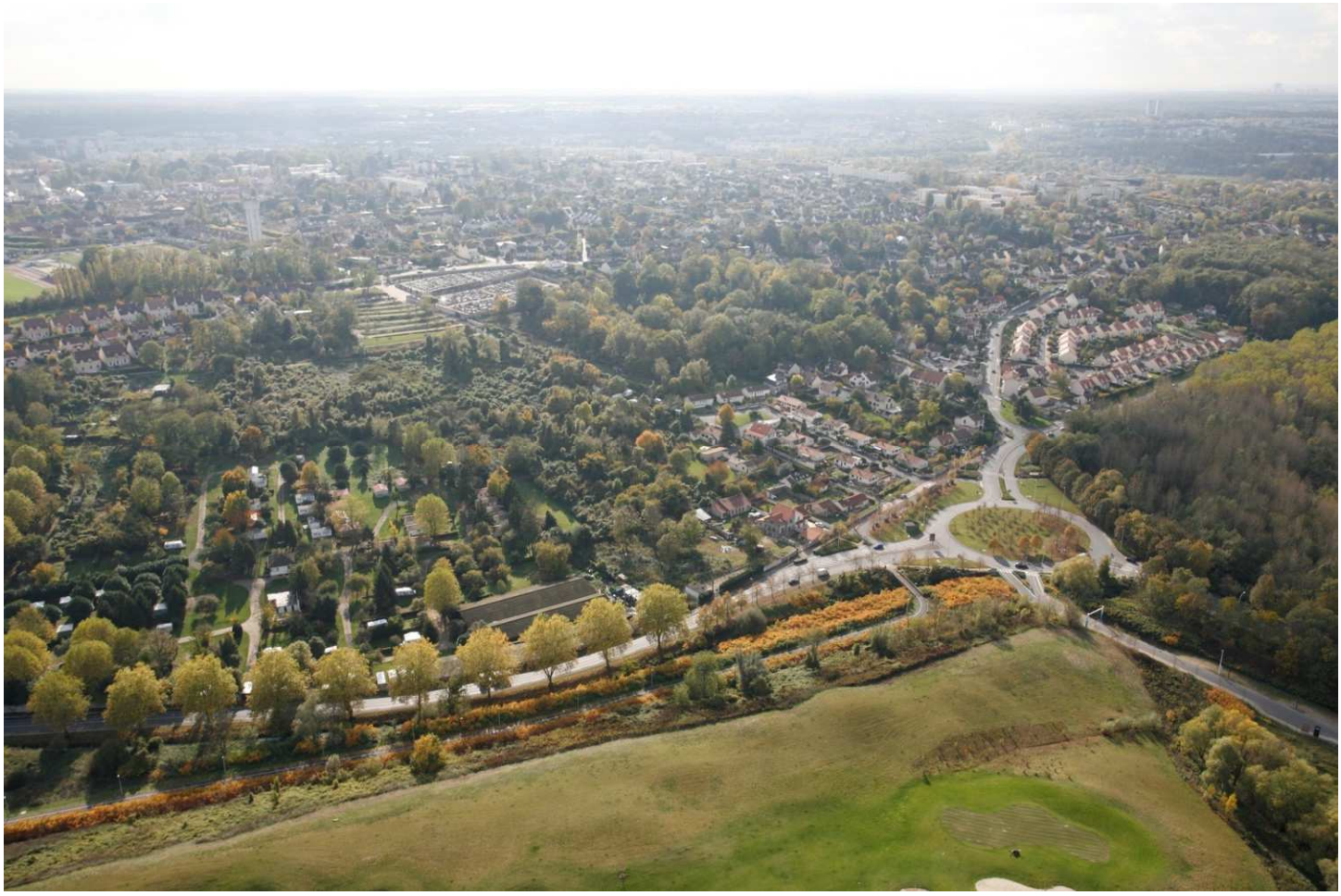
TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2017

Sommaire

INTRODUCTION **p. 5**

DIAGNOSTIC TERRITORIAL **p. 9**

1. L'évolution urbaine p. 11
2. L'analyse urbaine p. 23
3. Le diagnostic foncier p. 35
4. Le fonctionnement urbain p. 39

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE **p. 65**

1. Les habitants p. 67
2. Les logements p. 77
3. Les activités socio-économiques p. 93

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **p. 103**

1. Les caractéristiques physiques du territoire p. 105
2. Les espaces naturels et protections p. 121
3. Les risques et nuisances p. 133
4. Les réseaux techniques urbains p. 149
5. Le développement durable et les énergies renouvelables p. 155

GLOSSAIRE p. 159

Introduction

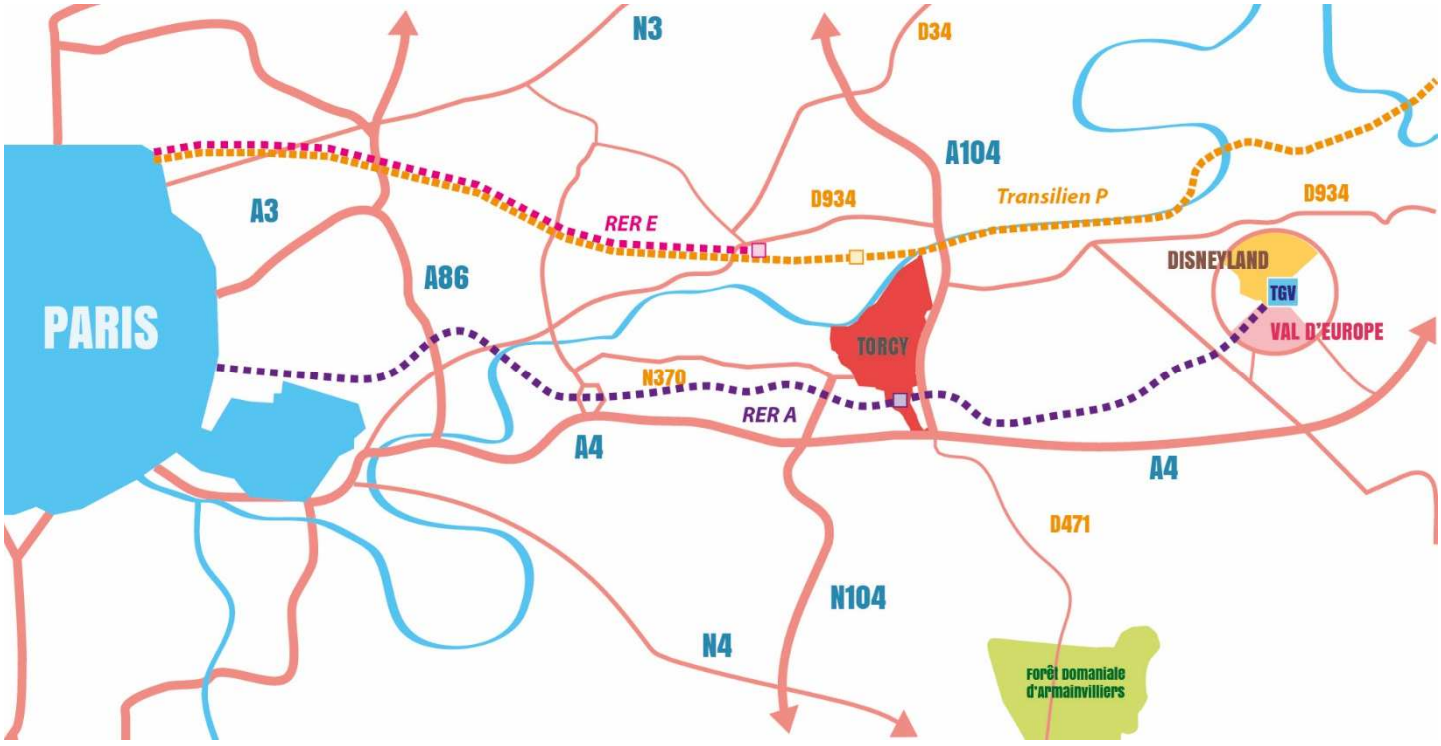
1. Présentation du contexte

Torcy est une commune de Seine-et-Marne membre de la Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne. Implantée sur un plateau d'une centaine de mètres au-dessus du niveau de la mer surplombant la vallée de la Marne, Torcy occupe un territoire de 615 ha dans la partie Nord ouest du département de Seine-et-Marne, à 30 km à l'est de Paris.

Elle est entourée par les villes de Vaires-sur-Marne, Noisiel, Saint-Thibault-des-Vignes, Bussy-Saint-Martin, Lognes, Croissy-Beaubourg.

Située à l'est de Paris et à l'ouest de Disneyland et de Val d'Europe, Torcy est bordée par l'autoroute A4. Le maillage routier et autoroutier qui dessert la commune est important. Outre l'A4, Torcy est bordée à l'est par l'A104 qui relie l'A4 à la RN 3 et l'A1, par la RN 104 au sud-ouest, et à l'ouest.

En outre, Torcy dispose d'une bonne connexion en transports en commun, grâce à la ligne RER A qui marque l'arrêt sur le territoire communal et qui relie Cergy-le-Haut à Disneyland Chessy en passant par Paris. De plus, Torcy est bordée au nord par la ligne P du Transilien qui permet de rejoindre Paris et Meaux.



Introduction

1. Présentation du contexte

La communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne

Depuis le 1er janvier 2016, la Communauté d'agglomération de Marne-la-Vallée / Val Maubuée à laquelle appartenait Torcy s'est regroupée avec les Communautés d'agglomération Marne-et-Chantereine et Brie Francilienne, pour former la Communauté d'agglomération de Paris – Vallée de la Marne. Celle-ci est composée de 12 communes regroupant une population de plus de 225 000 habitants.

Son rôle est d'élaborer et de réaliser des projets à l'échelle de l'agglomération et de renforcer la cohérence territoriale sur le principe de la solidarité entre les communes et le respect de leur autonomie. La Communauté d'agglomération exerce des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives :

Des compétences obligatoires

- Il s'agit de l'aménagement du territoire et du développement économique ainsi que de l'équilibre social de l'habitat et de la politique de la ville.

Des compétences optionnelles

- Elles concernent la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire : réseau des médiathèques, réseau des piscines, réseau d'enseignement artistique ArteMuse, auditorium Jean-Cocteau.
- La Communauté d'agglomération est également en charge de la gestion de l'eau et de l'assainissement des eaux usées.

Des compétences facultatives

- Protection de l'environnement ;
- Gestion du réseau de chaleur par géothermie ;
- Gestion de la Maison intercommunale de justice et du droit ;
- Gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Participation ou organisation de manifestations sportives et culturelles à rayonnement communautaire ;
- Soutien à la pratique sportive.

La nouvelle Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le SDRIF

Le nouveau SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire de Torcy.

- **Les espaces à protéger :**

Le parc du château des Charmettes et le parc des Droits de l'Enfant sont identifiés comme un espace vert à protéger. Il ne pourra donc pas faire l'objet de projet de construction dans le présent PLU.

- **Les espaces à fort potentiel de densification**

Le pôle gare de Torcy, le site de la RD 199 et le centre-ville sont répertoriés en tant qu'espaces à fort potentiel de densification c'est-à-dire qu'ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

- **Les espaces à optimiser :**

Les quartiers Nord de la commune (Arche Guédon, Beauregard, le secteur des coteaux de la Marne, le quartier de la Ferme au Couvent) sont identifiés sur le Schéma Directeur comme des espaces urbanisés à optimiser, c'est-à-dire que le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :**

Cette orientation concerne les secteurs situés de part et d'autre de la gare RER (au nord jusqu'à la RD 199 et au sud jusqu'à l'autoroute A4). Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Diagnostic territorial

Sommaire

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine

    A. L'histoire de Torcy
    B. L'évolution de l'urbanisation
    C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années
    D. Les grands projets urbains

2. L'analyse urbaine

    A. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal
    B. Le patrimoine bâti

3. Le diagnostic foncier

4. Le fonctionnement urbain

    A. Les entrées de ville
    B. Les déplacements
        a) Les grands objectifs du PDU Île-de-France
        b) Le réseau routier
        c) Le stationnement
        d) Les transports en commun
        e) Les circulations douces

    C. Les équipements
        a) Les équipements administratifs
        b) Les équipements petite enfance
        c) Les équipements scolaires
        d) Les équipements périscolaires / jeunesse
        e) Les équipements sportifs
        f) Les équipements culturels

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire de Torcy

La première occupation humaine du site date du Néolithique. Torcy est mentionné pour la première fois vers 868, sous le nom de Torciacum. Au XIIe siècle, le village relève d'Anceau de Garlande, qui est l'un des bienfaiteurs de la cité, et de la région. Plusieurs seigneurs se succèdent : Robert, comte de Dreux et frère du roi Louis VII, puis Thomas de Huston, Écossais qui participe notamment au siège de Meaux contre les Anglais en 1439. Un prieuré de bénédictines est fondé en 1674. Au XVIIe siècle, les seigneuries de Vivier et du Frémoy sont tenues par la famille de La Croix.

Au 18e siècle, Jean-Baptiste Colbert, neveu du ministre de Louis XIV, acquiert Torcy. Un château, depuis détruit, est construit au XVIIIe siècle par le fermier général Gaspard-Hyacinthe de Caze.

Dans la seconde moitié du XIX siècle, Jacques Picquenard, maire de Torcy, dote le village de nombreux équipements et le réaménage. Des écoles, une mairie, une nouvelle église sont construites, et une grande place est aménagée. Le réseau d'adduction d'eau potable est créé. Une passerelle, jetée sur la Marne, désenclave le village et le relie à la gare de Vaires-sur-Marne et au réseau des chemins de fer de l'Est.

Durant la seconde moitié du 20ème siècle, le développement de la commune sera important en termes de population, passant de 3 401 habitants en 1968 à plus de 20 000 en 1999. Cette augmentation s'explique par l'intégration de la commune à la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée dans les années 1970.

Aujourd'hui, la commune poursuit son développement notamment par des opérations de renouvellement urbain (le quartier de l'îlot Central et de l'Arche Guédon).

Rue de Paris

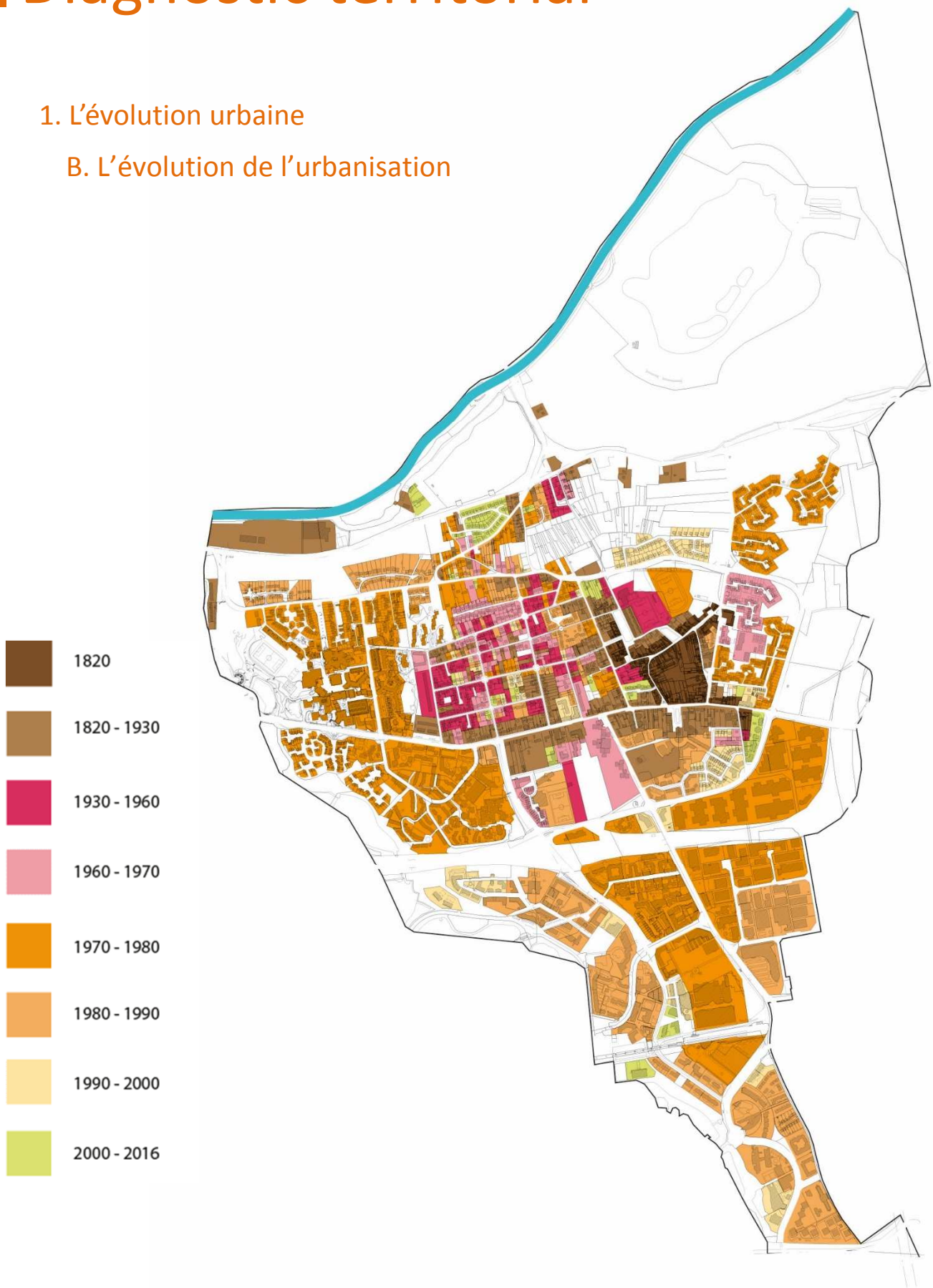
La Grand Rue

Route de Noisiel à Lagny

Diagnostic territorial

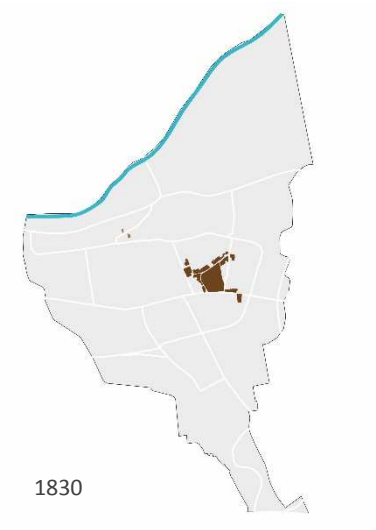
1. L’évolution urbaine

B. L’évolution de l’urbanisation



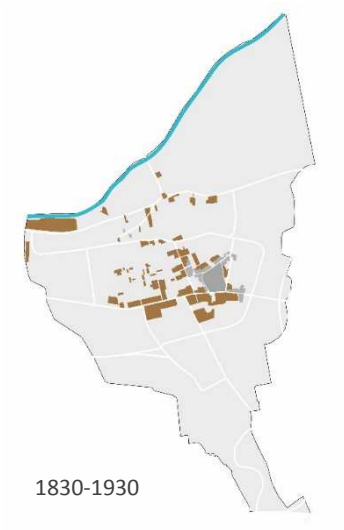
Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine



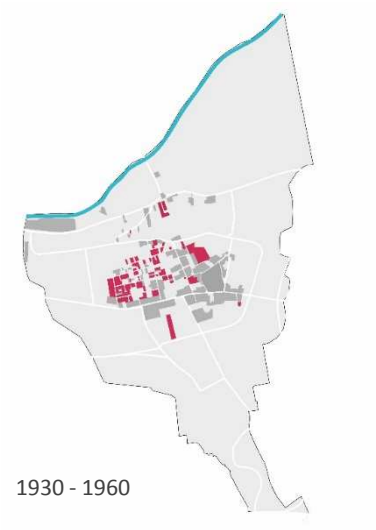
1830

Le territoire urbanisé au début du XIXe siècle correspond à l'îlot central.



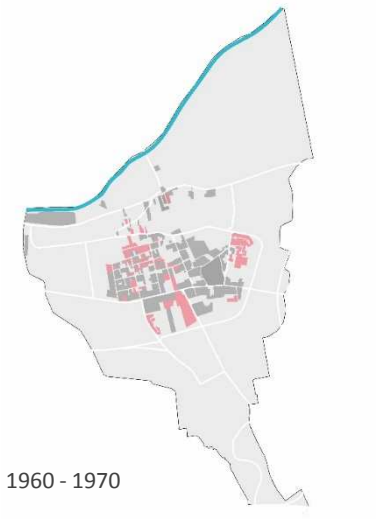
1830-1930

L'armature urbaine du secteur pavillonnaire de Torcy nait dans les années 1930 mais son urbanisation se fait progressivement et surtout à partir des années 1960.



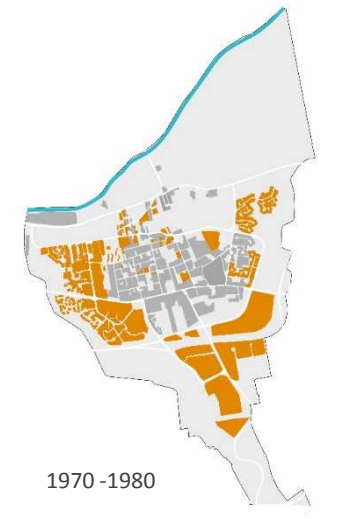
1930 - 1960

Le territoire communal de Torcy s'étend vers l'ouest. Le secteur pavillonnaire est partiellement urbanisé.

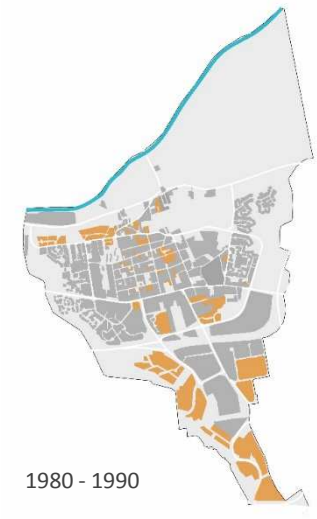


1960 - 1970

Il subsiste encore des terrains vacants dans le secteur pavillonnaire. Les premières maisons groupées apparaissent à l'est de la commune.



1970 -1980

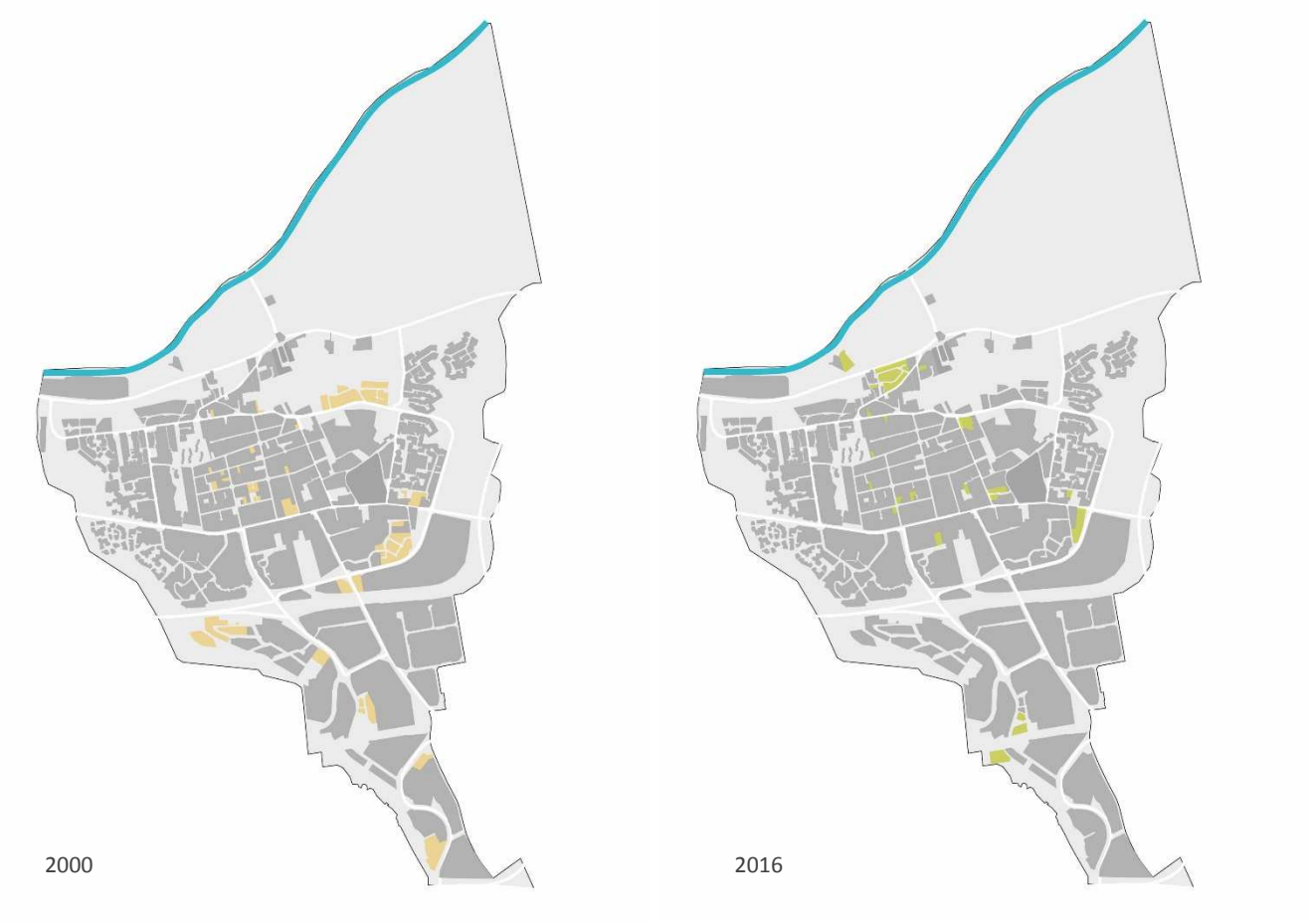


1980 - 1990

Torcy connait une forte urbanisation à partir des années 1970, période correspondant au développement de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée. La ville s'étend alors vers l'ouest et le sud c'est-à-dire le long des étangs du Val Maubuée. C'est également à cette époque que la zone d'activités économiques de Torcy est créée.

Diagnostic territorial

1. L’évolution urbaine



2000

2016

Les nouvelles opérations de logements en cœur de tissus urbain s’insèrent soit sur des espaces libres, soit sont issues de démolitions/reconstructions. Des lotissements d’habitat individuel voient le jour en continuité de la zone urbanisée dans le nord de la commune (Le Frémoy, le lotissement allée Pelardy).

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années

Selon les chiffres de l'Institut d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAU), le développement de l'urbanisation entre 2008 et 2012 a consommé **1,67 hectare** dont 0,94 hectare d'espaces forestiers et semi-naturels et 0,73 hectare d'espaces ouverts artificialisés.

Sur les espaces urbanisés, les infrastructures de transport ont progressé de 1,42 hectare. L'habitat individuel et collectif a augmenté de 1,31 hectares. À l'inverse, les emprises des carrières, décharges et chantiers ont diminué de 0,44 hectare. Les activités ont également baissé de 0,62 hectare.

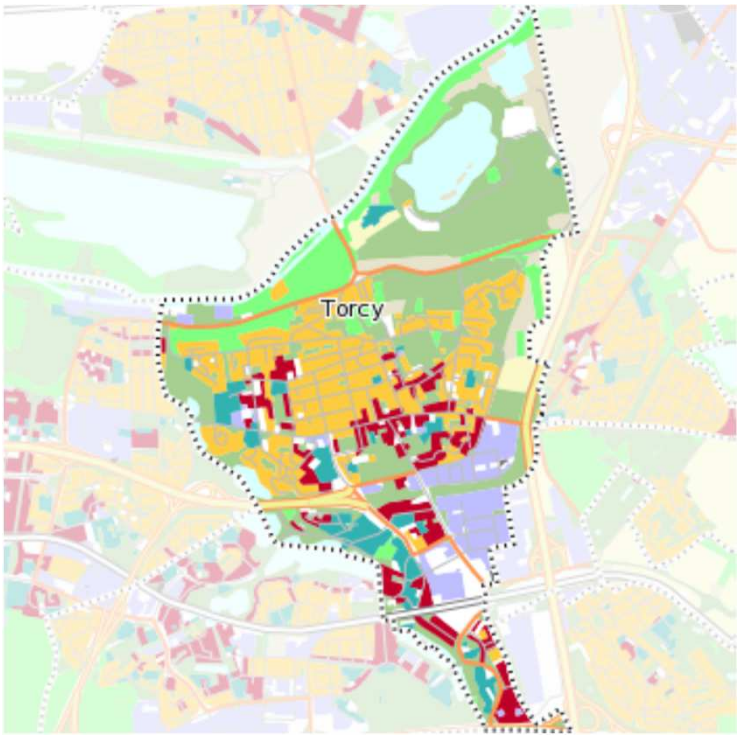
Par ailleurs, la majorité du territoire de Torcy reste non urbanisée. En effet, les espaces agricoles, forestiers et naturels (25%) et les espaces ouverts artificialisés (28%) représentent plus de 53% du territoire. L'espace urbanisé occupe quant à lui 46,6% du territoire communal.

Depuis 2012, quelques espaces supplémentaires ont été consommés, notamment pour la réalisation du collège de l'Arche Guédon (environ 1,3 ha) et pour la réalisation d'un hôtel rue Pierre Mendès France (environ 1 500 m²), ce qui fait un total de **1,45 hectares** entre 2012 et aujourd'hui. Le reste des constructions s'est fait en renouvellement urbain.

La consommation totale des espaces naturels sur les dix dernières années est donc de 3,12 ha

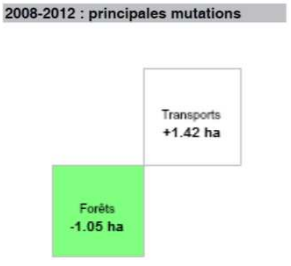
Il apparaît important de maintenir les espaces verts de la commune, publics ou privés, qui participent pour beaucoup à la qualité de la ville .

Carte de l'occupation du sol



Source : IAU

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition A
1 Forêts	62,08	-1,85
2 Milieux semi-naturels	27,57	-0,92
3 Espaces agricoles	10,00	0,00
4 Eau	55,82	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**155,48**	**-0,94**
5 Espaces ouverts artificialisés	175,06	-0,85
Espaces ouverts artificialisés	**175,06**	**-0,85**
6 Habitat individuel	114,35	-0,41
7 Habitat collectif	48,09	-0,15
8 Activités	40,12	-1,64
9 Equipements	31,43	0,00
10 Transports	50,47	-0,31
11 Carrières, décharges et chantiers	0,89	-0,72
Espaces construits artificialisés	**285,35**	**0,00**
Total	**615,89**	**-1,80**



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

D. Les grands projets urbains

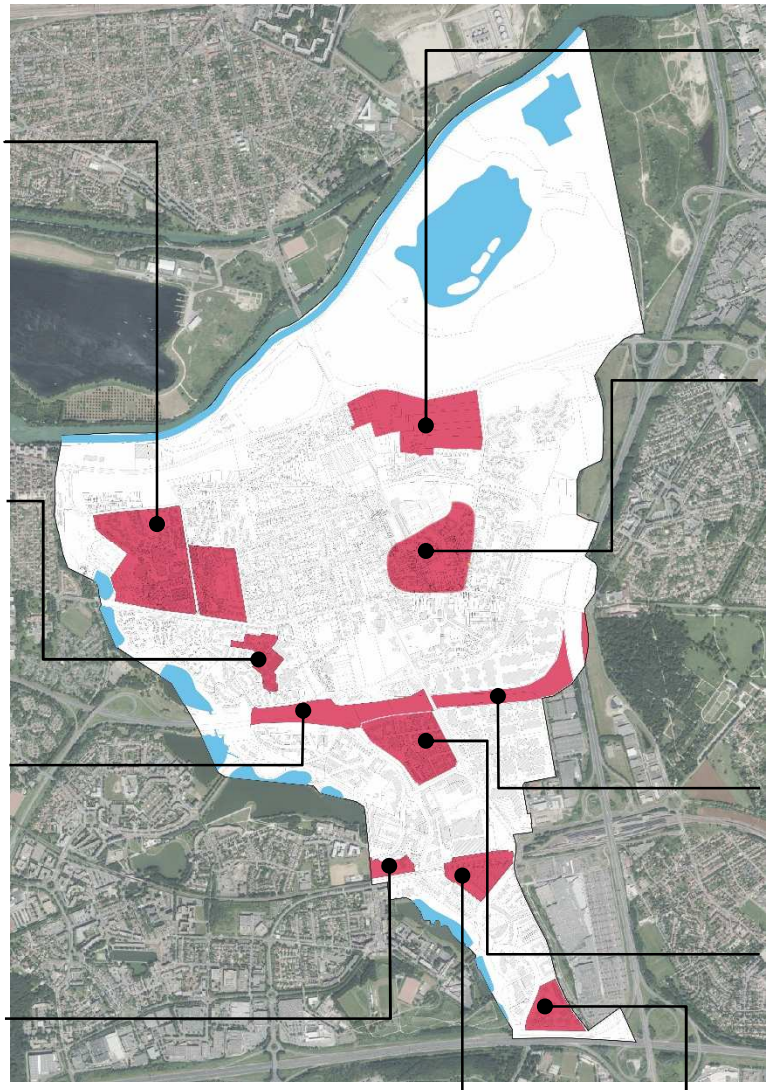
L'évolution urbaine de Torcy se traduit aujourd'hui par un développement urbain maitrisé et un renouvellement urbain de son parc de logements. Actuellement, différents projets sont déjà engagés ou à l'étude :

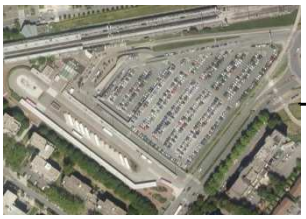
Renouvellement urbain de l'Arche-Guédon

Requalification du quartier Beauregard

Aménagement du débouché de la RD199

Site du futur hôtel de police





Réaménagement du pôle gare

Requalification de la ZAE de Torcy

ZAC des Coteaux de la Marne

Le réaménagement de l'îlot central

Aménagement d'un lotissement industriel sur l'emprise RD199

Requalification du quartier du Mail

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

Le Quartier de l'Arche Guédon

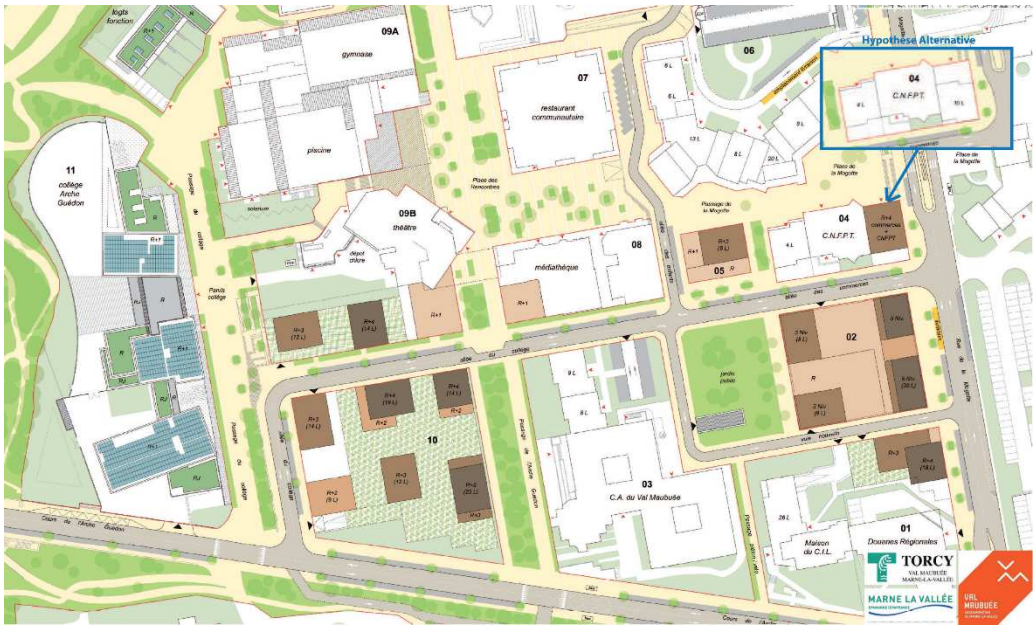
Construit à la fin des années 1970, le quartier de l'Arche Guédon est situé à l'ouest de la ville de Torcy. Considéré comme l'un des quartiers les plus importants, il compte 6000 habitants environ.

Le quartier de l'Arche Guédon fait l'objet d'un renouvellement urbain depuis fin 2010. Le collège de l'Arche Guédon a été transféré dans de nouveaux locaux au bord des étangs. En revanche, le lycée polyvalent de l'Arche Guédon a été fermé définitivement. Les élèves ont intégré le lycée Jean Moulin au sud de la commune.

L'opération de renouvellement urbain est toujours en cours et suit différents objectifs :

- Désenclaver le quartier grâce à l'aménagement de liaisons douces et de nouvelles voies de circulation
- Ouvrir le quartier sur son environnement végétal et aménager des espaces verts
- Rénover l'habitat existant, proposer une nouvelle offre de logements en accession à la propriété en favorisant la mixité sociale à l'échelle de la ville et de l'Agglomération
- Faciliter la mobilité des habitants au sein du quartier : en réaménageant la Place des Rencontres, en améliorant l'offre de stationnement public et résidentiel
- Améliorer l'accès aux équipements publics, grâce à la création de liaisons structurantes avec le reste de la ville.
- Renouveler l'offre de commerces de proximité. Les commerces seront repositionnés sur la rue de la Mogotte.

Façade sur le futur jardin public



Plan Masse

Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

L'aménagement du débouché de la RD 199 et l'emprise de l'ex VPN

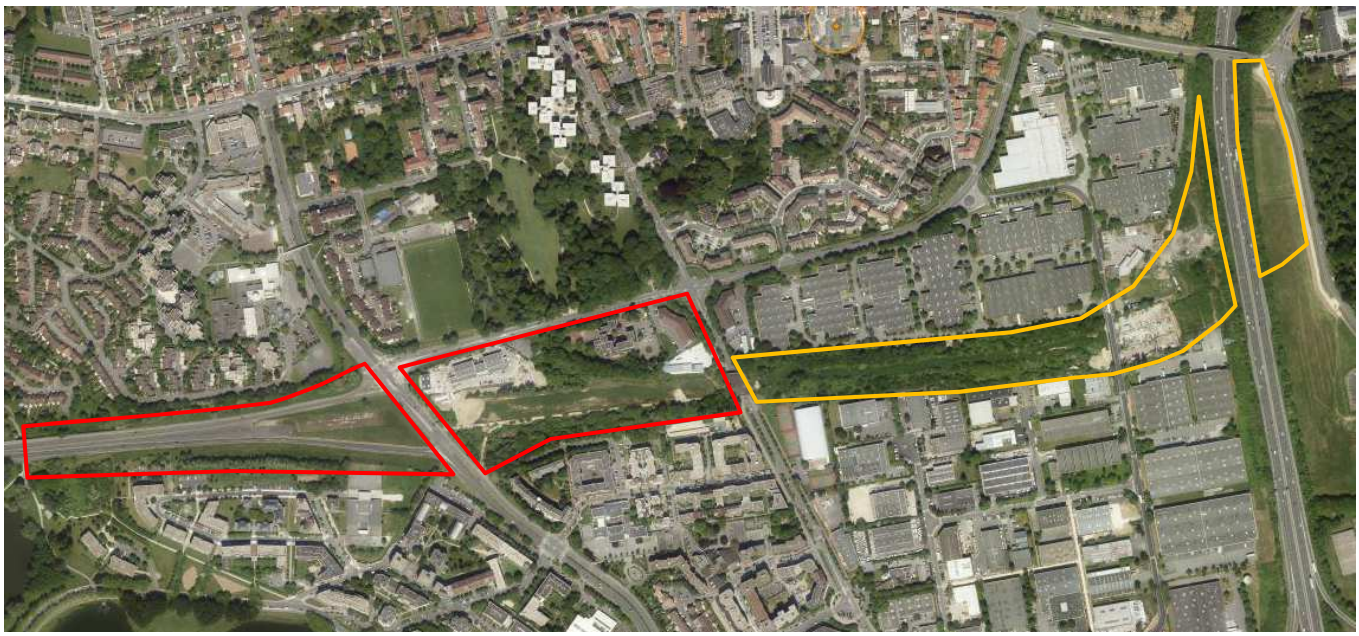
Le débouché de la RD 199 et l'emprise de l'ex VPN (partie Ouest) sont actuellement inoccupés et en friches. L'objectif pour ce secteur est de développer une nouvelle offre de logements et services tout en favorisant l'implantation d'un équipement universitaire en lien avec le cluster Descartes.

En ce qui concerne l'emprise située dans la zone d'activité industrielle de Torcy c'est-à-dire à l'est, un projet de lotissement industriel mené par la communauté d'agglomération sera réalisé de 2016 à 2018.
Il doit permettre de créer 28 000 m² de surface de plancher environ.

Vue hélicoptère depuis la ZAI

Périmètre du projet pour la création de logements/services et d'un équipement

Périmètre du projet pour du lotissement industriel



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

La ZAC des coteaux de la Marne

Le secteur des Coteaux de la Marne représente pour la ville de Torcy un enjeu considérable :

- Il constitue l'un des derniers espaces à développer sur la commune,
- Il contribuera à assurer une continuité urbaine de la ville jusqu'à la base de loisirs, et permettra à la ville de « dialoguer » à nouveau avec la Marne.

Le SAN du Val Maubuée a créé en 2009 une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre où les emprises foncières non maîtrisées nécessitaient une intervention prioritaire.

Le projet de la ZAC se décline en 6 principes d'aménagement :

- Des collectifs implantés dans la pente
- Des collectifs en plots
- Des logements individuels groupés
- Des logements individuels
- Un hôtel
- Un centre d'incendie et de secours

Elément central de la trame paysagère, la coulée verte qui traverse le site du sud au nord-ouest est conservée. Elle préserve et incorpore les vergers de pommiers en bas du coteau, témoins de l'occupation ancienne du site. Au total la ZAC comprend 5,2 hectares d'espaces verts.

Périmètre de la ZAC

Exemple de plan masse

Diagnostic territorial

1. L’évolution urbaine

Le réaménagement de l’îlot central

Le réaménagement de l’îlot central qui est livré rue de Paris, rue de la Chapelle et en cours Grande rue a pour objectif de réorganiser l’accessibilité du cœur d’îlot notamment en créant des cheminements piétons , d’aménager un espace vert de 5 600 m² et de créer une centaine de logements sur des espaces précédemment en friches.

Le site des Tilleuls

Le site des Tilleuls est localisé à l’angle de la rue du Bel Air et du cours de l’Arche Guédon. Ce secteur fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ce projet porté par l’OPH 77 qui consiste en la démolition des constructions existantes et la reconstruction en plusieurs phases de logements avec parking souterrain. En vis-à-vis du cours de l’Arche Guédon, il est envisagé la constitution d’un front urbain en logements intermédiaires, et en vis-à-vis de la rue de Bel-Air, un front urbain de logements pavillonnaires.

Le projet intègre l’aménagement d’accès piétons paysagers au futur parc public situé en limite Nord du terrain.

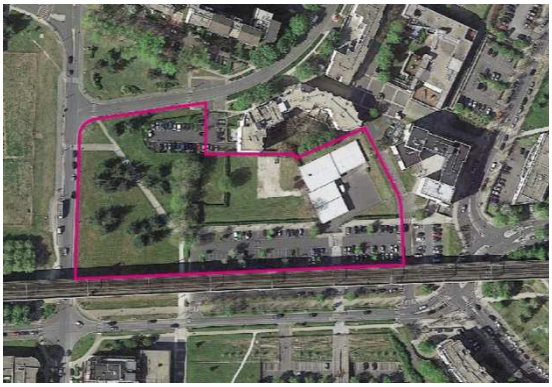
Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

Le site de l'hôtel de police

Ce secteur est localisé dans la ZAC du chemin de Croissy, à l'angle de la rue Gérard Philipe, du cours des Lacs et de l'avenue Salvador Allende.
Il y est prévu la réalisation d'un hôtel de police districal, de 90 logements et de locaux associatifs en rez-de-chaussée.
Entre le futur hôtel de police et les logements, un cheminement public est imaginé dans le prolongement du chemin des Lacs. Il est un lien doux entre l'étang du Segrais et l'étang du Maubuée.
L'ensemble des logements s'articulera autour de jardins résidentiels. Le stationnement résidentiel se développera en souterrain.

Localisation du site du futur hôtel de police



Réaménagement du pôle gare

Le réaménagement du pôle gare est en cours de finalisation. Ce projet a trois objectifs principaux :

- Améliorer l'accessibilité au pôle pour tous les modes de déplacement
- Favoriser la cohérence globale du site en clarifiant les espaces de circulation et les informations disponibles pour le public
- Offrir des espaces adaptés plus confortables et plus sécurisés.

La requalification du Mail

Le projet de requalification du quartier du Mail est engagée depuis de nombreuses années par la Ville de Torcy avec le soutien de l'Etat, la Région Ile-de-France et le Conseil départemental. Des opérations de réhabilitation du parc de logement notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et d'équipement ont été initiées. Le projet de requalification de ce secteur doit se finaliser avec une résidentialisation d'ampleur.
L'achèvement de la résidentialisation du quartier se fera grâce à la création de nouvelles unités foncières, une séparation claire des futurs espaces publics repris en propriété par la commune d'une part et des espaces privatifs présidentialisés appartenant aux différentes copropriétés et bailleurs. Cette délimitation est un préalable indispensable à la concrétisation de l'axe Nord-Sud qui reliera à travers le quartier la Marne au Nord et la gare RER au sud.

La requalification du quartier Beauregard

Le quartier Beauregard doit également faire l'objet d'une restructuration urbaine par des opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

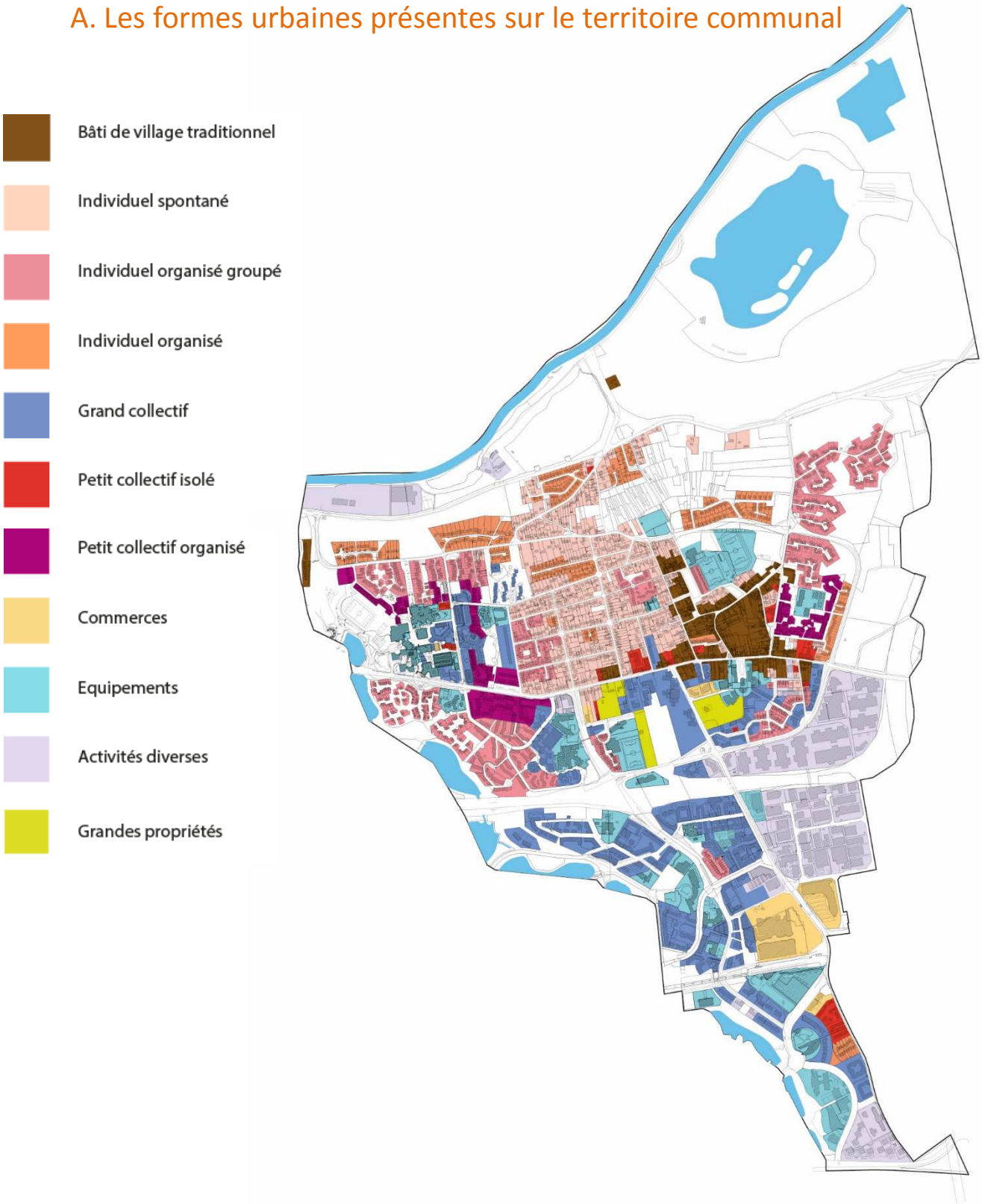
Requalification de la ZAE de Torcy

Un projet de requalification de la zone d'activité économique est en cours d'études.

Diagnostic territorial

2. L’analyse urbaine

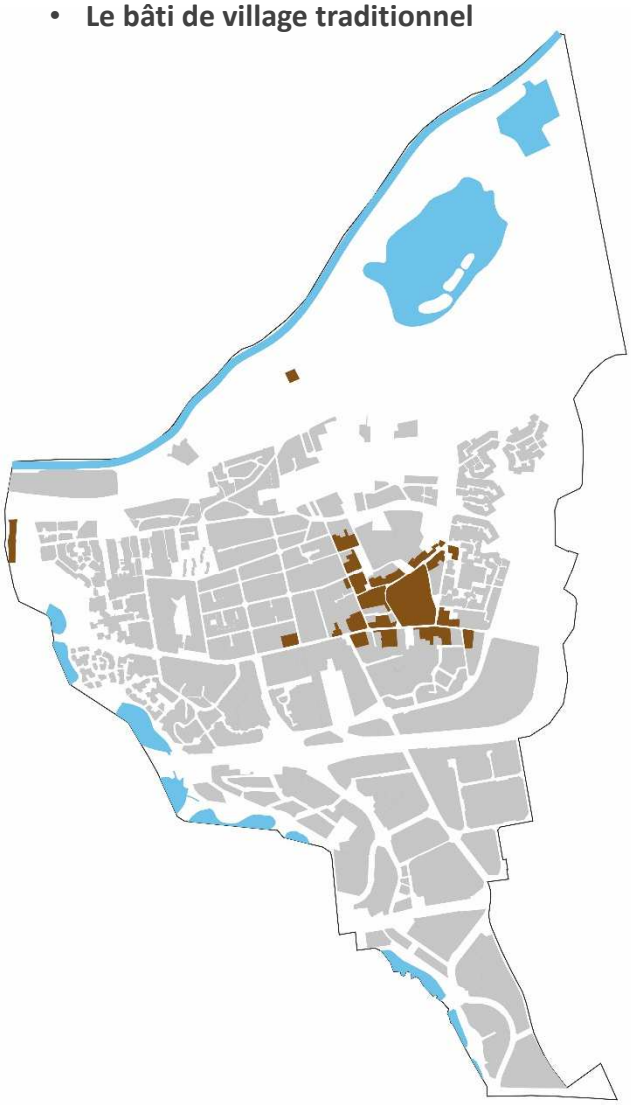
A. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal



Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

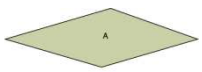
- **Le bâti de village traditionnel**



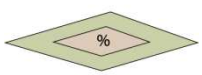
Forme que l'on retrouve principalement dans le cœur historique de la commune, le long des voies historiques que sont la rue de Paris, rue de l'Orangerie et la Grande Rue. Elle se caractérise par un bâti implanté à l'alignement et sur les deux limites séparatives, formant un front bâti continu.

Forme urbaine relativement dense, l'occupation du sol peut parfois concerner la totalité des parcelles, qui sont de petite taille. De faible hauteur (le plus généralement R+1+c), la construction accueille parfois un commerce en rez-de-chaussée.

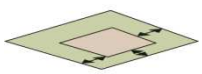
Généralement assez bien entretenu et préservé, ce bâti est une constituante forte de l'histoire, de l'identité mais également de la qualité urbaine cœur de ville.



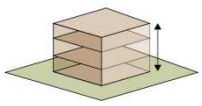
Superficie moyenne des parcelles : **< 300 m²**



Emprise au sol moyenne des constructions : **> 50%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **Alignement Limites séparatives**



Hauteur moyenne des constructions : **R+1+c**

ENSEIGNEMENTS

- Une dimension patrimoniale forte
- Un enjeu de préservation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions

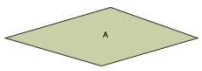
Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

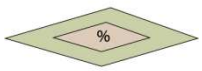
- **Individuel spontané**

Cette forme urbaine s'est développée principalement autour du cœur de ville historique, et constitue les premières extensions du village. Elle englobe des éléments bâtis diversifiés. Les premières maisons individuelles apparaissent dans les années 1930, lorsque ces espaces sont ouverts à l'urbanisation et les voiries créées selon un plan en damier. Son urbanisation s'est faite en plusieurs étapes d'où la présence d'une architecture très diversifiée dans ces secteurs.

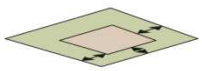
Les parcelles sont de formes géométriques et régulières, peu étendues. Le bâti, de qualité inégale, est implanté en retrait de la voie publique. Certains cœurs d'îlot présentent une couverture végétale importante qui qualifie le cadre de vie de ces quartiers.



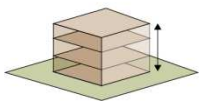
Superficie moyenne des parcelles : **500 – 800 m²**



Emprise au sol moyenne des constructions : **environ 20%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **En retrait des voies et des limites séparatives**



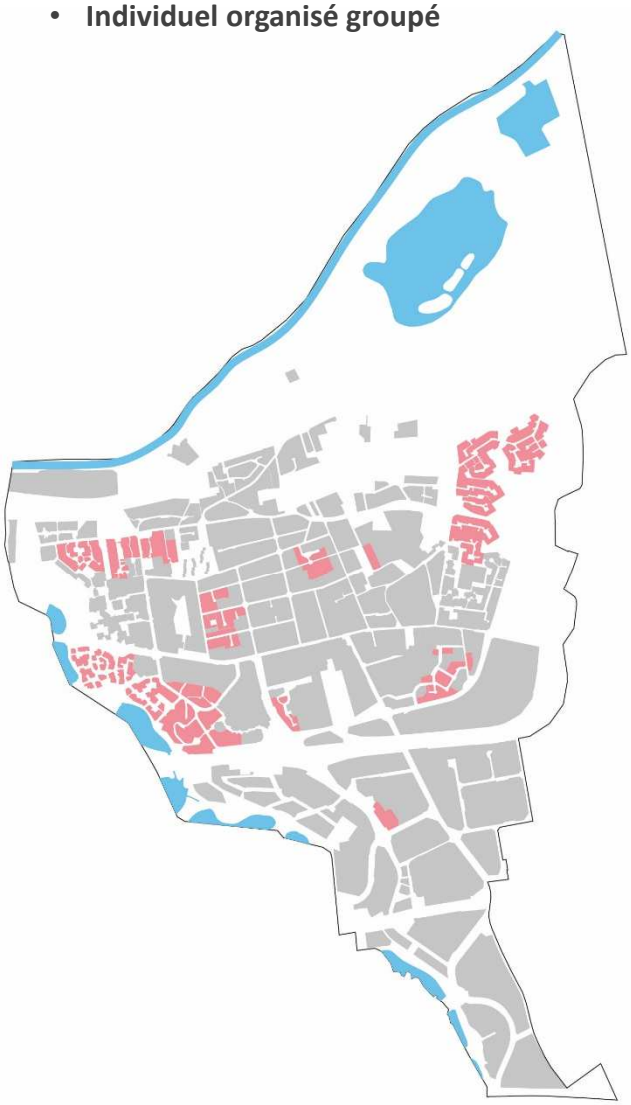
Hauteur moyenne des constructions : **R+c – R+1+c**

ENSEIGNEMENTS

- Veiller au respect de l'identité urbaine de ces quartiers
- Encadrer tout en permettant de petites extensions en préservant l'intimité des constructions
- Protéger la couverture végétale des cœurs d'îlots.

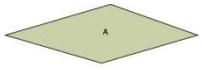
2. L’analyse urbaine

- **Individuel organisé groupé**

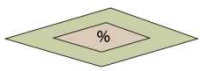


Issue d’opérations d’ensemble depuis la deuxième moitié du 20ème siècle, sous forme d'opérations privées ou sociales, cette typologie plus dense que l’habitat individuel organisé « pur » s’est développée principalement le long des étangs du Val Maubuée, dans la zone pavillonnaire et au nord du quartier de l’Arche Guédon.

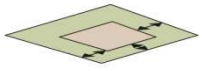
Le bâti, implanté à l’alignement par rapport à la voie, s’accroche sur les deux limites séparatives, formant un front urbain continu. L’espace libre côté rue accueille généralement le stationnement, tandis que le fond de parcelle est occupé par un petit jardin privatif.



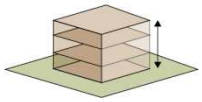
Superficie moyenne des parcelles : **Opération d’ensemble**



Emprise au sol moyenne des constructions : **environ 40%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **Alignement et sur les limites séparatives**



Hauteur moyenne des constructions : **R+c - R+1+c**

ENSEIGNEMENTS

- Permettre des évolutions des bâtiments tout en préservant l’intimité des constructions, l’identité urbaine et architecturale d’aujourd’hui.

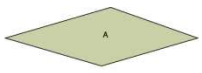
Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

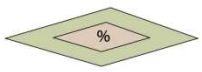
- **Individuel organisé**

Issue d'opérations d'ensemble en extension de la zone urbanisée, cette forme urbaine est récente à Torcy. Située principalement dans le nord de la commune, on peut citer parmi les opérations les plus importantes les résidences le Frémoy ou encore le lotissement de la rue Pelardy.

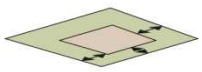
Les parcelles sont de formes géométriques et étendues. Le bâti, très récent, est implanté en retrait de la voie publique. Certains lotissements sont situés à proximité d'espaces boisés conférant une qualité de vie à ces secteurs.



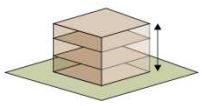
Superficie moyenne des parcelles : **700 - 1200 m²**



Emprise au sol moyenne des constructions : **<20%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **En retrait des voies En retrait ou sur une des limites séparatives.**



Hauteur moyenne des constructions : **R+c – R+1+c**

ENSEIGNEMENTS

- Un encadrement nécessaire des évolutions des bâtiments tout en permettant de petites extensions en préservant l'intimité des constructions.
- Veiller au respect de l'identité urbaine de ces quartiers

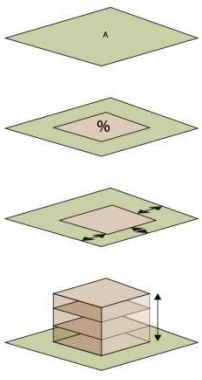
2. L'analyse urbaine

- **Grandes propriétés**

Quelques grandes propriétés sont présentes dans la commune. Elles sont situées au sud du centre-ville et leur emprise constitue une couverture végétale importante sur cette partie du territoire communal.

Cette forme urbaine se caractérise par la maison bourgeoise implantée au cœur de son parc paysager. Malgré une densité forcément faible, elle tient une place importante dans le paysage Torcéen par une clôture souvent qualitative en pierre ou une grille implantée à l'alignement de la voie.

Eléments forts du patrimoine architectural communal, ces grandes propriétés constituent également des espaces paysagers remarquables support de la trame verte communale.



Superficie moyenne des parcelles :	> 2 000 m²
Emprise au sol moyenne des constructions :	< 5%
Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :	En retrait des voies et des limites séparatives.
Hauteur moyenne des constructions :	R+1+c – R+2+c

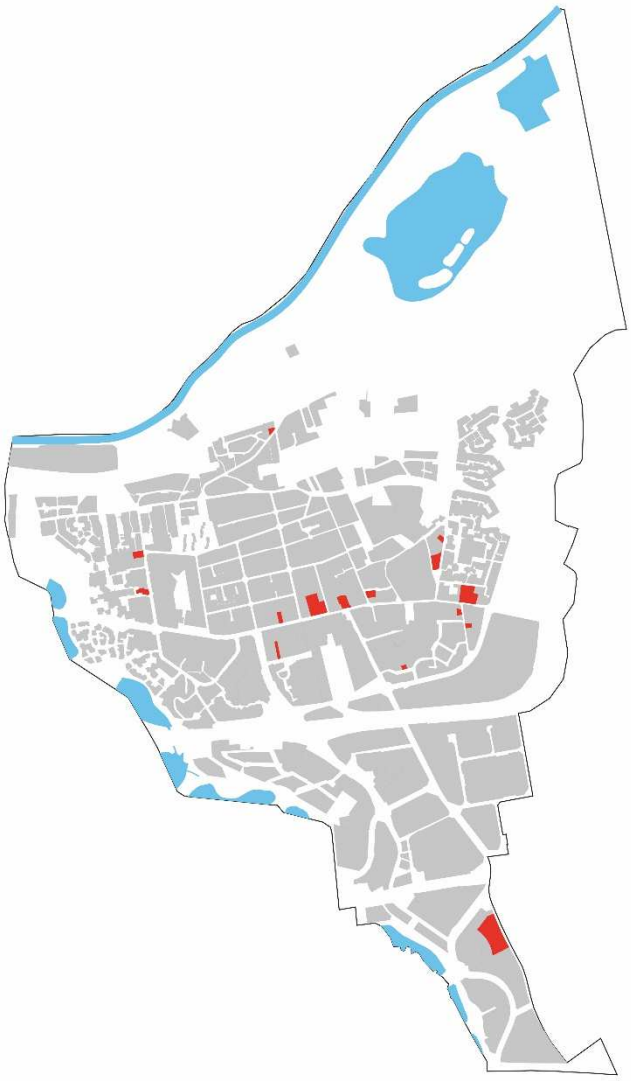
ENSEIGNEMENTS

- Une forte dimension architecturale et historique
- Une couverture végétale intéressante (grands arbres…)
- Une véritable qualité paysagère
- Un potentiel d'évolution à encadrer pour garantir la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager

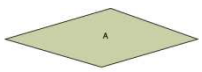
Diagnostic territorial

2. L’analyse urbaine

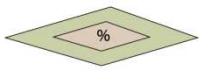
- **Petit collectif isolé**



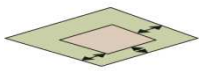
En développement depuis les années 1990, le collectif de centre ville répond à des enjeux de besoin en logements et de gestion économe de l’espace. Située principalement en limite du centre ville, cette typologie affiche un bâti de hauteur mesurée (R+3), implanté à l’alignement des voies ou en léger retrait.



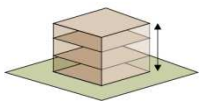
Superficie moyenne des parcelles : **> 500 m²**



Emprise au sol moyenne des constructions : **> 50%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **Alignement ou léger retrait**
Limites séparatives



Hauteur moyenne des constructions : **R+3 – R+4**

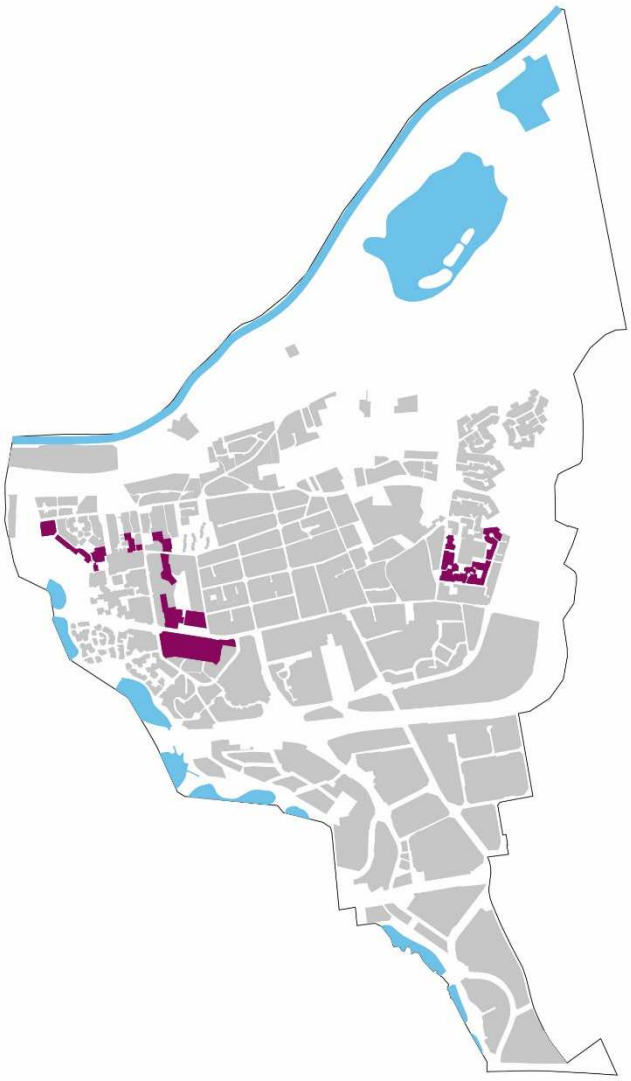
ENSEIGNEMENTS

- Ces ensembles ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU. Par contre il convient de veiller à la qualité architecturale des futures opérations et à leur intégration dans leur environnement urbain.

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

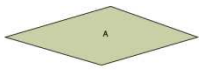
- **Petit collectif organisé**



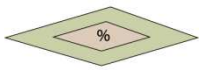
Ces petits collectifs ont été réalisés en même temps que les grands collectifs et les maisons groupées des années 1970 et 1980. Ces petits collectifs constituent une des caractéristiques urbaines de la commune. Ils permettent de diversifier les typologies de logements et les formes urbaines des opérations d'ensemble engagées par la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Peu tournés vers le reste de la ville, ces quartiers ont adopté une organisation qui se fait autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

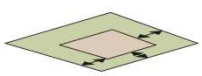
Le bâti est légèrement plus élevé que les maisons groupées (R+3).



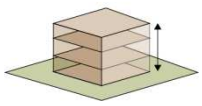
Superficie moyenne des parcelles : **Opération d'ensemble**



Emprise au sol moyenne des constructions : **<40%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **Alignement ou en retrait des voies et des limites séparatives**



Hauteur moyenne des constructions : **R+3**

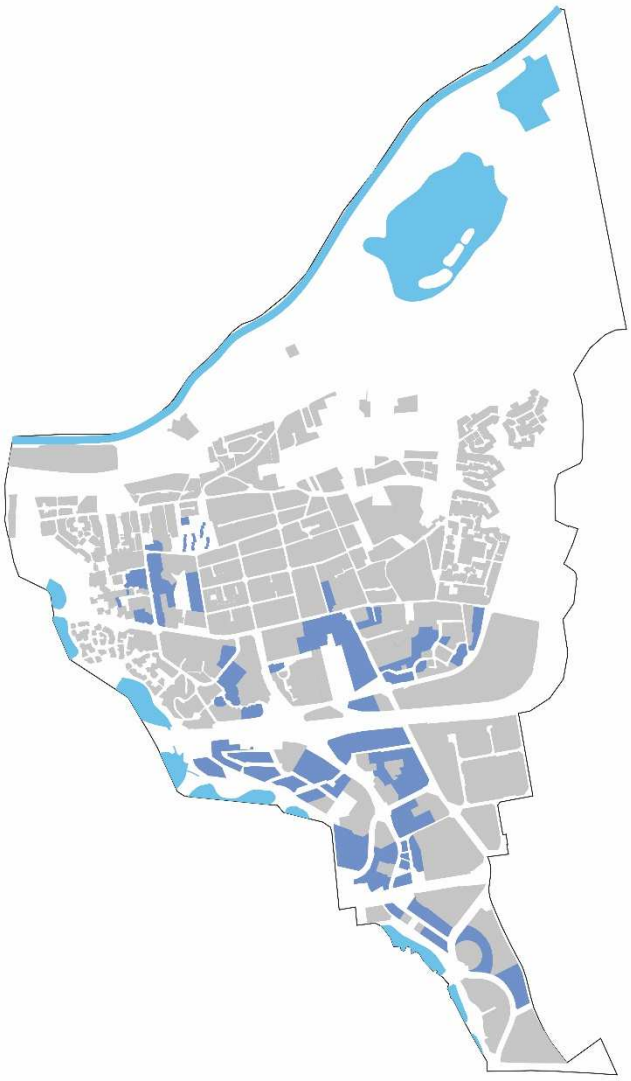
ENSEIGNEMENTS

- Une certaine qualité des espaces extérieurs et des voiries internes
- L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

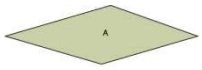
- **Grand collectif**



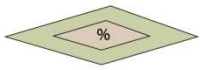
Entre 1970 et 1990 ont été réalisés les principaux ensembles de logements collectifs. Parmi les opérations les plus importantes, on peut citer les collectifs de l'Arche Guédon, de Beauregard et des coteaux de Maubuée. Ces résidences se sont implantées sur la partie Ouest et Sud du territoire lors du développement de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Le bâti est généralement haut de 5 étages et s'implante en retrait ou en cœur de parcelle, au sein d'espaces végétalisés et de stationnement. Leur volumétrie bâtie relativement mesurée n'impacte pas fortement le paysage urbain, notamment le long des grands axes.

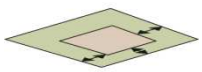
Certains quartiers font aujourd'hui l'objet à l'instar de l'Arche Guédon, d'opérations de renouvellement urbain.



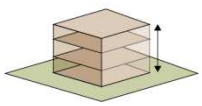
Superficie moyenne des parcelles : **> 2 000 m²**



Emprise au sol moyenne des constructions : **>30%**



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : **Retrait de la voirie**
En retrait des limites séparatives



Hauteur moyenne des constructions : **R+5**

ENSEIGNEMENTS

- Une certaine qualité des espaces extérieurs et des voiries internes
- Améliorer la lisibilité des espaces publics
- L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences

Diagnostic territorial

2. L'analyse urbaine

B. Le patrimoine bâti

La commune de Torcy regroupe plusieurs édifices remarquables constituant le patrimoine architectural et urbain de Torcy. Le patrimoine Torcéen se situe majoritairement dans le centre-ancien notamment le long de la rue de Paris et vers le bord de Marne.

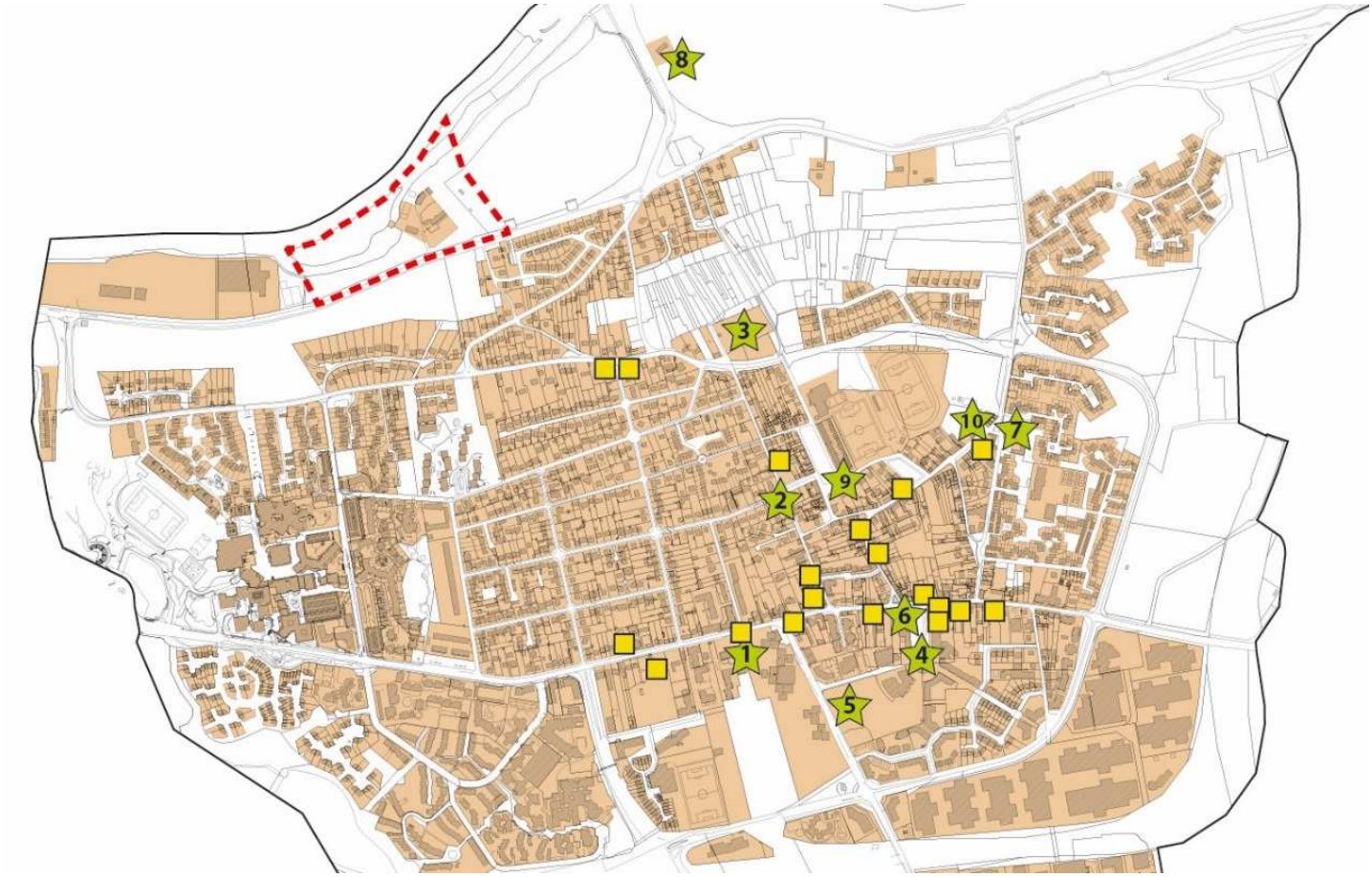
Il se décline en plusieurs entités et typologies. Il est composé d'édifices qui témoignent de l'histoire de Torcy (château des Charmettes, Ferme du couvent, etc.) et de maisons remarquables, généralement construites en meulière vers la fin du XIXe siècle et début du XXe siècle (maisons bourgeoises ou de villégiatures).

La commune de Torcy compte également un site inscrit par arrêté du 25 septembre 1944 : **le Moulin de Douvres**.

1. Rotonde
2. Maison, rue de l'Orangerie
3. Croix
4. Église Saint-Barthélemy
5. Château des Charmettes
6. Ancienne Mairie et ancien presbytère
7. Ferme du couvent
8. Ferme
9. Château d'eau
10. Lavoir

Site inscrit : le Moulin des Douvres

Maisons remarquables



Diagnostic territorial

2. L’analyse urbaine

Église Saint-Barthélemy

Source : Topic-topos

Cette église est construite sur l'initiative de Jacques Picquenard, maire de 1853 à 1868. Édifiée à partir de 1863, elle est inaugurée le 5 décembre 1865 et consacrée par l'évêque de Meaux en 1885. Son style imite l'architecture du XIVe siècle. Sur le fronton qui surmonte le portail sont gravées les armes de la famille Garlande, anciens seigneurs du lieu.

Château des Charmettes

Source : Topic-topos

Cette demeure bourgeoise est construite par Alphonse-Jean-Pierre Duval, maire de Torcy de 1900 à 1908. Appelé château Duval au début du siècle, l'édifice appartient ensuite à des industriels et à des notables locaux. Après avoir été laissé à l'abandon quelques années, il est acquis par la municipalité qui y installe des services administratifs et ouvre le parc au public.

Le Lavoir

Source : Topic-topos

Le lavoir était alimenté par une source qui débouchait sur la Grande Rue. Le lavoir a été complétement réhabilité en 2009.

Diagnostic territorial

2. L’analyse urbaine

Ferme du couvent

Source : Topic-topos

Le prieuré Notre-Dame-et-Saint-Louis est fondé par la famille Berryer en 1674, à l'emplacement de l'ancien château des fiefs de Trémoy et du Vivier. Marie-Louise d'Albert de Luynes est l'une des prieures de cette communauté bénédictine, qui est fermée en 1748. Transformé en ferme puis abandonné, le bâtiment est réhabilité au XXe siècle et sert de maison de quartier.

Ancienne mairie

Source : Topic-topos

Lorsque le maire Jacques Picquenard décide de doter Torcy d'équipements administratifs, il prévoit la construction de cette mairie. Le bâtiment est édifié à proximité des écoles, qui lui sont contemporaines.

Château d’eau

Source : Topic-topos

Il s’agit des deux premiers châteaux d’eau torcéens, situés sur la place du Jeu de Paume. En 1990, ils sont désaffectés et servent de mur d’escalade.
Dans les années 2000, leurs réhabilitations en logement a permis de les mettre en valeur et de les conserver.

La graineterie
Rue de Paris

Source : Topic-topos

Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

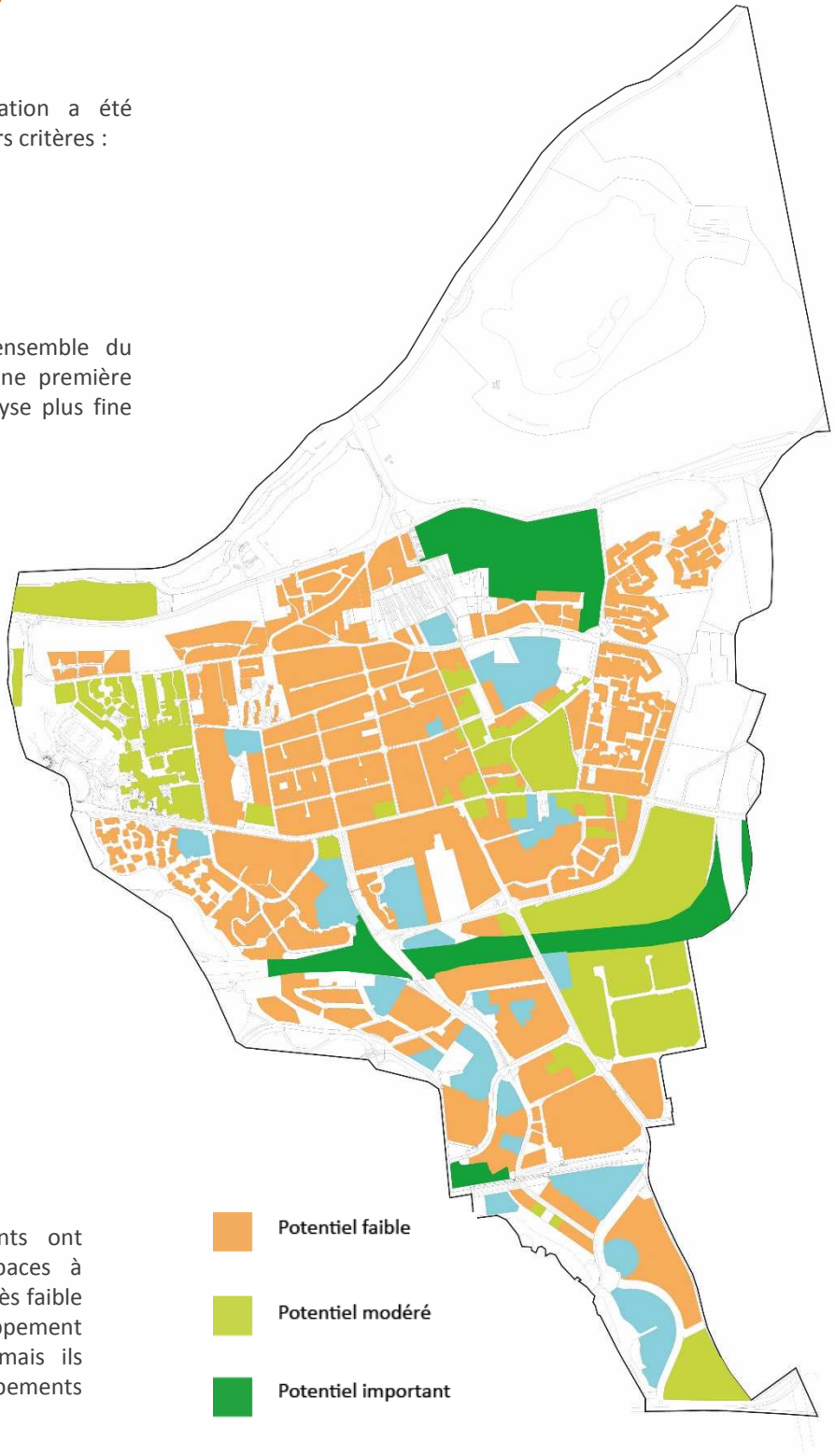
L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- Densité du bâti
- Âge du bâti
- Situation
- Organisation urbaine

Cette étude est effectuée sur l'ensemble du territoire communal et constitue une première approche. Elle nécessitera une analyse plus fine en cas de projet.

Trois degrés de densification ont été définis :

- **Potentiel faible** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- **Potentiel modéré** : une mutation sur ces espaces bâtis est envisageable à moyen terme mais nécessite des précautions
- **Potentiel important** : il s'agit notamment d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés.



Equipements

Les espaces liés aux équipements ont également été identifiés en espaces à capacité de densification nulle ou très faible au regard d'un potentiel de développement de logements et/ou d'activités, mais ils permettent l'évolution des équipements existants.

Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification faible :

- ***L'habitat individuel groupé et organisé***

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Par ailleurs, ils sont déjà denses. De plus, certaines constructions sont très récentes. Ces quartiers participent également à la couverture végétale de la ville et sont support de la trame verte de par leur cœur d'îlot végétalisé. A moins d'une opération d'ensemble peu probable, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.
Le potentiel théorique de création de logements sur ces secteurs est nul.

- ***L'habitat collectif (isolé, groupé et grands collectifs)***

Ces formes urbaines sont apparues au moment de la création de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Elles sont alors organisées autour d'une trame urbaine propre. Ces immeubles sont relativement récent ou font généralement l'objet d'opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain. Ces formes urbaines déjà denses, ne sont évidemment pas amenés à muter à l'horizon du PLU.
Le potentiel théorique de création de logements sur ces secteurs est nul.

- ***L'habitat individuel spontané***

Situés principalement en extension du bourg historique, ces secteurs présentent très peu de potentiel d'évolution en raison des accès étroits et du stationnement limité. Les possibilités de densification sont restreintes et se limitent aux extension des habitations existantes.
Le potentiel théorique de création de logements sur ces secteurs est d'environ 60 logements.

Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Espaces disposant d'un potentiel moyen :

- ***Le bâti de centre bourg historique***

Constitutif du patrimoine bâti communal, il n'en dispose pas moins d'un certain potentiel d'évolution. L'état de certains bâtiments permet d'envisager le réhabilitation, voire leur démolition reconstruction, en veillant à ce que les nouveaux projets s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et participent à la valorisation du centre bourg.
Le potentiel théorique de création de logements sur ce secteur est d'environ 180 logements.

- **Les zones d'activités**

Les zones d'activités révèlent un certain potentiel de développement à travers leur renouvellement (démolition/construction). Le réaménagement de ces espaces permettrait de requalifier ces secteurs et de mieux les intégrer au reste du territoire.
Le potentiel théorique de création de logements sur ces secteur est nul.

- **Le quartier de l'Arche Guédon**

Ce quartier qui fait l'objet depuis fin 2010, d'une opération de renouvellement urbain, présente un réel potentiel de développement de logements, d'équipements et d'activités.
Le potentiel théorique de création de logements sur ce secteur est d'environ 350 logements.

Diagnostic territorial

3. Le diagnostic foncier

Espaces disposant d'un potentiel important

- **Les sites de projets**

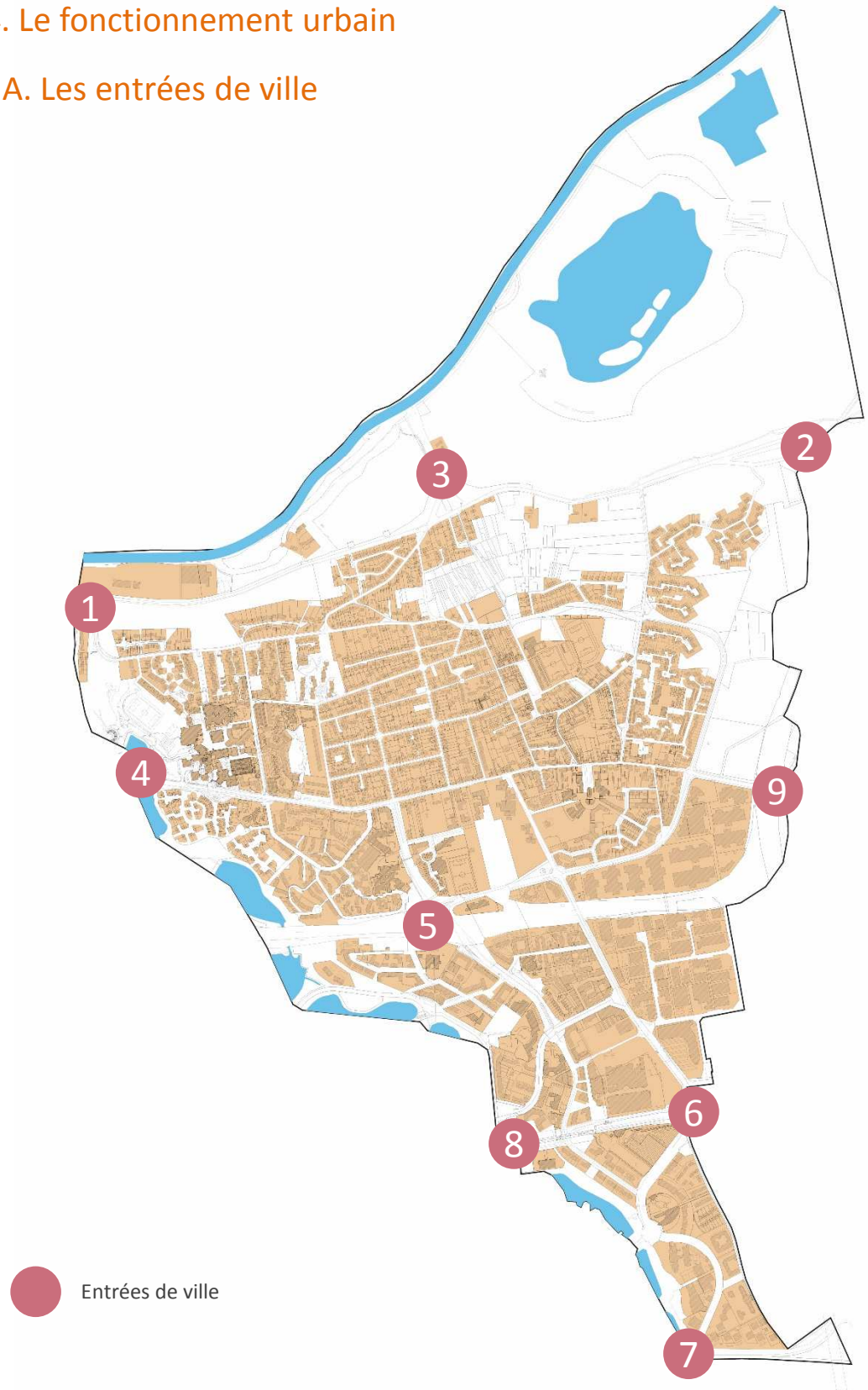
Les secteurs où des projets sont déjà envisagés constituent des espaces à fort potentiel : le site de l'hôtel de police, le site des Tilleuls, la ZAC des Coteaux de la Marne. Le potentiel de création de logements sur ce secteur est d'environ 590 logements.

L'emprise de l'ex VPN constitue également un enjeu pour l'extension de la zone d'activités industrielles de Torcy ainsi que pour la création de logements et d'équipements.
Le potentiel théorique de création de logements sur ce secteur est d'environ 500 logements.

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville



4. Le fonctionnement urbain

Le territoire est en continuité urbaine avec les communes alentour. De ce fait, les entrées de ville ou de territoire sont peu perceptibles.

Ce paragraphe analyse les principales entrées de ville ou de territoire.

(Les photos de cette partie sont issues de street view, Google).

1 2 La RD 10P

Elle traverse le territoire d'ouest en est. L'entrée Ouest marque la transition avec Noisiel. L'entrée dans Torcy est marquée par un rond point végétalisé, desservant d'un côté le parking de la chocolaterie Nestlé et de l'autre côté un espace boisé. La ville n'est pas du tout perceptible par cette entrée du fait de la présence d'une végétation importante.

L'entrée Est n'est pas du tout visible du fait du traitement très routier de la RD 10P et des abords de voie très végétalisés.

Entrée de ville depuis la RD 10P à l'ouest

Entrée de ville depuis la RD 10P à l'est

3 La RD 344

Le traitement routier et paysager est similaire à celui de la RD 10P, ce qui fait que la transition entre les communes est peu perceptible hormis grâce à la signalisation.

Entrée de ville depuis la RD 344 au nord

4 Le Cours de l'Arche Guédon

Il constitue une des principales entrées de ville depuis Noisiel. Le caractère routier de cet axe rend peu qualitatif cette entrée de ville malgré un environnement paysager (étangs) qualitatif. De part et d'autre de ce cours, se trouvent les étangs du Val Maubuée, frontière « naturelle » entre les communes de Noisiel et Torcy.

Juste après l'entrée de ville elle-même, le cours de l'Arche Guédon a entièrement été réaménagé pour lui redonner une image de rue urbaine.

Entrée de ville depuis le Cours de l'Arche Guédon

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

5 La RD 199

Cette entrée de ville est en transition avec la commune de Noisiel. Elle est matérialisée par un carrefour qui dessert l'avenue Georges Brassens. De part et d'autre de la RD 199, se trouve des talus végétalisés qui masque le paysage.

Le traitement routier et l'absence de perspective sur la ville rend peu perceptible et peu marquée cette entrée sur le territoire de Torcy.

Entrée de ville depuis la RD 199 à l'ouest

6 La RD 128 (Entrée Sud-Ouest)

Cette route départementale constitue la limite avec Bussy-Saint-Martin. De part et d'autre de cet axe se trouvent des grands secteurs d'activités, la voie ferrée du RER A. Cette entrée de ville très routière est marquée par de grands ronds points permettant de relier de grands axes routiers (l'A 104, l'avenue de l'Europe, Avenue Marne et Gondoire).

Entrée de ville depuis la RD 128 au sud-est

7 La RD 128 (Entrée Sud-Ouest)

L'entrée sud constitue l'unique entrée de ville depuis Croissy-Beaubourg. Une fois passé sous l'A4, l'entrée dans Torcy se fait par une voie bordée d'arbres qui masquent en partie les bâtiments d'activités environnants et confère une ambiance aérée et paysagée plutôt qualitative.

Entrée de ville depuis la RD 128 au sud

4. Le fonctionnement urbain

8 Le Cours des Lacs

L'entrée Sud-Ouest est en transition avec la commune de Lognes. Elle est matérialisée par un important carrefour entre la rue Gérard Philipe, le boulevard Frédéric Chopin, le boulevard Camille Saint-Saëns, et le cours des Lacs. Cette entrée de ville est également marquée par le viaduc de la ligne RER A.

Les espaces publics ont été récemment réaménagés (bandes cyclables, cheminements piétons).

Entrée de ville depuis la RD 128 au sud-est.

9 La RD 217B

Cette route départementale constitue une des entrées de ville depuis Saint-Thibault-des-Vignes et Bussy-Saint-Martin. Cette entrée de ville est matérialisée par un pont et une couverture végétale importante de part et d'autres de la RD 217B. A l'horizon, on aperçoit la zone urbanisée de Torcy. Des bandes cyclables ont été aménagées sur cet axe.

Le caractère très routier de ces nombreuses entrées de ville constitue un enjeu de requalification.

Entrée de ville depuis la RD 217B à l'ouest

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

Le diagnostic aborde les différents types et besoins de déplacements. Au delà des éléments de constat, des orientations et objectifs sont fixés à l'échelle de l'Île-de-France et de l'agglomération à travers des plans de déplacements.

a) Le PDU Île-de-France

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé.

Elaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le nouveau PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, des objectifs.

Les 3 objectifs sont les suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Neufs « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

b) Le réseau routier

Situé à un peu plus de 30 km à l'est de Paris, Torcy se trouve au sein d'un maillage de grands axes routiers de l'est de la région parisienne.

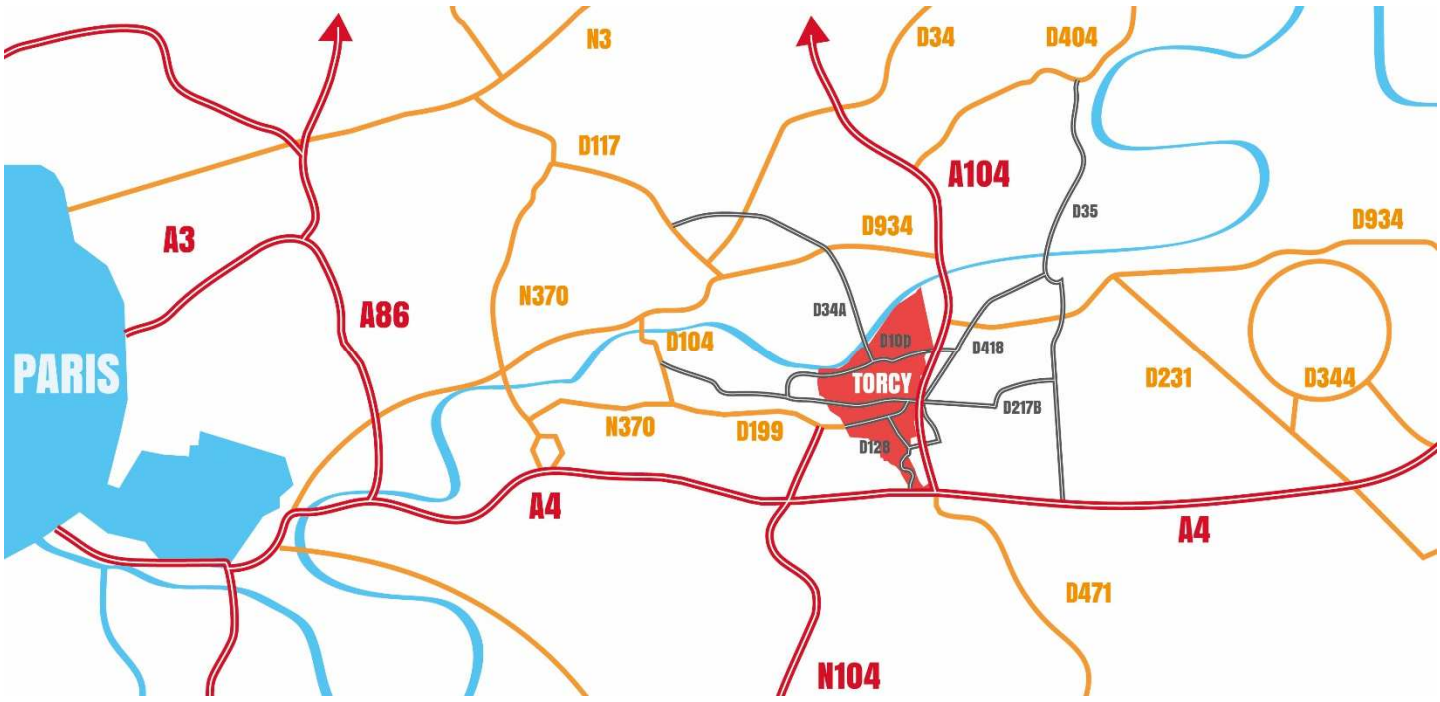
Il s'agit d'un territoire bordé par deux axes routiers structurants à l'échelle régionale :

- L'autoroute A4, au sud de la commune, accessible depuis Torcy via un échangeur, situé au carrefour de Collégien, Croissy-Beaubourg et Torcy, via l'A104.
- La Francilienne (A104), à l'est de la commune. Cet axe est accessible depuis Torcy via l'avenue de l'Europe.

Torcy est également desservi par deux axes routiers structurants à l'échelle locale avec :

- La RD 199, axe reliant la ville de Noisy-le-Grand à Torcy, Les délaissés de la RD 199 traversent la commune d'ouest en est.
- La RD 10P qui relie Noisiel, la RD 34A et la RD 418. Cet axe traverse la commune de Torcy au nord en longeant le bord de Marne.

Les grands axes à proximité de la commune :



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

L'axe principal et historique de la commune est la rue de Paris qui traverse le centre bourg dans un axe est/ouest. Cet axe se prolonge avec le cours de l'Arche Guédon à l'ouest et avec la RD 418 à l'ouest.

Le maillage routier de la commune se compose ensuite de trois types de voies, à savoir :

Les axes assurant une connexion entre Torcy et le réseau routier à l'échelle régionale et nationale. Il s'agit de :

- La route de Corbeil (RD 119). Cette avenue, permet de rejoindre la RN 370, à l'ouest en passant par Noisiel et Noisy-le-Grand, et la RN 104 au sud.
- La RD 10p au nord de la commune qui dessert la RN 34A vers Vaires-sur-Marne et l'A104 en limite communale.
- La RD 128 qui traverse Torcy dans un axe Nord/Sud et qui permet de rejoindre Croissy-Beaubourg et le centre de Torcy. Elle permet de desservir également la rue de Paris au nord, la RD 199 à l'ouest et l'A104 à l'est.

Le réseau interne structurant se compose d'un maillage de voies (l'avenue du Président François Mitterrand, et les rues Jean Jaurès, de la République, de Chèvre, de l'Orangerie, etc.) et de carrefours, ronds points, qui structurent la commune et permettent de relier les différents quartiers de la ville entre eux mais également les principaux pôles commerciaux, d'équipements, etc.

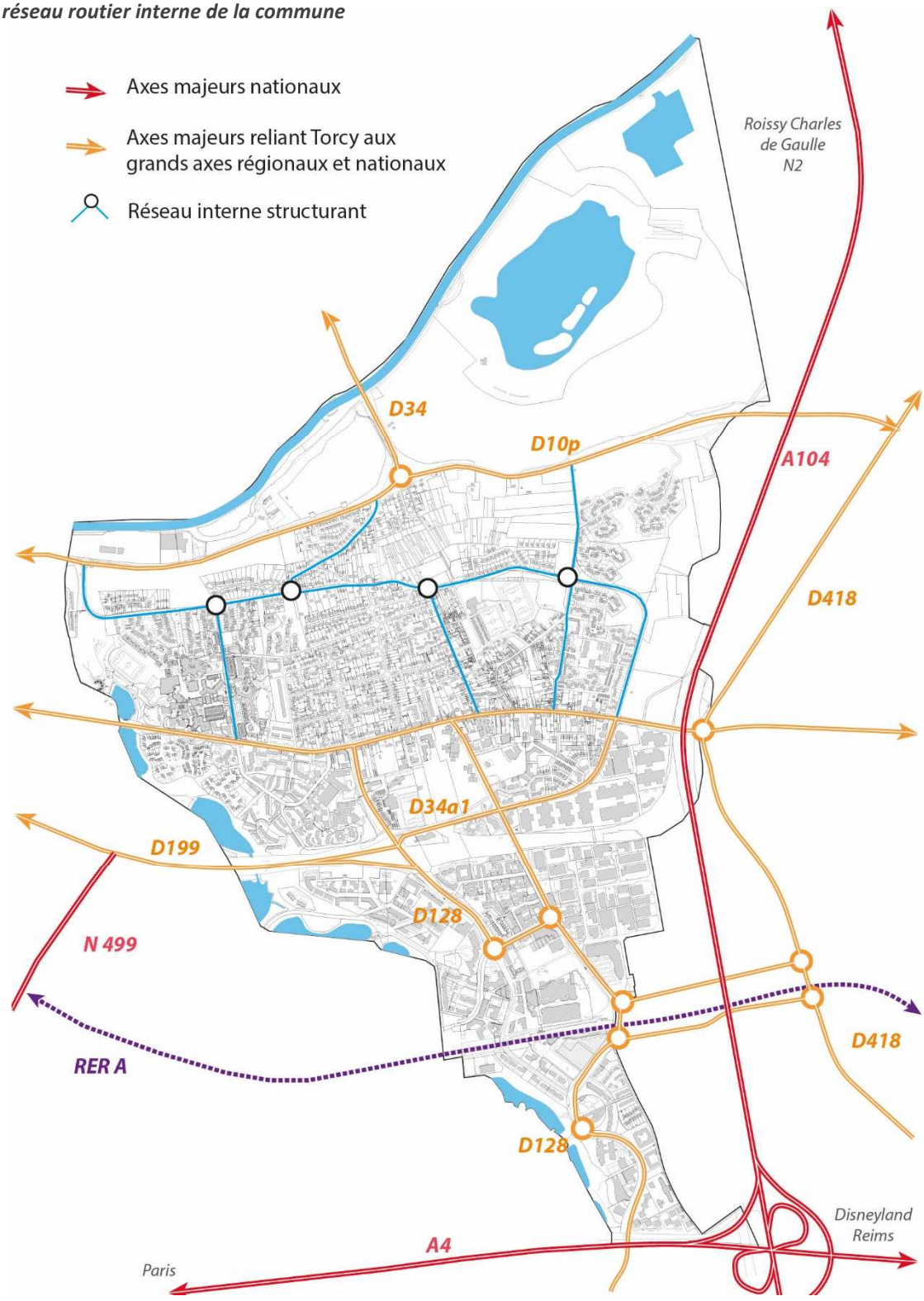
Le reste du réseau dessert les ilots d'habitat, d'activités, etc. à l'intérieur de chaque quartier. Il s'agit de rues, d'allées et d'impasses qui permettent de desservir les ilots au sein des différents quartiers.

Vue aérienne de la RD 199

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Le réseau routier interne de la commune



4. Le fonctionnement urbain

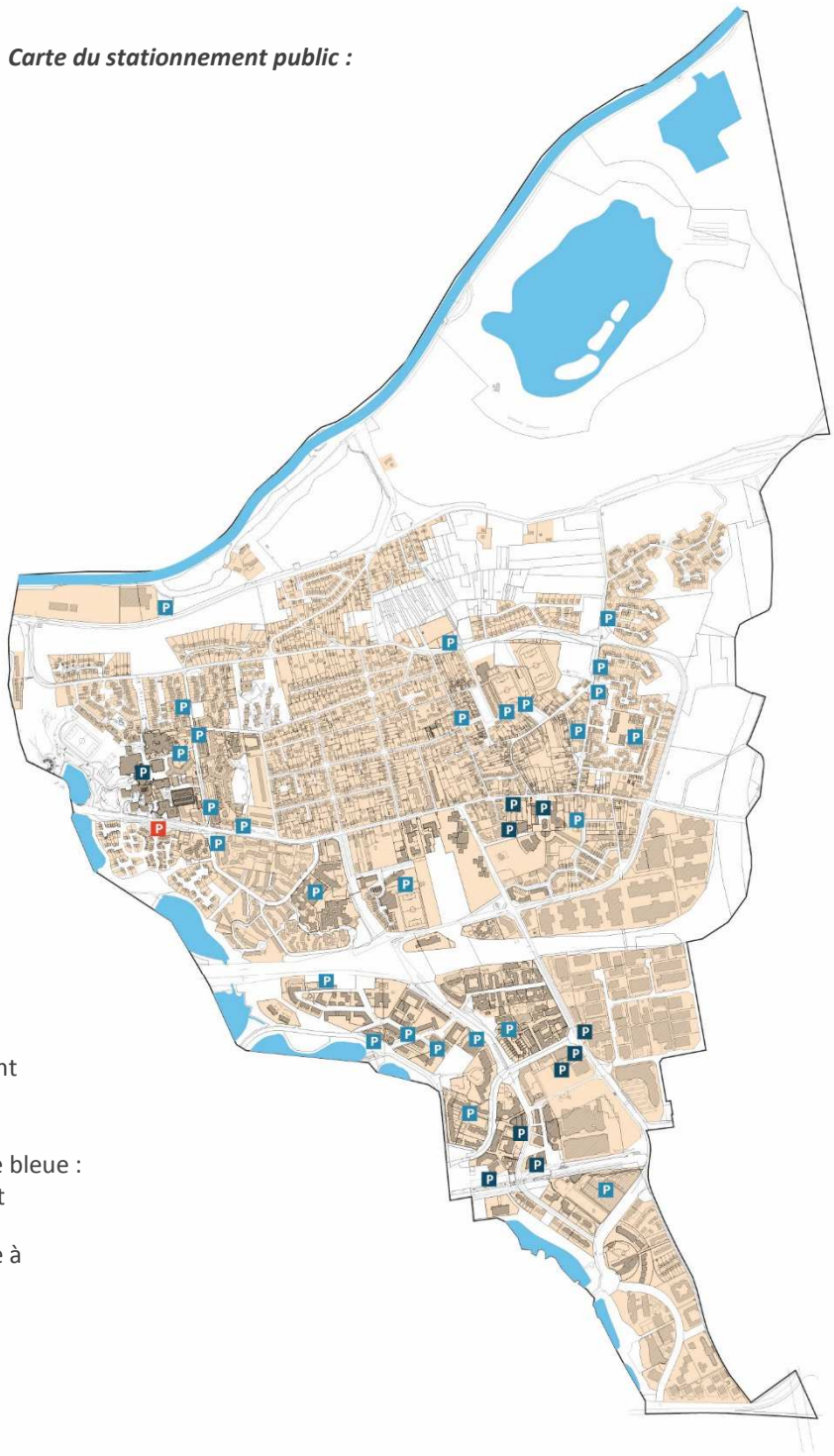
c) Le stationnement

Le stationnement, à Torcy, est majoritairement présent sous forme de parcs de stationnement liés aux grandes résidences et de grandes poches de stationnement public réparties sur l'ensemble du territoire. Ces parcs de stationnement ont été conçus parallèlement aux grandes résidences dans les années 1970. De tailles variées, les parcs de stationnement sont notamment présents à proximité d'équipements publics ou encore de commerces.

La ville de Torcy compte également un parc de stationnement important (1030 places gratuites) : le parking régional de la gare du RER A.

Si le stationnement de surface est gratuit dans la commune, certaines rues et avenues sont réglementées par des zones bleues où le stationnement est autorisé pour une durée limitée (1 ou 2 heures).

Carte du stationnement public :



P Parking, poche de stationnement public

P Parking, stationnement en zone bleue : 1 ou 2 heures de stationnement

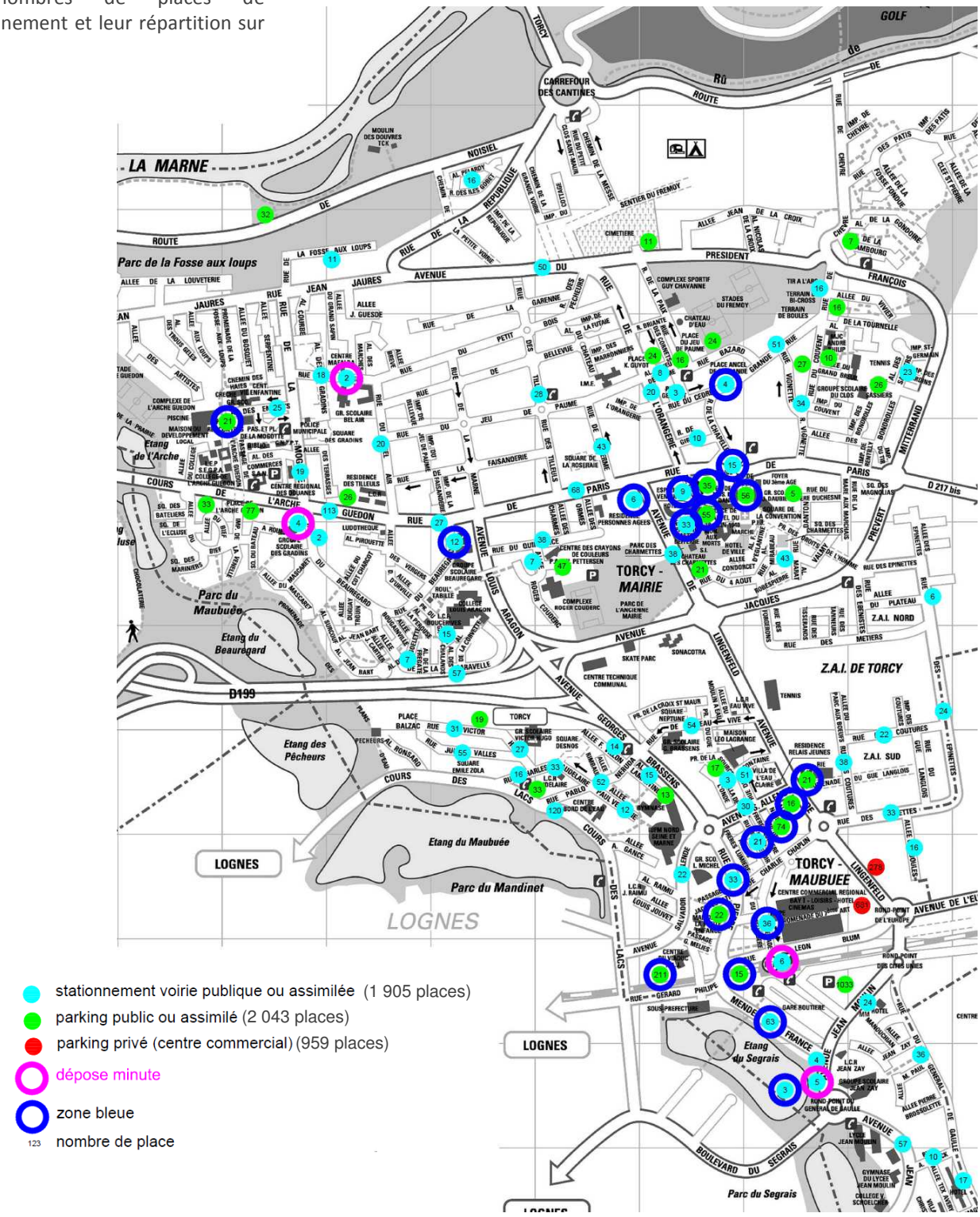
P Stationnement en zone blanche à la demi-journée

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

La carte ci-après permet d'identifier les nombres de places de stationnement et leur répartition sur la ville.

Carte du stationnement public



4. Le fonctionnement urbain

d) Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne RER A, reliant Cergy-le-Haut / Poissy / Saint-Germain-en-Laye à Marne-la-Vallée - Chessy.

La ville de Torcy dispose également d'une autre gare à proximité, celle du Transilien P à Vaires-Torcy au nord de la commune. Ces deux gares sont desservies par plusieurs lignes de bus.

Au total, 12 lignes de bus, gérées par quatre réseaux (Ratp, Pep's, Sol'R, Seine-et-Marne Express) desservent la commune :

Transdev (Pep's, Sol'R, Seine-et-Marne Express)

- **La ligne 13 :** elle relie la gare de Torcy à Ozoir-la Ferrière en passant par les communes de Bussy-Saint-Martin, Collégien, et Pontcarré.
- **La ligne 18 :** gérée par le transporteur AMV elle relie la gare SNCF de Meaux à Melun SNCF/RER en passant par la gare RER de Torcy.
- **La ligne 19** : elle relie la gare RER de Torcy à Roissy en France en passant par Chelles.
- **La ligne 21 :** elle relie la gare RER de Torcy à Lagny SNCF en passant notamment par Gouvernes, Saint-Thibault-des-Vignes Emerainville, Croissy-Beaubourg et Bussy-Saint-Martin.
- **La ligne 25 :** elle relie également la gare RER de Torcy à Lagny SNCF en passant cette fois-ci par Chelles, Vaires-sur-Marne et Saint-Thibault-des-Vignes.
- **La ligne 29 :** Elle relie la gare RER de Torcy à Lagny SNCF de manière direct en passant uniquement par Saint-Thibault-des-Vignes.
- **La ligne 46 :** Elle relie la gare RER de Torcy à Serris en passant par Bussy-Saint-Martin, Collégien, Bussy-Saint-Georges, et Jossigny.
- **La ligne 18** : gérée par le transporteur N4 Mobilités, elle relie la gare RER de Torcy à Tournan en passant par Gretz
- **La ligne 100 :** elle relie la gare de Torcy à Créteil - L'Echat métro en passant par les communes de Noisiel et Champs-sur-Marne.

RATP

- **La ligne 211** : elle permet de rejoindre Chelles en passant par le cœur du territoire Torcéen.
- **La ligne 220** : elle relie la gare RER de Torcy à la gare RER de Bry-sur-Marne en passant par Noisy-le-Grand, Champs-sur-Marne, et Noisiel.
- **La ligne 421** : elle relie la gare de SNCF de Vaires-Torcy à Emerainville – Pontault-Combault RER en passant par Torcy et la gare RER A.

Passages et plages horaires des lignes :

	Nb. de passages / jours (lundi-vendredi)	Plage horaire (1er bus – dernier bus)
13	39	6h – 21h15
18 (AMV)	42	4h15 – 22h25
18 (N4 Mobilités)	3	17h12 – 18h39
19	25	5h30 – 21h38
21	20	5h58 – 20h32
25	43	5h13 – 22h00
29	29	6h17 – 20h
46	30	5h49 – 20h13
100	23	6h50 – 22h05
211	50	5h25 – 21h10
220	92	5h – 1h53
421	56	5h20 – 22h30

Projets en cours

- **TCSP** sur la RD 199 (inscrit au SDRIF, horizon de réalisation 2030).
- **TCSP** sur l'autoroute A4 (inscrit au SDRIF, horizon de réalisation 2030).
- **Travaux complexe gare de Torcy** (étude RATP dans le cadre du schéma directeur du RER A).

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Le réseau de transports en commun à Torcy est de très bonne qualité. Le nombre de dessertes, de fréquences et de lignes permet de relier facilement Torcy au territoire alentour. Torcy est également une importante plateforme multimodale grâce à la gare RER. Ainsi, plusieurs lignes de bus ont pour terminus « Torcy RER ».

De plus, le RER A est utilisé pour faire du cabotage à l'intérieur de la ville nouvelle.

Des projets d'extension, de création de lignes de bus et d'amélioration du réseau de transports en commun à Torcy sont en cours d'études notamment en prévision de l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à Noisy-Champs.

Réseau de transports en commun :

4. Le fonctionnement urbain

e) Les circulations douces

Le réseau de circulations douces de la commune se compose de sentes piétonnes et de bandes cyclables.

Les sentes piétonnes sont de deux types à Torcy :

- Les sentes au sein des parcs et espaces boisés, à savoir les bords de Marne, les parcs autour des étangs du Val Maubuée, l'espace boisé au sud du Moulin des Douvres, etc. Ces sentes sont essentiellement utilisées pour les loisirs (promenades, etc.).
- Les sentes au sein du tissu urbain qui généralement permettent de relier deux rues et/ou desservent des logements (Promenade du Gue Langlois, Promenade du 7ème Art, etc.)

Les liaisons douces doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de pallier au manque de lien entre les quartiers torcéens. En effet, les infrastructures telles que la RD 199 ou le RER A constituent des obstacles pour les piétons et cyclistes.

Des bandes cyclables ont été aménagées le long du bord de Marne, autour de la base de loisirs de Torcy, ainsi que le long des étangs du Val Maubuée. D'autres bandes cyclables ont été créées le long de quelques avenues au sud de la commune à savoir les avenues de Jean Moulin, Jacques Prévert, de Lingenfeld, sur la rue du Général de Gaulle et sur une partie du cours de l'Arche Guédon.

Un itinéraire cyclable Nord/Sud est en cours de projet. Il s'appuie sur des bandes cyclables existantes et prolonge certains tronçons afin de relier le sud de la commune à l'île de loisirs en passant par le centre-ville.

Un itinéraire sur la RD 10P doit également voir le jour.

Intégré au bâtiment du centre commercial Bay 1, Torcy dispose d'un service d'abri sécurisé pour vélos, le Véligo. Celui-ci a été créé par la Communauté d'agglomération en partenariat avec le STIF et la Région Île-de-France pour inciter les voyageurs à utiliser leur vélo pour rejoindre les transports en commun.

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

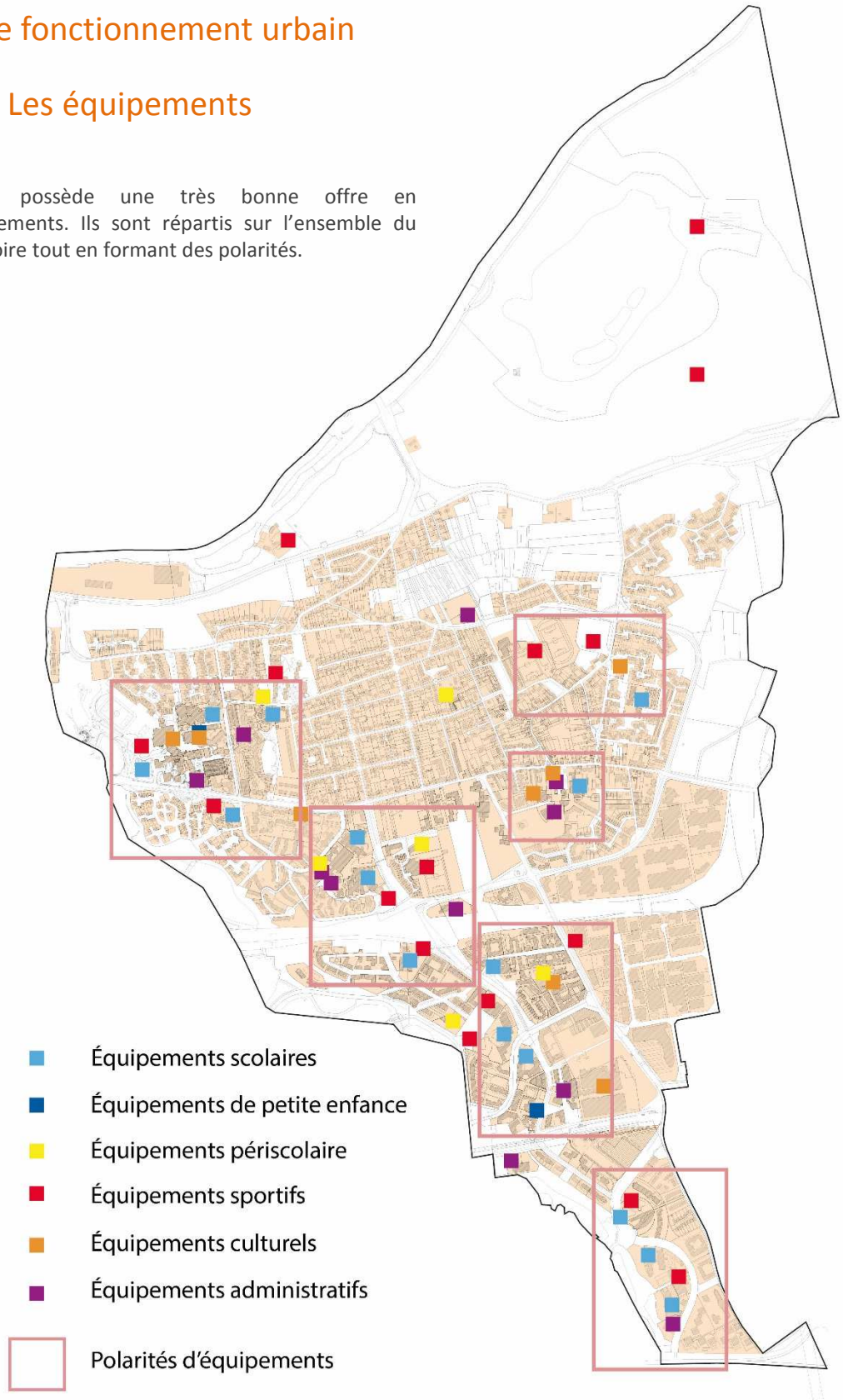
La carte des circulations douces :

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

C. Les équipements

Torcy possède une très bonne offre en équipements. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire tout en formant des polarités.



Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

a) Les équipements administratifs

L'Hôtel de Ville se situe dans le vieux bourg, place de l'église. Il accueille les services à la population, la plupart des services (direction de l'enfance, urbanisme, services techniques, financiers, communications, etc.), encore la régie municipale.

Le siège de la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne se situe sur le cours de l'Arche Guédon.

La sous-préfecture de Torcy, localisée rue Gérard Philipe, est compétente pour les démarches de carte grise, de permis de conduire, de naturalisation, de passeport et de carte d'identité.

La **police municipale** se situe rue de la Magotte et la **police nationale** sur la rue de Paris. Un nouvel hôtel de police est en projet, et va voir le jour rue Gérard Philipe.

La commune dispose d'un **bureau de Poste.**
Enfin, le **cimetière communal** est accessible par l'avenue du Président François Mitterrand.

L'hôtel de Ville

Siège de la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Carte de localisation des équipements administratifs

4. Le fonctionnement urbain

b) Les équipements petite enfance

L'offre en équipement petite enfance, au sein de la commune, se compose en **deux structures** : le CVE (centre de vie enfantine) au nord et la MPE (maison de la petite enfance) au sud.

Ces deux structures disposent du même type d'offre :

- crèches collectives : les enfants sont accueillis à temps plein avec des contrats de 4 ou 5 jours de 9h/jour minimum.

- crèche familiale : les enfants sont accueillis à temps plein avec un contrat de 5 jours par semaine et de 9h par jour minimum.

- multi-accueil : les enfants sont accueillis à temps partiel avec des contrats pouvant aller jusqu'à 40 heures par semaine.

- halte-jeux : les enfants sont accueillis 10 heures maximum par semaine.

La capacité totale de places d'accueil de la ville est de 294 berceaux.

Depuis fin 2015, **un RAM (Relais Assistants Maternels)** vient compléter ce dispositif.

L'accueil se fait au domicile des assistantes maternelles avec des temps collectifs dans les locaux du centre de loisirs des crayons de couleurs section maternelle. Elles sont agréées par la PMI et employées par la ville.

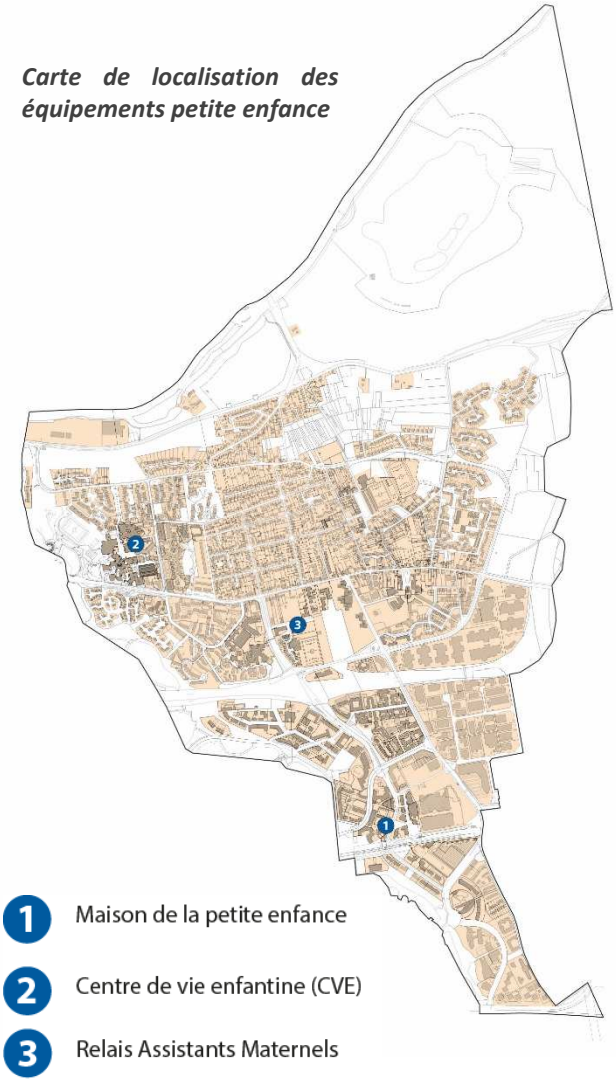
Le rôle du RAM :

- Assurer le suivi de l'enfant tout au long de l'année et le soutien en cas de problème

- Assurer l'accompagnement des familles

- Assurer la formation continue des assistantes maternelles par le biais de diverses réunions ainsi que leur encadrement

Carte de localisation des équipements petite enfance



4. Le fonctionnement urbain

c) Les équipements scolaires

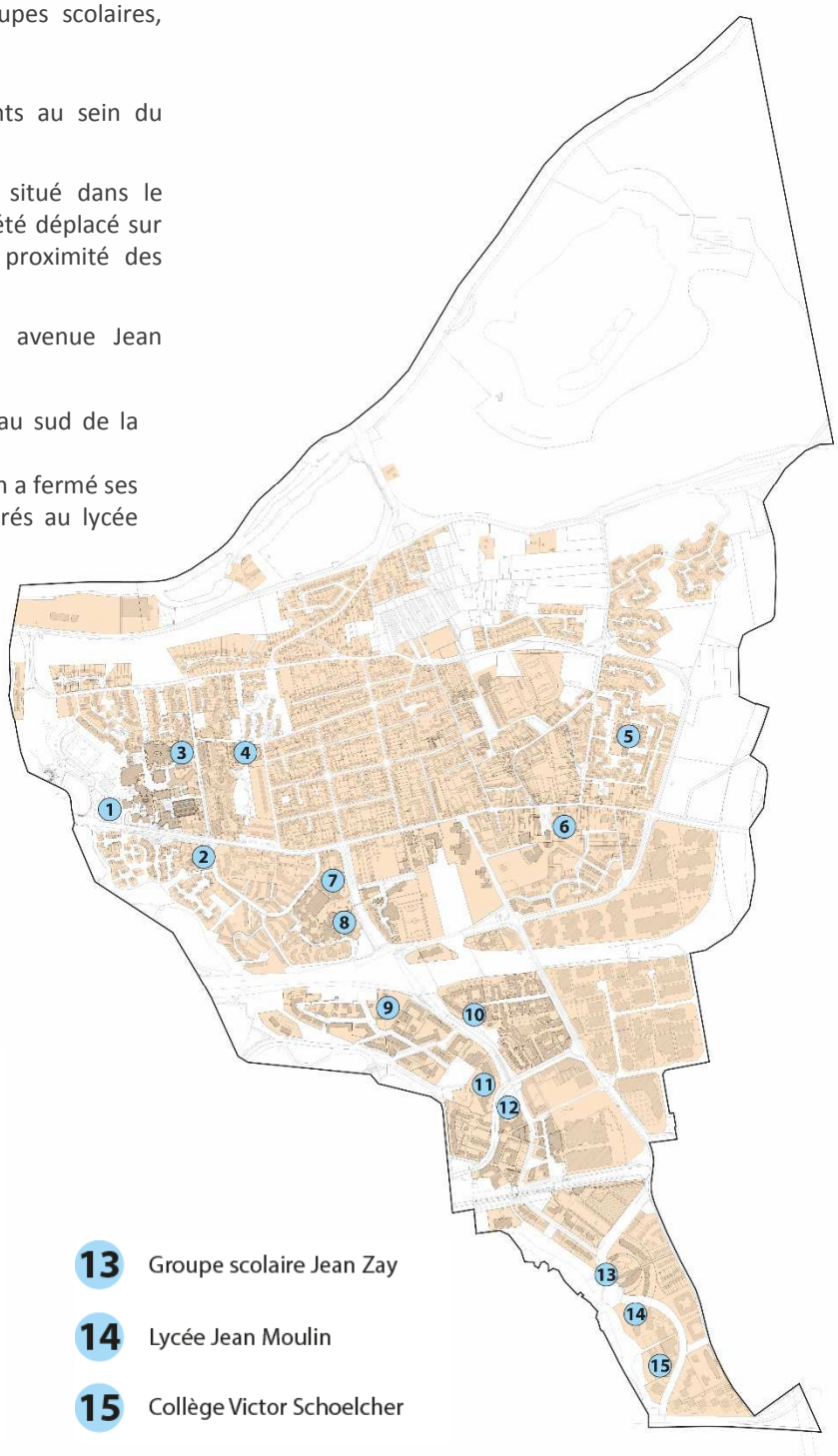
La commune est dotée de 10 groupes scolaires, répartis sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, 2 collèges sont présents au sein du territoire communal :

- **Le collège de l'Arche Guédon**, situé dans le nord-ouest de la commune. Il a été déplacé sur le Cours de l'Arche Guédon à proximité des étangs du Val Maubuée.
- **Le collège Victor Schoelcher**, avenue Jean Moulin, au sud de la commune.

Torcy compte aujourd'hui un lycée au sud de la commune : le lycée Jean Moulin.
Le lycée polyvalent de l'Arche Guédon a fermé ses portes et les élèves ont été transférés au lycée Jean Moulin.

Carte de localisation des équipements scolaires



1 Collège de l'Arche Guédon
2 Groupe scolaire les Gradins
3 Groupe scolaire Centre de Vie Enfantine (CVE)
4 Groupe scolaire du Bel-Air
5 Groupe scolaire Le Clos de la Ferme
6 Groupe scolaire Julie Daubié
7 Groupe scolaire Beauregard
8 Collège Louis Aragon
9 Groupe scolaire Victor Hugo
10 Groupe scolaire Georges Brassens
11 École supérieure du professorat et de l'éducation
12 Groupe scolaire Louise Michel
13 Groupe scolaire Jean Zay
14 Lycée Jean Moulin
15 Collège Victor Schoelcher

4. Le fonctionnement urbain

d) Les équipements périscolaires / jeunesse

L'accueil périscolaire, s'effectue exclusivement au sein des neuf centres de loisirs de la commune. Ces centres de loisirs accueillent les enfants de 3 à 11 ans. Il s'agit :

- **du centre Les crayons de couleur,** allée Roger Couderc, pour les enfants scolarisés dans le groupe scolaire Beauregard.
- **du centre du C.V.E (Centre de Vie Enfantine)**, allée des Enfants, pour les enfants scolarisés dans les groupes scolaires Bel Air et C.V.E.
- **Du centre Léo Lagrange**, rue de la Fontaine, pour les enfants scolarisés dans le groupe scolaire Georges-Brassens.
- **du centre Le Clos,** allée du Grand Breuil, pour les enfants scolarisés dans le groupe scolaire Le Clos de la Ferme.
- **du centre Julie Daubié,** place de l'Eglise, pour les enfants scolarisés dans le groupe scolaire Julie Daubié.
- **du centre Jean Zay,** rue Jean-Zay, pour les enfants scolarisés dans le groupe scolaire Jean Zay.
- **du centre Les Gradins,** pour les élèves du groupe scolaire les Gradins.
- **Du centre du Bord de l'Eau,** rue Paul Verlaine pour les enfants scolarisés dans les groupes scolaires Louise Michel et Victor Hugo.
- **Du centre de loisirs Mafalda**
- **Du centre de loisirs Roul'tabille**

Les centres d'accueil assurent la prise en charge des enfants avant et après l'école. Les parents peuvent déposer leurs enfants dès 7 h. Après l'école, les enfants sont accueillis jusqu'à 19 h.

Afin de favoriser la réussite scolaire, la Ville a mis en place un dispositif d'accompagnement à la scolarité gratuit pour les enfants, sous l'appellation « ateliers tremplins ».

Les séances (deux par semaine) sont proposées aux enfants qui rencontrent des difficultés dans les apprentissages fondamentaux (notamment la lecture) tout en respectant leur rythme de vie.

Une séance se déroule en trois temps : un temps consacré à la détente, un autre aux devoirs et un dernier pour la réalisation d'un projet.

D'autres équipements à destination des jeunes torcéens ont été créés.

Le Point Information Jeunesse (PIJ), qui est un service à destination des jeunes qui est installé au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements, au 3 promenade du Galion.

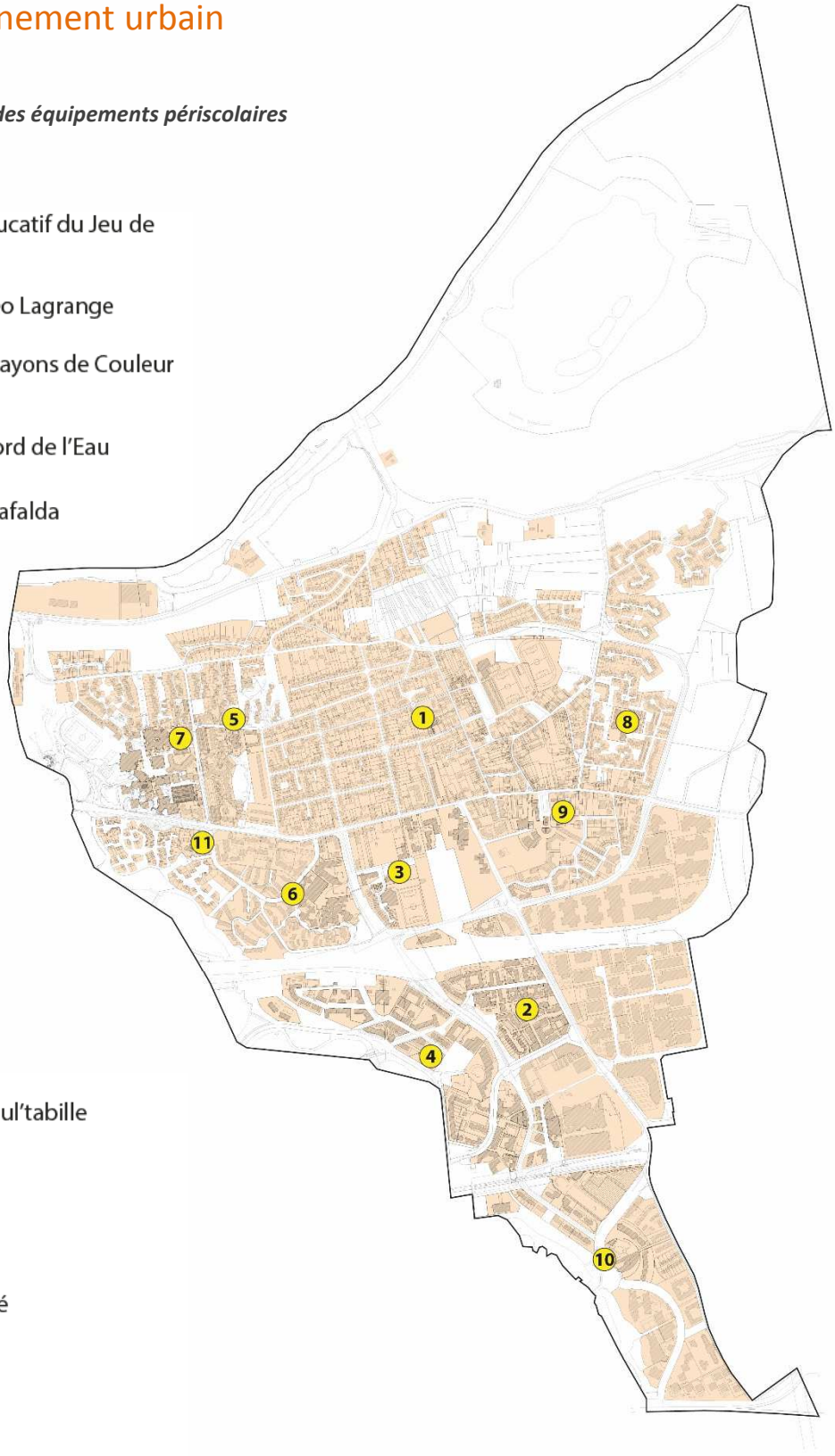
L'institut médico Educatif du Jeu de Paume, est un lieu accueillant, en internat ou en externat, des enfants et adolescents atteints de troubles envahissants du développement ou polyhandicapés, qui nécessitent un accompagnement éducatif et des soins spécialisés. L'Institut Médico-Educatif du Jeu de Paume propose 32 places en externat, dont 10 en accueil temporaire.

Centre Léo Lagrange

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Carte de localisation des équipements périscolaires



1. Institut médico Educatif du Jeu de Paume
2. Centre de loisirs Léo Lagrange
3. Centre de loisirs Crayons de Couleur PAJH H. Petterson
4. Centre de loisirs Bord de l'Eau
5. Centre de loisirs Mafalda
6. Centre de loisirs Roul'tabille
7. Centre du C.V.E
8. Centre du Clos
9. Centre Julie-Daubié
10. Centre Jean-Zay
11. Centre Les Gradins

4. Le fonctionnement urbain

e) Les équipements sportifs

La commune dispose de nombreux équipements sportifs.

Dans le quartier de l'Arche Guédon :

- **Le complexe sportif de l'Arche Guédon.** Il comprend 1 terrain de football, une piste d'athlétisme, un gymnase, une piscine intercommunale, des tribunes ainsi que des locaux abritant des vestiaires.
- **Le plateau EPS des Gradins** et le terrain multisports Mafalda, rue Jean Jaurès.

Dans le quartier Beauregard, autour de la RD199 :

- **Le complexe sportif Roger Couderc,** composé d'un terrain de football, d'un gymnase.
- **Les plateaux EPS Beauregard,** Le terrain multisports de Beauregard a été rénové en synthétique en 2015. Entre le collège Louis Aragon et le groupe scolaire Beauregard, il est en accès libre en dehors du temps scolaire.

Dans le quartier le Mail/Victor Hugo/Les Lacs :

- **Le complexe sportif Jean Monnet,** qui comprend un gymnase ainsi que des locaux de bureaux de la Direction des Sports de Torcy.
- Plusieurs équipements sportifs complémentaires à savoir un plateau EPS situé à proximité du groupe scolaire Victor Hugo, un skate parc, et un club de tennis avec quatre terrains couverts et 3 terrains extérieurs.

Dans le quartier Belvédère/Mendès-France/Jean-Zay:

- **Le complexe sportif Jean Moulin,** composé de d'une salle destinée aux pratiques gymniques et d'un mur d'escalade.
- **La Halle des sports,** gymnase du collège Victor Schoelcher

En 2016, le terrain multisports attenant au groupe scolaire Jean Zay sera rénové en revêtement synthétique.

Dans le quartier du centre-ville :

- **Le complexe sportif du Fremoy et Chavanne** qui comprend 2 terrains de football avec tribunes, un gymnase pour la pratique de l'escrime, et un terrain de pétanque, un local pour boulistes, un terrain pour BMX, et du tir à l'arc.

Les autres équipements sont localisés au nord de la commune, sur **l'île de Loisirs** (Poneyclub, golf, base de voile, etc.). L'association **Torcy Canoë Kayak** propose également des activités nautiques au bord de la Marne.

Stade du Fremoy

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Carte de localisation des équipements sportifs

1. Complexe sportif de l'Arche Guédon
2. Plateau d'EPS des gradins
3. Centre de Canöe-Kayak
4. Base de loisirs de Torcy
5. Golf de Vaires-Torcy
6. Complexe sportif du Fremoy et Chavanne
7. Local boulistes, BMX, Tir à l'arc
8. Complexe sportif Roger Couderc
9. Plateau EPS Beauregard
10. Plateau EPS Georges Brassens
11. Complexe sportif Jean Monnet
12. Tennis Club de Torcy
13. Plateau EPS Jean Zay
14. Complexe sportif Jean Moulin
15. Skate Parc
16. Terrain multisports Mafalda
17. Halle des sports

4. Le fonctionnement urbain

f) Les équipements culturels

Les équipements culturels de la commune se regroupent en 3 lieux, à savoir le quartier de l'Arche Guédon/Beauregard, le centre-ville et le centre commercial Bay 1 avec son cinéma.

Le quartier de l'Arche Guédon/Beauregard accueille plusieurs équipements à vocation culturelle :

- **Le Petit théâtre de l'Arche** a pour vocation d'accueillir les pratiques de théâtre ou associatives. Lieu de répétition, il ouvre ses portes au public pour les représentations. Ses dimensions – près de 200 places assises – créent une ambiance intime et conviviale. Une régie cinéma permet de projeter des documentaires et des films principalement destinés au jeune public (scolaire, périscolaire).
- **La médiathèque** fait partie du réseau des médiathèques du Val Maubuée géré par la Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne. Les Torcéens accèdent à l'ensemble des six médiathèques du réseau.
- **La ludothèque.** Rattachée à l'OMAC (Office Municipal d'Animation de la Cité), elle est ouverte à tous, à toutes les générations. Il est possible de jouer sur place mais également d'emprunter des jeux. La ludothèque propose des animations ludiques et organise chaque mois une soirée jeux.

Dans le centre-ville :

- **L'espace Lino Ventura**, est un équipement municipal doté d'une salle de spectacles de 440 à 690 places selon la configuration. La programmation proposée par la ville s'adresse à un public le plus large possible. L'Espace Lino Ventura est subventionné par le Conseil départemental de Seine-et-Marne, au titre de l'aide en faveur des lieux d'expressions culturelles et artistiques.
- **Le conservatoire à rayonnement inter-communal Michel Slobo.**

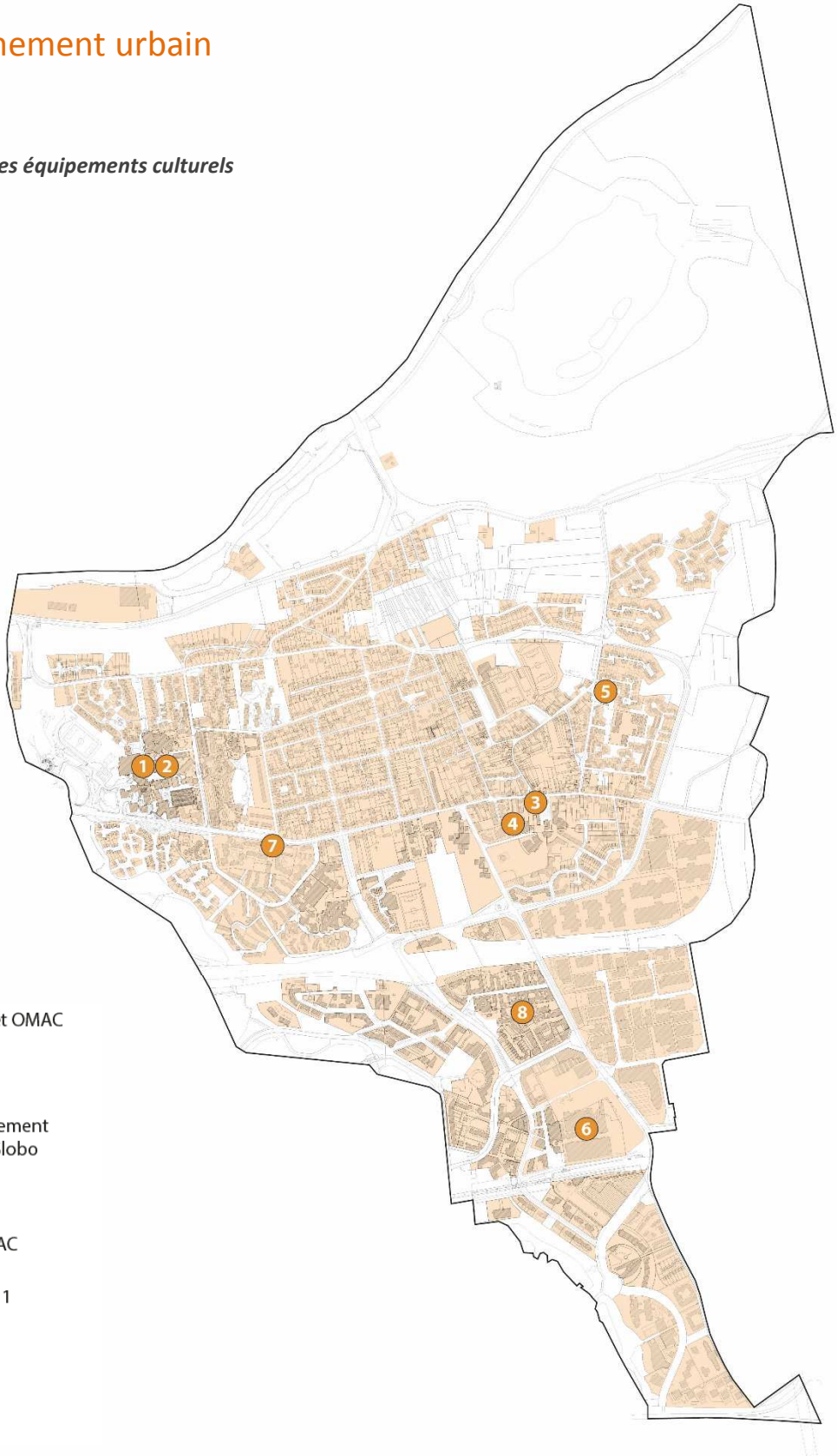
  Depuis le 1er septembre 2013, l'école de musique et de danse Michel Slobo est devenue le Conservatoire à Rayonnement Intercommunal (CRI) Michel Slobo et sa mise en réseau avec le Conservatoire à Rayonnement Départemental (CRD) situé à Noisiel a donné naissance au réseau d'enseignement artistique spécialisé du Val-Maubuée ArteMuse. Le CRI Michel Slobo accueille environ 600 élèves.
- **La MJC André Philip**, est une association culturelle qui propose plusieurs activités socio-culturelles (danse, musique, gymnastique…).
- **L'association culturelle OMAC** (Office Municipal d'Animation de la Cité) propose également des activités liées aux arts plastiques, aux langues, au théâtre, etc.

L'espace Lino Ventura

Diagnostic territorial

4. Le fonctionnement urbain

Carte de localisation des équipements culturels



1. Petit théâtre de l'Arche et OMAC
2. Médiathèque
3. Conservatoire à Rayonnement Intercommunal Michel Slobo
4. Espace Lino Ventura
5. MJC André Philip et OMAC
6. Cinéma CGR Torcy à Bay 1
7. Ludothèque
8. OMAC (Office Municipal d'Animation de la Cité)

Diagnostic socio-économique

Sommaire

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Les habitants
    - A. L'évolution de la population
        - a) Les grandes tendances d'évolution de la population
        - b) Les facteurs d'évolution de la population
    - B. La structure par âge de la population
    - C. La taille des ménages
        - a) La structure familiale des ménages
        - b) Le nombre de personnes par logement
    - D. Les caractéristiques socio-économiques de la population
        - a) La population active
        - b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs
        - c) Le lieu de travail des actifs
        - d) Le niveau de diplôme de la population
        - e) Le niveau de revenus de la population

2. Les logements
    - A. L'évolution du parc de logements
    - B. Les caractéristiques du parc de logements
        - a) La taille des logements
        - b) La forme de l'habitat
        - c) L'ancienneté et l'état des logements
    - C. Le statut d'occupation des résidences principales
        - a) La répartition entre propriétaires et locataires
        - b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales
    - D. Le logement spécifique
        - a) Le parc de logements locatifs sociaux
        - b) L'accueil des gens du voyage
        - c) Autres logements spécifiques
    - E. Le PLH
    - F. Les enjeux pour l'avenir
    - G. Les perspectives de constructions connues

3. Les activités économiques
    - A. Le nombre d'emplois
    - B. Le tissu économique
        - a) Les secteurs d'activités
        - b) La taille des établissements
    - C. Les parcs d'activités
    - D. Les projets de développement économique
    - E. Le commerce

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

a) Les grandes tendances d'évolution de la population

La commune de Torcy compte 23 471 habitants au dernier recensement de 2012 *(chiffre officiel INSEE – population municipale).*

Selon les dernières estimations de l'INSEE, la commune de Torcy compte 23 855 habitants au 1er janvier 2016, soit un gain de 384 habitants en 4 ans. Cependant, le chiffre de 2012 a été privilégié pour permettre une comparaison et une analyse des données.

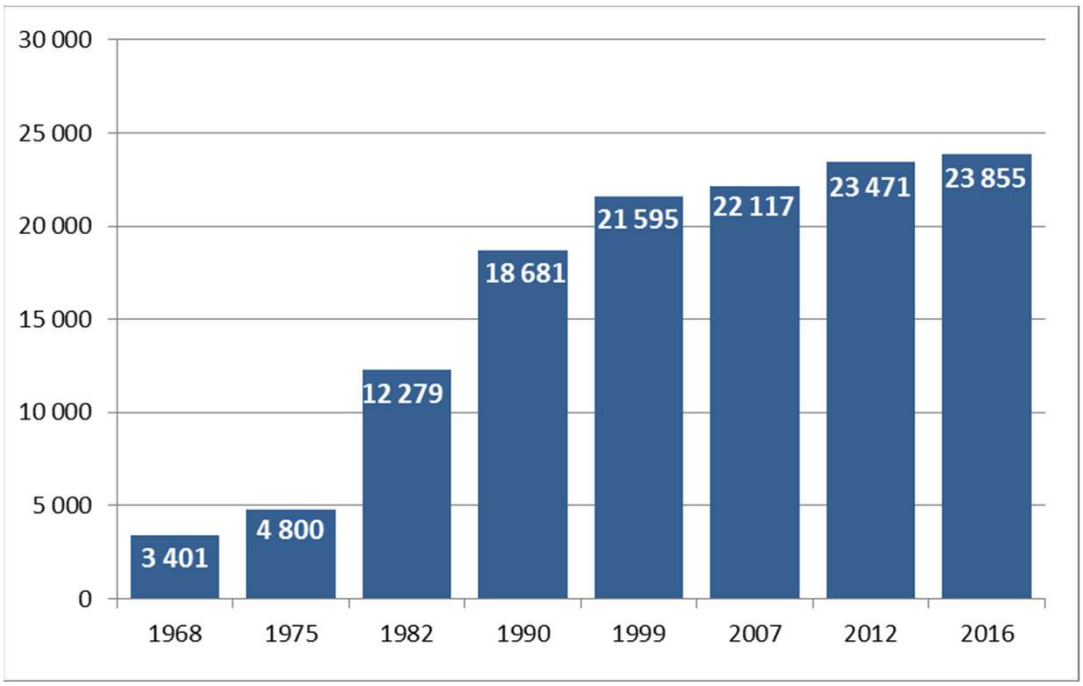
L'évolution de la population est marquée par une croissance très soutenue dans les années 1970 et 1980, suite à la création de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée. En effet, entre 1975 et 1990 la population a quasiment été multipliée par 4 passant de moins de 4 800 à près de 18 700 habitants. La croissance démographique s'élevait alors à + 19% par an en moyenne.

Au cours des années 1990, la croissance démographique a fortement ralenti en passant à + 1,7% par an en moyenne mais la commune gagne toujours des habitants. La population est passée de 18 681 habitants en 1990 à 21 595 en 1999.

Ce ralentissement se confirme entre 1999 et 2007. La commune gagne légèrement plus de 500 habitants soit une croissance annuelle de + 0,3% seulement.

L'évolution démographique au cours de ces dernières années montre une tendance à une reprise de la croissance. En effet, entre 2007 et 2012 la commune a gagné plus de 1 300 habitants avec une croissance démographique annuelle de + 1,2% en moyenne. Cette tendance devrait se confirmer au regard des projets de construction qui existent sur le territoire.

Evolution de la population :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

b) Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel[1] et le solde migratoire[2].

Le solde naturel a toujours été positif à Torcy. Il a atteint son niveau le plus haut (+ 2% par an en moyenne) dans la deuxième moitié des années 1970 ce qui s'explique par l'arrivée de jeunes ménages sur la commune qui ont fait croître le taux de natalité. Même si le solde naturel a baissé depuis, il reste encore élevé aujourd'hui (+ 1,6% par an moyenne).

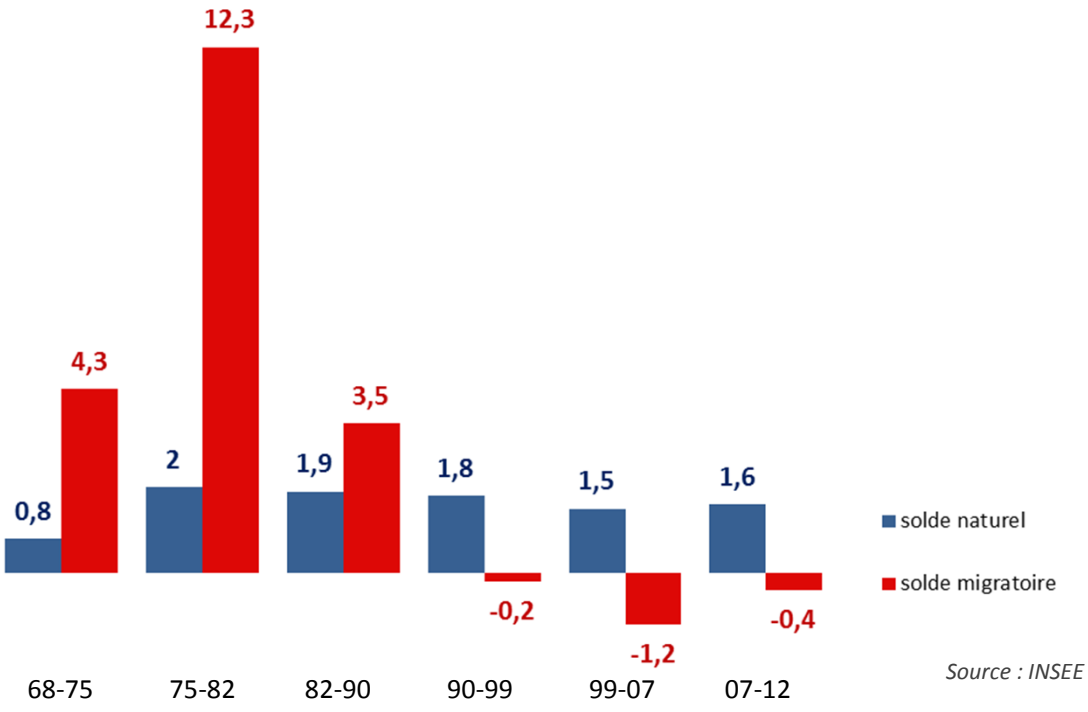
Le solde migratoire a connu des variations plus importantes. Très élevé entre 1968 et 1990 en raison de la réalisation de nombreux logements dans le cadre de la ville nouvelle, il a notamment connu un pic sur la période 1975-1982 (+ 12,3% par an en moyenne).

Cette période où le solde migratoire était très élevé correspond à la période de forte croissance démographique.

En revanche, depuis 1990 le solde migratoire est négatif ce qui explique le fort ralentissement de la croissance démographique visible depuis 1990.

Cependant, la population continue tout de même de croître car le solde naturel compense ce solde migratoire négatif.

Variation des facteurs d'évolution de la population :



Source : INSEE

[1] Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès
[2] Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

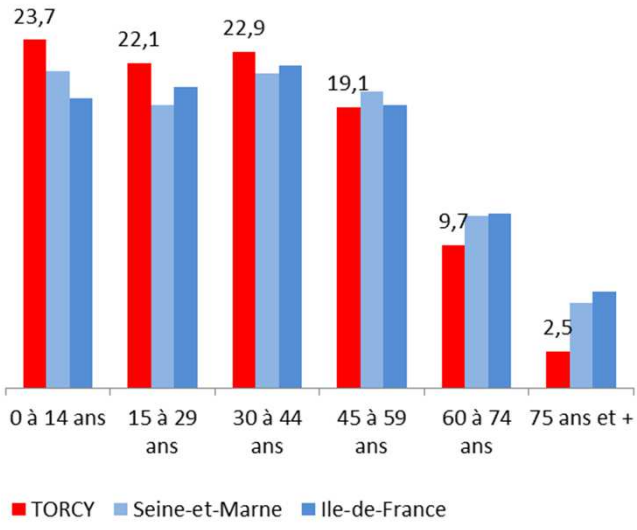
La population de Torcy est particulièrement jeune. La classe d'âge la plus représentée est celle des moins de 15 ans (23,7%), devant 30-44 ans (22,9%), puis les 15-29 ans (22,1%). Les moins de 30 ans représentent 45,8% de la population communale et au total, près de 7 habitants sur 10 ont moins de 45 ans.

Les 45-59 ans représentent près de 2 habitants sur 10 (19,1%). Enfin, les habitants de 60 ans et plus ne représentent que 12,2% de la population.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du département et de la Région permet de faire ressortir cette importante part des jeunes. En effet, les moins de 30 ans représentent 41,3% de la population Seine-et-Marnaise et 40,5% de la population Francilienne soit respectivement 4,5 et 5,3 points de moins qu'à Torcy.

A l'inverse, la commune accueille peu de personnes âgées (12,2% de 60 ans et plus) comparé au Département (17,5%) ou à la Région (18,5%).

Comparaison de la structure par âge de la population :

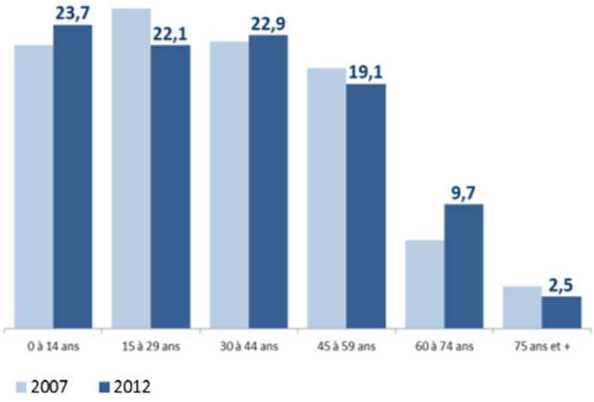


Source : INSEE

Les chiffres INSEE comparés de 2007 et 2012 permettent de faire ressortir plusieurs tendances :

- La part des moins de 15 ans a augmenté. Elle est passée de 22% en 2007 à 23,7% en 2012 ce qui peut en partie s'expliquer par la légère augmentation du taux de natalité sur cette période.
- La part des jeunes de 15 à 29 ans a en revanche diminué. Si celle-ci reste élevée, elle est tout de même passée de 25% en 2007 à 22,1% en 2012.
- A l'inverse, la part de la population de 60 ans et plus a augmenté de manière significative passant de 10,2% en 2007 à 12,2% en 2012.

Evolution de la population par tranche d'âge :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

C. La taille des ménages

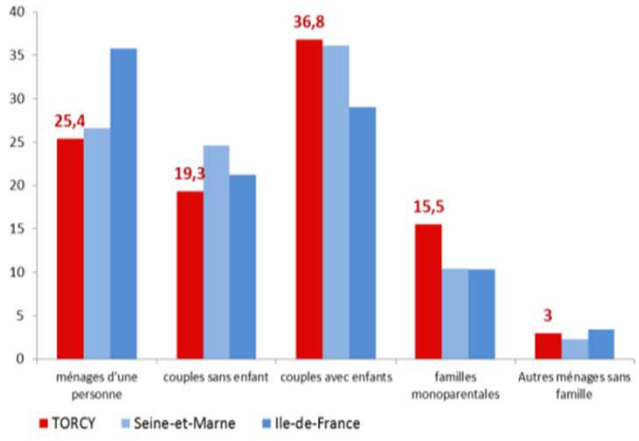
a) La structure familiale des ménages

Les couples avec enfants sont les ménages les plus nombreux à Torcy en 2012. Ils représentent légèrement plus d'un ménage sur 3 (36,8%). Viennent ensuite les personnes seules (25,4%) qui représentent 1 ménage sur 4 vivant à Torcy, puis les couples sans enfants (19,3% des ménages). Les familles monoparentales représentent 15,5% des ménages de la commune.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de mettre en avant plusieurs caractéristiques de la composition de la population Torcéenne :

- La principale concerne la part des familles monoparentales qui est bien plus élevée à Torcy (15,5%) qu'au niveau du Département (10,4%) ou de la Région (10,3%).
- Une part importante de couples avec enfants (36,8%). Si celle-ci reste proche de la moyenne de Seine-et-Marne (36,1%), elle est bien plus élevée que la moyenne Francilienne (29%).
- Relativement peu de couples sans enfant et de ménages d'une personne comparé aux chiffres à l'échelle départementale et régionale.

Comparaison de la structure familiale des ménages :

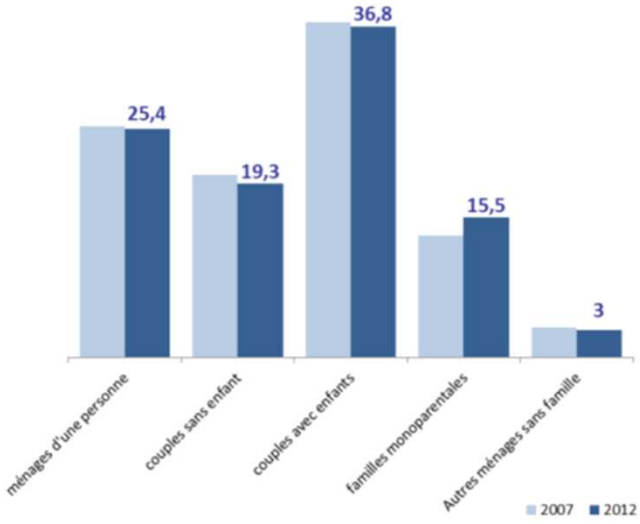


Source : INSEE

Entre 2007 et 2012, la structure familiale des ménages a peu évolué et est restée sensiblement identique.

La principale évolution concerne la part des familles monoparentales qui est passée de 13,5% en 2007 à 15,5% en 2012 (+2 points).

Evolution de la structure familiale des ménage :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

b) Le nombre de personnes par logement

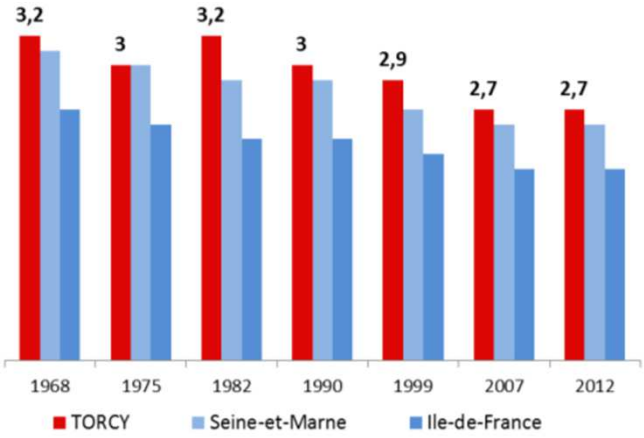
Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,7 en 2012.

Ce chiffre a diminué de manière significative à partir du début des années 1980. Celui-ci était monté à 3,2 en 1982 après être passé de 3,2 à 3 entre 1968 et 1975. En revanche, depuis, le nombre de personnes par logement ne fait que diminuer.

Cette baisse fut soutenue entre 1982 et 2007 en passant de 3,2 personnes par logement en moyenne à 2,7. Ces dernières années ce chiffre s'est toutefois maintenu puisque le nombre de personnes par logement est toujours de 2,7 au dernier recensement INSEE de 2012.

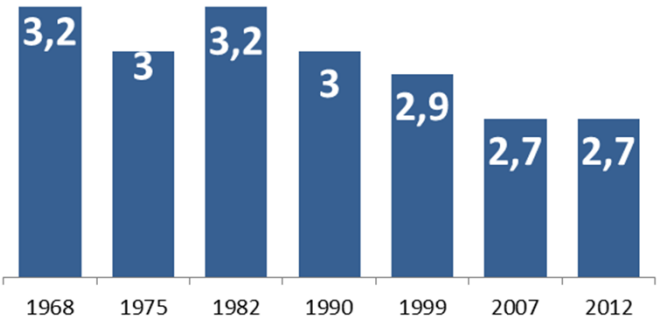
En 2012, le nombre de personnes par logement est plus élevé à Torcy (2,7) que la moyenne départementale (2,6) ou régionale (2,3). Ce fut toujours le cas depuis le début des années 1980. En revanche, l'écart s'est restreint. En effet, en 1982 le nombre de personnes par logement était de 3,2 à Torcy soit 0,3 de plus par rapport à la moyenne de la Seine-et-Marne et 0,7 à la moyenne Francilienne. En 2012, cet écart est passé respectivement à + 0,1 et + 0,4.

Comparaison de l'évolution du nombre de personnes par logement :



Source : INSEE

Evolution du nombre de personnes par logement :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

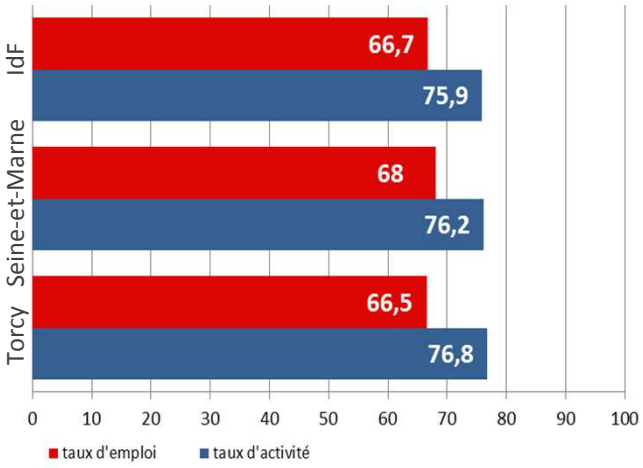
D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active

Le nombre d'actifs est de 12 466 en 2012 à Torcy, soit 76,8% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est légèrement plus élevé que celui à l'échelle du Département (76,2%) et de la Région (75,9%).

Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 66,5%. Ce taux est en revanche légèrement moins élevé qu'à l'échelle de la Seine-et-Marne (68%) et de l'Ile-de-France (66,7%).

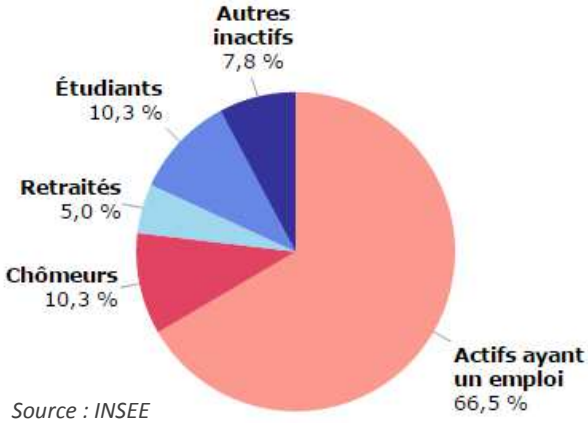
Comparaison du taux d'activité et d'emploi :



Source : INSEE

23,2% de la population de Torcy, ayant entre 15 et 64 ans, sont considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Il s'agit notamment d'étudiants (à hauteur de 10,3%).

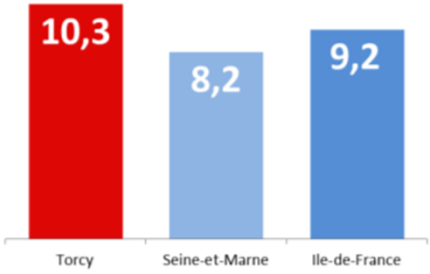
Population de 15-64 ans par type d'activité :



Source : INSEE

La différence entre le taux d'activité (76,8%) et d'emploi (66,5%) correspond au taux de chômage. Celui-ci est donc de 10,3% (au sens de l'INSEE) à Torcy en 2012. Il s'agit d'un taux élevé qui se situe au dessus de celui de la Seine-et-Marne ou de l'Ile-de-France.

Comparaison du taux de chômage (au sens de l'INSEE) :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Torcy est celle des employés, avec 1 actif sur 3 habitant la commune, devant les professions intermédiaires qui représentent 28,3% des actifs.

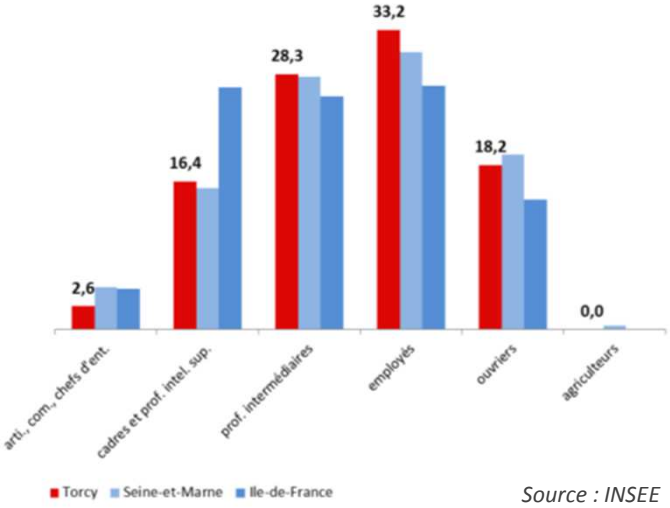
Viennent ensuite les ouvriers (18,2% des actifs), puis les cadres et professions intellectuelles supérieures (16,4% des actifs). La CSP des artisans, commerçants, chefs d'entreprises (2,6%) est la CSP la moins représentée (hors agriculteurs dans la mesure ou il n'y en pas à Torcy).

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de faire ressortir quelques caractéristiques et spécificités de la structure socio professionnelle de la population Torcéenne.

La part des employés et ouvriers est élevée. Les actifs habitant la commune et appartenant à la CSP employés sont bien plus représentés à Torcy (33,2%) qu'en Seine-et-Marne (30,7%) ou en Ile-de-France (27%). Comparé à la moyenne départementale (19,4%), les ouvriers sont moins représentés à Torcy (18,2%) mais cela reste bien au-dessus de la moyenne régionale (14,4%).

A l'inverse, les parts des artisans, commerçants, chefs d'entreprise (2,6%) et des cadres et professions intellectuelles supérieures (16,4%) sont peu élevées. Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise ont une part en moyenne inférieure à 2 points par rapport aux chiffres à l'échelle de la Seine-et-Marne et de l'Ile-de-France. Concernant la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, elle est très proche de celle à l'échelle du Département mais bien en dessous de celle à l'échelle régionale (10,4 points de moins).

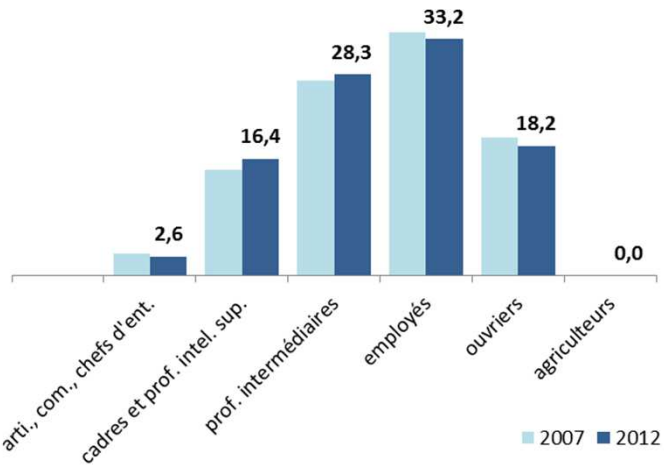
Comparaison de la part des CSP dans la population active :



Source : INSEE

Entre 2007 et 2012, la structure socioprofessionnelle de la population active de Torcy a peu évolué. On note toutefois une légère baisse de la part des employés et ouvriers au profit de celle des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Evolution de la part des CSP dans la population active :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

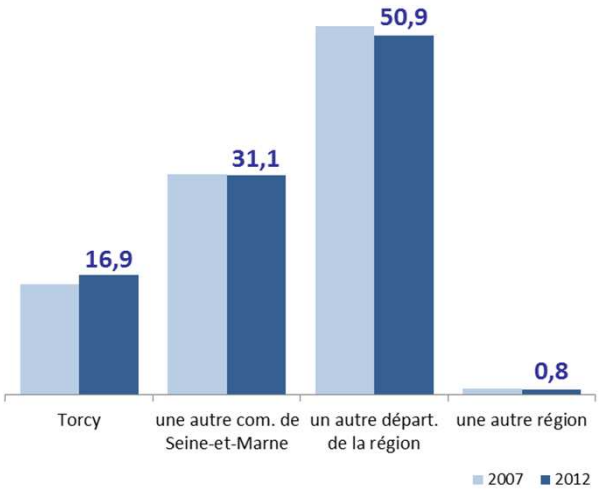
c) Le lieu de travail des actifs

En 2012, 16,9% des actifs résidant à Torcy exercent leur emploi sur le territoire communal.

Pour ce qui est des actifs résidents qui travaillent en dehors de la commune (83,1%), la plupart travaille dans un autre département d'Ile-de-France (50,9%). Ce taux élevé peut s'expliquer par la proximité de Paris et sa proche banlieue facilement accessible, notamment via le réseau ferré. Le RER A par exemple permet de rejoindre Paris ou encore La Défense. Ce taux peut également s'expliquer par la présence de nombreux emplois au sein de communes proches comme Noisy-le-Grand par exemple mais qui sont dans le département voisin de Seine-Saint-Denis.

Par ailleurs, légèrement plus de 3 actifs sur 10 vivant à Torcy exercent un emploi dans une autre commune de Seine-et-Marne (31,1%), dont les autres communes du territoire de l'ancienne Ville Nouvelle.

Lieu de travail des actifs résidents :



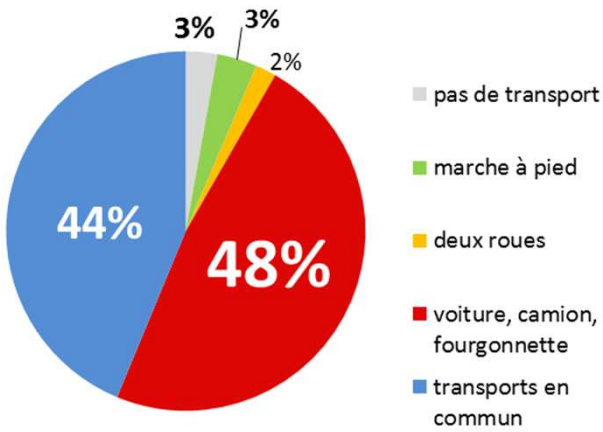
Source : INSEE

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Torcy est la voiture juste devant les transports en commun. En effet, 48% empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail alors que 44% prennent les transports en commun. La répartition est relativement équilibrée entre la voiture et les transports en commun. Aussi, Torcy bénéficie d'une bonne desserte routière avec notamment la RN104 et l'A4 mais également ferroviaire avec une gare RER et la proximité d'une gare de Transilien.

Au delà des chiffres globaux, si l'on regarde les modes de déplacement par rapport à la destination, on constate des situations bien différenciées. Ainsi, la voiture est le mode de transport le plus utilisé par les actifs qui travaillent dans une autre commune de Seine-et-Marne (65,5%) mais également par ceux qui travaillent à Torcy. Près de 4 actifs sur 10 qui habitent et travaillent à Torcy prennent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. La marche à pied et les transports en commun sont utilisés dans respectivement 23,6% et 22% des cas.

En revanche, pour les actifs qui travaillent dans un autre département ce sont les transports en commun qui sont les plus utilisés (59%), devant la voiture (38%).

Modes de déplacement utilisés pour les trajets domicile - travail:



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

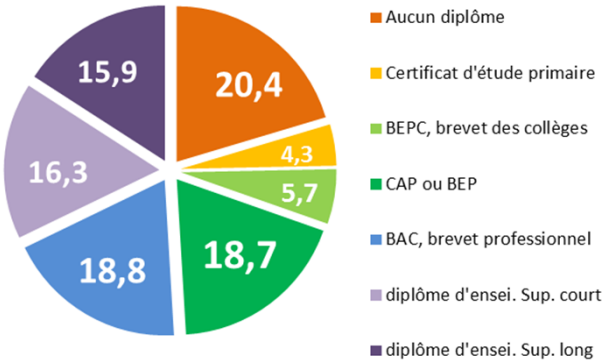
d) Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Torcy est de 52,4% en 2012, ce qui se situe entre la moyenne départementale (48,6%) et la moyenne régionale (59,7%).

La moitié des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC (51%), ce qui est plus qu'au niveau départemental (45,4%) mais inférieur à la moyenne régionale (55,1%).

Le taux de non diplômés (20,4%) est particulièrement élevé si on le compare à la moyenne à l'échelle de la Seine-et-Marne et de l'Ile-de-France (17%)

Niveau de diplôme de la population de 15 ans et plus :



Source : INSEE

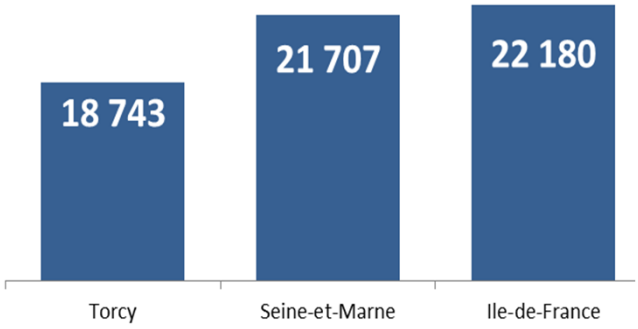
Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

e) Le niveau de revenus de la population

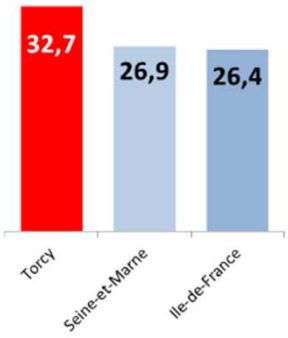
Le revenu médian[1] disponible par unité de consommation[2] est de 18 743 euros en 2012 à Torcy. C'est 13,7% de moins que le revenu médian à l'échelle de Seine-et-Marne et 15,5% de moins qu'à l'échelle régionale.

Revenu net imposable par foyer fiscal :

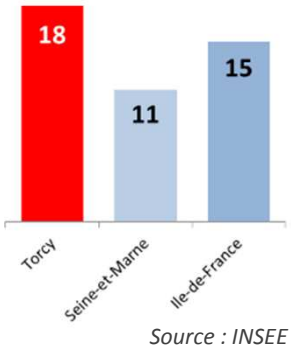


Source : INSEE

part des foyers fiscaux non imposables :



Taux de pauvreté :



Source : INSEE

Par ailleurs, la part des foyers fiscaux non imposables en 2012 (32,7%) est bien plus élevée que celle au niveau départemental (26,9%) et régional (26,4%).

Enfin, le taux de pauvreté[3] est de 18% à Torcy ce qui est également plus élevé qu'à l'échelle de la Seine-et-Marne (11%) et de l'Ile-de-France (15%).

Plusieurs indicateurs font donc apparaitre une certaine difficulté sociale d'une part importante de la population.

1 Revenu médian : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.
2 unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.
3 Le taux de pauvreté: la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvret

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2012 indique un parc de logements de 9 114 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

- 8 609 résidences principales (soit 94,5% du parc)
- 196 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 2,2% du parc)
- 308 logements vacants (soit 3,4% du parc)

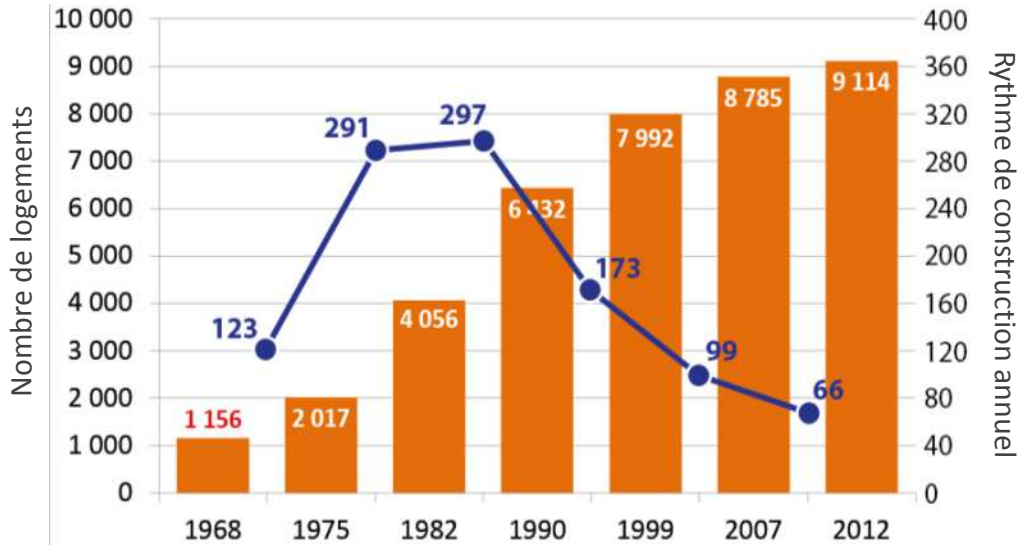
Le parc de logements est passé de légèrement plus de 1 100 logements à la fin des années 1960 à plus de 9 000 logements en 2012. Celui-ci a donc été multiplié par huit au cours des quatre dernières décennies. Son développement a été marqué par la création de la Ville nouvelle qui a engendré un rythme de construction très soutenu dans les années 1975 et 1980.
En effet, si les chiffres sur la période 1968-1975 (123 nouveaux logements par an en moyenne) montrent déjà l'impact de la Ville nouvelle, c'est surtout dans les années 1970 et 1980 que le rythme de construction sera très soutenu à Torcy. Il atteint près de 300 nouveaux logements par an entre 1975 et 1990. Le parc de logements passe ainsi de 1 156 logements en 1968 à 6 432 logements en 1990.

Le rythme de construction fléchit à partir des années 1990. Il est de 173 nouveaux logements par an sur la période 1990-1999 puis de 99 nouveaux logements par an sur la période 1999-2007. Entre 1990 et 2007, la commune voit son parc de logements passer de 6 432 à 8 785 logements.

Ces dernières années le rythme de construction a encore diminué (66 nouveaux logements par an en moyenne entre 2007 et 2012) mais on note tout de même une augmentation du parc de logement qui se compose, en 2012, de légèrement plus de 9 100 logements.

Le taux de logements vacants (3,4% en 2012) est bas et considéré comme incompressible. Il illustre un marché de l'immobilier local tendu et peu fluide. Peu de logements sont libres à la location ou à la vente.

Rythme de construction annuel moyen et évolution du nombre de logements :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

Les données INSEE indiquent un ralentissement de la production de logements avec un rythme de construction de 66 nouveaux logements par an en moyenne entre 2007 et 2012.

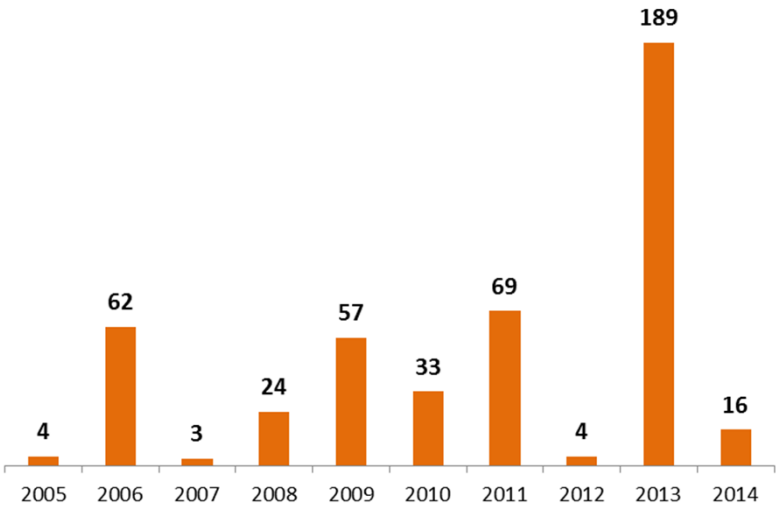
Les chiffres issus des permis de construire depuis 2005 confirment cette tendance. En effet, entre 2005 et 2014, ce sont 51 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année, soit un total de 461 logements.

Parmi les logements autorisés ces dernières années, l'opération la plus importante est celle de Nord Bay 1 qui se compose :

- de logements locatifs à destination des personnes âgées (OPH77),
- d'une résidence jeunes travailleurs (Relais Jeunes),
- d'une maison de santé pluridisciplinaire à caractère universitaire

D'autres logements ont également été récemment réalisés avec notamment les premières constructions de l'opération Arche Guédon (26 logements en accession sociale à la place d'un ancien centre de loisirs communal) et de l'opération de l'îlot central (programme SAFIR : 90 logements et 10 coques commerciales) .

Nombre de logements autorisés depuis 2005 :



Source : Ville, permis de construire

2. Les logements

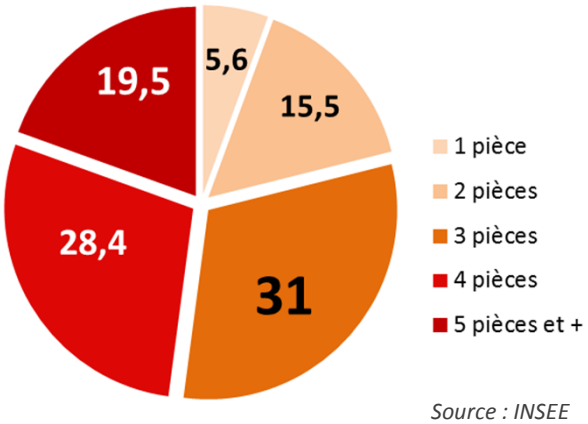
B. Les caractéristiques du parc de logements

a) La taille des logements

Le parc de logements de Torcy se compose d'une part importante de logements de tailles intermédiaires. En effet, près de 6 logements sur 10 sont des logements composés de 3 ou 4 pièces (59,4%).
Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent légèrement plus de 2 logements sur 10 (21,1%) avec une différence importante entre les 2 pièces (15,5% des logements de la commune) et les studios (5,6%).
Enfin, les grands logements (5 pièces et plus) représentent près de 2 logements sur 10 (19,5%).

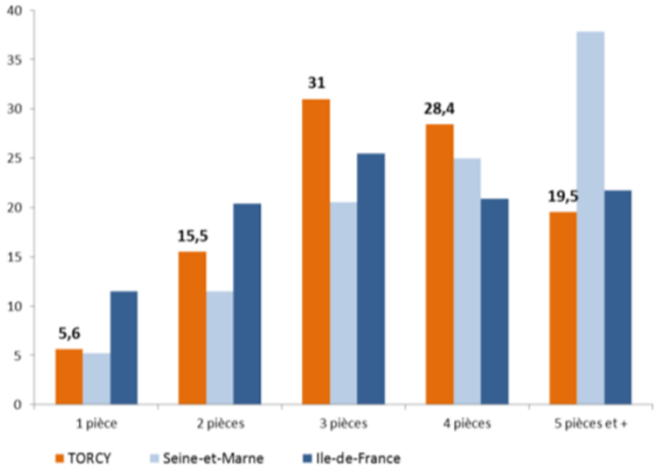
La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la Seine-et-Marne et de l'Ile-de-France permet de faire ressortir cette prédominance des 3 et 4 pièces qui ne représentent que 45,5% du parc Seine-et-Marnais et 46,4% du parc Francilien soit respectivement 13,9 et 13 points de moins qu'à Torcy.
A l'inverse, il y a peu de studios comparé à la moyenne régionale.
Les grands logements (5 pièces et plus) sont également légèrement sous représentés au regard de la moyenne départementale (-2,2 points) et surtout régionale (-18,3 points).

Répartition des logements selon la taille :



Source : INSEE

Comparaison de la taille des logements :



Source : INSEE

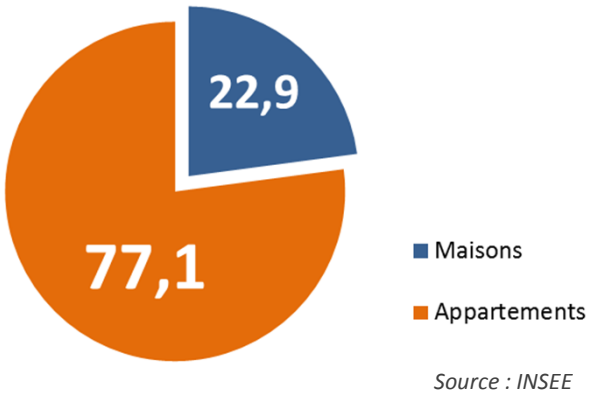
Diagnostic socio-économique

2. Les logements

b) La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose majoritairement d'appartements. En effet, l'habitat collectif représente légèrement plus de 3 logements sur 4 (77,1%). L'habitat individuel est minoritaire avec près d'un logement sur 4 (22,9%).

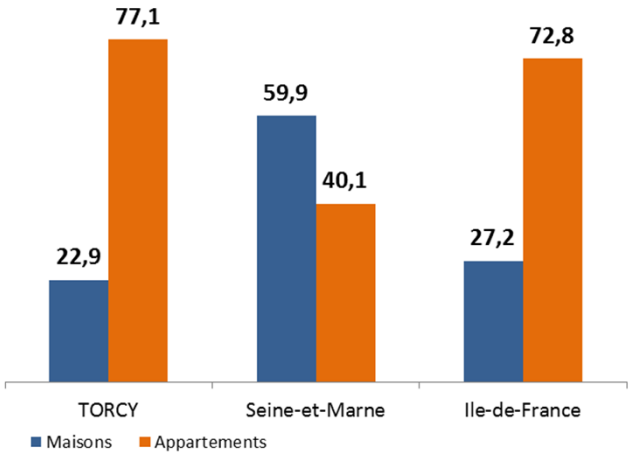
Répartition des logements selon la forme :



Source : INSEE

Torcy dispose d'un parc à dominante de collectifs avec une part d'appartements proche de la moyenne régionale (72,8%) et bien au dessus de la moyenne départementale (40,1%).
Contrairement au département de Seine-et-Marne où l'habitat individuel est largement majoritaire (59,9%), il n'est que de 22,9% à Torcy.

Comparaison de la répartition habitat individuel / habitat collectif :



Source : INSEE

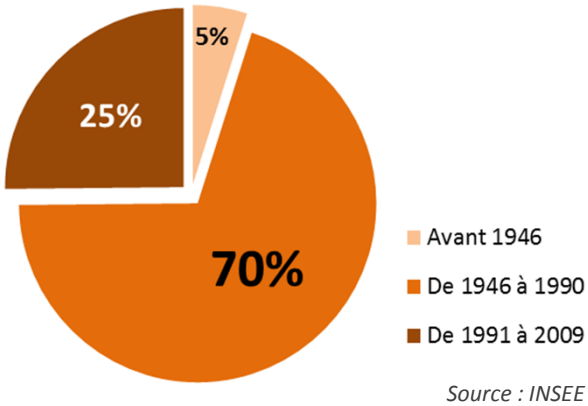
Diagnostic socio-économique

2. Les logements

c) Ancienneté et état des logements

Suite à la création de la Ville nouvelle, de nombreux logements ont été réalisés dans les années 1970 et 1980 sur la commune. Aujourd'hui, ces logements représentent une part importante du parc global. 7 logements sur 10 de la commune ont été réalisés entre 1946 et 1990.

Date de réalisation des logements :



Source : INSEE

Les logements réalisés à cette période sont aujourd'hui vieillissants et certaines résidences présentent de réels problèmes de dégradation. Plusieurs opérations de réhabilitation ont été engagées pour faire face à ce constat.

- ***Arche Guédon, Beauregard***

Le projet de restructuration du quartier Arche Guédon comporte un important volet d'intervention sur le bâti existant, avec :

- La résidence OSICA qui a fait l'objet d'un traitement des façades, d'une isolation par l'extérieur et d'un traitement des pieds d'immeuble
- la résidence OPH77 qui a fait l'objet d'une résidentialisation

Les travaux vont se poursuivre sur le secteur Beauregard où la réhabilitation du patrimoine OSICA et OPH77 est programmée

- ***Adoma***

Ce projet est une opération de démolition / reconstruction. L'actuel foyer pour travailleurs migrants, construit dans les années 1970, était devenu vétuste. Il fera l'objet d'une démolition. Une résidence sociale de 253 studios sera reconstruite en deux phases :

- une première de 180 logements en 2017
- une seconde de 73 logements en 2020

- ***TMH***

La résidence TMH (47 logements) a été entièrement réhabilitée puis résidentialisée avant d'être mise en copropriété. La réhabilitation lourde a notamment porté sur la performance énergétique, l'isolation par l'extérieur, etc.

Diagnostic socio-économique

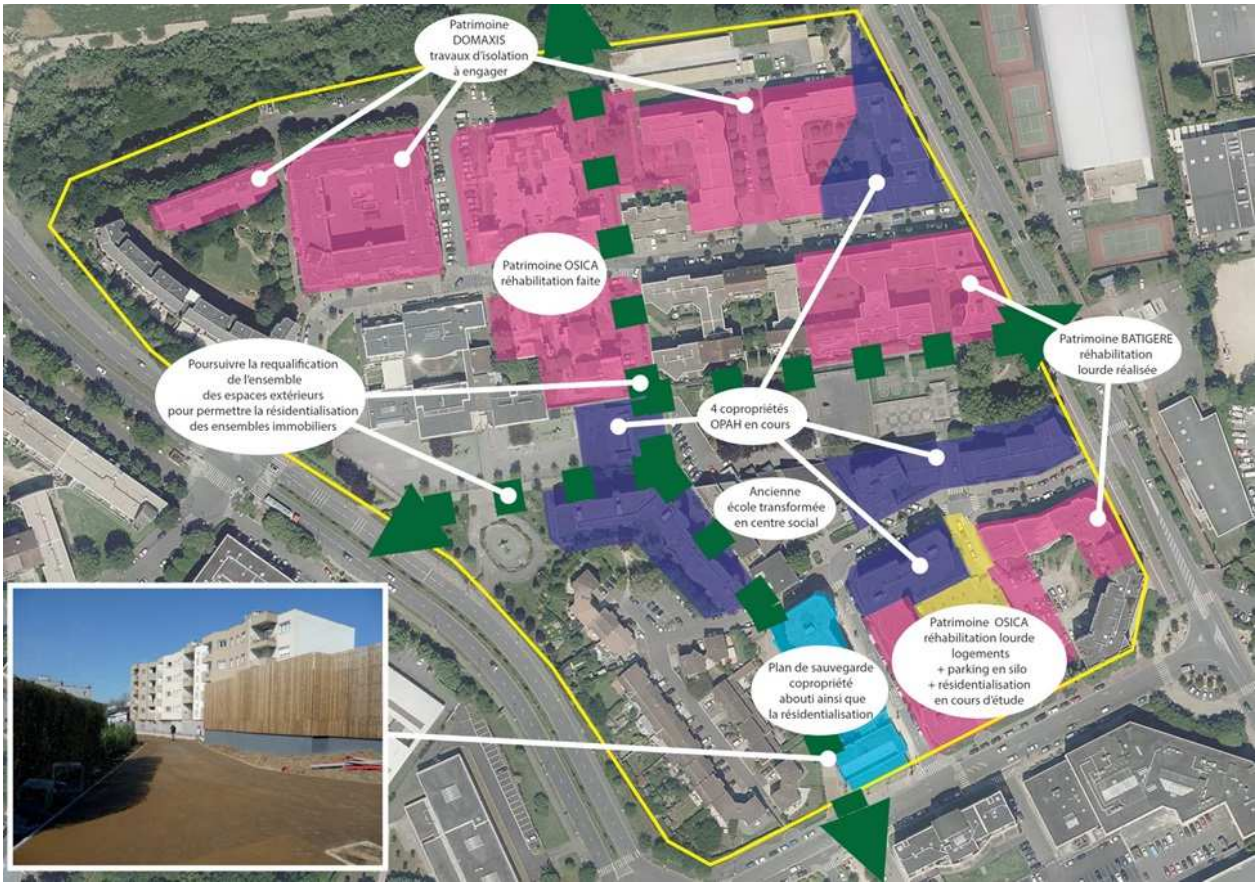
2. Les logements

- ***Mail***

Le quartier du mail fait l'objet d'une intervention lourde de la part des bailleurs.
Le patrimoine OSICA a d'ores et déjà fait l'objet d'une réhabilitation et d'autres interventions sont à l'étude, dont la résidentialisation d'une partie du patrimoine.
Le patrimoine Batigere a également déjà fait l'objet d'une réhabilitation lourde.
Enfin, des travaux d'isolation sont envisagés concernant le patrimoine Domaxis

D'autre part, quatre copropriétés du quartier font l'objet d'une convention OPAH, alors qu'un plan de sauvegarde d'une autre a déjà abouti.

Requalification du quartier du Mail :



2. Les logements

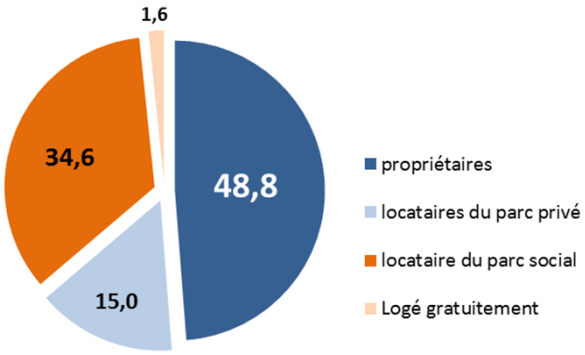
C. Le statut d'occupation des résidences principales

a) La répartition entre propriétaires et locataires

La répartition entre propriétaires et locataires est équilibrée à Torcy. La commune compte en effet 48,8% de propriétaires et 51,2% de locataires.

Parmi les résidences principales occupées par des locataires, la majorité concerne le parc social. En effet, légèrement plus de 2 logements sur 3 (69,7%) occupés par des locataires, appartiennent au parc social, le reste étant du locatif du parc privé.

Statut d'occupation des résidences principales :



Source : INSEE

Entre 2007 et 2012, la part des propriétaires a légèrement augmenté. Elle est passée de 47,7% à 48,8%. Dans le même temps, la part des locataires a légèrement diminué passant de 52,3% à 51,2%.

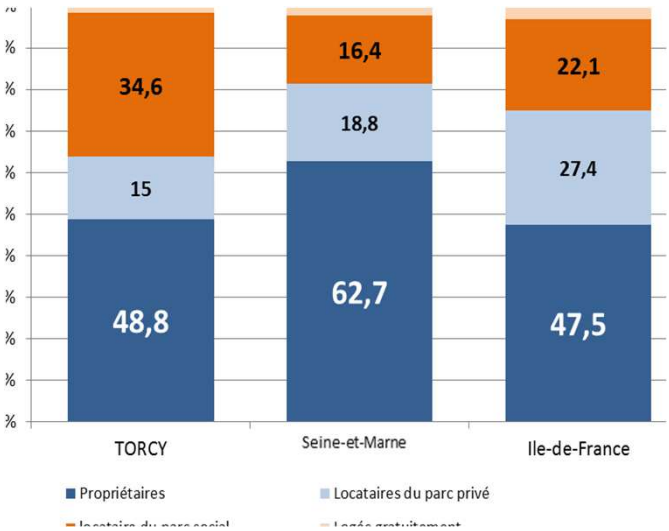
La ville Torcy détient une part de propriétaires (48,8%) qui est proche de la moyenne régionale (47,5%). En revanche, ce taux parait faible par rapport au chiffre à l'échelle du département (62,7%).

A l'inverse, la part des locataires est bien plus élevée à Torcy (51,2%) qu'au niveau du département (37,3%).

Si la part des locataires est globalement proche de la moyenne régionale, dans le détail des différences apparaissent. Ainsi, la part de locataires du parc privé est bien moins élevée à Torcy (15% contre 27,4% en Ile-de-France). Cette part se rapproche même de la moyenne départementale (18,8%).

Concernant la part de résidences principales occupées par des locataires du parc social, elle est particulièrement élevée à Torcy (34,6%) au regard de la comparaison avec la moyenne départementale et régionale. Elle est supérieure de 12,5 points au taux régional (22,1%) et de 18,2 points au taux départemental (16,4%).

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales :



Source : INSEE

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

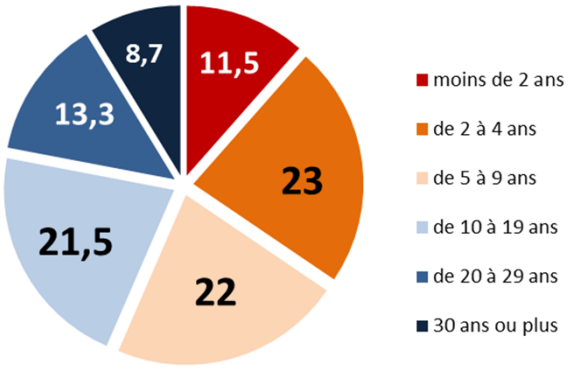
b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences

Les habitants de Torcy résident globalement depuis assez peu de temps dans leur logements.

En 2012, plus de la moitié des ménages de Torcy avait emménagé depuis moins de 10 ans (56,5%), et 1 ménage sur 3 depuis moins de 5 ans (34,5%)

Pour autant, légèrement plus de 2 ménages sur 10 de la commune avait emménagé dans sa résidence principale depuis 20 ans ou plus (22%) en 2012.

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales:

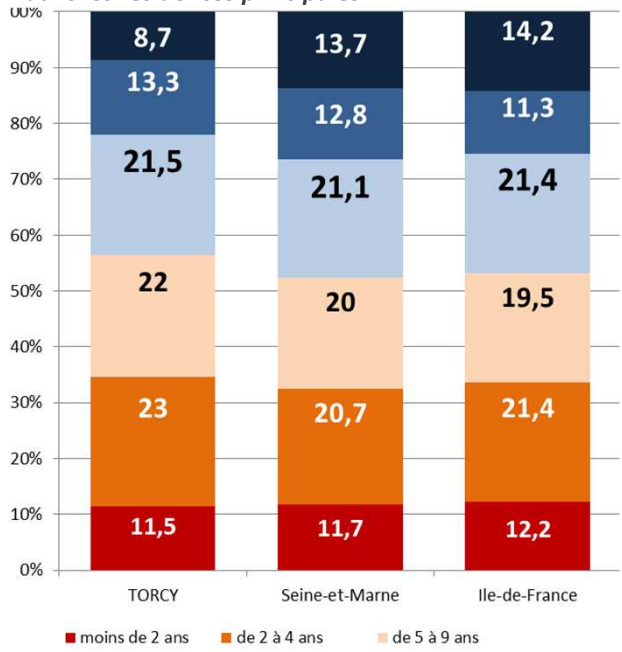


Source : INSEE

La comparaison avec les chiffres à l'échelle intercommunale et départementale met en avant deux spécificités à Torcy, à savoir :

- Une faible part de ménages installés depuis une longue période dans leur résidence principale. 22% seulement sont installés depuis 20 ans ou plus dans leur logement contre 26,5% à l'échelle de la Seine-et-Marne et 25,5% à l'échelle de l'Ile-de-France.
- De nombreux ménages qui sont installés, en 2012, depuis 2 à 9 ans (45%) comparé aux chiffres à l'échelle départementale (40,7%) et régionale (40,9%).

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales :



Source : INSEE

Ces chiffres illustrent une importante mobilité résidentielle à Torcy. Les ménages restent globalement peu de temps au sein de leur logement. Cela peut s'expliquer par de nombreux facteurs liés notamment à la structure du parc de logements (une part importante de logements sociaux, peu de grands logements, etc.) et de la population (part importante de jeunes, etc.).

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

D. Le logement spécifique

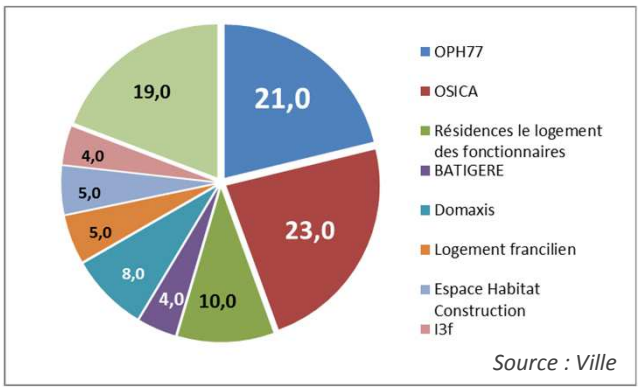
a) Le parc de logements locatifs sociaux

La commune de Torcy accueille un nombre important de logements locatifs sociaux (LLS). Au total, près de 3 300 logements sont recensés en 2015, soit un taux de logements locatifs sociaux de 36% (source : ville).

Une majorité de ces logements se regroupe sur deux sites, à savoir Arche Guédon et le Mail. Ces deux secteurs font aujourd'hui l'objet d'importantes actions en terme de réhabilitation, voire de démolition / reconstruction.

Le parc de logements locatifs sociaux est géré par un grand nombre de bailleurs. Au total, près de 20 bailleurs sont recensés. Les principaux sont l'OPH 77 et OSICA avec un patrimoine sur la commune de respectivement 717 et 782 logements.

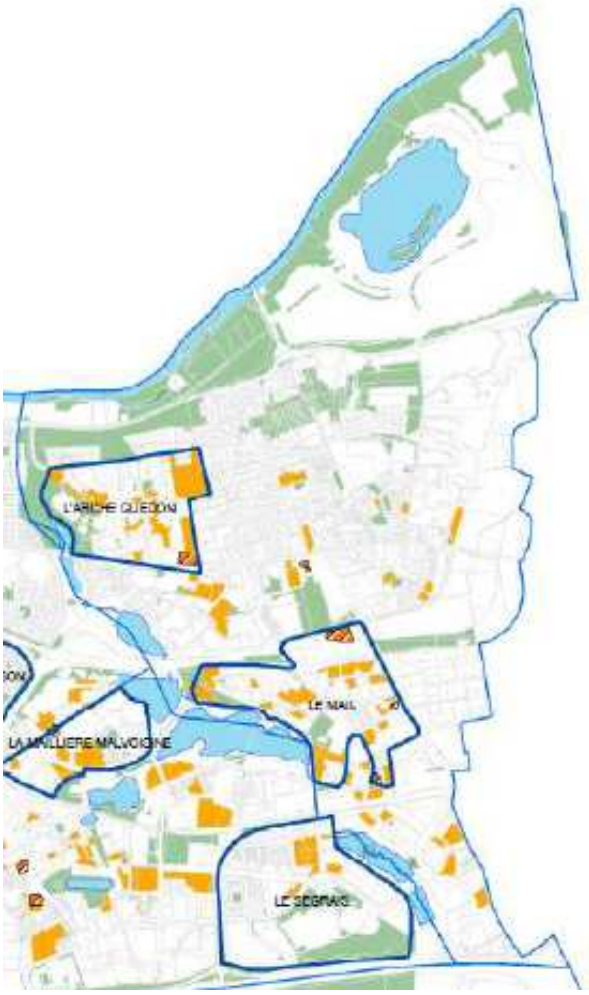
Part du parc de LLS des principaux bailleurs (en%) :



Source : Ville

En 2015, ce sont près de 900 demandes qui ont été recensées à Torcy, pour 133 attributions. Notons toutefois qu'il n'y a pas autant d'attributions en temps normal (76 en 2014 par exemple). Ce chiffre s'explique par la livraison de la Résidence Chaplin (Relais Jeune), en 2015, avec la récupération de logements diffus et de la livraison de la résidence personnes âgées sur le même site (OPH 77).

Localisation des LLS :



2. Les logements

b) L'accueil des Gens du Voyage

L'accueil des Gens du Voyage est géré par l'intercommunalité. Avant le 1er janvier 2016, la Communauté d'agglomération du Val Maubuée, a constitué un réseau de trois aires d'accueil à Lognes, Noisiel et Emerainville. Ces aires répondent aux exigences du schéma départemental approuvé en décembre 2013.

En effet, l'accueil des gens du voyage est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage, document élaboré conjointement par le Préfet et le président du conseil départemental. Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes en nombre, capacité, type et localisation.

Le réseau d'aires d'accueil de l'agglomération se compose de :

- 15 emplacements à Lognes
- 15 emplacements à Noisiel
- 8 emplacements à Émerainville

Pour chacune des aires, un gestionnaire est chargé de l'accueil, de l'aide à l'installation des gens du voyage et veille au respect du règlement intérieur.

Chaque emplacement d'une surface de 150 m², est équipé de sanitaires, douche et branchements nécessaires aux besoins d'une famille : prises électriques, robinet pour machine à laver, prises d'eau pour caravane.

Depuis le 1er janvier 2016, l'intercommunalité a évolué pour devenir la communauté d'agglomération de Paris – Val de la Marne. Cette dernière doit réaliser une nouvelle aire d'accueil de 28 places sur son territoire.

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

c) Autres logements spécifiques

La commune compte plusieurs autres résidences ou foyers de logements sur son territoire permettant l'accueil de populations spécifiques.

- ***Jeunes et étudiants***

Au total, la commune compte 4 structures spécifiques pour l'accueil des jeunes (étudiants ou jeunes ménages). Il s'agit de :

- La résidence étudiants du CROUSS (Trois Moulin Habitat), située rue Pierre Mendès France qui se compose de 114 logements
- Les Feuillantines, une résidence étudiante récente composée de studios meublés et équipés, située dans le quartier des Lacs.
- Une résidence jeunes ménages, composée de 39 logements.
- Le Relais Jeunes 77, rue Charlie Chaplin, qui a ouvert ses portes en juin 2015. Il dispose de 107 logements individuels équipés en mobilier et électroménager destinés aux personnes de 18 à 30 ans en début de vie active.
- Le relais jeunes avenue de Lingenfeld avec 102 places : 14 appartements partagés et 27 studios

Résidence étudiante Les Feuillantines :

Relais Jeune 77, rue C.Chaplin :

- ***Migrants***

Torcy dispose sur son territoire d'un foyer de migrants (ADOMA). Ce foyer de 253 logements fait l'objet d'un projet de démolition / reconstruction en raison de sa vétusté.

- ***Personnes âgés***

Trois structures existent à Torcy pour accueillir les personnes âgées :

- La résidence personnes âgées municipale Lucien-Mayadoux, située rue de Paris. Ce foyer logement accueille les retraités valides et autonomes. Il se compose de 48 studios en location.
- La Résidence Les Opalines, avenue Jean Moulin, qui est une maison de retraite privée qui accueillent les personnes valides, semi-valides et dépendantes. Elle dispose d'une capacité de 108 lits et propose un suivi médicalisé.
- La résidence OPH 77, rue Charlie Chaplin.

Résidence Lucien-Mayadoux:

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

E. Le PLH

La ville de Torcy est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne qui décline les objectifs, orientations et programmes d'actions pour la période 2015-2020.

Les priorités retenues dans ce document stratégique sont basées sur trois principaux enjeux, à savoir :

- Offrir des logements en adéquation avec les nouvelles demandes des ménages du Val Maubuée.
- Garantir des parcours résidentiels complets sur le territoire.
- Concilier construction neuve et interventions sur le parc existant.

La stratégie du PLH 2015 – 2020 s'adosse à un scénario de développement qui vise à répondre quantitativement aux besoins en logement des ménages et à l'ambition de développement retenue par l'Agglomération. Les objectifs de production de logements neufs adossés aux potentiels de développement de chaque commune est de 4 517 au total, dont 1 057 à Torcy. Concernant la part de logements locatifs sociaux, le PLH définit, au regard du potentiel de développement de chaque commune, l'objectif de 188 logements familiaux.

Le PLH décline ensuite les dispositions opérationnelles qui devront être mises en œuvre par action. Ces actions, au nombre de 17, sont guidées par la stratégie qui a été privilégiée, à savoir :

- Atteindre les objectifs de développement tout en veillant à un aménagement durable du territoire;
- Fluidifier les parcours résidentiels pour permettre de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants;
- Intervenir en faveur de la limitation du coût global du logement pour les ménages;
- Conforter les outils d'observation de la politique de l'habitat pour mieux intervenir;
- Poursuivre l'animation du PLH.

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

F. Les enjeux pour l'avenir

En 2007, le parc de logements était de 8 785 logements, dont 8 166 résidences principales, et le nombre d'habitants de 22 117, soit un taux de 2,7 personnes par logement.

En 2012, le nombre de résidences principales est passé à 8 609 et le nombre d'habitants à 23 471, soit un taux d'occupation de 2,72 personnes par logement.

Le nombre de personnes par logement a donc très légèrement augmenté. Par ailleurs, le taux de logements vacants a diminué (passant de 4,8% en 2007 à 3,4% en 2012), et la part des résidences secondaires (2,15%) n'a pas évolué. Il n'y a donc pas eu de point mort[1] entre 2007 et 2012 et l'ensemble des nouveaux logements ont entrainé une hausse directe du nombre d'habitants.

Au regard des tendances de l'évolution du nombre de personnes par logement au long terme à Torcy (une baisse régulière depuis le début des années 1980 mais un maintien entre 2007 et 2012) et à l'échelle régionale et nationale (tendance à la baisse), les perspectives de construction de logements, pour l'avenir, peuvent être envisagées selon deux hypothèses :

- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise de manière durable et il n'y a donc pas de point mort.
- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement reprend sa baisse et il y aura donc un point mort à prendre en compte.

[1] Point mort : calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

G. Les perspectives de construction connues

Plusieurs projets, de plus ou moins grande envergure, ont été lancés ou sont à l'étude sur la commune. Ces projets concernent notamment du logement et participeront à la réponse aux besoins.

- ***La ZAC des Coteaux de la Marne***

Créée en 2009 par le SAN du Val Maubuée, cette ZAC, située au nord du territoire communal de Torcy sur près de 14 hectares avait pour vocation d'aménager un des derniers espaces disponibles de la commune tout en permettant à la ville de se tourner à nouveau vers la Marne.

Depuis 2009, le projet d'aménagement a connu des évolutions, et notamment concernant la programmation. Aujourd'hui, la ZAC prévoit la réalisation de 48 500 m² de surface de plancher dont 40 000 m² de logements.

Au total, entre 500 et 600 logements environ seront réalisés au sein de cette opération. Il s'agira de logements de toutes natures : logements collectifs, logements inter-médiaires et logements individuels. La part de logements sociaux sera au global sur l'opération de 30%.

Plan masse indicatif :

Diagnostic socio-économique

2. Les logements

- ***L'Arche Guédon***

Un grand projet de restructuration de l'Arche Guédon a été lancé fin 2010, mené conjointement par la ville de Torcy et la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne. Si de nombreuses interventions concernent les espaces publics, les circulations, le stationnement, le commerce, etc. un des volets majeurs du projet concerne l'amélioration de l'habitat.
Cela se traduit par d'importants travaux de réhabilitation mais également par des démolitions / reconstructions.

Les nouveaux logements envisagés dans le cadre de cette opération sont :

- Environ 50 logements secteur 2, site des Tilleuls, prévus pour 2017/2018. Il s'agira de logements collectifs et individuels groupés avec une partie en accession sociale et une autre en locatif social.
- Les 128 logements secteur 1, tous en accession et sous forme de collectifs, dont la livraison devrait avoir lieu en 2018/2019

D'autres logements seront construits sur ces deux secteurs (environ 200) dans une seconde phase (à horizon 2020/2022).

Arche Guédon, secteur 1 :

Arche Guédon, secteur 1 :

Enfin, un programme de 12 logements locatifs sociaux (OPH 77), allée Jules Guesde, dont la livraison est prévue fin 2016, sera réalisé secteur 3.

Logements allée Jules Guesde :

- ***Le centre ancien***

La ville s'est engagée il y a environ 10 ans dans un projet de requalification du cœur de ville. Parmi les axes d'intervention, figurait la production d'une nouvelle offre de logements dans le respect de l'existant.
Plusieurs logements ont d'ores et déjà été livrés. D'autres sont en cours de réalisation ou en projet :

- l'opération au 1 Grande Rue, de 26 logements en accession (22 collectifs et 4 individuels).
- un projet de 38 logements, au 28 Grande Rue, dont 6 maisons et 32 appartements.
- 51 logements, rue de Paris et rue de la Chapelle, dont 12 maisons et 39 appartements

Opération centre ancien:

Opération centre ancien:

2. Les logements

- ***Le secteur hôtel de Police***

Localisé au sein de la ZAC du chemin de Croissy, ce secteur accueillera un programme de logements avec locaux associatifs en rez-de-chaussée . Il y est envisagé de 90 à 100 logements à l'horizon 2019 / 2020.

- ***Le secteur ex VPN***

Une réflexion a été engagée sur les friches au niveau de l'emprise de l'ex VPN. L'objectif est de valoriser cet espace en y développant notamment une nouvelle offre de logements. Le programme n'a pour l'heure pas encore été validé.

- ***Autres opérations***

D'autres opérations, plus ponctuelles, verront le jour à court terme :

- Un programme de 12 logements collectifs en accession, rue du Quinconce, prévu pour le printemps 2017
- La réalisation de 45 logements, en 2017/2018, à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la Mare aux Marchais. Il s'agira d'un programme de logements en accession sous forme de collectifs et individuels.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

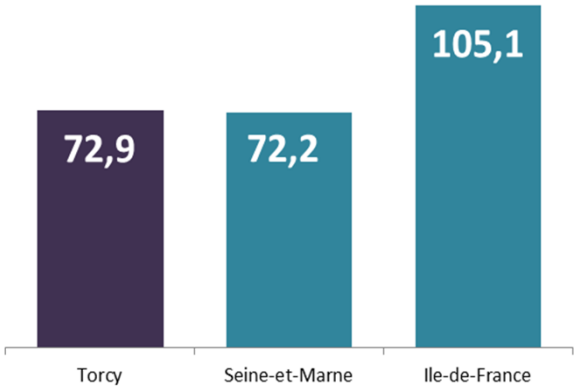
Au total, il est recensé 7 930 emplois au sein de la commune en 2012 (*donnée INSEE*).

L'indicateur de concentration d'emplois[1] (72,9) indique qu'il existe légèrement plus de 7 emplois à Torcy pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emplois est relativement élevé et montre que la commune à un poids économique important. Il existe un relatif équilibre entre emplois et caractère résidentiel.

En revanche, cet indicateur de concentration d'emplois a légèrement diminué entre 2007 et 2012, passant de 75,8 à 72,9. Ce phénomène s'explique par une très légère baisse du nombre d'emplois alors que le nombre d'actifs occupés résidents à lui augmenté.

En effet, il est recensé 90 emplois de moins en 2012 par rapport à 2007, soit une baisse de 1,1%. Parallèlement, le nombre d'actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi a augmenté de 2,8% passant de 10 583 à 10 884.

Comparaison du taux d'indicateur de concentration d'emplois :



Source : INSEE

Nombre d'emplois, d'actifs et indicateur de concentration d'emplois :

	2007	2012
Nombre d'emplois dans la commune	**8 020**	**7 930**
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	**10 583**	**10 884**
Indicateur de concentration d'emploi	**75,8**	**72,9**

Source : INSEE

[1] *L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.*

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

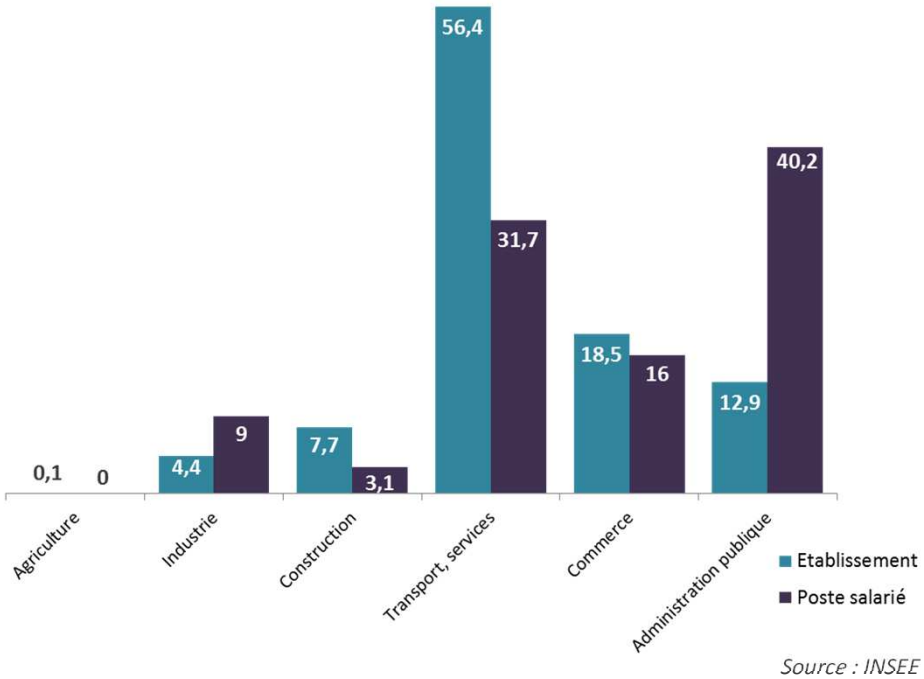
a) Les secteurs d'activités

Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente près de 9 établissements économiques sur 10 (87,9%) et également près de 9 emplois salariés sur 10 (87,9%).

En termes de nombre d'établissements économiques, le secteur des services est majoritaire avec plus de la moitié des établissements (56,4%). En revanche, c'est le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale, etc. qui est le plus pourvoyeur d'emplois (40,2% des postes salariés), devant les services (31,7%) et les commerces (16%).

Le secteur secondaire (industrie, construction) représente 12,1% des établissements et des postes salariés.

Répartition des établissements et postes salariés par secteur d'activité :



Source : INSEE

3. Les activités économiques

b) La taille des établissements

Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. Légèrement plus de 9 établissements sur 10 de la commune sont composés de moins de 10 salariés (91,1%), dont les trois quarts n'ont aucun salarié (76,2%). Ces établissements accueillent 2 emplois salariés sur 10 de la commune (19,8%).

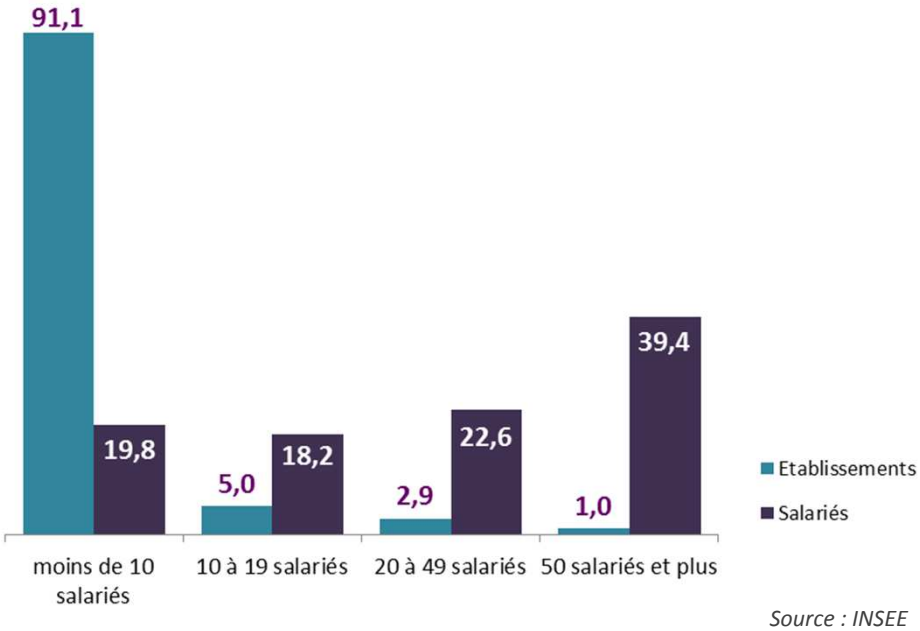
Les établissements de 50 salariés et plus ne représentent que 1% des établissements implantés sur le territoire communal mais sont à l'origine de 4 emplois salariés sur 10 (39,4%).

Les moyennes entreprises (de 10 à 50 salariés), représentent 7,9% des établissements et 4 emplois salariés sur 10 à Torcy.

Parmi les plus gros employeurs de la commune nous distinguons :

- La société Louvre Hôtel Group
- La RATP
- Andreas Stihl Sas
- Onival
- Bureau Veritas
- Randstad

Répartition des établissements selon leur taille :



Source : INSEE

3. Les activités économiques

C. Les parcs d'activités

Les zones d'activités se situent dans le sud du territoire à proximité des grandes infrastructures de transport (RER, A4). Deux zones d'emplois sont implantées à Torcy :

- ***La Zone Industrielle de Torcy***

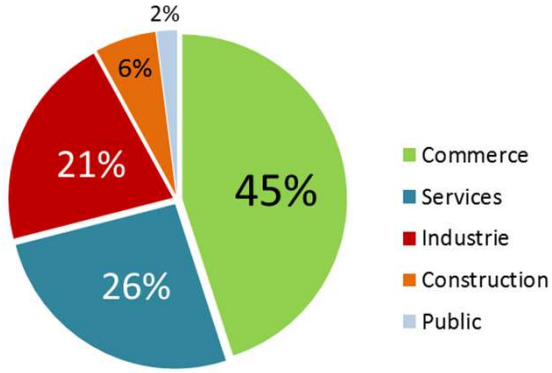
Créée en 1973, cette zone industrielle s'étend sur 35 hectares et accueille principalement des entreprises des secteurs de l'industrie et du commerce de gros.

Au 31 décembre 2013, la zone industrielle de Torcy accueillait 121 entreprises totalisant 1 415 emplois.

La zone industrielle bénéficie de la desserte de l'A4 et l'A104 (sortie Torcy), mais également du RER A.

La zone bénéficie d'un restaurant inter-entreprises, d'un service de gardiennage, de commerces ou encore de tennis.

Répartition des établissements par secteurs d'activités :



Source : Val Maubuée

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

- ***Le parc d'activités du Chemin de Croissy***

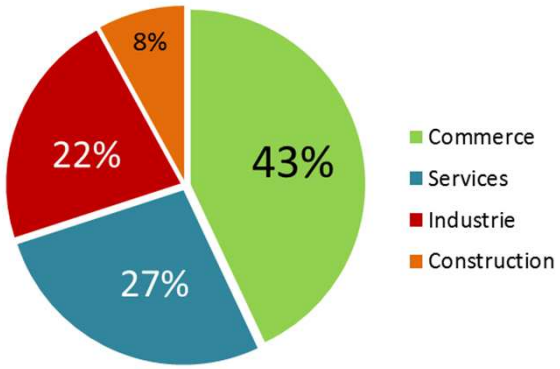
La zone d'activités du Chemin de Croissy, créée en 1982, s'étend sur 3,8 hectares et accueille principalement des entreprises des secteurs des services et du commerce de gros.

Au 31 décembre 2013, la zone d'activités du Chemin de Croissy accueillait 60 entreprises totalisant 560 emplois.

La zone est desservie par l'A4 (sortie Paris est) et l'A104 (sortie Torcy) ainsi que par le RER A (Torcy à 800 m).

Le parc accueille dispose de plusieurs services avec la présence d'hôtels et de restaurants.

Répartition des établissements par secteurs d'activités :



Source : Val Maubuée

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

Les autres secteurs d'activités économiques

Le quartier gare comprend également un parc de bureaux en plus de la polarité commerciale. Il doit être requalifiée et mis en perspective avec l'ensemble du parc immobilier de bureaux de la ZAE.

La base de loisirs constitue au-delà d'un pôle de détente, espace sportif et de loisirs, un secteur porteur d'activités économiques (golf, centre équestre …).

Diagnostic socio-économique

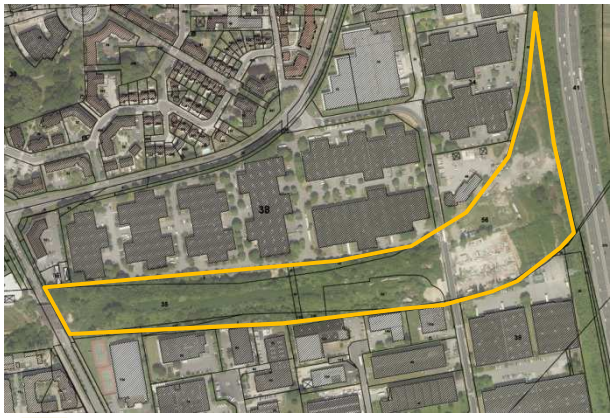
3. Les activités économiques

D. Les projets de développement économique

Plusieurs projets ont été engagés ou sont à l'étude en faveur d'un développement de l'activité économique.

- ***La Zone Industrielle de Torcy***

Un projet de reconquête des friches et délaissés de la D199 va être engagé. L'Agglomération Paris – Vallée de la Marne va assurer la maitrise d'ouvrage de son extension qui doit permettre le développement, l'évolution des entreprises existantes pour renforcer leur ancrage sur le territoire et l'accueil de nouvelles activités. La programmation sera mixte activités / bureaux. Elle doit permettre de créer 28 000 m² de surface de plancher environ.



Périmètre du projet

- ***Le secteur hôtel de Police***

Sur ce site doit se développer un projet de logements ainsi qu'un hôtel de police districal.

À proximité, le long de la rue Pierre Mendès-France, un hôtel B&B, de 130 chambres, vient d'être réalisé.

- ***La ZAE chemin de Croissy***

Un projet de requalification des espaces extérieurs mais également de recomposition foncière sera mené sur le ZAE chemin de Croissy.

- ***La Zone d'activité du site ARC***

Un projet de développement économique et paysager sur le site est en cours de réflexion. Il doit permettre le maintien et l'extension des activités existantes. Une restructuration de ce site dans le cadre d'un développement économique doit également être l'occasion de requalifier les espaces en franges des espaces naturels et de la Marne.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

E. Le commerce

Le tissu commercial de Torcy se compose d'environ 200 unités commerciales qui sont réparties au sein de différents pôles commerciaux.

- ***Le centre ancien***

Il s'agit du principal pôle commercial de proximité de la ville avec environ 60 commerces. Si le commerce y est relativement varié, les commerces de bouche sont encore peu nombreux et ce sont surtout les services qui prédominent. La requalification du centre ancien a permis développer cette offre commerciale.

- ***Deux pôles du centre ville élargi***

Un peu plus éloignés du centre ancien, deux petits pôles commerciaux se sont structurés au niveau de deux carrefours importants de la commune. Il s'agit :

- d'un pôle situé au carrefour de l'avenue de Lingenfeld et J.Prévert
- d'un pôle situé au carrefour de la rue de Paris et de L.Aragon.

Chacun se compose de 12 unités commerciales, avec une activité tournée vers les services, le paramédical, ou encore la restauration.

- ***L'Arche Guédon***

Ce pôle commercial se compose de 16 unités. Parmi les commerces on note la présence de commerces de bouche, d'un tabac presse, d'une pharmacie, etc. Ce pôle compte de nombreux locaux vides.

Le projet de restructuration urbaine du quartier comprend le déplacement du Franprix sur une coque de 600 m² et la recomposition de locaux commerciaux avec 1 500 m² de commerces prévus.

- ***Les commerces quartier du Lac***

Quelques commerces sont implantés le long des étangs. Il s'agit essentiellement de brasseries ou restaurants.

- ***Le centre commercial Bay 1***

Le pôle commercial de Bay I, créé en 2004, s'étend sur 7,6 hectares et accueille des commerces de détail et de loisirs, grandes enseignes commerciales et des restaurants.

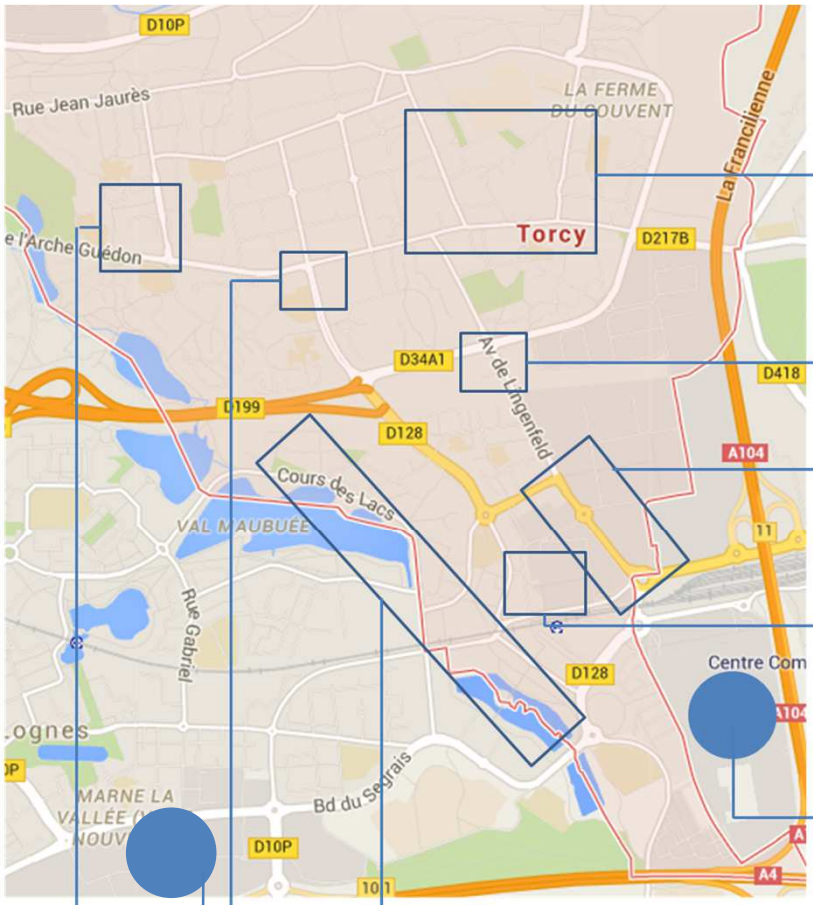
Il s'accompagne d'un cinéma multiplexe et d'hôtels.

Par ailleurs, une des particularités de la ville de Torcy réside dans son offre hôtelière. En effet, la commune comptabilise plus de 700 chambres au sein de 7 structures en 2016. Cette offre s'est enrichie en mars 2016 avec l'ouverture de l'hôtel BB qui est devenu le pus important avec sa capacité de 130 chambres.

Diagnostic socio-économique

3. Les activités économiques

Carte de localisation des pôles commerciaux :



Les commerces du centre ancien : environ 60 unités commerciales

Le carrefour Av. J.Prévert / Av. de Lingenfeld : 12 unités

Les commerces de la zone industrielle (av. de Lingenfeld) : 27 unités.

Bay 1 :
26 unités promenade du Belvédère et 29 unités promenade du 7ème art.

Le centre commercial Bay 2

Les commerces quartier des Lacs : 7 unités

L'Arche Guédon : 16 unités

Le carrefour rue de Paris / Av. L.Aragon : 12 unités

ZAE et centre commercial Valorée

Etat initial de l'environnement

Sommaire

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques physiques du territoire
    A. La topographie
    B. La géologie et l'hydrogéologie
    C. L'hydrographie
    D. Le climat

2. Les espaces naturels et protections
    A. La trame verte et bleue
    B. Les recensements et protections du patrimoine naturel
    C. La faune et la flore

3. Les risques et nuisances
    A. Les nuisances sonores
    B. La qualité de l'air
    C. Les risques naturels
        a) Le risque d'inondation
        b) Le risque de mouvement de terrain
    D. Les risques d'origine anthropique
        a) Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)
        b) Les risques technologiques et industriels

4. Les réseaux techniques urbains
    A. L'eau potable
    B. L'assainissement
    C. La gestion des déchets
    D. Le réseau de chaleur

5. Le développement durable et les énergies renouvelables
    A. Les documents supra-communaux
    B. Les potentiels sur le territoire

Etat initial de l'environnement

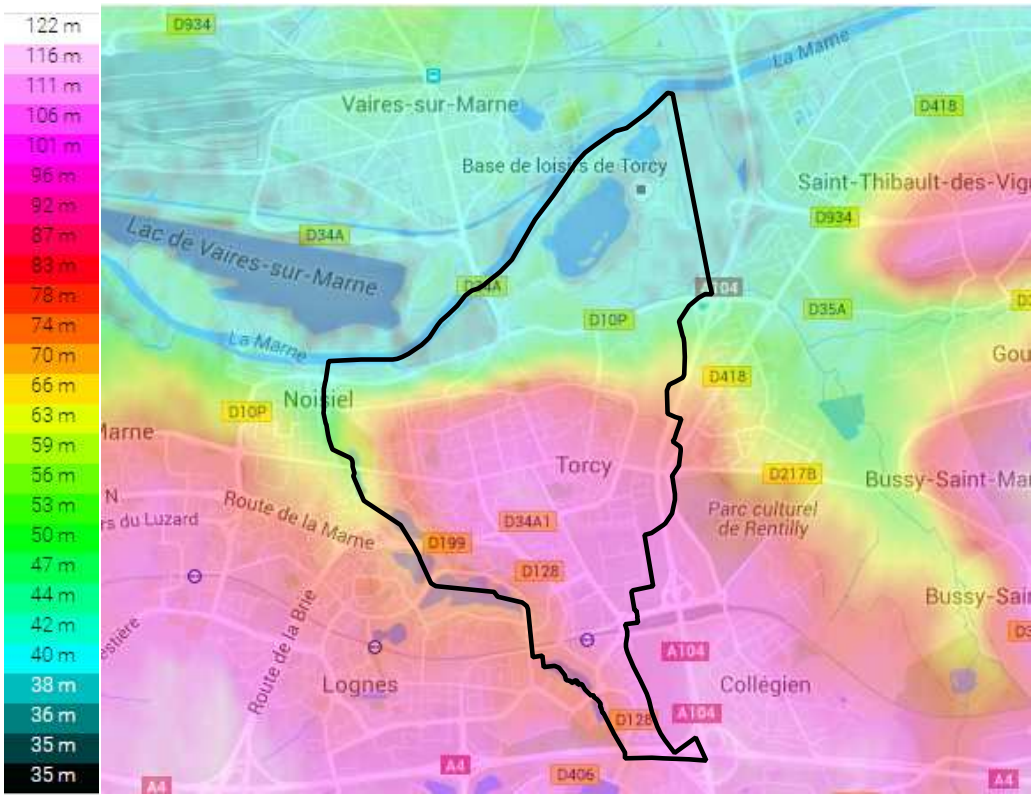
1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

La commune de Torcy se situe sur le plateau de Brie, entaillé au nord par la vallée de la Marne.

Le point le plus haut du territoire est à environ 100 mètres (point artificiel le plus haut à 103 m, au niveau de l'ex-VPN), tandis que le point le plus bas est à environ 40 mètres, dans la vallée de la Marne.

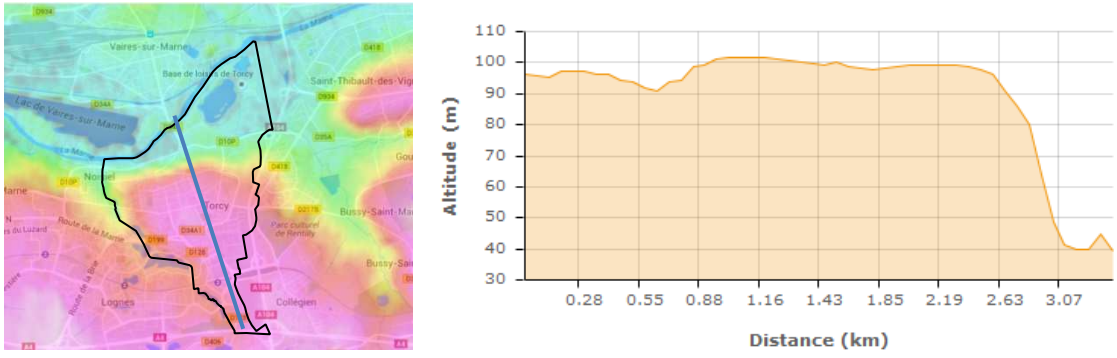
TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE DE TORCY



Source : www.cartes-topographiques.fr

La coupe Nord-Sud ci-dessous montre bien le relief présent sur le territoire, avec la forte pente du coteau au nord.

COUPE SUD-NORD DU TERRITOIRE



Source : www.geoportail.fr

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. La géologie et l'hydrogéologie

a) La géologie

La commune se situe au niveau de la bordure Nord du plateau de Brie, vaste plateforme structurale entaillée par la Marne.

Cette entaille a mis au jour les différents horizons de l'Ère Tertiaire recouvrant les assises du plateau. Ils sont présentés dans les paragraphes suivants, du plus récent au plus ancien.

Limons de plateau (LP)

Formation superficielle recouvrant le plateau de Brie, elle peut avoir deux origines dans le secteur. Il peut s'agir de complexes issus de limons éoliens ou d'une formation résultant de la décalcification des calcaires de Brie sous-jacents. Dans ce dernier cas, on assiste à l'apparition d'argiles grises à brunes parsemées de fragments de meulières.

Formation marno-calcaire de Brie du Stampien inferieur (g1b)

Cette formation est issue d'un dépôt lacustre calcaréo-marneux avec intercalation de lentilles sableuses. L'altération de surface subie par la formation donne naissance à des « argiles à meulières ».

Formation des argiles vertes du Stampien inférieur (g1a)

Cette formation, essentiellement argileuse, est caractérisée par sa couleur verte très intense. Des concrétions marno-calcaires sont disséminées dans la masse argileuse.

Marnes supragybseuses du Ludien supérieur (e7b)

Deux assises marneuses sont à noter dans cette formation. Les marnes blanches de Pantin : ce sont des marno-calcaires plus ou moins indurés qui, par dessiccation, se débitent en blocs.

Les marnes bleues d'Argenteuil : situées sous les marnes de Pantin, elles sont beaucoup plus argileuses.

Calcaire de Champigny du Bartonien inférieur (e7aC)

Il s'agit d'un calcaire lacustre, siliceux ou marneux, intercalé entre les marnes supragypseuses et les marnes à pholadomyes. La zone de transition entre les marnes et ce calcaire est assez difficile à saisir. En coupe verticale, de nombreuses alternances marnes, calcaires marneux, calcaires siliceux caractérisent bien une sédimentation lacustre instable.

Alluvions anciennes de fond de vallée (Fy et Fz)

Complexes d'éléments déposés par les rivières dans leur fond de vallée, ces matériaux sont un ensemble de sables et d'argiles avec lit de graviers et galets calcaires.

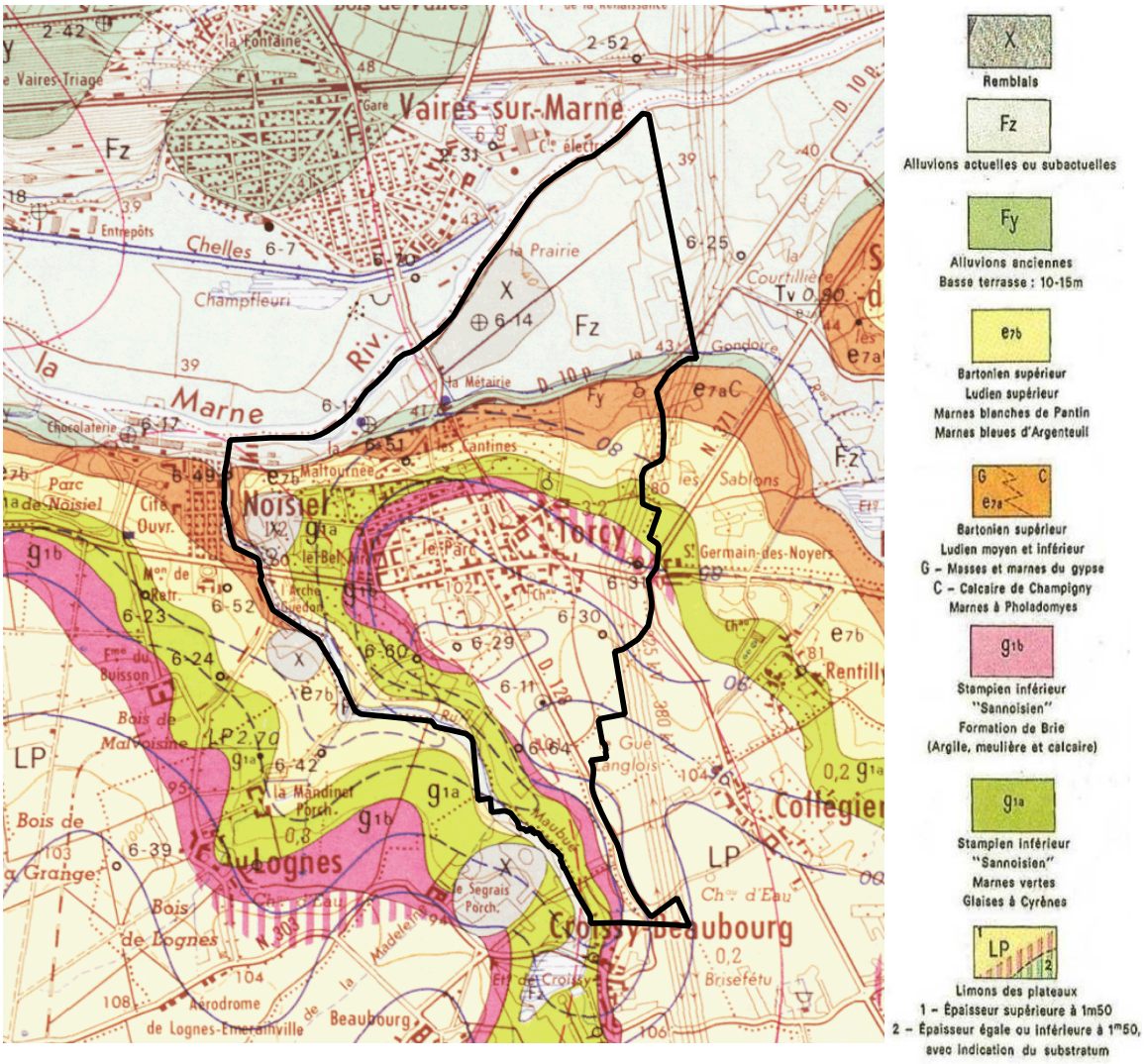
Remblais

Il s'agit de dépôts anthropiques assez fréquents dans le secteur et qui forment une véritable formation géologique. Ces dépôts sont constitués par une accumulation de matériaux naturels (limons, marnes, sables) mais aussi artificiels (produits de démolition…).

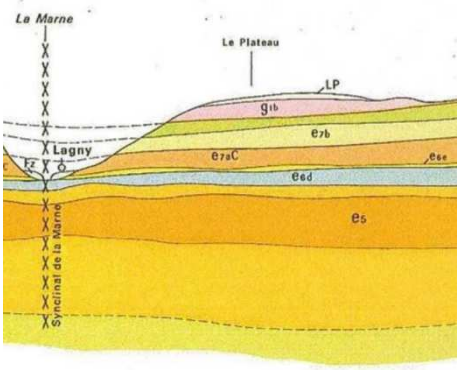
Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

GÉOLOGIE DU TERRITOIRE DE TORCY



Source : BRGM



Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) de la Seine-et-Marne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 mai 2014 et est valable pour la période 2014-2020.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières) (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Zone spéciale de conservation (ZSC) (pour les exploitations à ciel ouvert)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS) (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
ZNIEFF de type 2 (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
ZHIEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé (pour les exploitations à ciel ouvert)	1 bis renouvellement : 2
Site inscrit (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	En l'absence de réglementation des carrières dans la DUP : 1 bis par défaut Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2

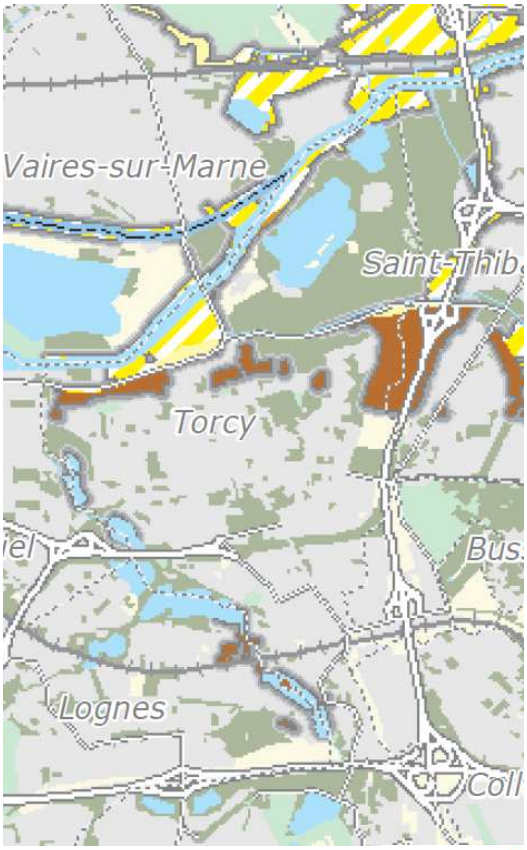
Source : schéma départemental des carrières de la Seine-et-Marne

Etat initial de l'environnement

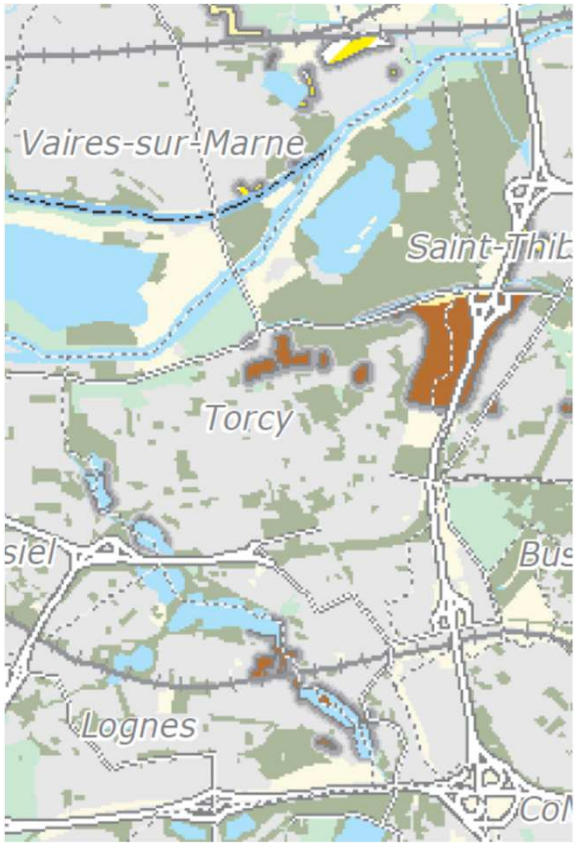
1. Les caractéristiques physiques du territoire

Sur le territoire de Torcy, plusieurs secteurs de gisements de matériaux de carrières sont identifiés :

GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES, HORS CONTRAINTES DE FAIT ET DE TYPE 1 ET 1BIS



GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES, HORS CONTRAINTES DE FAIT ET DE TYPE 1, 1BIS ET 2

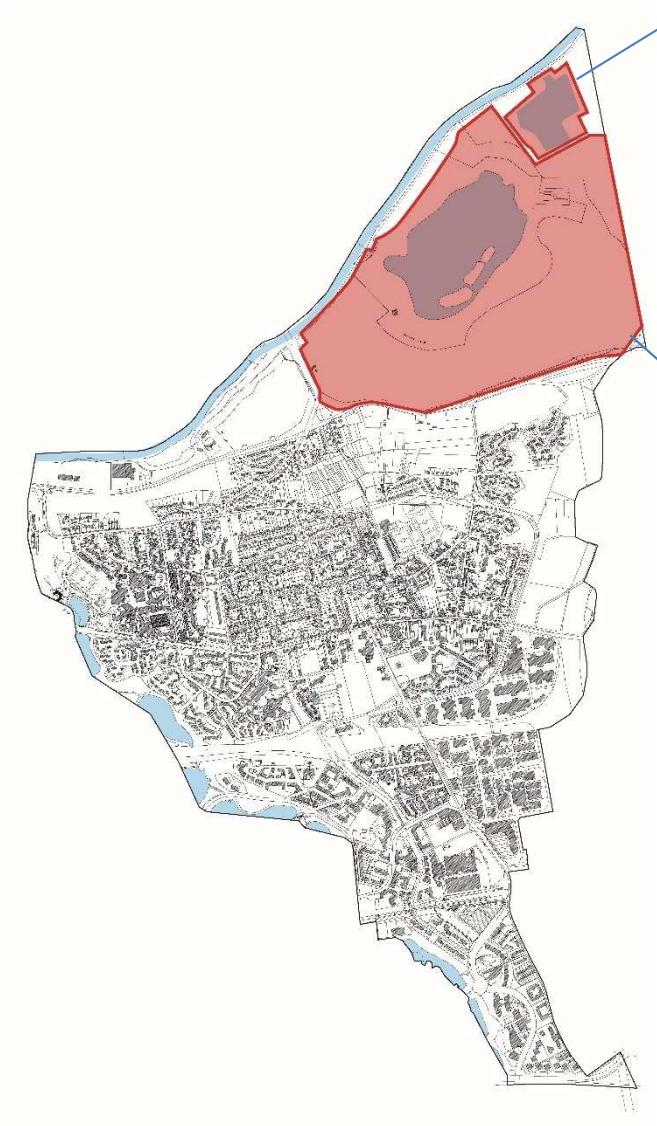


Source : schéma départemental des carrières de la Seine-et-Marne

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

Par ailleurs, 2 anciennes carrières sont identifiées sur le territoire communal, dans la vallée de la Marne :



Source : http://materiaux.brgm.fr

Cette ancienne carrière à ciel ouvert, d'une superficie autorisée de 10 ha a été exploitée pour les sables et graviers et a vu son exploitation se terminer fin 1993.

Source : http://materiaux.brgm.fr

Cette ancienne carrière à ciel ouvert, d'une superficie autorisée de 125,56 ha a été exploitée pour les sables et graviers, et a vu son exploitation se terminer fin 1997.

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

b) L'hydrogéologie

En ce qui concerne l'hydrogéologie, plusieurs nappes aquifères se superposent. Les diverses nappes rencontrées de haut en bas sont :

- La nappe des alluvions de la Marne. Cette nappe est alimentée par la rivière et pas les impluviums directs, ce qui joue sur son niveau piézométrique. Elle draine les alluvions de faible profondeur dans une orientation équivalente à la rivière.
- La nappe de l'horizon de Brie. On retrouve cette nappe sur le plateau de Brie, dans la partie Sud de l'aire d'étude éloignée. Le réservoir repose sur les marnes vertes imperméables. Il est alimenté par l'impluvium et les lignes de sources perchées au niveau des marnes vertes.
- La nappe du calcaire de Champigny. Elle représente un réservoir bien défini et compartimenté, protégé par les marnes vertes et les marnes supragypseuses.
- Les nappes-réservoirs profondes (du Lutétien, de l'Yprésien, de la Craie et de l'Albien). Ces nappes profondes sont généralement exploitées. C'est le cas de la nappe de l'Yprésien au nord du territoire.

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. L'hydrographie

Le réseau hydrographique est très dense sur le territoire, et présent sous différentes formes, dont certaines sont artificielles :

- La Marne en limite nord
- La Gondoire
- Le ru de Maubuée
- Les étangs du Val Maubuée
- L'espace en eau de la base de loisirs de Vaires-Torcy

La Marne

Le tableau et le diagramme suivants présentent les différentes caractéristiques de la Marne sur la station de Gournay-sur-Marne. On y remarque un débit moyen annuel qui s'établit à 109 m^3/s,

La Marne, comme la plupart des rivières de France, subit un étiage sévère d'été, les débits s'établissant alors au tiers des débits observés en hiver.

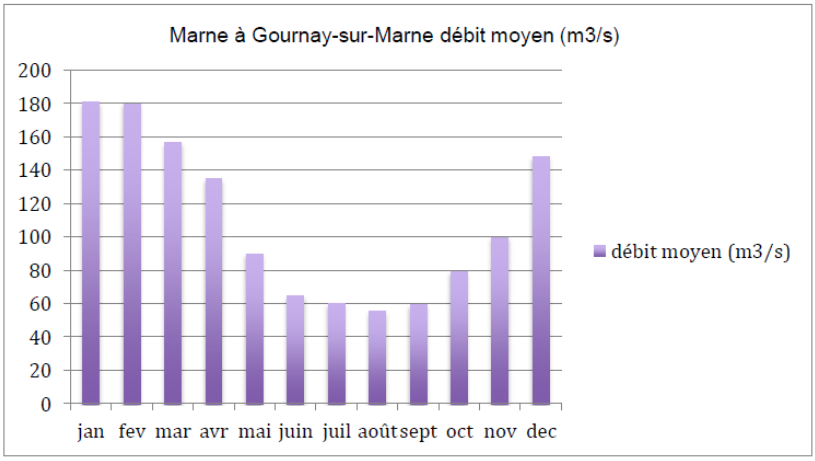
Ces données hydrologiques de synthèse sont calculées sur un intervalle de 34 ans (1979-2012).

DÉBITS CARACTÉRISTIQUES DE LA MARNE À GOURNAY-SUR-MARNE

Cours d'eau	*Station*	*Débit de crue quinquénnale*	*Débit de crue décennale*	*Débit de crue cinquantennale*	*débit moyen annuel*
Marne	Gournay-sur-Marne	440 m^3/s	500 m^3/s	620 m^3/s	109 m^3/s

Source : Etude d'impact de la ZAC des Coteaux de la Marne

DÉBITS MOYENS MENSUELS CALCULÉS SUR 34 ANS SUR LA MARNE À GOURNAY-SUR-



Source : Etude d'impact de la ZAC des Coteaux de la Marne

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

La Gondoire

Les principales caractéristiques du ru de la Gondoire sont présentées ci-après. Elles sont issues de la station située à Gouvernes. Le débit moyen annuel s'établit à 0,109 m^3/s, ce qui est peu au regard des débits de crues qui peuvent être plus importants.

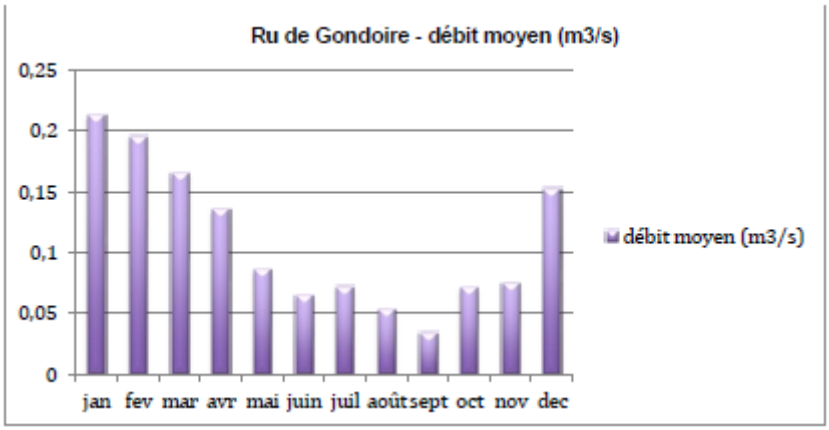
Ces données hydrographiques de synthèse sont calculées sur un intervalle de 34 ans (1979 – 2012).

DÉBITS CARACTÉRISTIQUES DU RU DE GONDOIRE À GOUVERNES

Cours d'eau	*Station*	*Débit de crue quinquénnale*	*Débit de crue décennale*	*Débit de crue cinquantennale*	*débit moyen annuel*
Rue de la Gondoire	Gouvernes	2 m^3/s	2,5 m^3/s	3,1 m^3/s	0,109 m^3/s

Source : Etude d'impact de la ZAC des Coteaux de la Marne

DÉBITS MOYENS MENSUELS CALCULÉS SUR 34 ANS SUR LE RU DE GONDOIRE À GOUVERNES

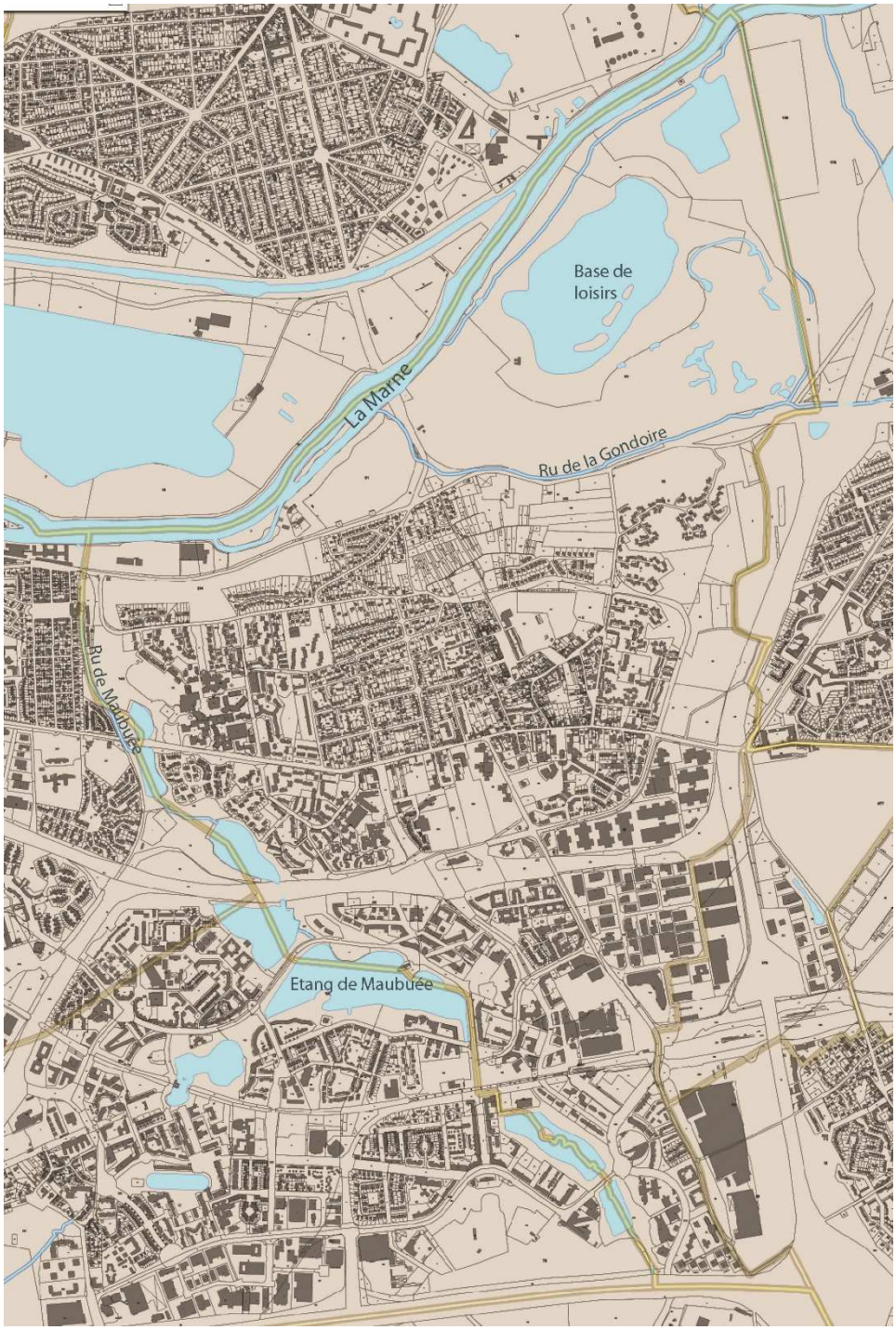


Source : Etude d'impact de la ZAC des Coteaux de la Marne

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

CARTE DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE DE TORCY



Source : IGN, Géoportail

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

		Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Marne	(avant la confluence avec la Gondoire)	Bon état d'ici 2015	Bon état d'ici 2015
La Marne	(après la confluence avec la Gondoire)	Bon potentiel d'ici 2021	Bon état d'ici 2027
La Gondoire		Bon potentiel d'ici 2021	Bon état d'ici 2027

La qualité des eaux de la Marne en 2012

Une station de mesure de la qualité de l'eau installée à Noisiel, en limite avec Torcy, donne des résultats plus précis sur la qualité de l'eau.

L'état écologique de l'eau est bon. L'état chimique de l'eau est mauvais, les paramètres déclassants étant les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence

La Commission Locale de l'Eau a validé le 18 décembre 2015 le projet de SAGE. Il est soumis pour avis à la consultation des personnes publiques.

6 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE (Directive Cadre sur l'Eau), maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ;
- Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ;
- Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ;
- Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ;
- Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.

Le périmètre du SAGE couvre la partie aval du bassin versant de la Marne à cheval sur les départements de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (la ville de Paris est également concernée par le SAGE au droit du bois de Vincennes). Au total, ce sont 52 communes qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.

Le territoire du SAGE Marne Confluence comprend : 25 communes du Val-de-Marne, 14 communes de Seine-et-Marne, 12 communes de Seine-Saint-Denis, la ville de Paris (bois de Vincennes).

Nombre d'habitants : 1 137 000

Thèmes majeurs sur le territoire :

- L'aménagement durable dans un contexte de développement urbain
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents
- La conciliation des différents usages de l'eau
- La qualité des eaux et des milieux aquatiques

Caractéristiques physiques du bassin :

Le territoire du SAGE Marne Confluence est situé dans la partie aval du bassin de la Marne. Il est limité à l'est et à l'ouest par les confluences avec la Gondoire et avec la Seine, au sud et au nord par les limites des bassins de l'Yerres et du Croult Vieille Mer.

Le bassin Marne Confluence, affluent rive droite de la Seine, s'étend sur un bassin versant de 270 km². La Marne y déroule son cours sur 37 km, entre Torcy (77) et Charenton-le-Pont (94). La Marne est un cours d'eau de plaine marqué par une pente très faible, qui plus est artificialisée par la présence de 4 barrages de navigation.

Caractéristiques socio-économiques du bassin :

Le bassin versant de Marne Confluence présente un caractère fortement urbain. En effet, d'après le recensement général de la population de 2008, sa population peut être estimée à un environ 1 137 000 habitants. La densité moyenne de population est d'environ 4 200 hab./km². Cependant, la répartition de la population est assez hétérogène sur le bassin avec un gradient de densité croissant de l'est (Ville Nouvelle) vers l'ouest (cœur de l'agglomération parisienne).

Il persiste, au sein du tissu urbain et sur le pourtour du territoire du SAGE, des espaces naturels (milieux associés aux cours d'eau et plans d'eau du territoire, forêts et bois) encore relativement préservés bien que fractionnés.

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

L'activité agricole a quant à elle quasiment disparu du territoire du SAGE ; elle subsiste aujourd'hui sous forme d'enclaves, dans la partie Seine-et-Marnaise du territoire.

Ainsi, le bassin versant du SAGE est occupé à 71 % de sa surface par des espaces bâtis, à 18 % par des espaces naturels et à 8 % par des espaces agricoles.

Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse (carte p.116) qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

La Marne, l'étang de l'île des loisirs, les zones en eau du golf, les rus sont répertoriés en tant que zones en eau.

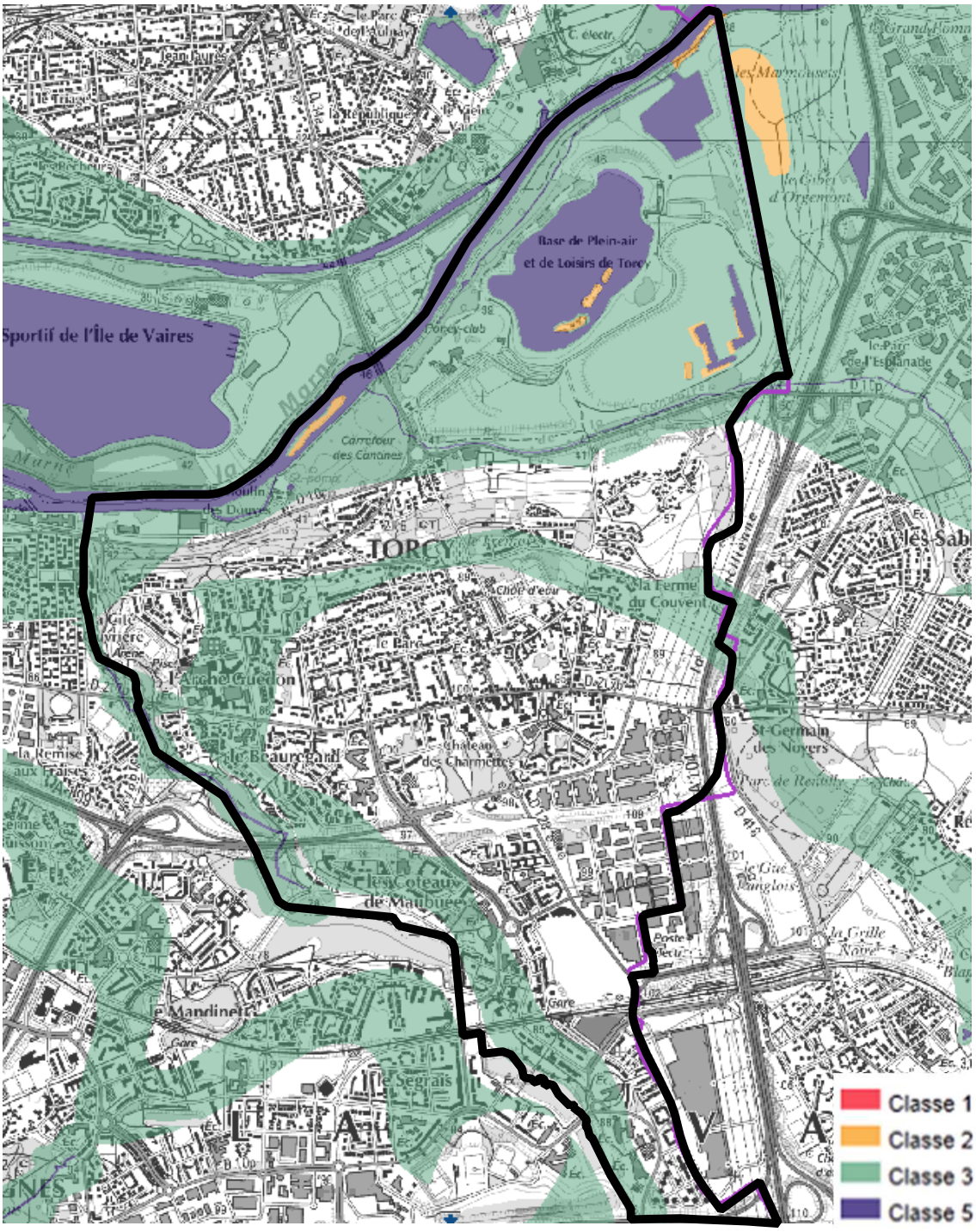
Leurs abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3. Par ailleurs, une partie des secteurs de coteau est identifiée en zone humide ou potentiellement humide de classe 3.

Par ailleurs, Seine et Marne Environnement a réalisé un travail plus fin d'identification des zones humide sur le territoire communal. Ces résultats sont présentés sur la carte p. 117.

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

CARTE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR LA DRIEE

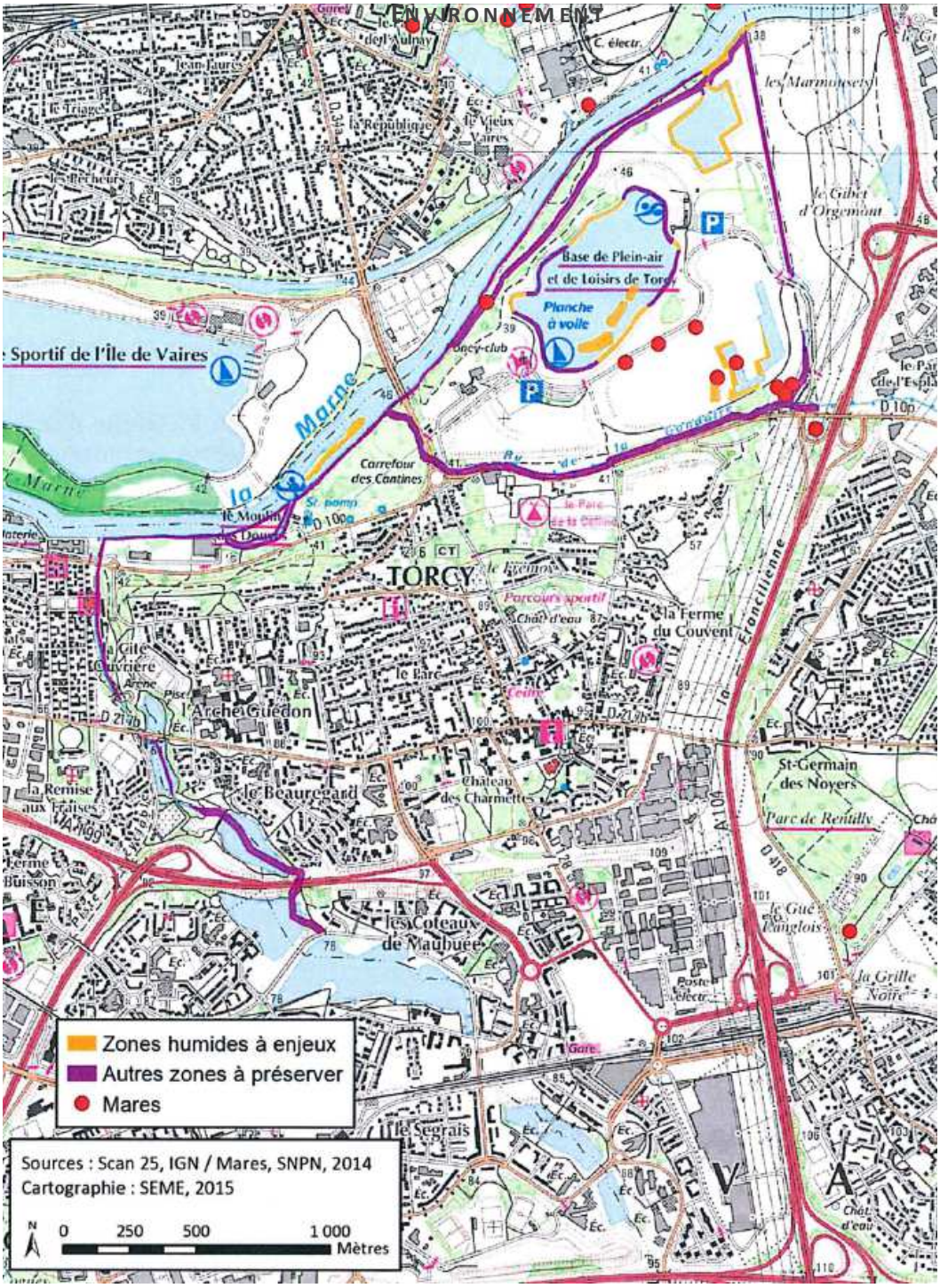


Source : DRIEE

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

CARTE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR SEINE ET MARNE



Source : Seine et Marne Environnement

Etat initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

D. Le climat

Torcy, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique d'Orly.

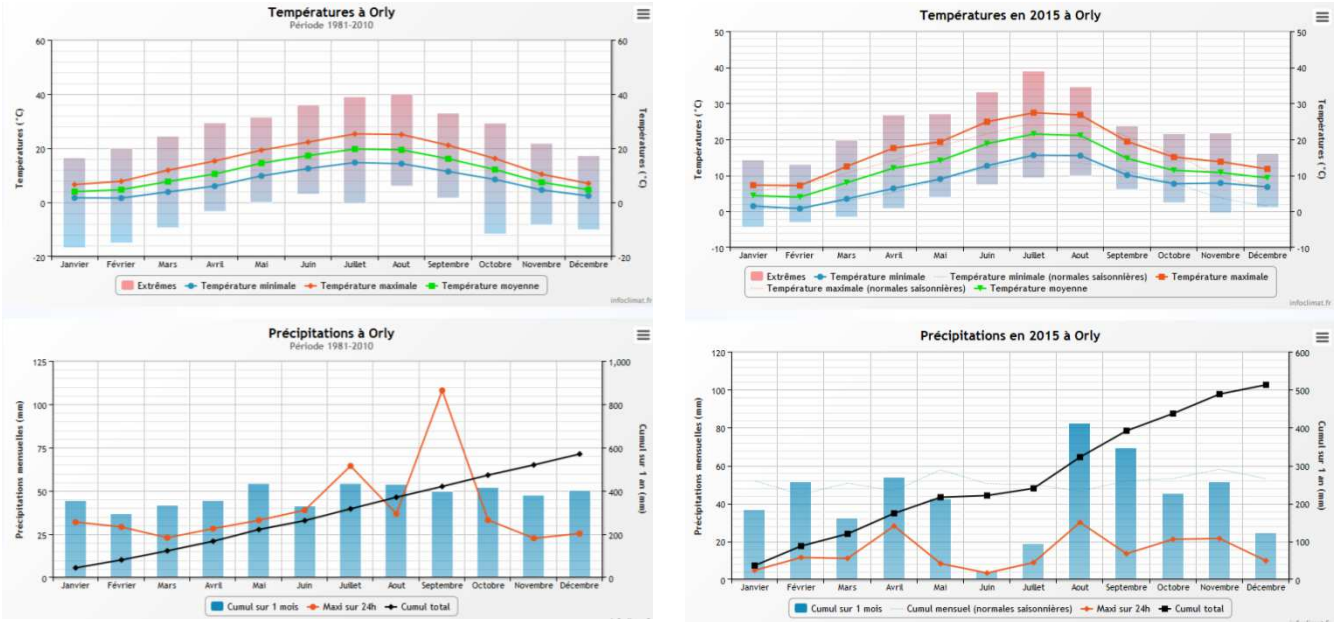
Les graphiques à gauche présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,5°C, la température maximale moyenne est de 15,7°C et la température minimale moyenne est de 7,6°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 40°C en 2003 et température la plus basse : -16,8°C en 1985.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 570 mm de cumul par an en moyenne. Les mois les plus secs sont février et juin.

Les graphiques à droite présentent les moyennes de température et de précipitations pour l'année 2015.

- La température moyenne annuelle est de 12,5°C, la température maximale moyenne est de 16,9°C et la température minimale moyenne est de 8,1°C. D'une manière générale, l'année 2015 a été une année plus chaude que la moyenne.
- Le cumul de précipitation est inférieur à celui de la période 1981-2010 (512 mm).

TEMPÉRATURES ET PRÉCIPITATIONS À LA STATION D'ORLY



Source : www.infoclimat.fr

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

L'IAU Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) identifie des sous-trames (boisée, herbacée et bleue) dont les cartes sont présentées ci-après.

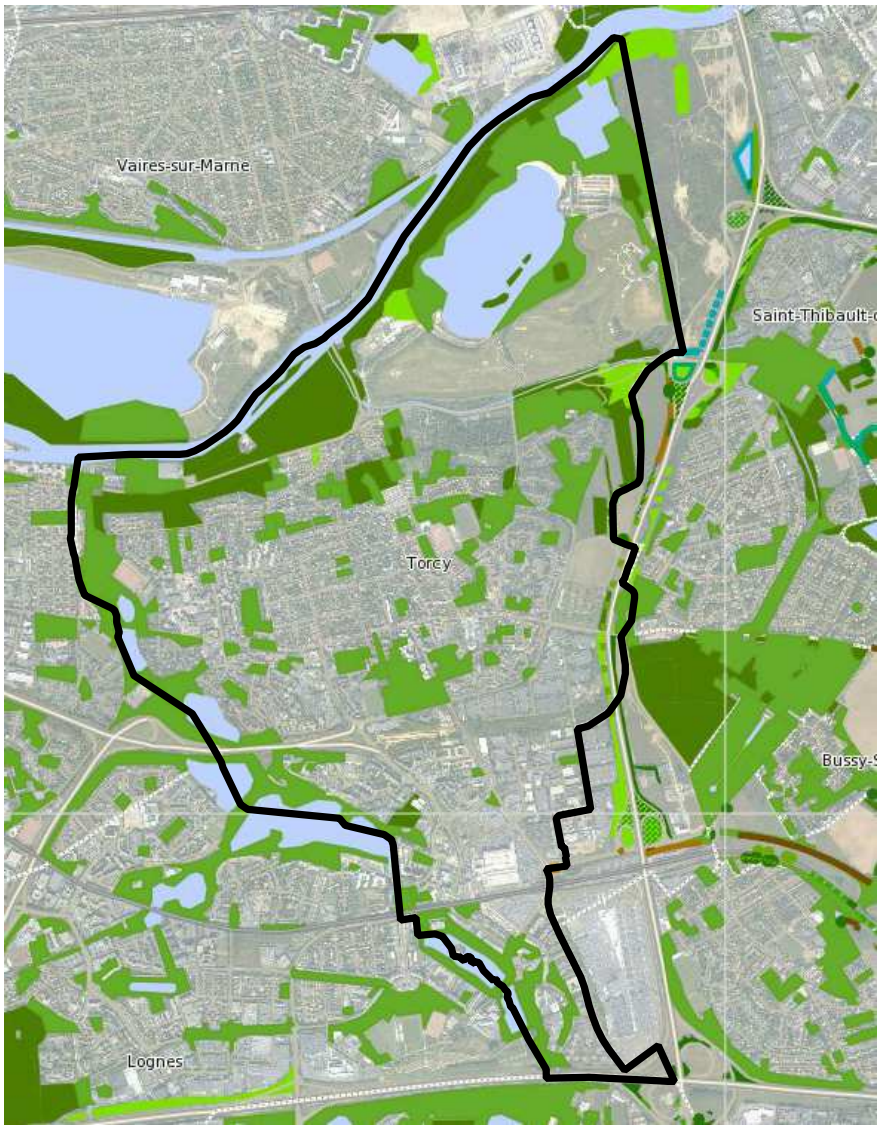
Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

Trame boisée *(Source : IAU Ile-de-France)*

La carte ci-contre montre que les espaces boisés sont nombreux en bord de Marne.

Les espaces plantés d'arbres ou d'arbustes sont nombreux le long des étangs du Maubuée mais aussi en espace urbain, notamment dans les espaces publics, mais aussi les espaces plantés des secteurs d'habitat collectif ou certains cœurs d'îlots.



Trame végétale ordonnancée
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie orenementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
- Berme avec embuissonnement spontané
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané

Trame végétale humide
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- Verger et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Végétation clairsemée

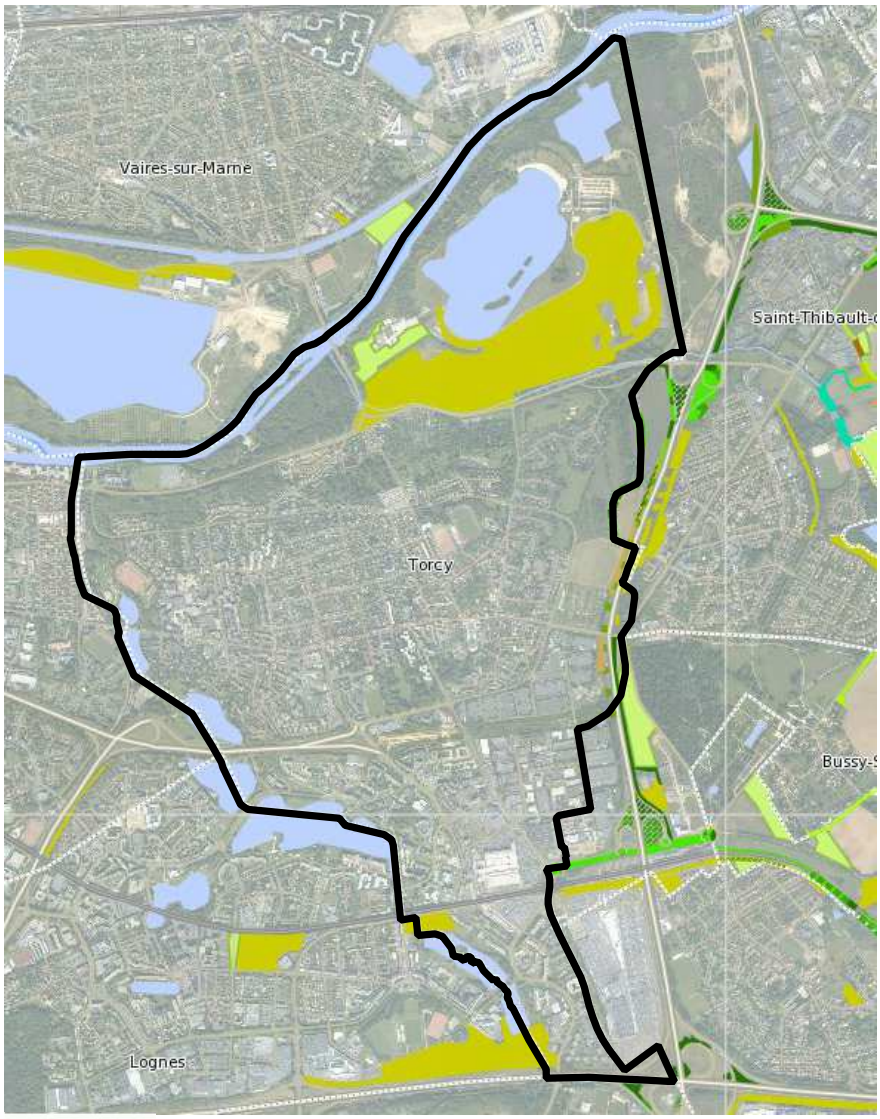
Occupation du sol - MOS
- Parcs ou jardins de l'habitat
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

Trame herbacée *(Source : IAU Ile-de-France)*

La carte ci-contre montre que la trame herbacée est majoritairement présente dans le golf, mais aussi aux abords de la voie ferrée et de l'A4.



Trame végétale ordonnancée
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Berme prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.)
- Berme prairiale, Prairie naturelle
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Jachère faune sauvage, friche

Trame végétale humide
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- Prairies
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Pelouse et pâturage naturel
- Landes et broussailles
- Roches nues
- Végétation clairsemée

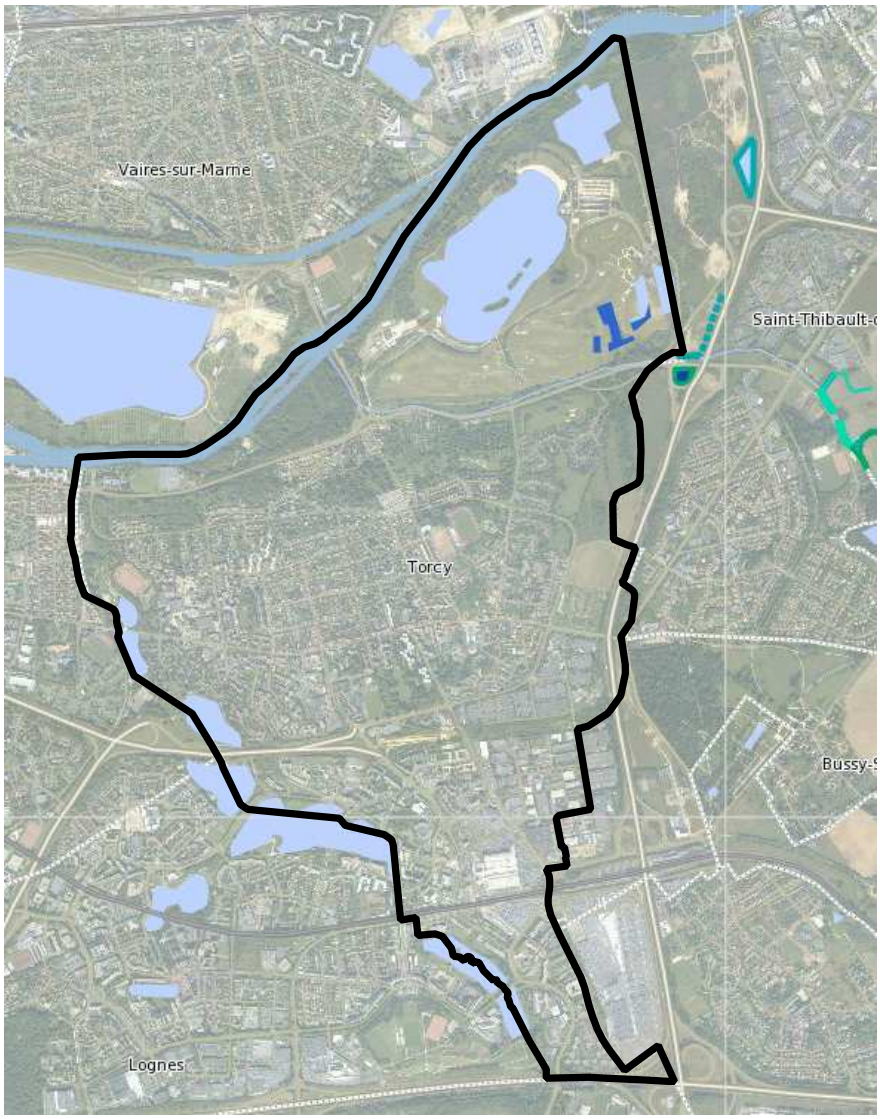
Occupation du sol - MOS
- Surfaces en herbe à caractère agricole
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

Trame bleue *(Source : IAU Ile-de-France)*

La trame bleue est composé de la Marne, du ru de Gondoire, du ru de Maubuée, des étangs du Val Maubuée, mais aussi des espaces en eau dans le golf.



Trame végétale humide
- Mare
- Mouillère
- Bassin de rétention
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Mare
- Mouillère
- Bassin de rétention
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- 411 Marais intérieurs
- 412 Tourbières
- 512 Plans d eau

Occupation du sol - MOS
- Eau fermée (étangs, lacs)
- Cours d'eau

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

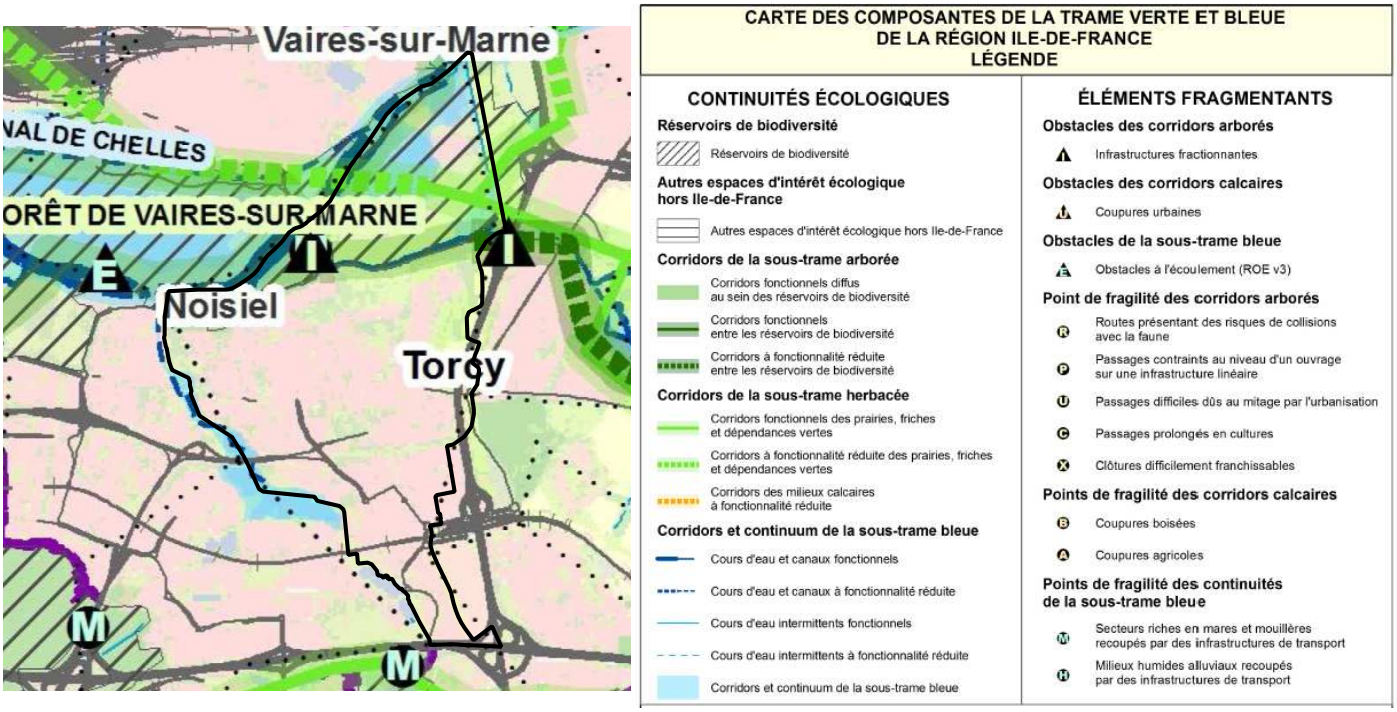
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- La base de loisirs et les bords de Marne sont identifiés en réservoir de biodiversité, avec un corridor fonctionnel diffus
- Les étangs du Val Maubuée sont identifiés en corridor de la sous-trame bleue
- La Marne est identifiée comme cours d'eau fonctionnel
- L'A104 et le carrefour RD10p et RD34A sont identifiés comme obstacles des corridors arborés

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE *Source : SRCE*



Etat initial de l'environnement

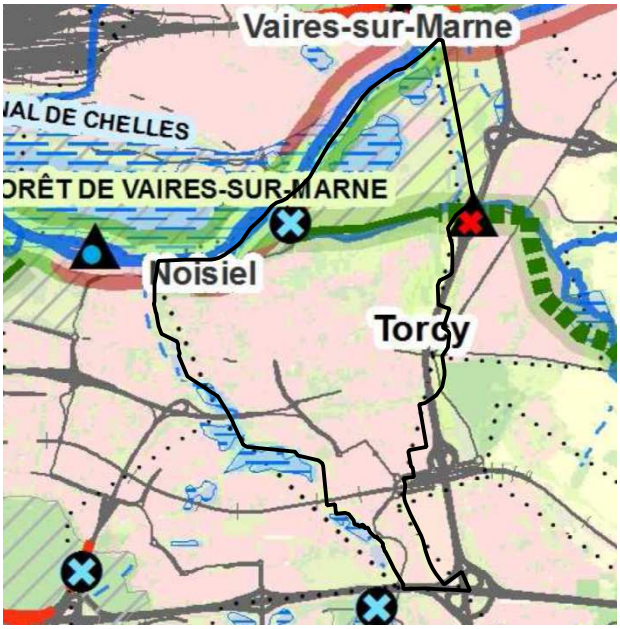
2. Les espaces naturels et protections

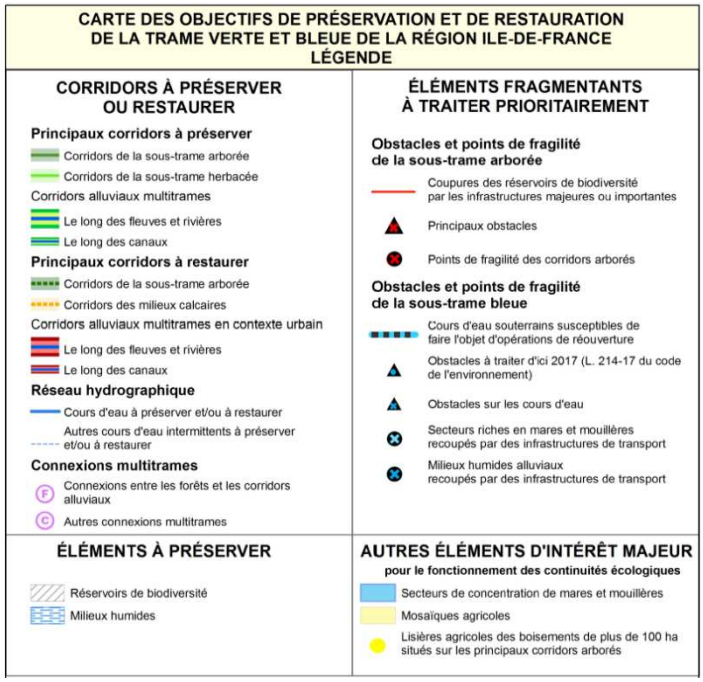
Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- L'A104 constitue un obstacle des corridors arborés à traiter prioritairement
- Le corridor de la sous-trame arborée au niveau du golf et de la Marne est à préserver
- La Marne est un corridor alluvial à préserver

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE





Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

Avec près de 40 hectares d'espaces verts, la ville de Torcy bénéficie d'un ensemble de parcs, jardins… qui participe de la qualité de son cadre de vie.

Les espaces verts sont présents sur le territoire sous plusieurs formes :

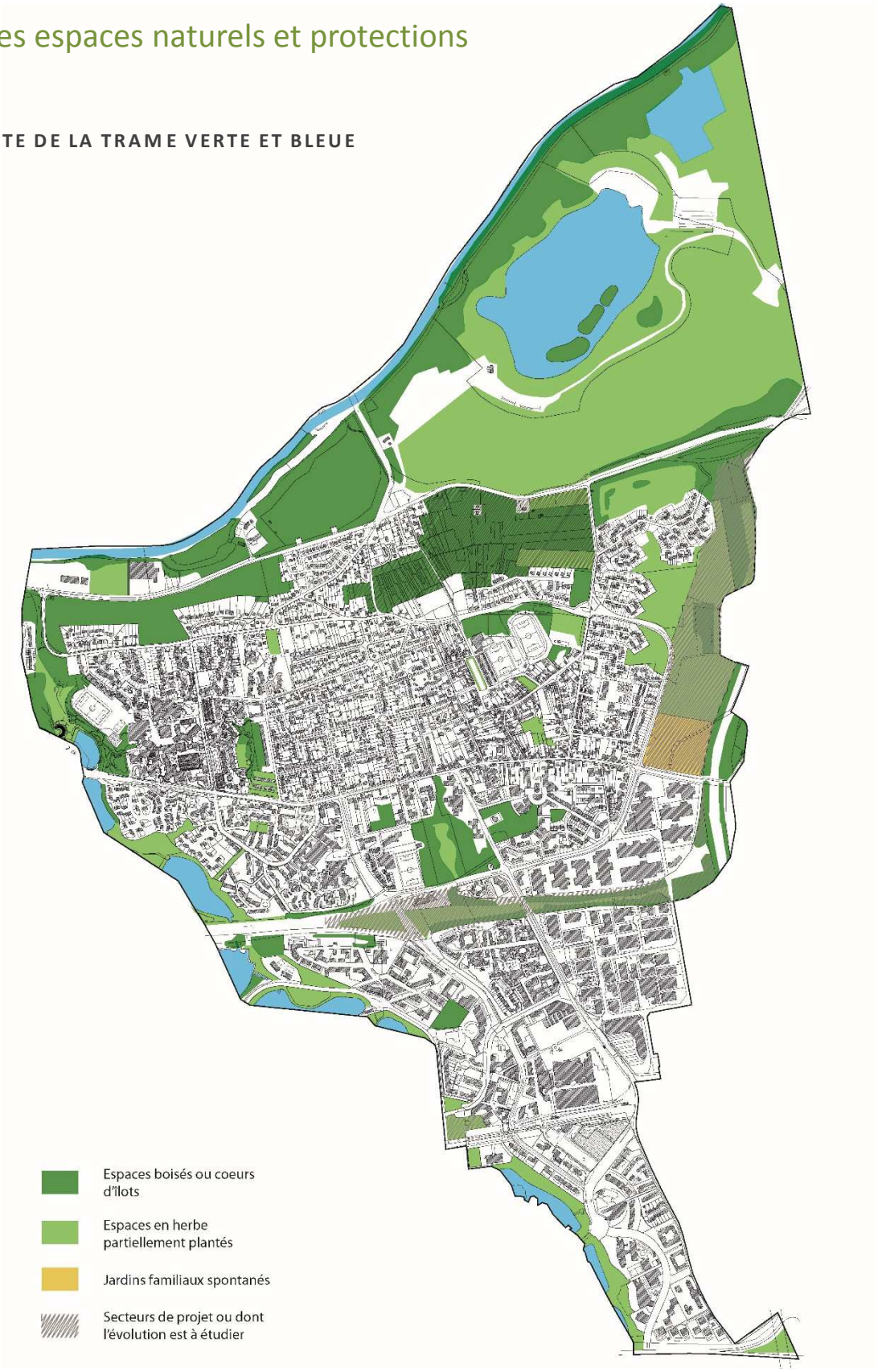
- Les espaces verts publics (le parc des Droits de l'Enfant, le jardin de l'îlot central, le parc des Charmettes, la base de loisirs…)
- Les espaces verts au bord des étangs du Val Maubuée
- Les espaces boisés
- La ripisylve (abords des cours d'eau : Marne et Gondoire notamment)
- Les espaces verts du golf
- Les délaissés d'autoroute ou de l'ex-VPN
- Les arbres d'alignement (environ 5 500 arbres communaux)
- Les jardins familiaux

Au sein de ces espaces, il faut distinguer les espaces naturels à préserver (bords de Marne, espaces liés à l'île de loisirs, parcs et espaces verts publics…) et les espaces non bâtis ou les délaissés porteurs de projet. Au sein de cette dernière catégorie, les enjeux sont différents : certains espaces vont faire l'objet d'une urbanisation (ZAC des Coteaux de la Marne, délaissés de la D199) et d'autres sont à étudier tel que la frange Est du territoire qui resterait à dominante naturelle, tout en accueillant des aménagements permettant de faire vivre ces lieux.

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

CARTE DE LOCALISATION DES PRINCIPAUX ESPACES NATURELS ET ESPACES VERTS PUBLICS

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

B. Les recensements et protections du patrimoine naturel

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

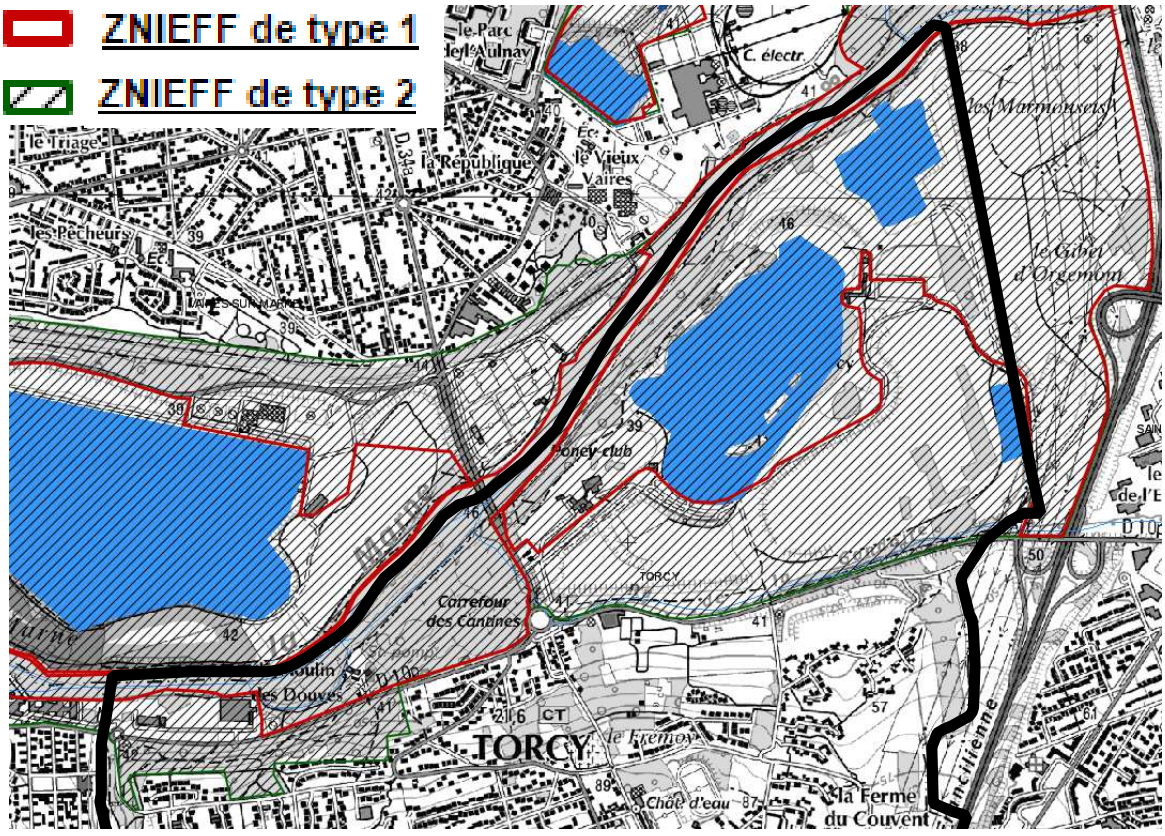
Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Torcy comprend 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Une ZNIEFF de type 1 : « plan d'eau et milieux associés à Torcy » et une ZNIEFF de type 2 : « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne ».

CARTE DES ZNIEFF



Source : DRIEE Ile-de-France

2. Les espaces naturels et protections

Les sites classés et inscrits

Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L. 341-1 et suivants, R. 341-1 et suivants du Code de l'environnement. La commune est concernée par 1 espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Site inscrit : « Moulin de Douves » par arrêté du 25 septembre 1944

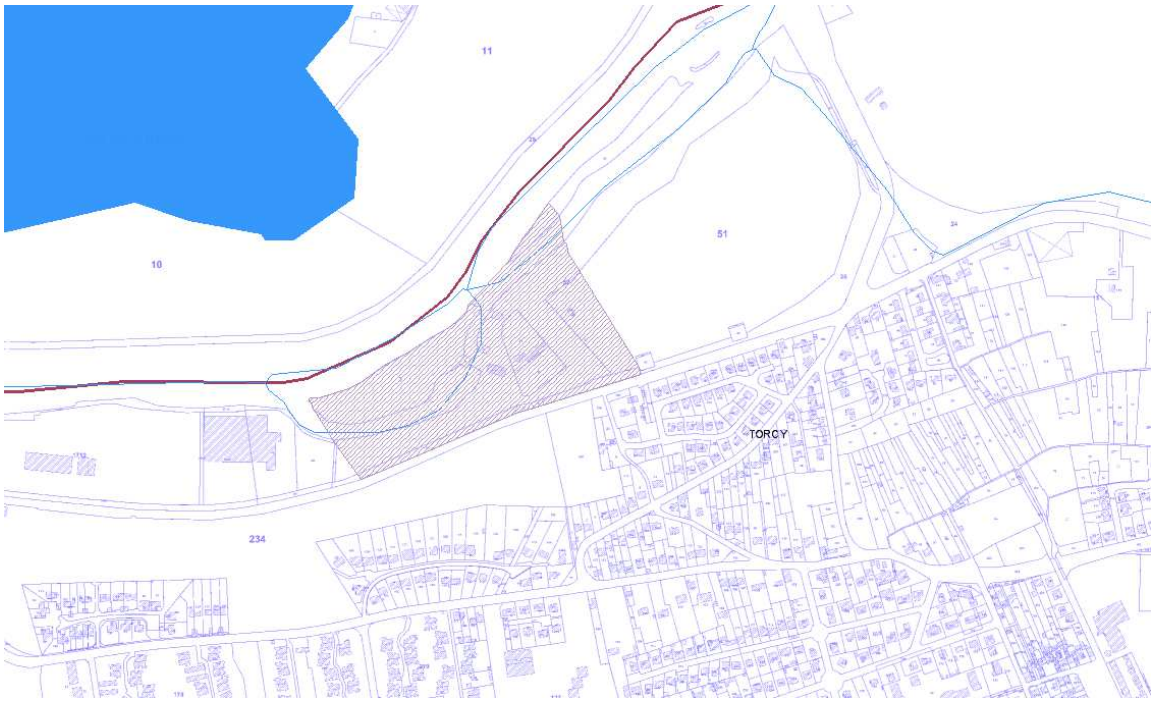
Texte extrait de la fiche de présentation du site inscrit :

« Il s'agit du moulin de Douves à Noisiel désigné encore sous le nom de moulin de Torcy. Ce moulin situé sur la Marne est intéressant au triple point de vue :

- documentaire : puisqu'il demeure un exemplaire à peu près unique de ces constructions régionales d'antan ;
- pittoresque : l'ensemble est un site charmant avantagé par les bords de Marne ;
- historique : puisque, datant originairement du XII^{ème} siècle, il a été au XVIII^{ème} siècle la propriété du prince de Conti. Menaçant ruine, sa disparition serait particulièrement regrettable. Les abords immédiats pris dans le périmètre permettraient sa mise en valeur.

Située sur la rive gauche de la Marne, sur le Val-Maubuée de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, cette zone inondable concerne l'ancien moulin de Torcy, alors propriété de Jacques Menier, héritier de la dynastie des chocolatiers. Le ru de la Gondoire rejoint la Marne à moins de cinq cents mètres en aval du périmètre. »

CARTE DU SITE INSCRIT DU MOULIN DE DOUVES



Source : DRIEE Ile-de-France

Etat initial de l'environnement

2. Les espaces naturels et protections

C. La faune et la flore

Au titre de la faune et de la flore, nous disposons de deux recensements qui ne donnent pas les mêmes résultats quantitatifs, mais qui montrent la diversité et la richesse du patrimoine faunistique et floristique sur le territoire communal.

Les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) identifient 374 espèces sur le territoire communal, dont 90 espèces animales, 9 espèces de champignons et 275 espèces végétales.

Parmi les espèces animales, on trouve 4 amphibiens, 21 insectes, 5 mammifères, 10 poissons, 2 bivalves, 5 gastéropodes et 37 oiseaux.

Selon les données du CBNBP (Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien), on trouve 236 espèces végétales, dont 2 espèces protégées (Zannichellie des marais, Renoncule à petites fleurs), 3 espèces identifiées sur la liste rouge régionale (Germandrée des marais, Renoncule à petites fleurs, Renoncule divariquée) et 3 espèces déterminantes ZNIEFF (Zannichellie des marais, Renoncule à petites fleurs, Renoncule divariquée).

Etat initial de l'environnement

3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de la Seine et Marne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier et ferré du 19 mai 1999 classe les infrastructures suivantes :

- L'A4 et l'A104 en catégorie 1
- L'A199 et la bretelle d'échangeur d'autoroute A104-A4 en catégorie 2
- Le RER A en catégorie 3
- La RD10p en catégorie 3 et en catégorie 4 selon les tronçons
- La RD34A en catégorie 4
- Un certain nombre de voies en catégorie 5

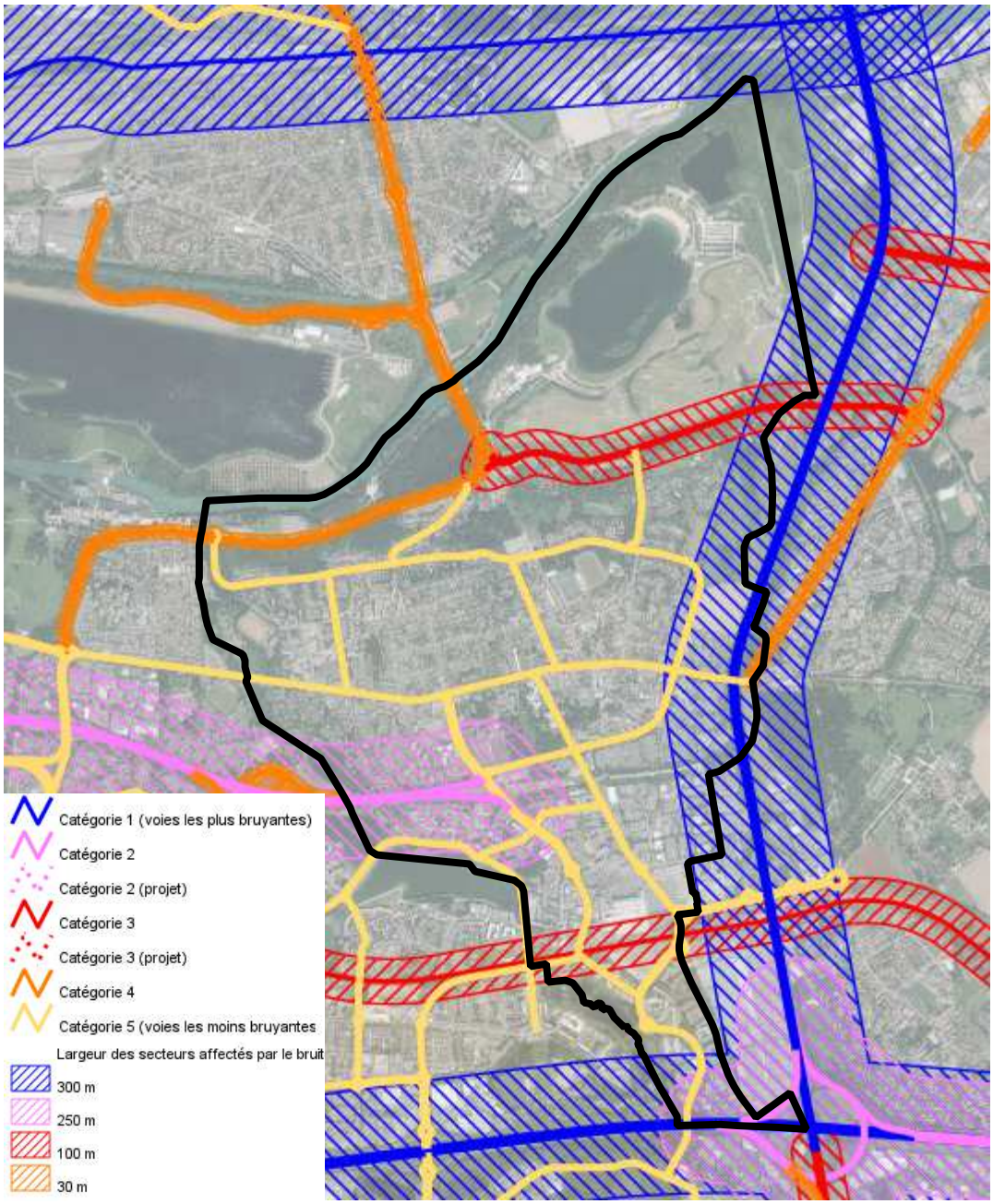
Le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Le PPBE du Département a été approuvé le 1er février 2013.

3. Les risques et nuisances

CARTE DU CLASSEMENT SONORE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES



Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Classement_sonore_mai_2008&service=DDT_77

3. Les risques et nuisances

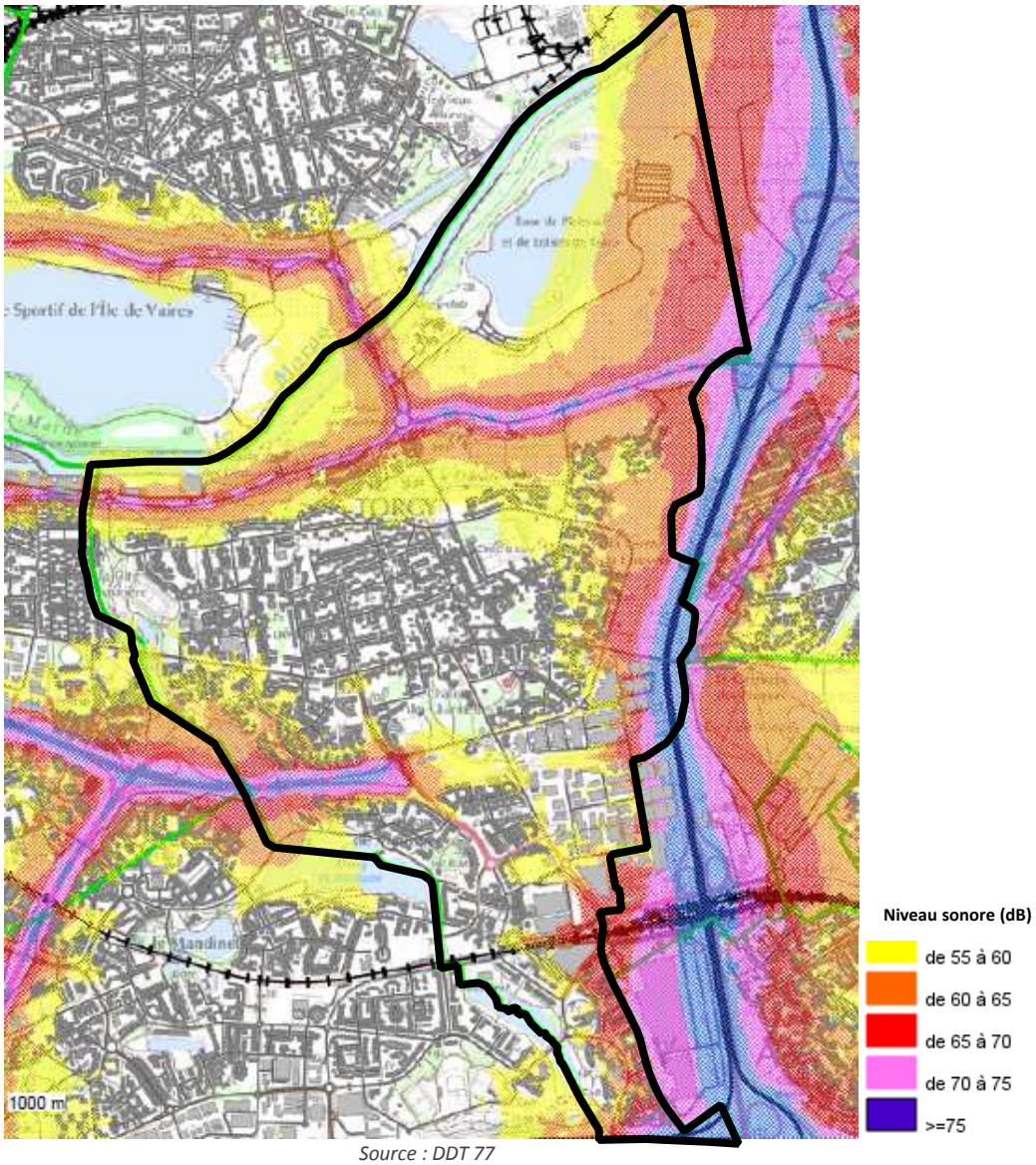
Les cartes stratégiques de bruit

Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules).

La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des routes et des autoroutes non concédées.

Les grands axes routiers tels que l'A104, la RD10p, la RD34A et la RD199 engendrent des nuisances sonores importantes (niveau sonore >70 dB). Cependant, peu de zones d'habitation sont touchées par des niveaux sonores aussi importants. La majorité de l'urbanisation, à usage d'habitation, est concernée par un niveau sonore de 55 à 65 dB, 60 dB correspondant à un niveau de bruits courants, et 65 dB étant le seuil de gêne.

CARTE STRATÉGIQUE DE BRUIT DES ROUTES ET DES AUTOROUTES NON CONCÉDÉES

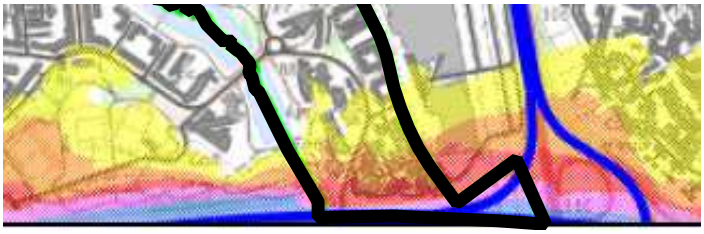


Source : DDT 77

Etat initial de l'environnement

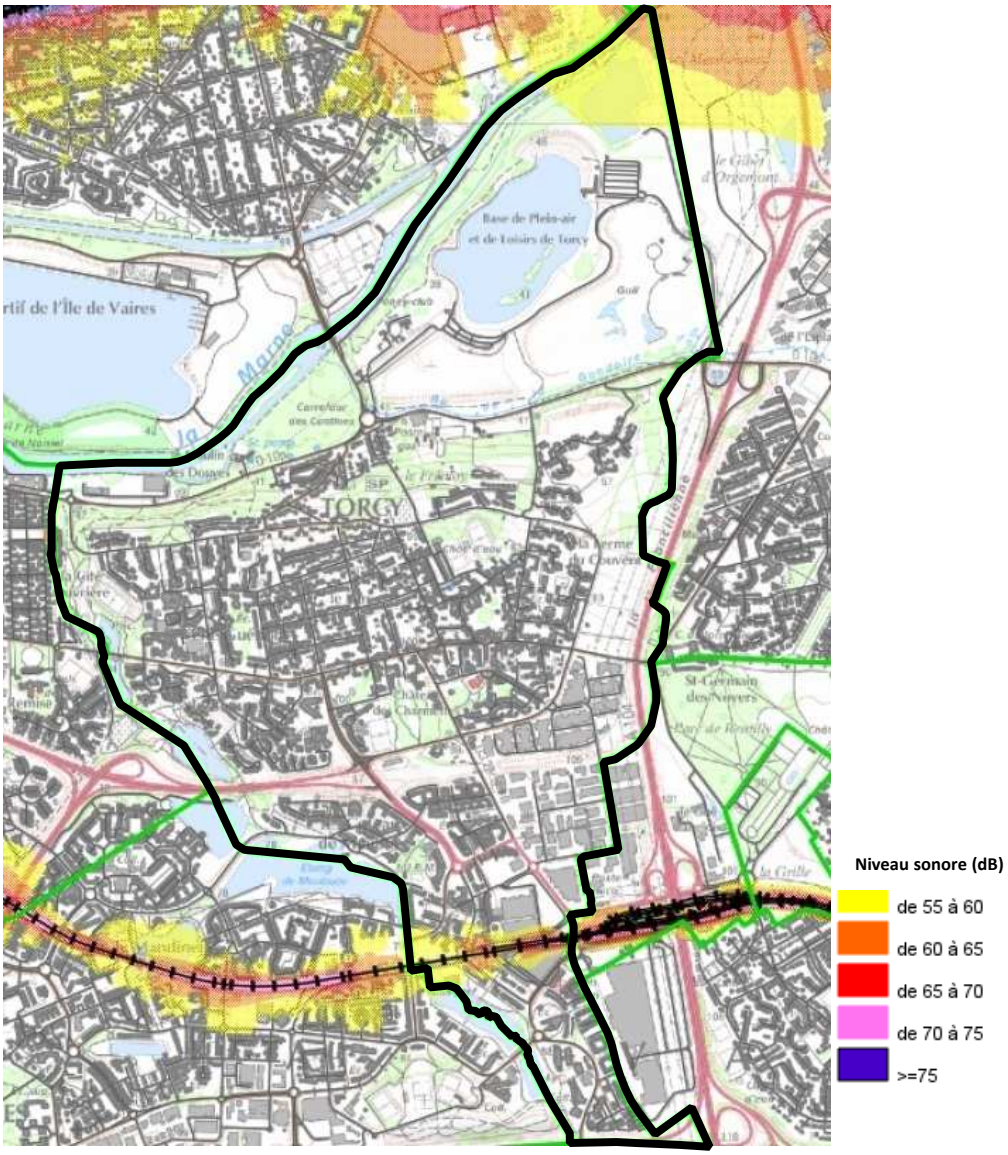
3. Les risques et nuisances

La carte ci-contre présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des autoroutes concédées, c'est-à-dire sur le territoire de Torcy l'A4, à l'extrémité Sud du territoire. Les nuisances sonores importantes impactent peu les zones d'habitat.



La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des voies ferrées.

CARTE STRATÉGIQUE DE BRUIT DES VOIES FERRÉES



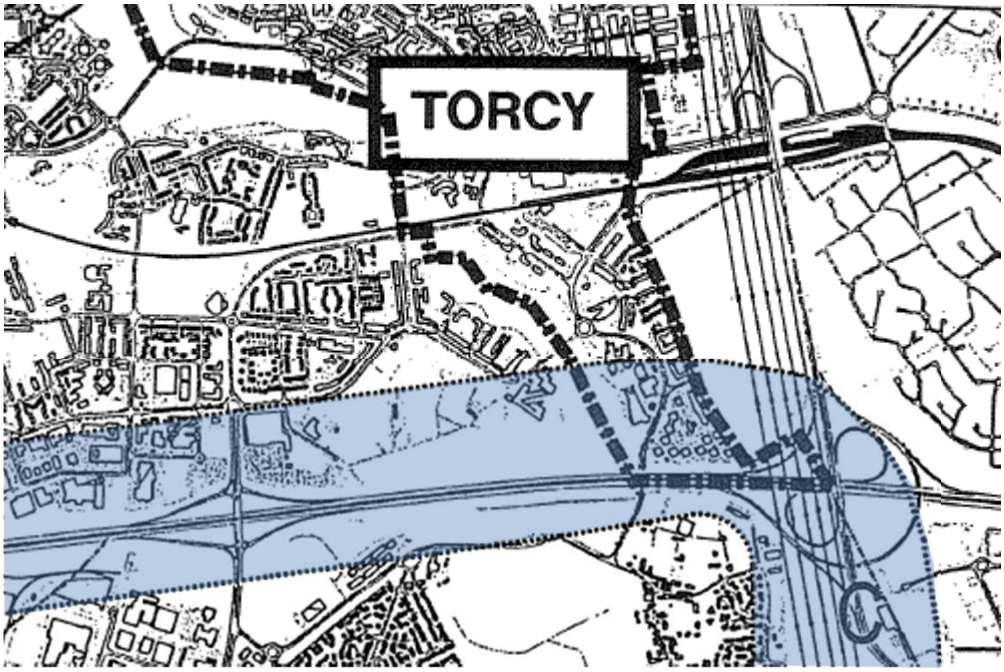
Source : DDT 77

3. Les risques et nuisances

La commune est concernée par la zone C de bruit du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, approuvé le 1er juillet 1985. Le PEB est actuellement en cours de révision.

Il concerne la pointe sud du territoire. Dans la zone C, le PLU doit interdire la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé.

EXTRAIT DE LA CARTE DU PEB



Source : PEB de Lognes Emerainville

Etat initial de l'environnement

3. Les risques et nuisances

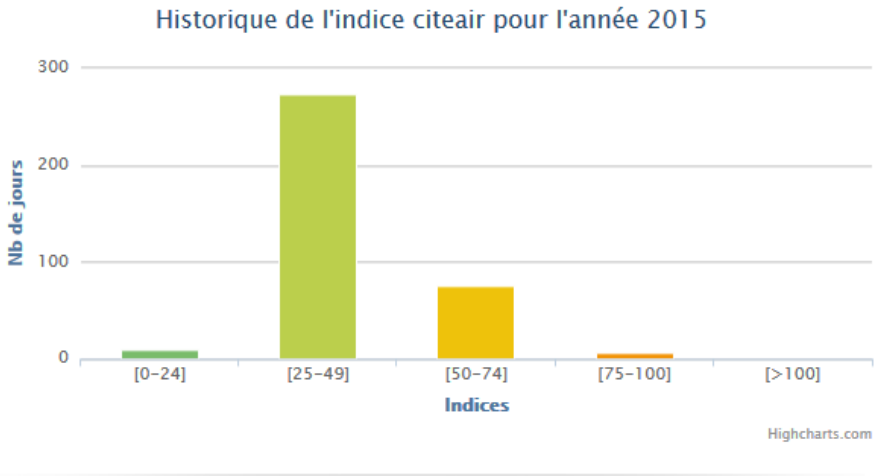
B. La qualité de l'air

La qualité de l'air est une question traitée dans un certain nombre de documents supra-communaux : le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE), le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) et le plan de protection de l'atmosphère (PPA).

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).

Source : www.airparif.asso.fr

La qualité de l'air est globalement bonne à Torcy (283 jours par an de pollution très faible à faible soit environ 3/4 de l'année, pour 7 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (248 jours par an de pollution très faible à faible, pour 12 jours de pollution élevée à très élevée).



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	9	2.47
[25-49]	274	75.07
[50-74]	75	20.55
[75-100]	7	1.92
[>100]	0	0

Source : www.airparif.asso.fr

Par ailleurs, la commune est identifiée comme zone sensible pour la qualité de l'air.

3. Les risques et nuisances

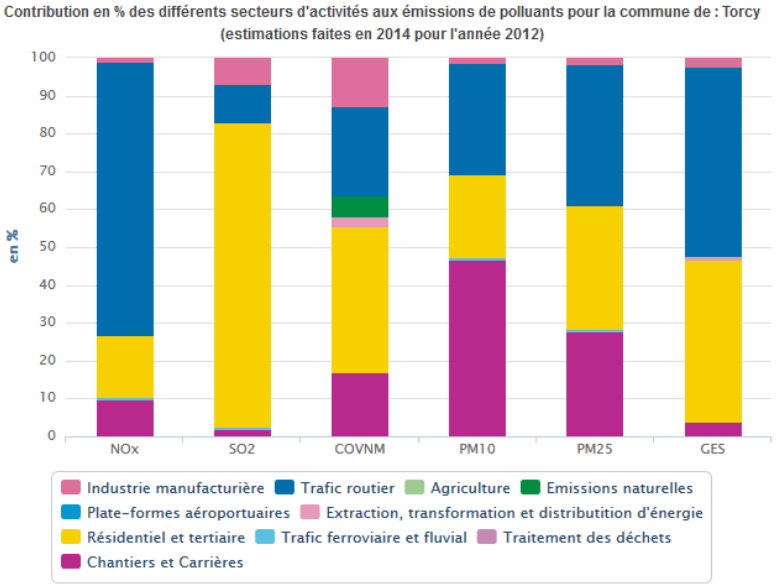
Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants :

Le trafic routier et le secteur résidentiel et tertiaire sont les principaux responsables des pollutions atmosphériques.

Les chantiers et carrières sont responsables d'une partie des émissions de COVNM, de PM10 et de PM25.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Torcy (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	132 t	1 t	95 t	27 t	17 t	47 kt



Source : www.airparif.asso.fr

NOx : oxydes d'azote,

SO2 : dioxyde de soufre,

COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,

PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm,

PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm,

GES : gaz à effet de serre.

Etat initial de l'environnement

3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

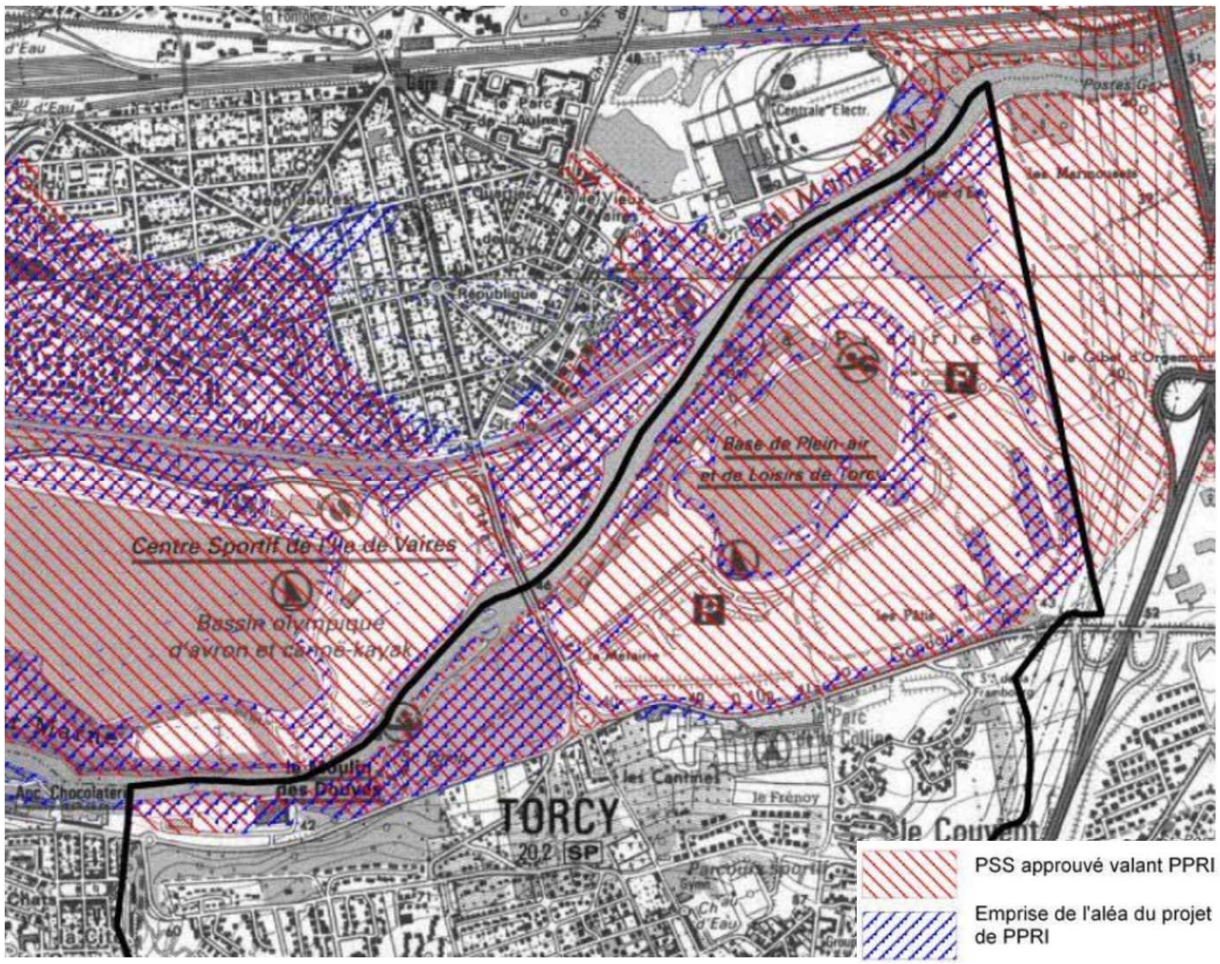
a) Le risque d'inondation

L'inondation par débordement

Le territoire communal est couvert par un Plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé le 13/07/1994. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995).

Par ailleurs, un projet de PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) a été prescrit le 05/02/2007.

CARTE DU PSS



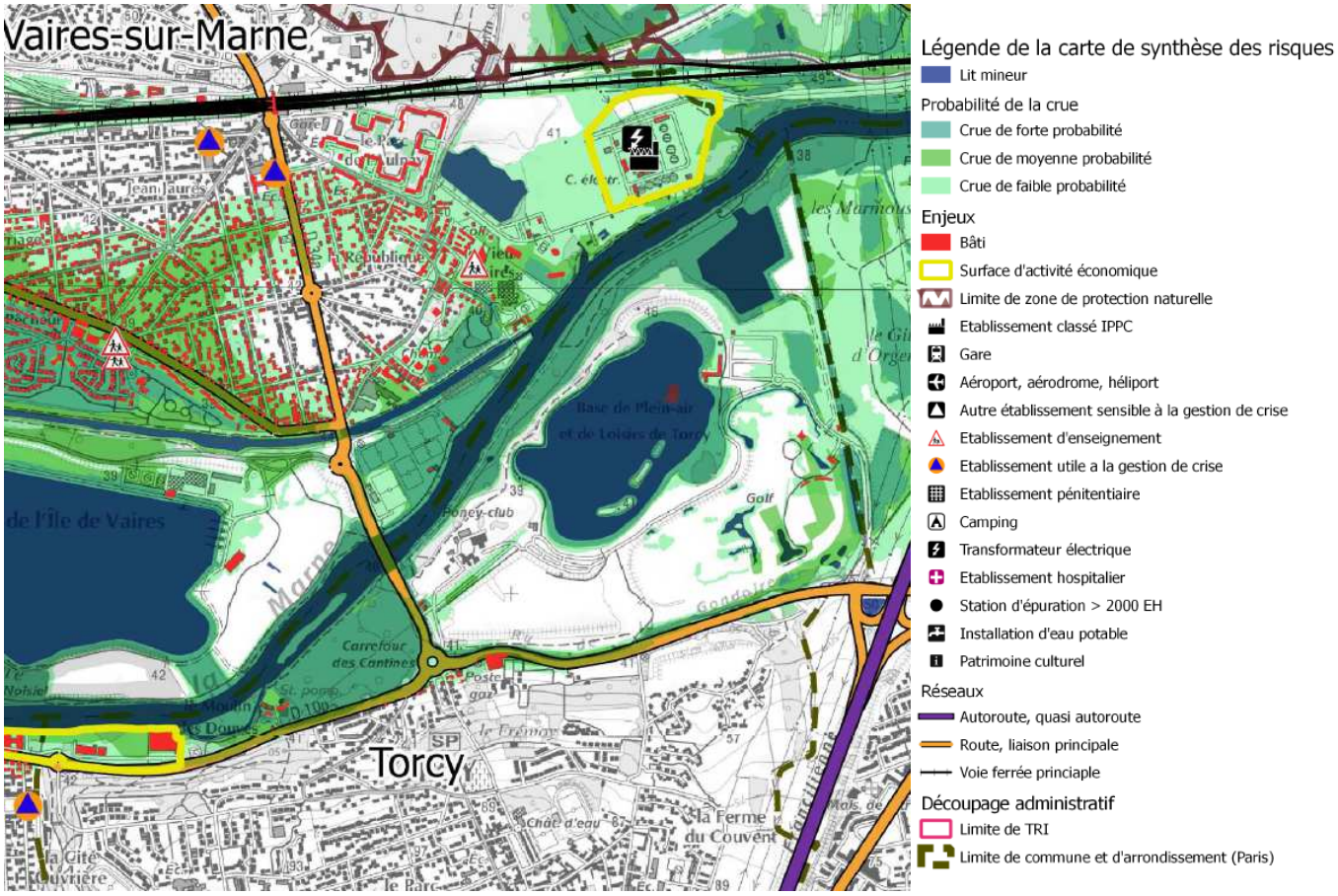
Source : DDT 77

3. Les risques et nuisances

De plus, la commune est classée comme Territoire à Risque d'Inondation (TRI), avec un risque de crue liée à un débordement lent de cours d'eau. Ce TRI a été défini par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 27/11/2012.

La carte ci-après présente les zones concernées par le risque d'inondation défini dans le TRI.

CARTE DE LA SYNTHÈSE DES RISQUES DÉFINIS DANS LE TRI



Source : TRI d'Ile-de-France

Un tableau estimatif des personnes touchées par le risque selon trois scénariis montre que le nombre de personnes concernées reste très limité sur le territoire, du fait que la zone inondable se situe en bord de Marne, zone peu urbanisée.

TABLEAU DE LA POPULATION ET DES EMPLOIS EN ZONE INONDABLE

Commune	Habitants permanents en 2010	Taux d'habitants saisonniers	Scénario fréquent			Scénario moyen			Scénario extrême		
			Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés
Torcy	22 425	15%	4	0	0	4	0	0	19	21	27

Source : TRI d'Ile-de-France

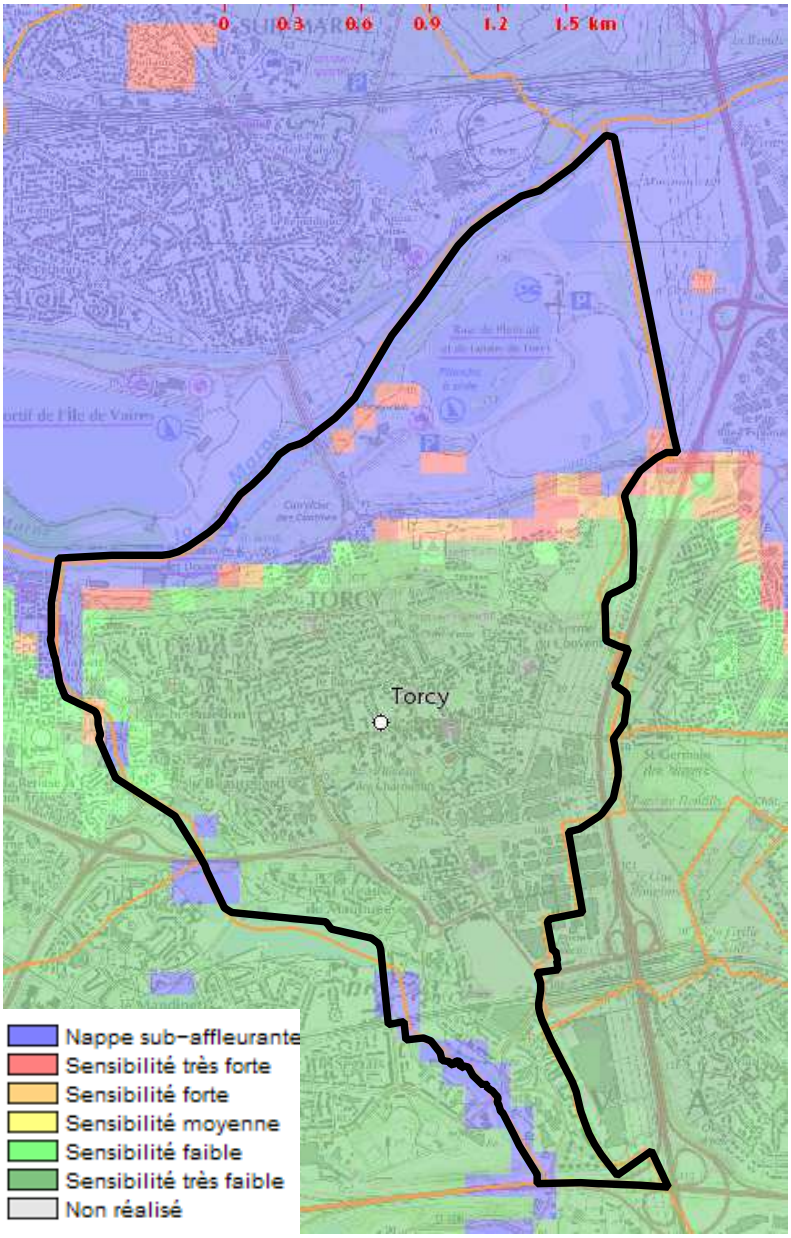
3. Les risques et nuisances

L'inondation par remontée de nappe

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante au nord du territoire. Cette zone comprend les bords de Marne et la base de loisirs ; il s'agit donc d'une zone peu urbanisée.

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

CARTE DES RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPES



Source : www.inondationsnappes.fr

3. Les risques et nuisances

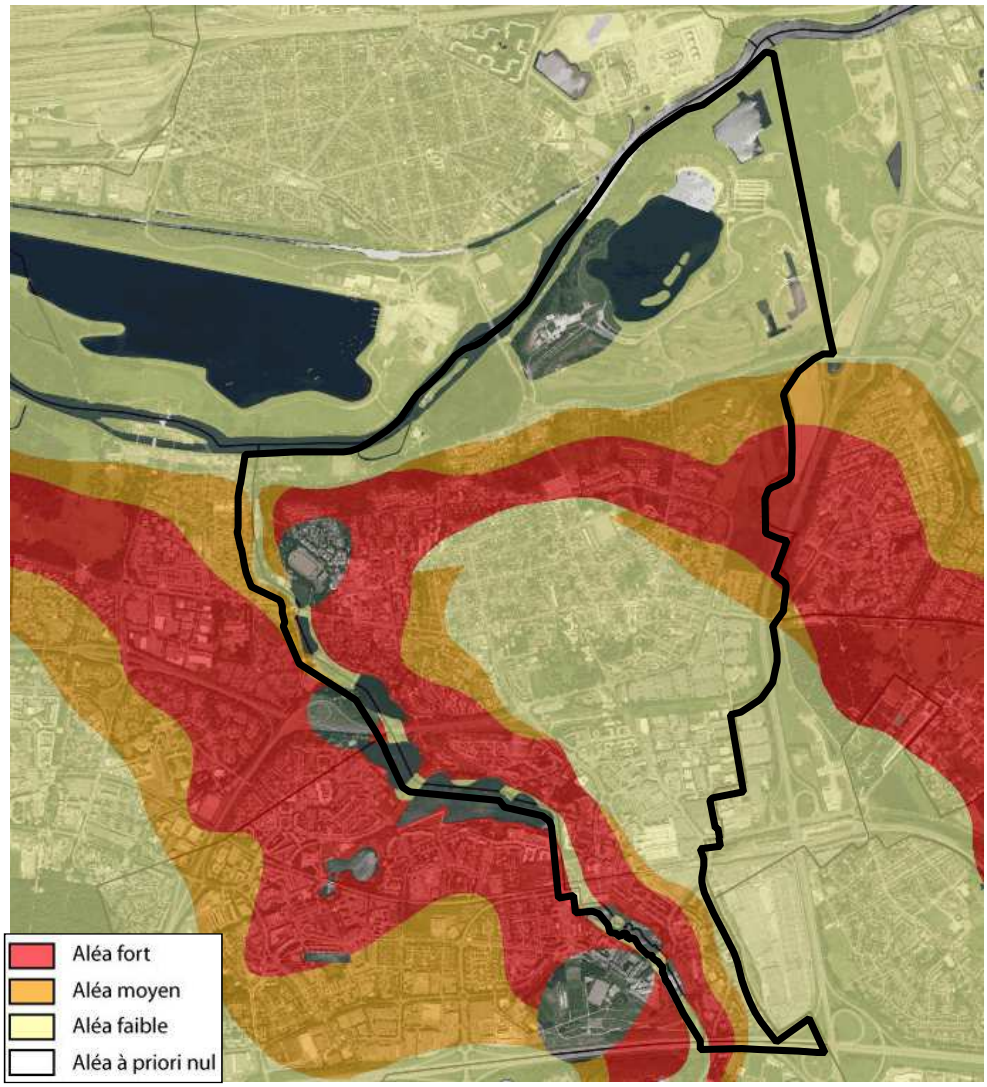
b) Le risque de mouvement de terrain

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département de l'Essonne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM)

La zone de coteau au nord du territoire ainsi que les espaces à l'ouest du territoire sont classés en zone d'aléa fort ou moyen. Cela concerne notamment le quartier de la Ferme du Couvent, la ZAC des Coteaux de la Marne, une partie de l'Arche Guédon, le secteur des Coteaux de Maubuée… Le plateau quant à lui est inscrit en zone d'aléa faible.

CARTE DES ALÉAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : www.argiles.fr

3. Les risques et nuisances

Le risque de mouvement de terrain par tassements différentiels

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques naturels « mouvement de terrain - tassements différentiels » prescrit le 11/07/2001.

Le risque lié aux anciennes carrières souterraines abandonnées et/ou aux cavités souterraines

La commune est soumise à des risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées/cavités souterraines présentant des risques naturels prévisibles pour les personnes. (cf. anciennes carrières p.108).

La commune a connu à plusieurs reprises des événements naturels importants tels que des inondations ou des mouvements de terrains. Ces événements ont été reconnus en tant que catastrophe naturelle.

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	20/10/1992	05/11/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	31/10/1996	12/05/1997	25/05/1997
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1996	31/03/1998	15/07/1998	29/07/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	31/03/2008	04/04/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2009	31/10/2009	13/12/2010	13/01/2011
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012

Source : www.prim.net

3. Les risques et nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

a) Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Torcy est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés à la présence de canalisations de gaz.

b) Les risques technologiques et industriels

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon les données de la base nationale des installations classées, le territoire compte 4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) .

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
BERTHOLET et Fils	77200	TORCY	Inconnu	Non Seveso
CARREFOUR ex CONTINENT	77200	TORCY	Inconnu	Non Seveso
IMPRIMERIE JDC (EX TORCY QUEBECOR-ROTO)	77200	TORCY	Inconnu	Non Seveso
SIMA	77200	TORCY	Autorisation	Non Seveso

Cependant, il est à noter que l'imprimerie JDC n'existe plus.

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif identifie un site sur le territoire communal : l'installation technique de Gaz de France. Il s'agit d'un site traité et libre de toute restriction.

Description du site :

Le site de Torcy a accueilli a priori une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille (ce qui devra être confirmé par une étude historique). Actuellement, il est utilisé pour les besoins des entreprises EDF et / ou Gaz de France.

Description qualitative :

Gaz de France a hiérarchisé ses actions sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère, répartis sur l'ensemble du territoire. La méthodologie retenue a consisté à hiérarchiser les sites en fonction de leur sensibilité vis à vis de l'environnement (usage du site, vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, présence et type de population sur le site...). L'application de cette méthode a abouti à l'établissement de 5 classes de priorité pour lesquelles les engagements de Gaz de France ont fait l'objet d'un protocole d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz entre le Ministère de l'Environnement et Gaz de France signé le 25 avril 1996.

Le site de Torcy est en classe 3 du protocole. De ce fait, c'est un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible.

3. Les risques et nuisances

Conformément aux engagements pris dans le protocole, Gaz de France a réalisé une étude historique avec localisation des cuves : aucune présence de cuve n'a été mise en évidence.

Sauf éléments nouveaux, et tant qu'aucune cession ou changement d'usage n'est envisagé, l'inspection des installations classées estime que ce site ne nécessite pas de nouvelles actions.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

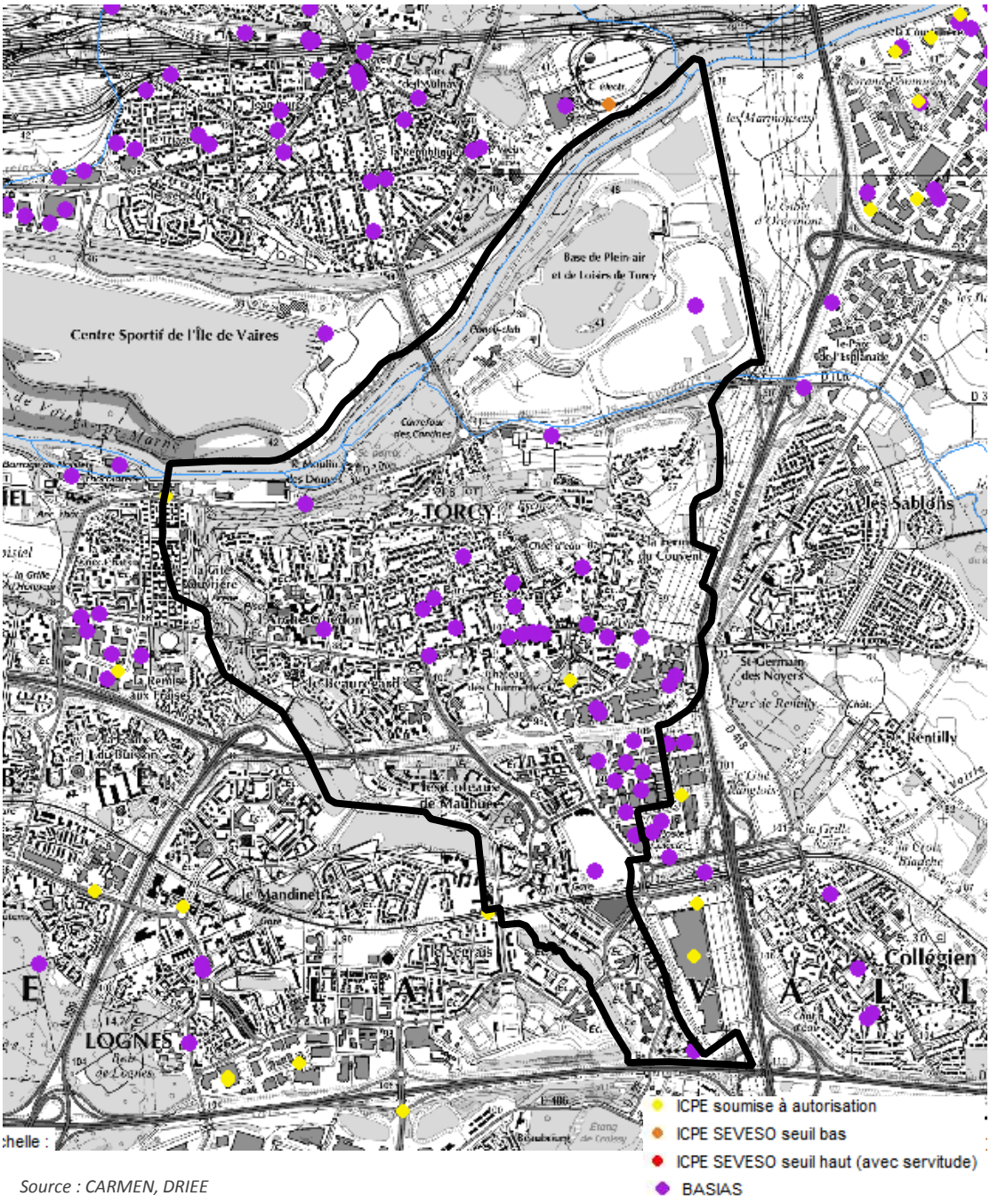
Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l’inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Torcy. Il est important de souligner que l’existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d’une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 40 sites sont recensés sur cette base de données. Il s’agit principalement d’imprimeries, de garages, de stations-services…

Ces sites sont localisés pour la plus grande partie en espace déjà urbanisé (cf. carte page suivante).

Etat initial de l'environnement

3. Les risques et nuisances

CARTE DES ICPE ET DES SITES BASIAS



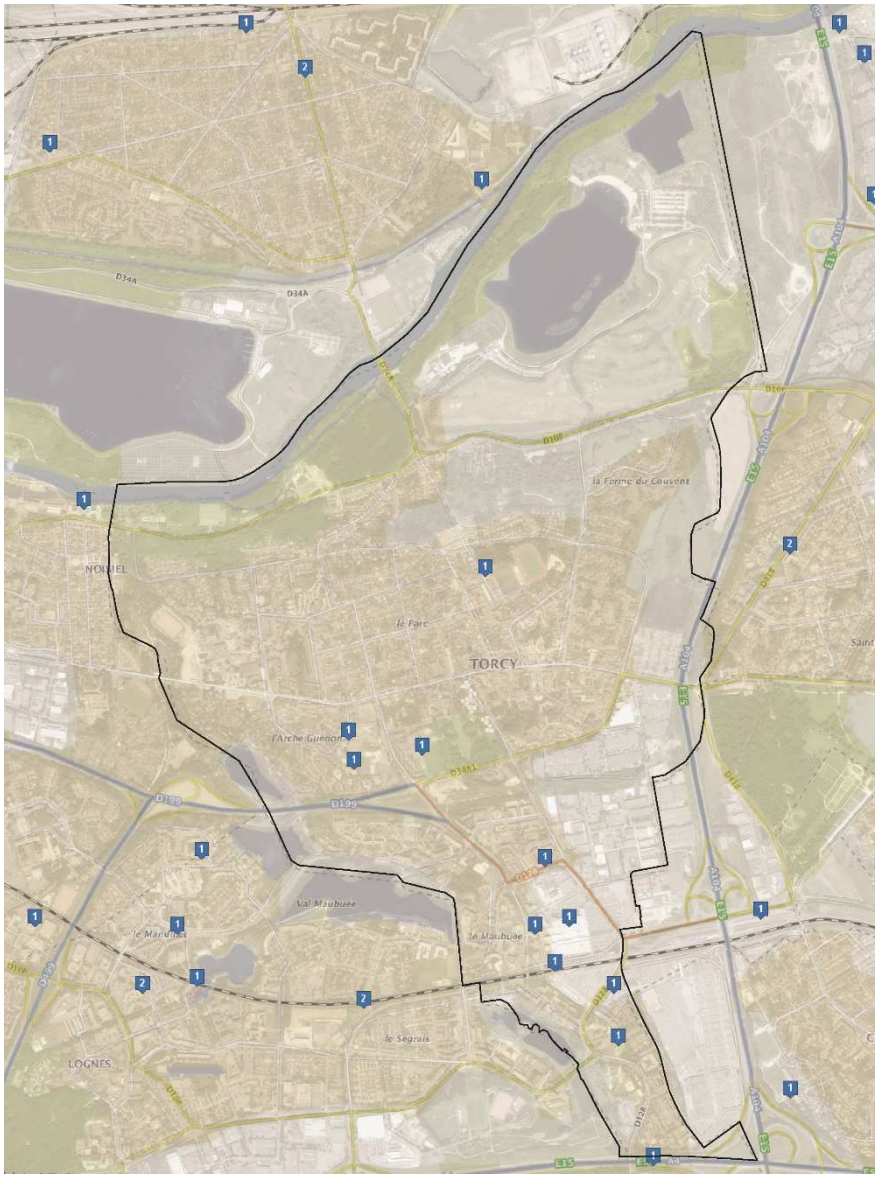
Source : CARMEN, DRIEE

3. Les risques et nuisances

Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune de Torcy, 10 antennes sont installées sur le territoire.

CARTE DES ANTENNES RADIO ET TÉLÉPHONIQUES



Source : www.cartoradio.fr

4. Les réseaux techniques urbains

A. L'eau potable

La commune de Torcy a délégué la gestion de l'eau potable à la communauté d'agglomération de Marne-la-Vallée-Val Maubuée. Celle-ci a délégué l'approvisionnement en eau potable à Véolia.

L'eau potable provient de l'usine d'Annet-sur-Marne, qui a une capacité nominale de production de 130 000 m^3/j et une capacité de stockage de 12 000 m^3.

Le détail des volumes consommés (en m^3) par activité sur l'année 2014 est présenté dans le tableau ci-dessous. Les appareils publics correspondent à des installations telles que les bornes d'arrosage des parcs et jardins publics par exemple.

La consommation d'eau a connu une augmentation en 2013, mais en 2014 la consommation a baissé jusqu'à devenir inférieure à la consommation en 2012.

	2012	2013	2014
Logements	992 146 m^3	1 023 216 m^3	952 662 m^3
Industriels	40 801 m^3	44 992 m^3	30 898 m^3
Bâtiments communaux et appareils publics	68 680 m^3	81 836 m^3	66 924 m^3
TOTAL	**1 101 626 m^3**	**1 150 044 m^3**	**1 050 483 m^3**

Source : Rapport annuel du délégataire, 2014

La qualité de l'eau

L'eau distribuée en 2015 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Les capacités des réseaux sont suffisantes pour accueillir une population nouvelle.

Par ailleurs, il est à signaler la présence de 6 captages d'eau potable sur le territoire.

4. Les réseaux techniques urbains

Par ailleurs, il est à signaler la présence de 6 captages d'eau portable sur le territoire.

Nom du captage	N° BSS	Actif ou abandonné	DUP ou observation
Torcy 1	01846X0013	Actif	DUP en cours - Rapport hydrogéologique du 03/08/2007.
Torcy 2	01846X0020	Abandonné mais non rebouché : **conservé comme piézomètre**	Rapport hydrogéologique du 28/05/1999, il convient de faire apparaître les prescriptions relatives à la protection sanitaire de ce captage. Ce captage est abandonné depuis 1992 pour des raisons de vulnérabilité (inondable). Les diverses inspections réalisées depuis ont montré que l'ouvrage était en partie effondré et que sa réhabilitation était délicate.
Torcy 3	01846X0071	Actif	DUP en cours - Rapport hydrogéologique du 03/08/2007
Torcy 4	01842X0072	Actif	DUP en cours - Rapport hydrogéologique du 03/08/2007
Torcy 5	01842X0115	Abandonné	Rapport hydrogéologique du 08/07/1983 – Les services de l'ARS n'ont pas connaissance du rebouchage, il convient donc de faire apparaître les prescriptions relatives à la protection sanitaire de ce captage.
Torcy 6	01842X0081	Abandonné	Rapport hydrogéologique du 08/07/1983 – Les services de l'ARS n'ont pas connaissance du rebouchage, il convient donc de faire apparaître les prescriptions relatives à la protection sanitaire de ce captage.

Source : PAC de l'ARS

Les captages Torcy 2, 3 et 4 sont autorisés par les arrêtés préfectoraux n°71 DAGR 2M 90 du 2 avril 1971 et n°66 DAGR 2.202 du 22 août 1966. Le récépissé de déclaration n°BA/0258.1X.0043 du 15 avril 2004 vaut régularisation au titre de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 du prélèvement effectué sur Torcy 1 et vaut autorisation pour ce prélèvement au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement.

Dans certaines circonstances (menaces ou conséquences d'accidents, de sécheresse, d'inondation ou de risque de pénurie, eau non conforme…), le préfet de Seine-et-Marne peut limiter les usages de l'eau. Ainsi, des mesures spécifiques de restriction ou d'interdiction provisoires de prélèvement dans les eaux superficielles ou souterraines ainsi que des mesures de restriction d'usages de l'eau peuvent être mises en œuvre.

Etat initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

B. L'assainissement

La commune de Torcy a délégué la gestion de l'assainissement à la communauté d'agglomération de Marne-la-Vallée-Val Maubuée. Celle-ci a délégué l'assainissement à Véolia.

Sur la commune de Torcy, on compte 3 040 abonnements à l'assainissement.

Les différents éléments de réseau sur le territoire communal sont les suivants :

- deux déversoirs d'orage : un au rond-point des Cantines et un route de Torcy, avec comme milieu récepteur le ru de Gondoire.
- 4 postes de refoulement
- 2 postes de relèvement
- Linéaire de canalisation gravitaire : 97 247 ml
- Linéaire de canalisation refoulement : 2 875 ml

6 points noirs sont identifiés sur le territoire communal, concernant environ 5640 ml de réseaux.

Les eaux usées collectées sont rejetées vers la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes du SIAM.

L'usine de Saint-Thibault-des-Vignes est une station d'épuration de haute performance, aux normes européennes et dont la qualité des eaux rejetées est conditionnée par le classement en "zone sensible". Le classement en zone sensible du tronçon de Marne dans lequel se rejettent les eaux épurées est destiné à protéger la production d'eau potable à l'aval, à Neuilly-sur-Marne et implique donc un niveau de traitement élevé et constant.

Du réseau d'assainissement au rejet au milieu naturel, les sept étapes de la dépollution des eaux usées dans la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes :

1. Dégrillage
2. Dessablage-déshuilage
3. Décantation
4. Epuration biologique
5. Rejet au milieu naturel
6. Désodorisation
7. Déshydratation des boues

La station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes reçoit les eaux usées de 30 communes soit 210 000 habitants et 15 000 entreprises ou industries. Actuellement, 38 500 m3 d'eau sont épurés par jour mais la station d'épuration a été conçue pour en absorber plus, anticipant sur le développement démographique et économique de la région.

4. Les réseaux techniques urbains

C. La gestion des déchets

De nombreux plans régionaux en vigueur constituent le cadre réglementaire de planification en matière de déchets : le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France (PREDIF), le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDAS), et le Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers (PREDEC).

Toutes les collectes sont assurées par le Syndicat Mixte d'Enlèvement et de Traitement des Résidus Ménagers (SIETREM).

La collecte des déchets

La collecte en porte à porte est gérée de la manière suivante :

Déchets	Fréquence de collecte
Ordures ménagères	3 fois par semaine
Emballages ménagers / papiers/journaux - magazines	1 fois par semaine
Verre	1 fois par semaine
Encombrants ménagers	1 fois par mois

Par ailleurs, les habitants ont accès à 3 déchetteries : celle de Croissy-Beaubourg, celle de Noisiel et celle de Saint-Thibault-des-Vignes.

Etat initial de l'environnement

4. Les réseaux techniques urbains

D. Le réseau de chaleur

Un réseau de chaleur géothermique existe et dessert une partie des communes de Lognes et Torcy.

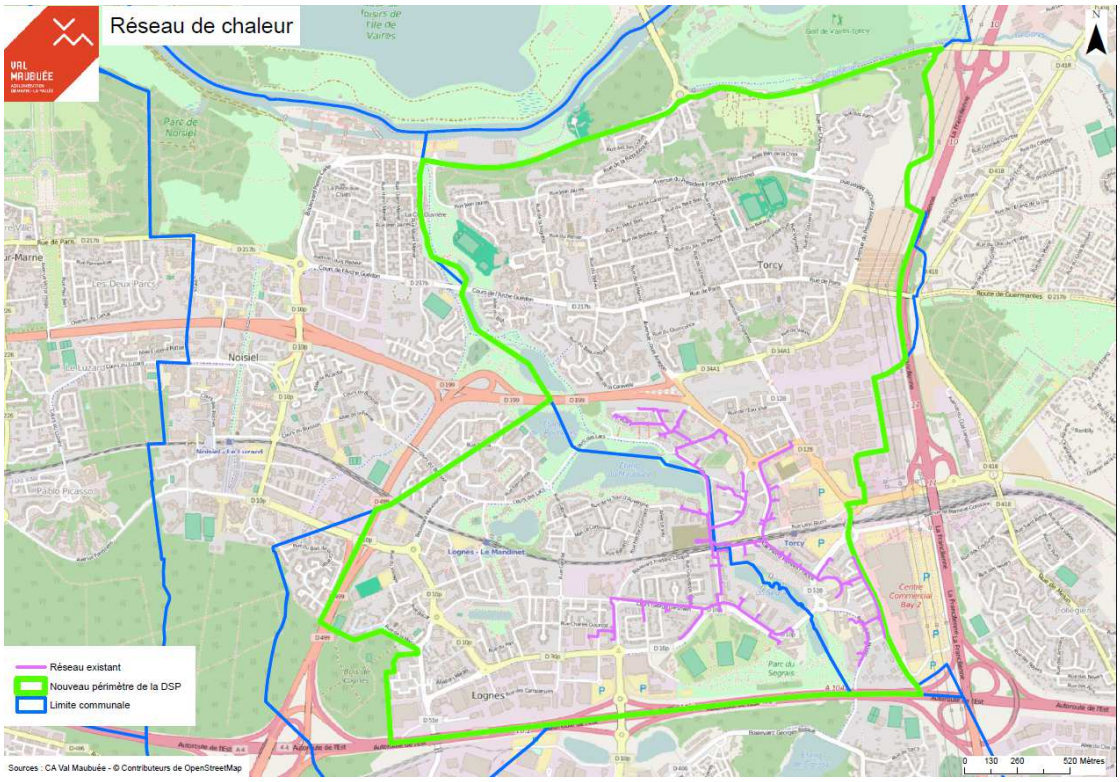
La Communauté d'Agglomération du Val Maubuée/Marne-La-Vallée assure le service public du réseau de chauffage urbain. L'installation et la maintenance de ce réseau ont été déléguées à la société Géoval (filiale de Dalkia) par contrat de concession ayant pris effet le 1er juillet 2009 pour une durée de 24 ans.

Initialement, le réseau de chaleur fonctionnait au gaz et fioul. La centrale été entièrement rénovée, mais le réseau et les sous-stations d'origine datent du début des années 80.

Les chiffres clés de l'installation pour la saison 2013 sont :

- 35,4 MW installée (dont 10 MW pour la géothermie)
- 11,324 km de réseau (Aller+retour)
- 82 sous-stations représentant 4 404 équivalents logements (~ 300 000 m² chauffés)
- 26 867 kW de puissance souscrite

Ce réseau de chaleur ne dessert pour l'instant que le sud-ouest du territoire. Des études ont été menées pour étudier la possibilité d'une extension de ce réseau de chaleur, notamment vers le secteur de l'Arche Guédon. 3 scénarii ont été émis, mais aucun n'a été décidé à ce jour.



Source : CA Val Maubuée

Etat initial de l'environnement

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

A. Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région

Etat initial de l'environnement

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

L'Agenda 21 communal

La commune s'est lancée dans une démarche volontariste d'intégration du développement durable à travers la réalisation d'un Agenda 21 qui définit 10 enjeux territoriaux et 23 actions cadre afin de mieux prendre en compte le développement durable dans le fonctionnement du territoire.

10 enjeux territoriaux se sont dessinés :

Enjeu A : Torcy, ville verte avec une trame verte et bleue support d'activités et du cadre de vie

Enjeu B : Le développement des modes de transports alternatifs à la voiture comme outil d'aménagement du territoire

Enjeu C : Le renforcement de la cohésion et le rééquilibrage du territoire dans le respect des paysages et de la qualité urbaine

Enjeu D : La diversification des formes d'habitat et l'amélioration des logements pour mieux répondre aux besoins de la population

Enjeu E : La santé et le bien-être de tous les Torcéens, notamment des plus fragiles

Enjeu F : L'accompagnement des Torcéens vers l'emploi

Enjeu G : Le renforcement de la cohésion sociale et des solidarités

Enjeu H : La diffusion des pratiques de développement durable par l'éducation, ainsi que des projets de coopérations locales et internationales

Enjeu I : Le développement des initiatives citoyennes, facteur de lien social et de participation des habitants à la vie du territoire

Enjeu J : L'intégration du développement durable dans les pratiques et politiques de la Ville et son devoir d'exemplarité

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

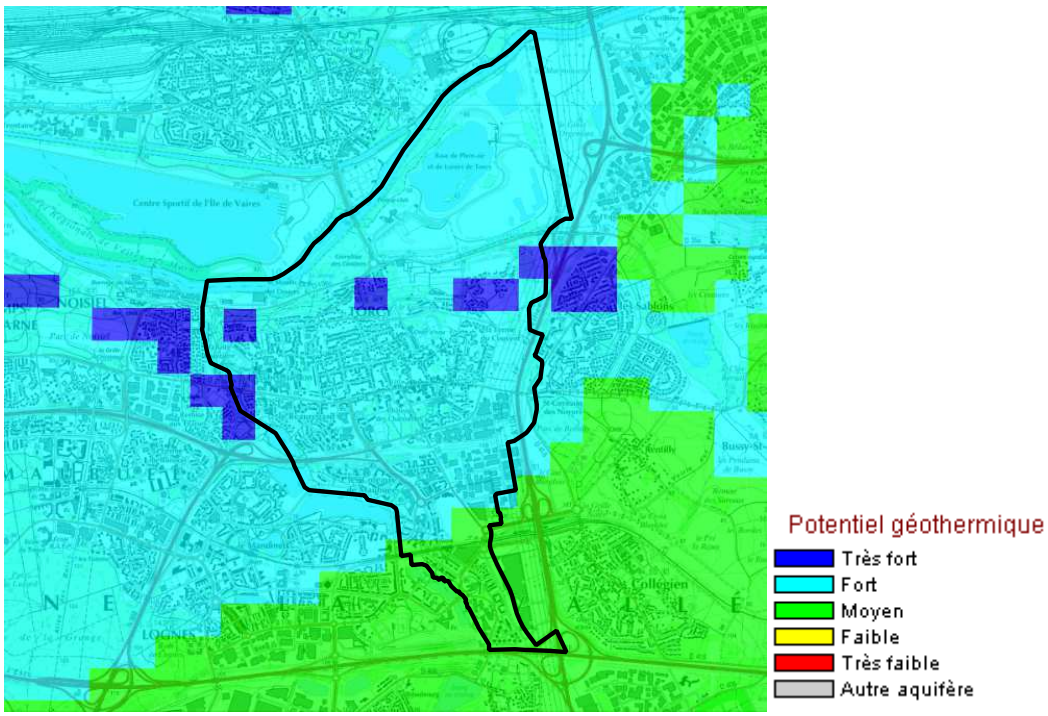
B. Les potentiels sur le territoire

a) La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Île-de-France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Torcy, le potentiel relevé est fort à très fort au nord du territoire et moyen sur la pointe Sud du territoire.

CARTE DU POTENTIEL GÉOTHERMIQUE



Source : www.geothermie-perspectives.fr

b) Le potentiel solaire

L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, sont tous suffisamment exposés au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

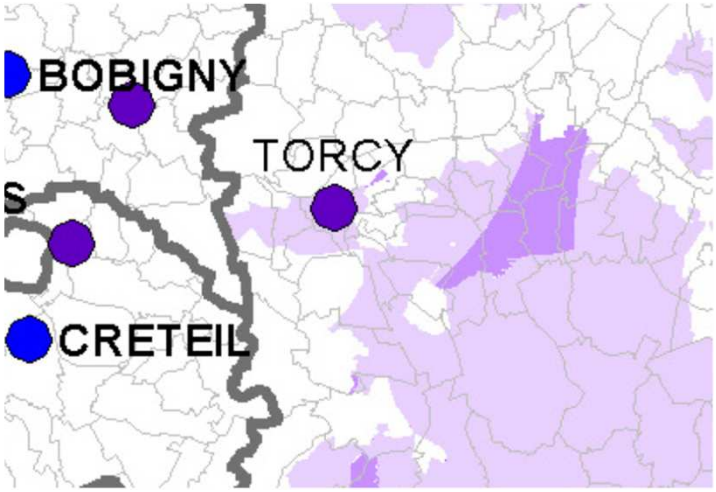
5. Le développement durable et les énergies renouvelables

c) Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Torcy est une commune dont le territoire est favorable au développement de l'éolien, mais avec des contraintes fortes. Cependant, au vu de la forte urbanisation du territoire, il paraît difficile de développer du grand éolien sur le territoire.

Zone favorable pour l'implantation d'éoliennes
Zone favorable à contraintes modérées
Zone favorable à fortes contraintes

CARTE DU POTENTIEL POUR LE DÉVELOPPEMENT DU GRAND ÉOLIEN



Source : SRE

Glossaire

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AMV : Transdev Autocars de Marne la Vallée
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CBNBP : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
CROUSS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CSP : Catégories Socioprofessionnelles
DCE : Directive Cadre sur l'Eau
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
HAP : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INPN: Institut National du Bassin Parisien
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH : Offices Publics de l'Habitat
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacements
PLH : Plan Local de l'habitat
PMI : Protection Maternelle Infantile
PIJ : Point Information Jeunesse
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PPRi : Plan de Prévention des Risques d'inondation
PREDAS : Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins
PREDD : Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux
PREDEC : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers
PREDIF : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France
PREDMA : Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
PSS : Plan des Surfaces Submersibles
RAM : Relais Assistantes Maternelles
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAN : Syndicat d'Agglomération Nouvelle
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC : Schéma Départemental des Carrières
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIG : Système d'Information Géographique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRE : Schéma Régional Eolien
STIF : Syndicat des Transports d'Île-de-France
TMD : Transport de Matières Dangereuses
TRI : Territoire à Risque d'Inondation
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2. Justifications et impacts sur l'environnement

SOMMAIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 5

A - Les justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme 7

B - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques. 17

C - La prise en compte des documents supra-communaux 23

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 33

MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 43

A - Les zones urbaines 45

1. La zone UA 45
2. La zone UAC 46
3. La zone UAE 47
4. La zone UC 48
5. La zone UCH 49
6. La zone UD 50
7. La zone UE 51
8. La zone UL 52
9. La zone UPMa 53
10. La zone UPMb 54
11. La zone UPMc 55
12. La zone UPMd 56
13. La zone UR 57

B - Les zones à urbaniser 58

1. La zone AUC 58

2. La zone AU1 59
C - Les zones naturelles : N 60

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUEES PAR LE PLU 61
A - Les dispositions communes aux différentes zones 63
B - Les règles particulières aux différentes zones 69
C - Les outils complémentaires 89
1. Les éléments de patrimoine 89
2. Les linéaires commerciaux à protéger 93
3. Les emplacements réservés 93

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 95
A - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 98
B - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 101
C - Le dispositif réglementaire 103
D - Impacts sur des sujets spécifiques 104

PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 105

Explication des choix retenus pour établir le PADD

A - Les justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel du contenu de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

	Les enseignements du diagnostic	*Les orientations du PADD*	*La traduction dans les OAP et le dispositif règlementaire*
AXE 1 : Un territoire unifié et partagé	*Le caractère très routier de ces nombreuses entrées de ville constitue un enjeu de requalification.*	**Améliorer les entrées de ville, qui sont une vitrine du territoire** • Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants. • Développer des aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville, encourageant le développement de circulations alternatives à la voiture (marche à pied, vélo…). • L'entrée de ville par la route de Torcy (D34A) depuis la Marne, lien entre l'urbain et la zone naturelle de l'Île de Loisirs, doit faciliter les liens ville-nature.	**Dans les OAP :** L'OAP sur les emprises de la RD 199 prévoit le réaménagement complet de cette entrée de ville et notamment la création d'un boulevard urbain. **Au sein du dispositif règlementaire :** Pas de traduction règlementaire possible sur ces orientations.
	Globalement, le réseau largement dimensionné permet une circulation fluide sur le territoire. Cependant, son profil très routier et son large dimensionnement rend sa traversée difficile par les piétons notamment, et facilite une circulation de transit génératrice de nuisances. *Les liaisons douces doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de pallier au manque de lien entre les quartiers torcéens. En effet, les infrastructures telles que la RD 199 ou le RER A constituent des obstacles pour les piétons et cyclistes.*	**Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers** • Humaniser les voies de circulation, les rendre plus chaleureuses, afin de les rendre plus agréables. • Mieux hiérarchiser le réseau viaire. • Les voies de circulation et plus largement la trame viaire doivent déboucher demain sur une pratique apaisée de l'espace public. Ceci pourrait se faire par des aménagements différenciés et séquencés, permettant une meilleure lisibilité des parcours piétons, et donnant envie au piéton d'emprunter les axes aujourd'hui à caractère fortement routier. • Redonner sa place au piéton, limiter la circulation de transit sans porter atteinte à la desserte des zones d'activités. • Mettre en place un schéma directeur local des circulations douces, afin de créer un véritable maillage à l'échelle du territoire.	**Dans les OAP :** L'OAP Mobilité douce et trame verte et bleue transcrit les objectifs de développement du maillage des pistes cyclables, des sentes piétonnes et des cheminements doux. **Au sein du dispositif règlementaire :** Pas de traduction règlementaire sur ces orientations.

	Le tissu commercial de Torcy se compose d'environ 200 unités commerciales qui sont réparties au sein de différents pôles commerciaux : • ***Le centre ancien*** • ***Deux pôles du centre-ville élargi*** • ***L'Arche Guédon*** • ***Les commerces quartier du Lac*** • ***Le centre commercial Bay 1***	**Affirmer les polarités de quartier comme lieux de vie partagés** • Pérenniser et conforter les polarités existantes qui participent à la vie de chaque quartier. • Dans certains secteurs, des polarités pourront être recréées ou réaménagées, à l'image du projet de rénovation urbaine de l'Arche Guédon. • Encourager le développement des commerces, des services et des activités d'artisanat dans le cœur de ville. • Développer une offre d'espaces sportifs de proximité, en accès libre et ouverts à tous, afin de créer des lieux d'échanges et de rencontres dans chaque quartier. • Favoriser l'émergence d'un lieu de rencontre et d'animations central à Torcy. • Donner de la visibilité au parc des Droits de l'Enfant. • Réaménager la place des Rencontres en entamant la réflexion sur la place de la voiture, afin d'en faire un lieu de vie et de rencontre.	**Dans les OAP :** L'OAP sur les emprises de la RD199 inscrit comme orientation l'accroissement de la visibilité du parc des droits de l'enfant. L'OAP sur l'Arche Guédon inscrit comme orientation la requalification de la place des Rencontres. **Au sein du dispositif règlementaire :** Les linéaires commerciaux à préserver et à créer sont précisément identifiés. Les grands secteurs d'équipements font l'objet d'un classement spécifique en zone UL. Un règlement spécifique permet leur évolution. Les équipements sont autorisés dans toutes les zones et bénéficient de règles souples.
	Le débouché de la RD 199 et l'emprise de l'ex VPN (partie Ouest) sont actuellement inoccupés et en friches.	**Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire** • Dans le cadre de la réalisation des grands projets tels que la ZAC des Coteaux de la Marne et le site de l'ex-VPN, une attention particulière devra être portée à la réalisation d'aménagements et de circulations permettant de recréer du lien entre les différents quartiers de la ville.	**Dans les OAP :** L'OAP Emprise de la RD 199 donne un certain nombre d'orientations permettant d'améliorer les liaisons entre les territoires situés au sud et au nord de l'emprise de la RD 199 : • Aménagement d'un boulevard urbain. • Principe de cheminement à créer pour assurer un maillage de circulations douces, notamment Nord-Sud. • Promenade plantée depuis l'entrée de ville Ouest jusqu'à la coulée verte. • Amélioration des liaisons Nord-Sud L'OAP de la Frange Est inscrit également cette volonté de recoudre le territoire par la création d'une promenade piétonne permettant un accès facilité depuis le cœur de ville jusqu'à l'île de loisirs au sein d'un parc linéaire séquencé support d'animations et d'activités de loisirs.

AXE 2 : Un territoire unifié et partagé	**Pour les grandes résidences :** Améliorer la lisibilité des espaces publics L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences **Pour les collectifs isolés :** Ces ensembles ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU. Par contre il convient de veiller à la qualité architecturale des futures opérations et à leur intégration dans leur environnement urbain.	**Développer la qualité urbaine** • L'objectif est de faire de la ville avec une réelle qualité architecturale, notamment en ce qui concerne les constructions nouvelles : les opérations devront intégrer des matériaux de qualité (pierre, brique, bois…) qui, au-delà de l'aspect esthétique, devront garantir une grande performance énergétique et une bonne évolution du bâti sur le long terme. • Au sein des opérations nouvelles, être attentif à avoir la même qualité de traitement architectural quelle que soit la typologie de logement (privé, locatif social…).	L'article 11 du règlement édicte des règles visant à garantir la qualité architecturale des constructions futures. Par ailleurs les éléments constitutifs de la qualité urbaine de Torcy et constituant son patrimoine urbain sont repérés et font l'objet d'une protection forte.
	La commune de Torcy regroupe plusieurs édifices remarquables constituant le patrimoine architectural et urbain de Torcy. Le patrimoine Torcéen se situe majoritairement dans le centre-ancien notamment le long de la rue de Paris et vers le bord de Marne. *Il se décline en plusieurs entités et typologies. Il est composé d'édifices qui témoignent de l'histoire de Torcy (château des Charmettes, Ferme du couvent, etc.) et de maisons remarquables, généralement construites en meulière vers la fin du XIXe siècle et début du XXe siècle (maisons bourgeoises ou de villégiatures).* *La commune de Torcy compte également un site inscrit par arrêté du 25 septembre 1944 :* ***le Moulin de Douvres****.*	**Assurer la préservation du patrimoine bâti, témoin de l'histoire et élément support de l'identité de la ville.** Protéger et mettre en valeur : • Le patrimoine ancien, témoin du passé (graineterie, moulin de Douvres, quelques belles maisons de villégiature…) • Les éléments de patrimoine contemporain (toiture de l'Arche Guédon, restaurant Konfusius, certains grands ensembles, bâtiment place du Belvédère qui participe à la structuration de l'espace...).	Les éléments constitutifs de la qualité urbaine de Torcy et constituant son patrimoine urbain sont repérés et font l'objet d'une protection forte.

	Les zones d'activités se situent dans le sud du territoire à proximité des grandes infrastructures de transport (RER, A4). Deux zones d'emplois sont implantées à Torcy : • ***La Zone Industrielle de Torcy*** Créée en 1973, cette zone industrielle s'étend sur 35 hectares et accueille principalement des entreprises des secteurs de l'industrie et du commerce de gros. • ***Le parc d'activités du Chemin de Croissy*** La zone d'activités du Chemin de Croissy, créée en 1982, s'étend sur 3,8 hectares et accueille principalement des entreprises des os.	**Conforter, pérenniser et développer les pôles économiques** • Requalifier la Zone d'Activités Économiques. • Organiser l'extension et la réunification de la Zone Industrielle sur l'emprise de la RD 199. • Permettre aux entreprises présentes au sein de la Zone Industrielle d'évoluer en restant sur site.	**Dans les OAP :** L'OAP Emprise de la RD 199 intègre la requalification de la Zone Industrielle notamment en permettant aux entreprises présentes d'évoluer en restant sur site et inscrit le développement de nouvelles activités économiques sur la frange aujourd'hui non occupée. **Au sein du dispositif règlementaire :** Le règlement de la zone UAE (dédiée aux activités économiques) permet l'évolution des constructions existantes en extension comme en surélévation, afin de favoriser l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises. Afin de garantir la destination d'activité de la zone UAE, les logements y sont interdits. Par ailleurs, les activités économiques, et plus particulièrement le bureau, sont autorisées dans la plupart des zones du PLU, tout en étant limitées dans les quartiers pavillonnaires.
	Torcy possède une très bonne offre en équipements. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire tout en formant des polarités.	**Assurer le maintien de la qualité de l'offre d'équipements** • Répondre aux besoins de la population actuelle et future, ce qui pourrait nécessiter à l'avenir la réalisation de nouveaux équipements. • Favoriser l'implantation d'équipements structurants (équipements universitaires en lien avec les professions de santé…).	**Dans les OAP :** L'OAP sur les emprises de la RD 199 prévoit deux sites potentiels d'accueil d'équipements publics. L'OAP sur la Frange Est prévoit de compléter l'équipement en espaces verts et de loisirs de la commune par la création d'un parc linéaire séquencé support d'animations et d'activités de loisirs. L'OAP sur la ZAC des coteaux de la Marne prévoit l'implantation d'équipements publics sur la frange nord du projet. L'OAP sur l'Arche Guédon inscrit l'extension de la cour d'une école ainsi que le développement et le réaménagement d'espaces publics (mails piétons, place des Rencontres, espaces verts). **Au sein du dispositif règlementaire :** Les grands secteurs d'équipements font l'objet d'un classement spécifique en zone UL. Un règlement spécifique permet leur évolution. Les équipements sont autorisés dans toutes les zones et bénéficient de règles souples.

	Les données INSEE indiquent un ralentissement de la production de logements avec un rythme de construction de 66 nouveaux logements par an en moyenne entre 2007 et 2012. *La commune de Torcy accueille un nombre important de logements locatifs sociaux (LLS). Au total, près de 3 300 logements sont recensés en 2015, soit un taux de logements locatifs sociaux de 36% (source : ville).* *Une majorité de ces logements se regroupe sur deux sites, à savoir Arche Guédon et le Mail. Ces deux secteurs font aujourd'hui l'objet d'importantes actions en terme de réhabilitation, voire de démolition / reconstruction.*	**Poursuivre la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de tous les Torcéens** • Permettre une évolution des logements dans les quartiers pavillonnaires en facilitant les extensions et les adaptations à l'évolution des besoins, tout en préservant l'organisation urbaine par une maîtrise de leur densification. • Rééquilibrer l'offre de logements sociaux/privés pour une mixité sociale consolidée. • Rééquilibrer la mixité sur le territoire par la création de nouveaux logements sur les sites de projet identifiés tels que la ZAC des Coteaux de la Marne, en créant des secteurs comportant aussi bien des logements privés que des logements locatifs sociaux. En effet l'offre nouvelle de logements doit assurer le maintien et l'affirmation de la mixité dans l'habitat : locatif, accession, accession sociale. La commune souhaite faciliter le parcours résidentiel y compris dans le logement social (ce qui implique de développer différents types de logements locatifs sociaux). • Répondre aux objectifs de construction du PLH, qui prévoit la construction de 1 057 logements (dont 188 logements locatifs sociaux) sur le territoire de Torcy sur la période 2015-2020.	**Dans les OAP :** L'OAP sur les emprises de la RD 199 prévoit un programme mixte d'environ 300 logements diversifiés. L'OAP sur la ZAC des coteaux de la Marne prévoit le développement d'une nouvelle offre de logements sous la forme de logements collectifs et de logements individuels groupés ou isolés. L'OAP sur l'Arche Guédon prévoit et localise les opérations de réhabilitation de logements et de renouvellement urbain. L'OAP sur le Chemin de la Grande Voirie permet le développement d'une petite offre de logements individuels. **Au sein du dispositif règlementaire :** Le dispositif règlementaire permet : - de réaliser l'essentiel des logements nécessaires au sein des zones UE et UPM. - de réaliser plusieurs petites opérations de logements au sein de la zone UA. - de faire évoluer les secteurs de grandes résidences issus de la ville nouvelle comme c'est le cas pour l'Arche Guédon. - Le règlement de la zone UC permet la réalisation, dans le respect des formes urbaines, de la structure bâtie ou encore des gabarits existants, de constructions en diffus. - Le règlement de la zone UD permet de faire évoluer les logements existants dans la limite de 30m² supplémentaires. - De préserver un potentiel constructible important au sein des zones AU1.

AXE 3 : **Une ville verte et bleue affirmée**	La commune de Torcy dispose de nombreux espaces naturels et boisés, ainsi que d'une trame bleue importante, qui se traduit notamment par : - 174 hectares d'espaces verts aménagés - 25 hectares d'espaces aquatiques - 3 km de berges de la Marne Par ailleurs, on retrouve une trame verte importante au sein même des espaces urbains, constituée par les parcs et espaces verts publics mais également par les cœurs d'ilots des quartiers pavillonnaires, les espaces verts des grandes résidences et les abords des infrastructures routières.	**Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes** • Préserver les grands espaces boisés, la couverture végétale de la Marne, les espaces verts du golf, les parcs et espaces verts, les alignements d'arbres, les parcs des grandes résidences, les squares, les jardins privatifs… • La trame verte au sein du territoire pourrait être renforcée lors de la recréation d'un maillage de liaisons douces, afin d'assurer du lien entre les grands espaces naturels, et de préserver les continuités écologiques. • Il s'agit de créer un réseau d'espaces verts de qualité et ouverts à la population, et de poursuivre la mise en place de pratiques écologiques dans la gestion des espaces verts de la ville. • La trame bleue doit être préservée et mise en valeur : île de loisirs, Marne, lacs, rus… • Plusieurs types d'espaces naturels peuvent être identifiés, avec chacun des enjeux d'évolution différents : les espaces naturels à préserver (bords de Marne, espaces liés à l'île de loisirs, parcs et espaces verts publics…) et les espaces non bâtis ou les délaissés porteurs de projet. Au sein de cette dernière catégorie, les enjeux sont différents : certains espaces vont faire l'objet d'une urbanisation (ZAC des Coteaux de la Marne, délaissés de la D199) et d'autres sont à étudier tel que la frange Est du territoire qui resterait à dominante naturelle, tout en accueillant des aménagements permettant de faire vivre ces lieux. • Encourager le développement d'une agriculture urbaine sur la frange Est du territoire communal, le long de l'A104.	**Dans les OAP :** - L'OAP Mobilité douce et trame verte et bleue identifie les espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger, et les prairies et parcs à valoriser, ainsi que l'Île-de-Loisirs et les étangs comme faisant partie de la trame verte et bleue communale et donc comme des espaces naturels majeurs à préserver. - L'OAP sur la Frange Est prévoit la réalisation d'un nouvel espace vert public. - L'OAP sur les Emprises de la RD 199 prévoit l'aménagement d'une coulée verte, l'accroissement de la visibilité du parc des Droits de l'Enfant, et la constitution d'une promenade plantée depuis l'entrée de ville Ouest jusqu'à la coulée verte. - L'OAP sur la ZAC des coteaux de la Marne prévoit la conservation d'une coulée verte, élément central de la trame paysagère et la valorisation de la trame verte visant à recréer une continuité paysagère entre le plateau urbanisé et la vallée en s'appuyant sur le patrimoine végétal existant. - L'OAP sur l'Arche Guédon prévoit le développement de nouveaux espaces verts et mail piétons plantés. **Au sein du dispositif règlementaire :** Les grands espaces naturels sont classés en zone N, et sont quasiment inconstructibles. Les alignements d'arbre sont identifiés sur le plan de zonage afin de les conserver.

	La commune de Torcy se situe sur le plateau de Brie, entaillé au nord par la vallée de la Marne. *Le point le plus haut du territoire est à environ 100 mètres (point artificiel le plus haut à 103 m, au niveau de l'ex-VPN), tandis que le point le plus bas est à environ 40 mètres, dans la vallée de la Marne.*	**Mettre en valeur les paysages** • Les paysages diversifiés doivent être pris en compte, préservés et mis en valeur, notamment les vues sur la vallée de la Marne. • La question du paysage doit être traitée au sein des projets, comme ce qui est fait dans la ZAC des Coteaux de la Marne.	**Dans les OAP :** - L'OAP sur la ZAC des Coteau de la Marne, par la préservation de la coulée verte entend valoriser la trame verte et les paysages depuis le coteau vers la Marne sur ce site. - L'OAP sur la Frange Est, par la constitution d'un parc linéaire, valorise également le grand paysage depuis le plateau vers l'Île-de-Loisirs. **Au sein du dispositif règlementaire :** Il n'y a pas de traduction règlementaire directe pour cette orientation.
	Le territoire communal est couvert par un Plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé le 13/07/1994. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995). *Par ailleurs, un projet de PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) a été prescrit le 05/02/2007.* *Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles* *La zone de coteau au nord du territoire ainsi que les espaces à l'ouest du territoire sont classés en zone d'aléa fort ou moyen.*	**Prendre en compte les risques** • Le projet de PLU devra prendre en compte le Plan des Surfaces Submersibles qui a valeur de Plan de Prévention des Risques inondation. • Les projets dans les secteurs d'aléa retrait-gonflement des argiles devront réaliser des aménagements spécifiques pour intégrer ce risque.	**Au sein du dispositif règlementaire :** - Les secteurs situés en aléa de crue sont classés en zone N.

	Sur le territoire de Torcy, le potentiel géothermique relevé est fort à très fort au nord du territoire et moyen sur la pointe Sud du territoire. *L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.* *Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Torcy est une commune dont le territoire est favorable au développement de l'éolien, mais avec des contraintes fortes. Cependant, au vu de la forte urbanisation du territoire, il paraît difficile de développer du grand éolien sur le territoire.*	**Accompagner la transition énergétique, « une collectivité qui montre l'exemple »** • Mettre en œuvre les orientations de l'Agenda 21 communal, et notamment encourager la réduction des consommations énergétiques des logements et lutter contre la précarité énergétique. • Réaliser l'extension du réseau de chaleur géothermique sur le secteur de l'Arche Guédon, permettant de desservir les équipements publics et les futurs logements. • Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs, et encourager à la conception bioclimatique des futurs bâtiments. • Œuvrer à l'amélioration des performances énergétiques du parc d'équipements.	**Au sein du dispositif règlementaire :** Le règlement intègre à l'article 15 de manière transversale des obligations en matière de performance écologique des bâtiments : *Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.* Par ailleurs, le règlement permet une dérogation à l'article 6 pour des travaux d'isolation par l'extérieur : **6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

B - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1/ L'objectif démographique

L'objectif démographique est de viser les **27 000 habitants en 2030**, soit 3 200 habitants supplémentaire (en 2016, Torcy comptait 23 855 habitants). Cela équivaut à une croissance de la population d'environ **15% en 13 ans**.

Par ailleurs, le PLU devra répondre aux objectifs de construction du PLH, qui prévoit la construction de 1 057 logements (dont 188 logements locatifs sociaux) sur le territoire de Torcy sur la période 2015-2020.

Ces objectifs donnent une croissance annuelle de + 1,2% en moyenne. Cette tendance devrait se confirmer au regard des projets de construction qui existent sur le territoire.

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

Le PLU entrera en vigueur en 2017. Le tableau ci-dessous détaille la situation estimé en 2016 concernant le parc de logements et la population :

	LOGEMENTS	**POPULATION**
2013 (*chiffres INSEE*)	**9 161** (*dont 8 630 résidences principales, soit 94,2%)*	**23 669** (*soit 2,74 personnes par résidence principale*)
PC 2013-2015 (réalisation des logements estimés à N+1, donc sur 2014-2016)	**205**	
2016 (chiffres estimés)	**9 366** (*dont 94,2 de résidences principales, soit 8 823 résidences principales*)	**24 174** (*soit 2,74 personnes par résidence principale*)

En 2007, le parc de logements était de 8 785 logements, dont 8 166 résidences principales, et le nombre d'habitants de 22 117, soit un taux de 2,7 personnes par logement.

En 2013, le nombre de résidences principales est passé à 8 630 et le nombre d'habitants à 23 669, soit un taux d'occupation de 2,74 personnes par logement.

Le nombre de personnes par logement a donc très légèrement augmenté. Par ailleurs, le taux de logements vacants a diminué (passant de 4,8% en 2007 à 3,6% en 2013), et la part des résidences secondaires (2,15%) n'a pas évolué. Il n'y a donc pas eu de point mort entre 2007 et 2012 et l'ensemble des nouveaux logements ont entrainé une hausse directe du nombre d'habitants.

Au regard des tendances de l'évolution du nombre de personnes par logement au long terme à Torcy (une baisse régulière depuis le début des années 1980 mais un maintien entre 2007 et 2012) et à l'échelle régionale et nationale (tendance à la baisse), les perspectives de construction de logements, pour l'avenir, peuvent être envisagées selon deux hypothèses :

- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise de manière durable et il n'y a donc pas de point mort.
- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement reprend sa baisse et il y aura donc un point mort à prendre en compte.

	HYPOTHESE 1 maintien du nombre de personne par logement actuel, à savoir 2,74	**HYPOTHESE 2** baisse du nombre de personne par logement à environ 2,6
Nombre de résidences principales nécessaires	27 000 habitants / 2,74 ➢ **9 854** résidences principales	27 000 habitants / 2,6 ➢ **10 384** résidences principales
Parc réel de logements nécessaire (en sachant que les résidences principales correspondent à 94,2% du parc)	9 854 x 100 / 94,2 ➢ **10 460** logements	10 384 x 100 / 94,2 ➢ **11 023** logements
Logements à réaliser sur la période 2017-2030	10 460 (*parc nécessaire en 2030*) – 9 366 (*parc estimé en 2016*) ➢ **1 095** logements (*soit 84 / an sur la période 2017-2030*)	11 023 (*parc nécessaire en 2030*) – 9 366 (*parc estimé en 2016*) ➢ **1 657** logements (*soit 127 / an sur la période 2017-2030 dont 562 en vue de compenser le point mort*)

Cette production de logement comprendra deux grandes phases :

- **Jusqu'en 2020**, le PLU s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat qui prévoit la réalisation de **176 logement par an**
- **De 2021 à 2030,** le rythme de construction restera soutenu, mais moins élevé du fait de la réalisation de certains des grands projets de la Ville à cet horizon.

Aujourd'hui le nombre moyen actuel de personnes par logement (2,7) est stable depuis 2007, et est légèrement plus élevé que la moyenne départementale (2,6).

Le tableau suivant permet de visualiser les perspectives de croissance logements/habitant à l'horizon du PLU.

	PHASE 1	PHASE 2	**TOTAL**
	2017-2020 (PLH)	2021-2030 (reste à réaliser pour atteindre l'objectif démographique)	**2017-2030**
HYPOTHESE 1 : le nombre de personnes par logement reste stable (2,7)			
Nombre de logements à construire sur la période	528	567	**1 095**

Rythme de construction à prévoir (nombre de logement/an)	176	57	**84**
HYPOTHESE 2 : le nombre de personnes par logement baisse légèrement (2,6)			
Nombre de logements à construire sur la période	528	1 129	**1 657**
Rythme de construction à prévoir (nombre de logement/an)	176	113	**127**

3/ La production de logements prévue pour atteindre l'objectif démographique

Le dispositif règlementaire a donc été mis en place de manière à permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements en se basant sur l'hypothèse 2 de l'évolution du nombre de personnes par logement, afin de garantir la possibilité d'atteindre l'objectif démographique fixé.

Le dispositif règlementaire permet :

- **de réaliser l'essentiel des logements nécessaires au sein des zones UE, UR* et UPM.**

La zone UE correspond aux secteurs constructibles de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux de la Marne, à dominante de logements. Elle comporte également des constructions à usage de services et d'hébergements. Au total**, environ 590 logements** seront réalisés au sein de cette opération. Il s'agira de logements de toute nature : logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels. La part de logements sociaux sera au global sur l'opération de 30%.

Elle est divisée en trois secteurs :

- le secteur UEa (et UEa1) correspondant aux logements à dominante collective présents surtout à l'Est de la coulée verte, et en bordure Ouest de la coulée verte.
- le secteur UEb (et UEb1) correspondant aux services – hébergements hôteliers et habitations situés en bas de coteau le long de la RD10p. Les logements prévus dans le secteur UEb1 seront de préférence des logements spécifiques.
- le secteur UEc (et UEc2) correspondant aux logements individuels ou groupés situés de part et d'autre de la coulée verte.

La zone UR* de l'Arche Guédon :

Un grand projet de restructuration de l'Arche Guédon a été lancé fin 2010, mené conjointement par la ville de Torcy et la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne. Si de nombreuses interventions concernent les espaces publics, les circulations, le stationnement, le commerce, etc. un des volets majeurs du projet concerne l'amélioration de l'habitat.

Les nouveaux logements envisagés dans le cadre de cette opération sont :

- Les **122 logements secteur 1**, tous en accession et sous forme de collectifs, dont la livraison devrait avoir lieu en 2018/2019
- D'autres logements seront construits sur ces deux secteurs (**environ 150 à 200**) dans une seconde phase (à horizon 2020/2022).

Les zones UPM regroupent les secteurs de projets à plan masse. Les règles mises en place permettent la réalisation sur ces secteurs d'une nouvelle offre de logements.

- La réalisation de **110** logements sur l'îlot central (UPMa) dont la moitié a déjà été livrée
- La réalisation d'environ **50** logements sur le site des Tilleuls (UPMc)
- La réalisation d'environ **100** logements sur le secteur de l'hôtel de Police (UPMd)

- **de réaliser plusieurs petites opérations de logements au sein de la zone UA.**

La zone **UA** correspond au centre ancien. Localisée de part et d'autre de la rue de Paris, cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements…) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. L'objectif est de poursuivre un développement maîtrisé et diversifié sur ce secteur, tout en prenant en compte la présence de certaines belles demeures et leurs jardins. Elle regroupe quelques sites qui présentent un potentiel d'évolution intéressant et notamment :

- Un programme de **12 logements** collectifs en accession, rue du Quinconce, prévu pour le printemps 2017
- La réalisation d'environ **45 logements**, en 2017/2018, à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la Mare aux Marchais. Il s'agira d'un programme de logements en accession sous forme de collectifs et individuels.

Il existe également un potentiel de création de quelques logements/an en UA et UCH par des réhabilitations avec création de nouveaux logements. Par ailleurs, en zone UA un potentiel de nouveaux logements est envisageable par démolition/reconstruction.

- **de faire évoluer les secteurs de grandes résidences issus de la ville nouvelle**

- **une évolution douce des quartiers résidentiels constitués.**

Le règlement de la zone UC permet la réalisation, dans le respect des formes urbaines, de la structure bâtie ou encore des gabarits existants, de constructions en diffus. Ce potentiel est estimé à environ 3 à 5 logements par an soit de **30 à 60 logements** à l'horizon du PLU.

- **De préserver un potentiel constructible important au sein des zones AU1**
    - Potentiel d'environ **300 logements** sur le site de la RD199.

Au total, le dispositif règlementaire permet bien la réalisation des 1 657 logements nécessaires (dans le cas de l'hypothèse 2) à l'atteinte de l'objectif démographique.

4/ La lutte contre l'étalement urbain :

Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de participer à l'effort de construction de logements à l'échelle régionale, la ville de Torcy a identifié, sur la base du diagnostic, un certain nombre de sites présentant un potentiel pour le développement d'une nouvelle offre de logements diversifiés.

Ces sites participent à la mise en œuvre de l'objectif démographique de la ville, en permettant la réalisation d'environ 127 logements par an sur la durée du PLU.

L'ensemble de ces sites est localisé au sein de l'enveloppe bâtie et était déjà classé en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols. Ils sont aujourd'hui pour la plupart bâtis, mais accueillent des densités faibles, et/ou des constructions qui présentent un fort potentiel de mutation (bâti dégradé ou à fort potentiel de mutabilité, friches…). La réponse aux besoins en logements se fera donc, au sein du nouveau document de planification, en majorité en renouvellement urbain. Il est à préciser que les secteurs constructibles de la ZAC des Coteaux de la Marne étaient classés en U dans le POS, ce secteur accueillait à l'origine un camping. Une zone AU1 de 6 hectares est prévue en continuité de la ZAC des Coteaux de la Marne. Elle vise à répondre aux besoins de construction de logements à long terme, au-delà de l'échéance du PLU.

En effet, si la commune ne dispose pas réellement de terres agricoles sur son territoire (hormis le secteur occupé par les jardins partagés sur la Frange Est), elle entend préserver, voire développer, l'ensemble de son patrimoine naturel sous toutes ses formes (parcs, Île de Loisirs, Bords de Marne, Frange Est, cœurs d'îlots verts au sein des quartiers pavillonnaires, jardins des grandes propriétés, espaces publics végétalisés etc.). L'identification précise de sites de projet dédiés notamment à la construction de nouveaux logements réalisée dans le cadre du PLU ainsi que la préservation du tissu pavillonnaire permettra de conserver ces éléments supports de la trame verte au sein des quartiers.

De plus, les nouveaux projets intégreront une part d'espaces verts, de pleine terre et/ou paysagers qui contribueront au développement de la nature en ville.

C - La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

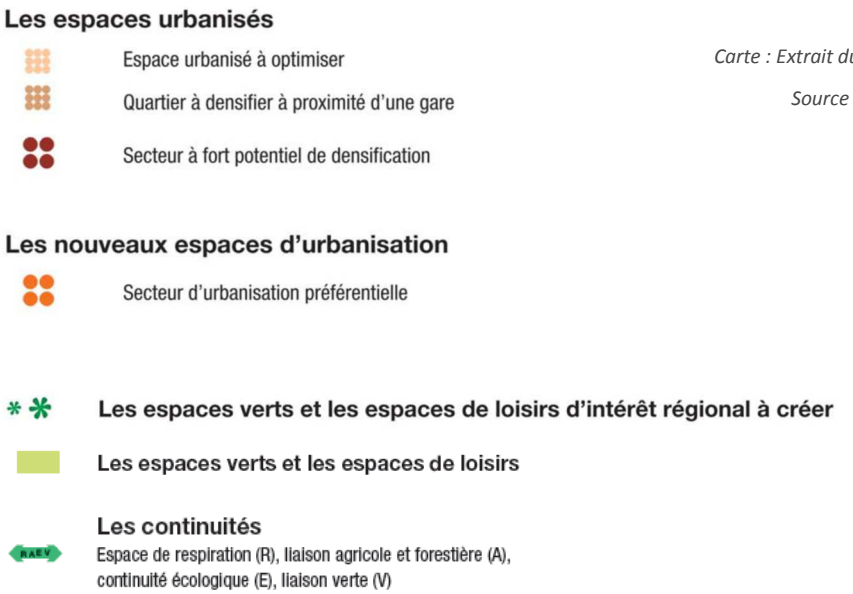
LE SDRIF :

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Torcy doit être compatible avec le schéma directeur.



Carte : Extrait du SDRIF 2013

Source : SDRIF 2013

Légende et modalités de prise en compte au sein du PLU :

Pastille « **Espaces urbanisés à optimiser** » : A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 (soit 2 fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole – 110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. Cependant, vu que la commune de Torcy dispose d'une gare d'un transport en commun lourd sur son territoire, **la densification attendue à l'horizon 2030 sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune est de 15% par rapport à la situation de 2013** (année d'approbation du nouveau SDRIF) soit la réalisation de **1 364 logements supplémentaires.** Le nombre de logements en 2013 était d'environ 9 100, il convient donc que le PLU rende possible à l'intérieur des espaces d'habitat ou identifiés comme tel à la date d'entrée en application du SDRIF la réalisation de 15 % de logements en plus soit environ **1 365 logements supplémentaires.**

	Situation au 1er janvier 2012 (référentiel SDRIF)	Objectifs définis par le SDRIF
Espaces urbanisés au sens strict	283,5 ha	
Espaces d'habitat	170,6 ha	
Densité moyenne d'habitat	9 113 logements soit 53,4 lgts/ ha	+ 15 % soit 61,4 lgts / ha → + 1 364 logements à horizon 2030
Densité humaine	23 471 hab + 7 672 emplois Soit 109,9/ha	+ 15 % soit une densité humaine de 126,4/ha → + 4 673 habitants et emplois à l'horizon 2030

La production de logements présentée dans les pages précédentes permet de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF en termes de densification des espaces d'habitat.

Concernant la densité humaine, le PLU prévoit la construction d'environ 1 657 logements, ce qui représente une augmentation de population de 4 308 personnes (avec une hypothèse de 2,6 personnes par logement). Par ailleurs, dans la ZAC des Coteaux de la Marne et sur le site de la RD199, il est prévu la création d'activités économiques qui vont engendrer la création d'emplois, de même que la requalification de la zone industrielle. On peut estimer la création d'emplois à environ 600 (si on se base sur un rythme de création d'emploi équivalent à celui sur la période 1999-2012). Cela permet donc de répondre à l'augmentation de la densité humaine définie par le SDRIF.

Pastille « **Les quartiers à densifier à proximité des gares** » : Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. **Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.**

- **PRISE EN COMPTE :**

Les sites de projets principaux identifiés dans le PLU sont inclus dans l'espace urbain tel que défini au MOS de 2013. En conséquence le PLU va permettre de répondre aux objectifs du SDRIF sur ce point. Par ailleurs, depuis 2013, toujours à l'intérieur de l'espace urbain, des logements ont déjà été construits ou sont en cours d'achèvement (environ 200 logements sur la période 2013-2017).

L'ensemble des secteurs identifiés en espaces urbanisés à optimiser ou à densifier à proximité des gares sont classés en zone U et AU dans le PLU. Ils recouvrent le secteur du centre-ville, des secteurs d'habitat pavillonnaire, d'activités économiques, et des secteurs constitués par de grandes résidences. Sur l'ensemble de ces secteurs le dispositif réglementaire permet la réalisation de nouvelles constructions et une densification maîtrisée de l'espace urbain, excepté au sein de la zone UD, qui autorise cependant des extensions des habitations existantes, ce qui va dans le sens d'une intensification humaine de ces quartiers. Au sein des zones d'activités, le dispositif règlementaire a été assoupli par rapport au POS afin de permettre l'évolution des entreprises présentes et l'accueil de nouvelles activités. Enfin, les sites de projets (zones UPM, UR et UE) permettent de répondre à l'objectif de densification des espaces d'habitat, avec une programmation globale de l'ordre de 1 200 à 1 300 logements :*

- *590 logements sur la ZAC des Coteaux de la Marne*
- *300 logements sur les emprises de la RD 199*
- *100 logements sur le site de l'Hôtel de Police*
- *60 logements au sein d'opérations ponctuelles déjà programmée (rue du Quinconce et rue de Paris)*
- *50 logements sur le site des Tilleuls*
- *122 logements sur le secteur 1 de l'Arche Guédon*
- *…*

Une zone AU1 en continuité de la ZAC des Coteaux de la Marne a été défini pour répondre aux besoins de construction de logements à plus long terme.

Par ailleurs, il apparait raisonnable de tabler sur une densification modérée des quartiers résidentiels, avec la construction de 5 à 10 logements par an dans le diffus, soit de 65 à 130 logements à l'horizon du PLU.

Pastille « **Espaces à fort potentiel de densification** » : Ce sont des espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis**. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat,** ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

- **PRISE EN COMPTE :**

Les pastilles sont localisées entre la gare RER de Torcy et la ZAC des coteaux de la Marne. Ils correspondent dans le PLU :

- *au secteur de l'emprise de la RD 199, qui fait l'objet d'une OAP avec une programmation d'environ 300 logements diversifiés et l'accueil de nouvelles activités économiques. Il est matérialisé dans le dispositif réglementaire par une zone AU.*

- *À la zone d'activités au sud de la RD199. Ce site, en zone UAE prévoit la requalification de cette zone industrielle, ce qui permet de répondre à l'objectif de densification de la zone*
- *Au secteur du centre-ville, qui est identifié en partie en zone UA, UA*, UCH et UPMa.*

Ces secteurs devraient donc accueillir une grande partie de l'effort de construction sur le territoire Torcéen.

Pastille « **Les secteurs d'urbanisation préférentiels** » : Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne au moins égale à 35 logements par hectare et/ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

- **PRISE EN COMPTE :**

La ville de Torcy ne souhaite pas urbaniser ces secteurs, localisés sur la frange Est de son territoire, pour trois raisons :

- *Ils sont grevés par le passage de lignes à haute tension qui rend très difficile, voire impossible, toute urbanisation.*
- *Ce secteur participe fortement à la trame verte et bleue communale et est constitutif d'un corridor écologique permettant de relier le centre-ville à l'île de Loisirs.*
- *La Ville souhaite développer sur ce secteur une activité d'agriculture urbaine.*

Ces orientations n'entrent pas en contradiction avec les orientations du SDRIF puisqu'il s'agit d'une possibilité d'urbanisation laissée à l'appréciation des communes ou EPCI compétents.

La commune de Torcy est identifiée comme faisant partie de l'« Agglomération centrale ». Dans le rayon de 2 km d'une gare, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal de référence est possible, à l'horizon 2030, en continuité de l'espace urbanisé au sein duquel la gare est implantée. La commune de Torcy est concernée par trois gares situées sur son territoire ou sur le territoire des communes limitrophes.

Le développement de l'urbanisation de la commune de Torcy se traduit, dans le projet de PLU, par la mise en œuvre de la ZAC dite « des coteaux de la Marne » au Nord et, par la requalification des emprises de la RD199. Ces secteurs sont classés en zone UE pour la ZAC dite « des coteaux de la Marne» qui correspond à l'emprise d'un ancien camping, et UE pour la partie Est des emprises de la RD199 et AU1 pour la partie Ouest. Il y a par ailleurs deux secteurs classés en zones AUC et AU1. La zone AUC est insérée dans le tissu urbain existant. La zone AU 1 en continuité de la ZAC dite « des coteaux de la Marne» constitue un potentiel d'extension de cette dernière et est actuellement à l'état naturel. Ainsi, le développement de l'urbanisation envisagé par la commune de Torcy se fait, pour partie, par mutation d'espaces actuellement urbanisés. Seule la zone AU1 en continuité de la ZAC dite « des coteaux de la Marne » est un espace naturel et constitue de ce fait une réelle extension d'urbanisation. Cette zone de 6 ha représente une augmentation de 2,1 % de l'espace urbanisé de référence de la commune.

Pastille « **Les espaces verts et les espaces de loisirs** » : Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

- **PRISE EN COMPTE :**

Les parties du territoire concernées sont les bords de la Marne, occupés par une base de loisirs, un golf et les espaces verts des étangs du Val Maubué. Au sein de l'espace urbain, les parcs des droits de l'enfant et des Charmettes sont également concernés comme espaces verts et espaces de loisirs. Le présent PLU permet de préserver et de pérenniser la vocation de ces espaces par un classement en zone naturelle et en patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour les parcs urbains.

Pastille **« Les continuités » :** les continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

- **PRISE EN COMPTE :**

La continuité écologique identifiée par le SDRIF au sud du territoire longe le lac de Lognes. L'ensemble de cet espace est classé en zone naturelle, garantissant le maintien de cette continuité.

LE PDUIF :

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.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Ce que dit le document :	Prise en compte dans le PLU :
• **Stationnement vélo privé** *Le code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »* **Habitat collectif :** 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; **Bureaux** : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. **Activités, commerces de plus de 500 m²** de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs. **Établissements scolaires** : • Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves, • Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves • Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants	**ZONAGE / REGLEMENT :** • Inscription transversalement à l'article 12 des règles respectant ces normes planchers.

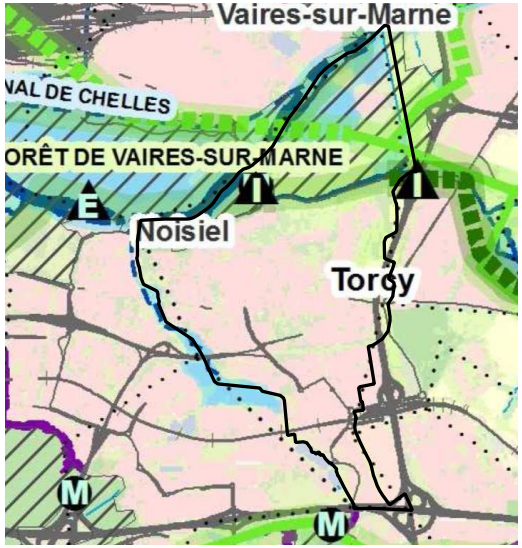
• **Stationnement voiture logements** **A moins de 500 mètres « d'une gare** ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation **de plus d'une place de stationnement par logement** Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.	**ZONAGE / REGLEMENT :** Règlement Article 12 : • À moins de 500m d'une station de tramway/gare : le PLU impose au maximum **1 place par logement** et **0,5 place par logement social** • À plus de 500m : chiffre en rapport avec le taux de motorisation (à Torcy, 1,03 véhicules par ménage) soit : au maximum imposer 1,55 place par logement. **Le PLU impose de manière transversale 1,5 place par logement.**
• **Stationnement voiture bureaux** Intégrer des normes plafond : À moins de 500 m d'une station de tramway/gare : • Maximum **1 place pour 55 m² de SP** À plus de 500 m d'une station de tramway/gare : • Maximum **1 place pour 45 m² de SP**	**ZONAGE / REGLEMENT :** **Règlement Article 12 :** <u>Pour les constructions à destination de bureaux réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u> ▪ 1 place de stationnement par tranche de **45 m²** de surface de plancher (minimum et maximum). <u>Pour les constructions à destination de bureaux réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u> ▪ 1 place de stationnement par tranche de **55 m²** de surface de plancher (minimum et maximum).

LE SRCE :

Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

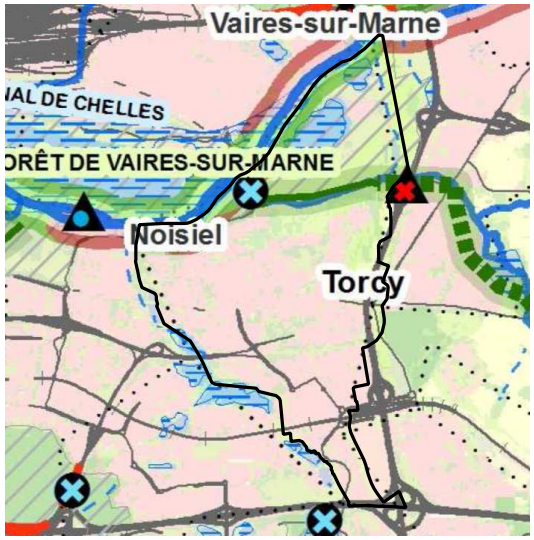
Le SRCE identifie les éléments de trame verte et bleue suivants :

- La base de loisirs et les bords de Marne sont identifiés en réservoir de biodiversité, avec un corridor fonctionnel diffus
- Les étangs du Val Maubuée sont identifiés en corridor de la sous-trame bleue
- La Marne est identifiée comme cours d'eau fonctionnel
- L'A104 et le carrefour RD10p et RD34A sont identifiés comme obstacles des corridors arborés



Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- L'A104 constitue un obstacle des corridors arborés à traiter prioritairement
- Le corridor de la sous-trame arborée au niveau du golf et de la Marne est à préserver
- La Marne est un corridor alluvial à préserver



- <u>PRISE EN COMPTE :</u>

La base de loisirs, le golf, les bords de Marne et les étangs du Val Maubuée sont classés en zone N, ce qui permet leur protection au titre de la trame verte et bleue.

LE SGADE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands :

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

- PRISE EN COMPTE :

Défi du SDAGE	Prise en compte dans le PLU
Diminution des pollutions ponctuelles	Le PLU définit dans les articles 4 des différentes zones les conditions de raccordement aux différents réseaux (assainissement et eaux pluviales) en se référant aux documents spécifiques, afin de limiter les pollutions des cours d'eau. Le PLU affirme dans son PADD la poursuite la mise en place de pratiques écologiques dans la gestion des espaces verts de la ville, ce qui permet de limiter les pollutions de l'eau.
Diminution des pollutions diffuses	
Protection de la mer et du littoral	PLU non concerné
Restauration des milieux aquatiques	Le PLU prévoit une bande de recul de 5 m par rapport à la berge des cours d'eau afin de préserver les abords de ceux-ci. Par ailleurs, le PLU classe en zone N les éléments forts de la trame bleue (Marne, Gondoire, lacs…) et en zone Nzh les zones humides à préserver.
Protection des captages pour l'alimentation en eau potable	Le territoire comporte aujourd'hui 6 captages sur le territoire, dont 3 abandonnés et les autres font l'objet d'une procédure de DUP pour les protéger.
Prévention du risque d'inondation	Le dossier de PLU intègre le PSS en attendant que le PPRi prescrit le 5 février 2007 soit approuvé. Les espaces inondables du PSS sont classés en zone N, sauf pour la zone UAE au nord du territoire qui intègre les prescriptions du PSS en matière de constructibilité.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence :

La Commission Locale de l'Eau a validé le 18 décembre 2015 le projet de SAGE. Il est soumis pour avis à la consultation des personnes publiques.

6 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE (Directive Cadre sur l'Eau), maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ;
- Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ;
- Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ;
- Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ;
- Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.

- PRISE EN COMPTE :

Une partie des réponses est commune avec la prise en compte du SDAGE. Concernant la valorisation des paysages de l'eau, le fait de classer en zone N les cours d'eaux et leurs abords permet de préserver la végétation les accompagnant.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) :

La commune de Torcy est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation, approuvé en décembre 2015, qui définit pour la période 2016-2021 des objectifs visant à réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

- PRISE EN COMPTE :

Il apparaît sur le plan de zonage les zones submersibles identifiées par le PSS de la vallée de la Marne. Il s'agit des zones de grand écoulement des crues (zone A) et des zones d'expansion des crues (zone B). Cette disposition permet de prendre en compte le risque d'inondation, et à en réduire les conséquences puisque des prescriptions spécifiques de construction concernent ces zones.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Lognes-Emerainville :

La commune est concernée par la zone C de bruit du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, approuvé le 1er juillet 1985. Le PEB est actuellement en cours de révision. Il concerne la pointe sud du territoire. Dans la zone C, le PLU doit interdire la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé.

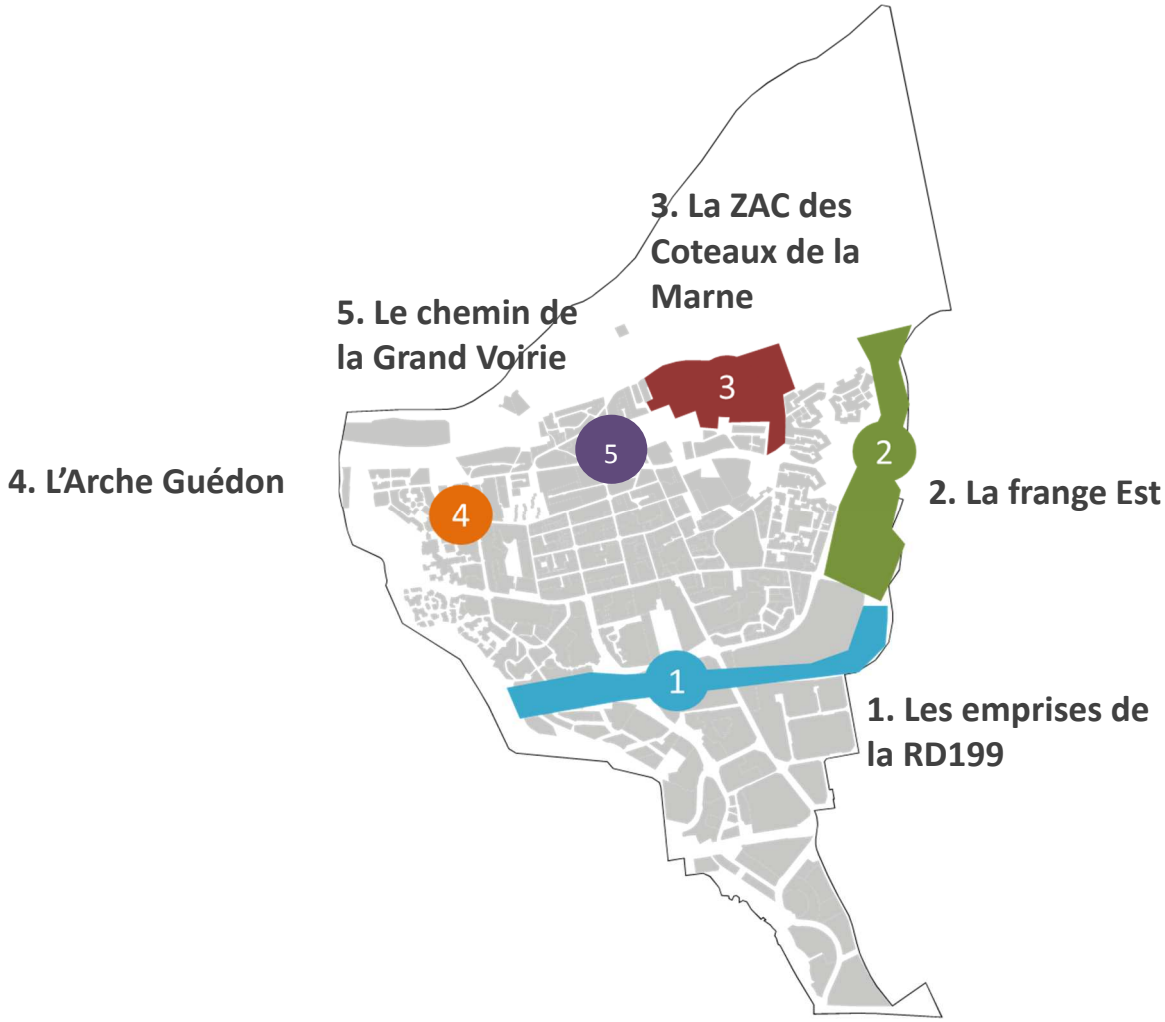
- PRISE EN COMPTE :

Les zones concernées par le PEB sont des zones N, UL (équipements déjà réalisés), UAE (activités économiques) et UR (habitat collectif déjà existant). Le PEB est annexé au PLU à titre informatif.

Explication des choix retenus pour établir les OAP

Cinq OAP géographiques et une OAP thématique ont été définies dans le PLU. Les OAP géographiques se déploient sur des secteurs à enjeux tels que les emprises de la RD199, la ZAC des Coteaux de la Marne, l'Arche Guédon, ou la frange Est. Les OAP permettent de préciser les objectifs du PADD sur ces secteurs spécifiques.

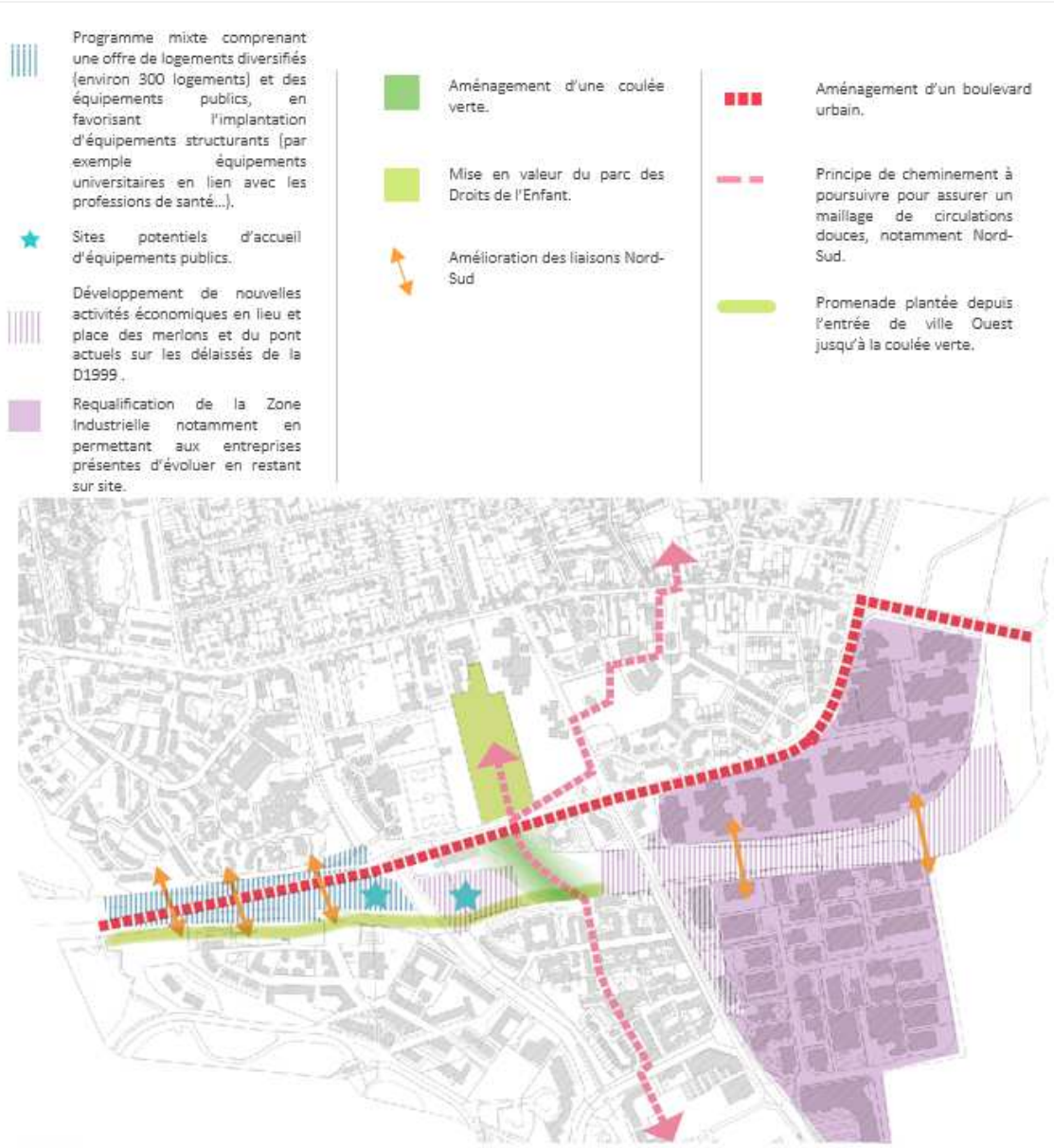
L'OAP thématique permet de décliner à l'ensemble du territoire des orientations portant sur les circulations douces et la trame verte et bleue.



Les emprises de la RD199

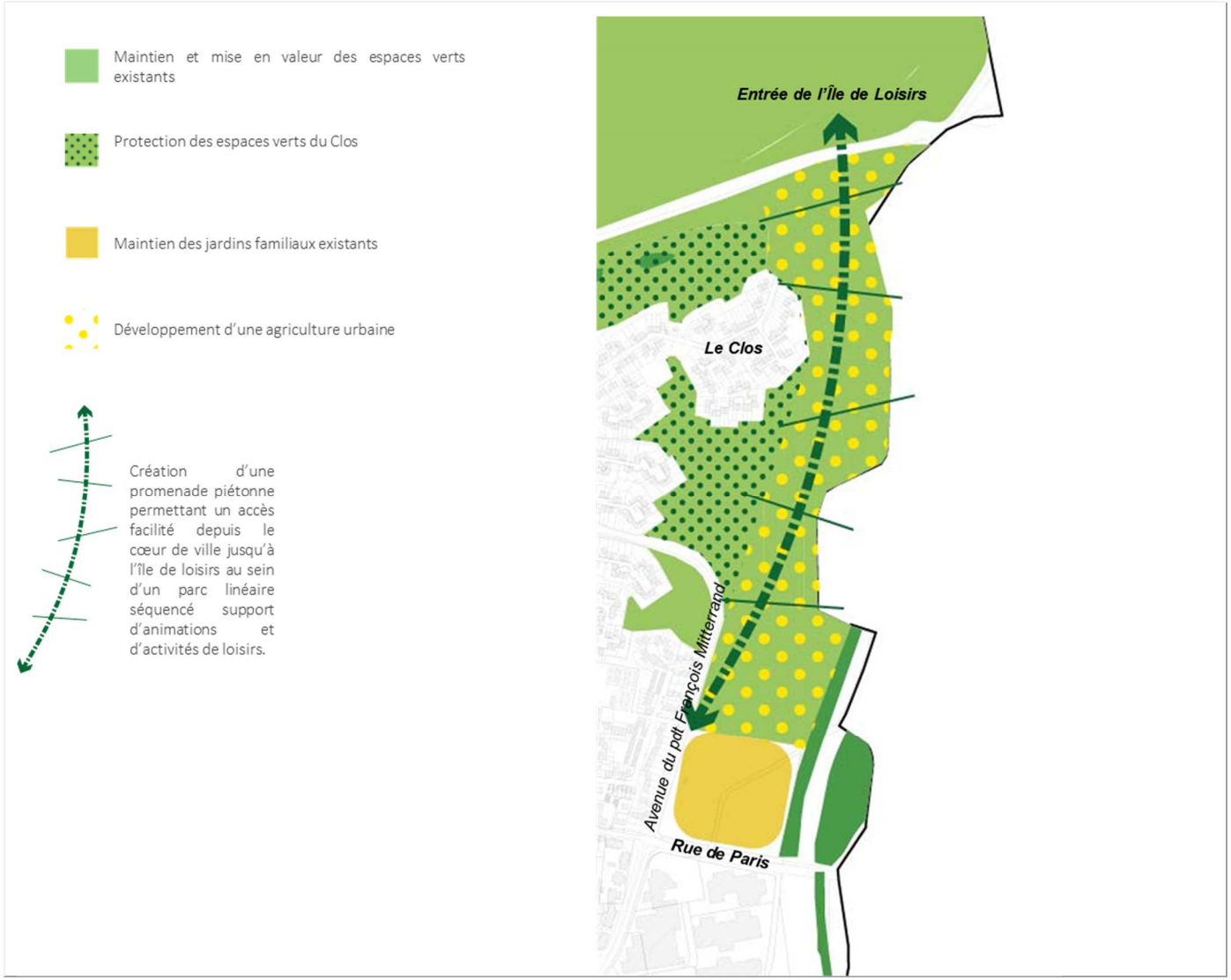
Les emprises de la RD 199 présentent une opportunité unique de recoudre le nord et le sud de la ville, tout en permettant la dynamisation du secteur et la requalification de la zone industrielle.

Le projet permettra l'implantation de nouvelles activités économiques, d'équipements publics et d'une offre d'environ 300 logements.



La frange Est

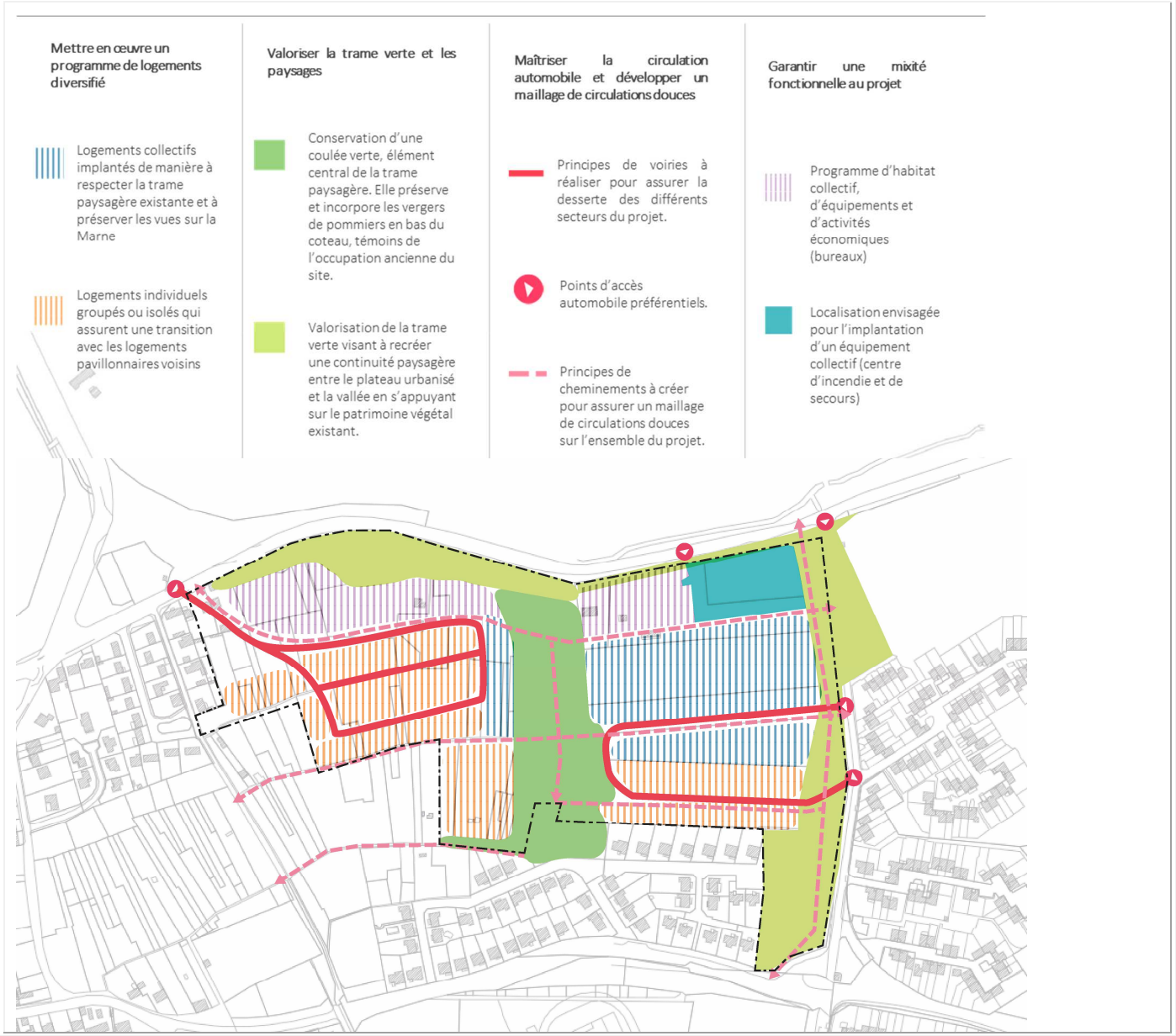
Il s'agit d'assurer d'une part le maintien en espaces naturels du site de la « Frange Est » tout en les valorisant et en permettant de leur redonner une attractivité pour tous les Torcéens.



La ZAC des Coteaux de la Marne

Le secteur des Coteaux de la Marne représente pour la ville de Torcy un enjeu considérable :

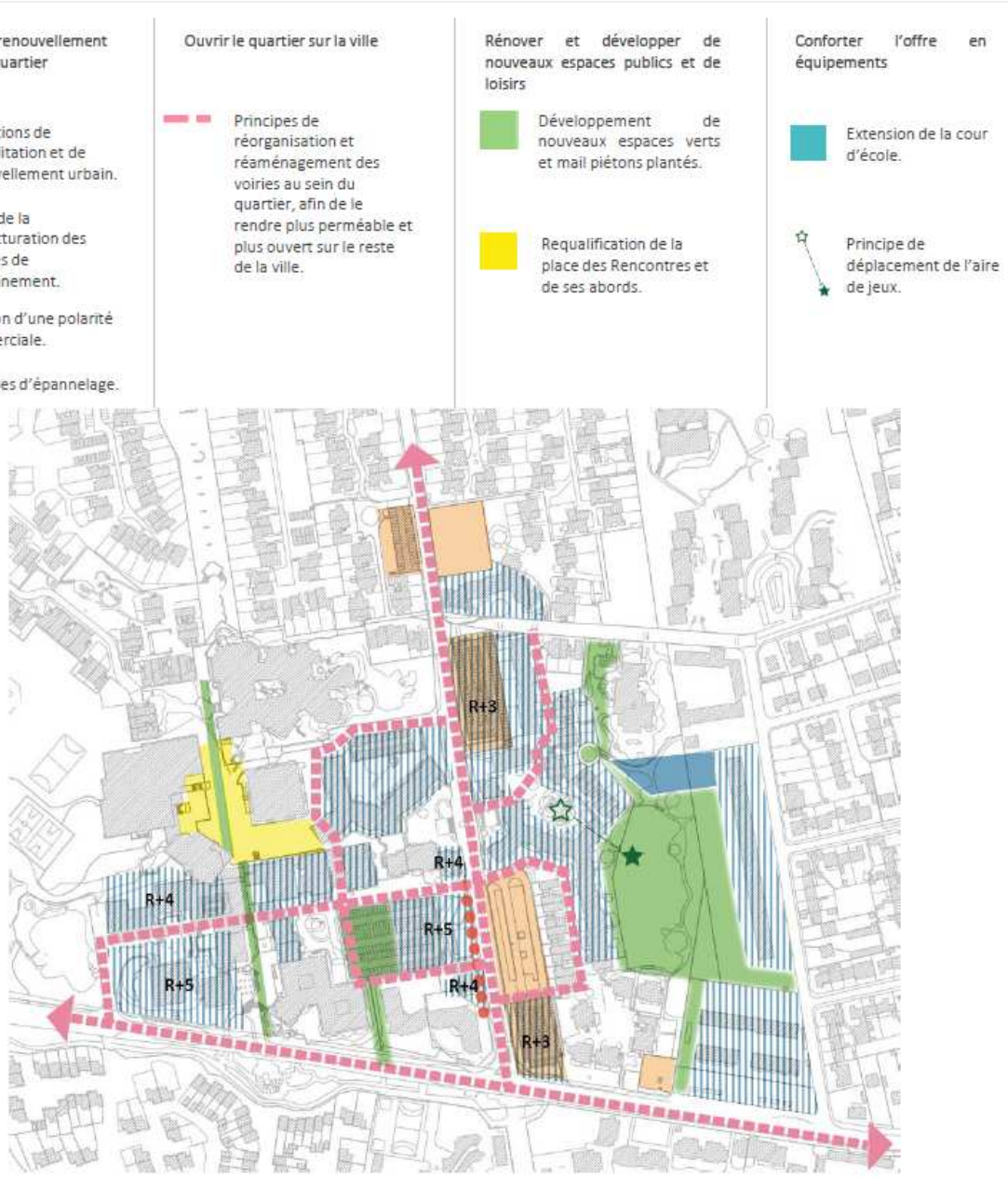
- il constitue l'un des derniers espaces à développer sur la commune,
- il contribuera à assurer une continuité urbaine de la ville jusqu'à la base de loisirs, et permettra à la ville de « dialoguer » à nouveau avec la Marne.



L'Arche Guédon

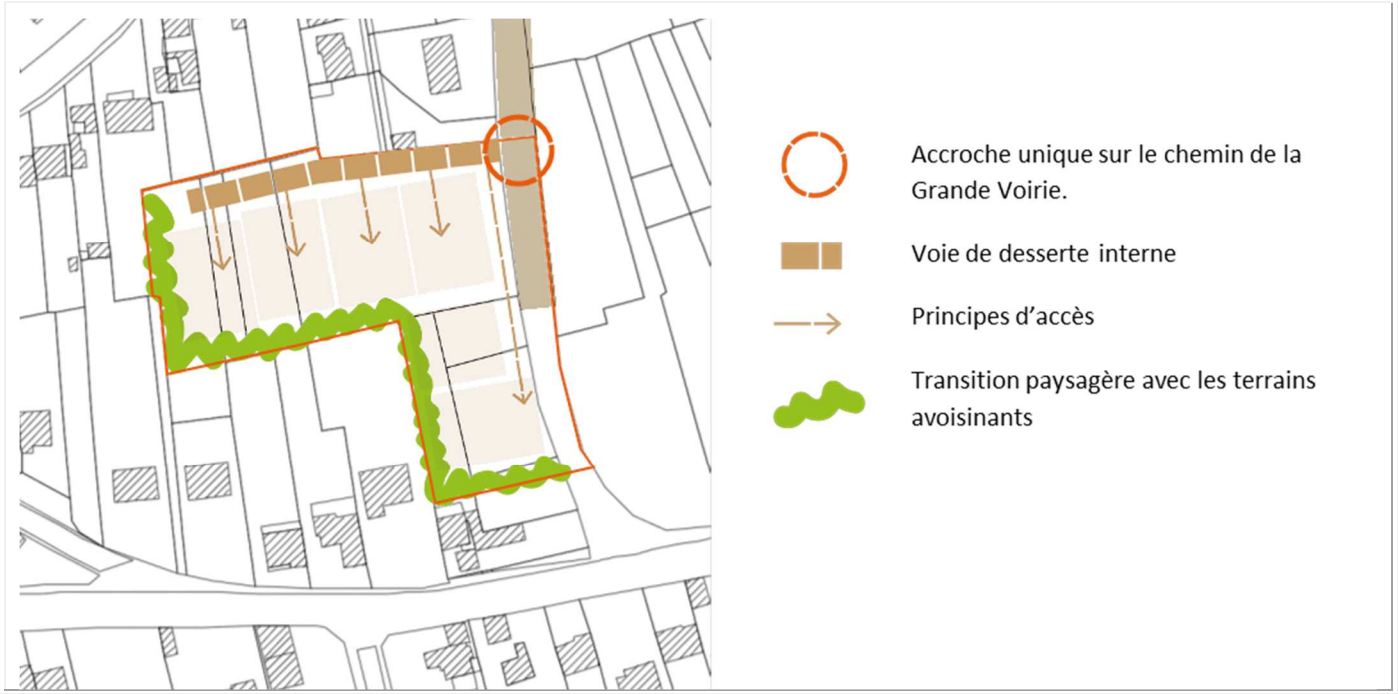
Le quartier de l'Arche Guédon fait l'objet d'un projet majeur de restructuration urbaine porté conjointement par la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne et la Ville de Torcy.

Ce projet ambitieux vise à l'amélioration du cadre de vie des habitants tout en ouvrant davantage le quartier au reste de la ville.



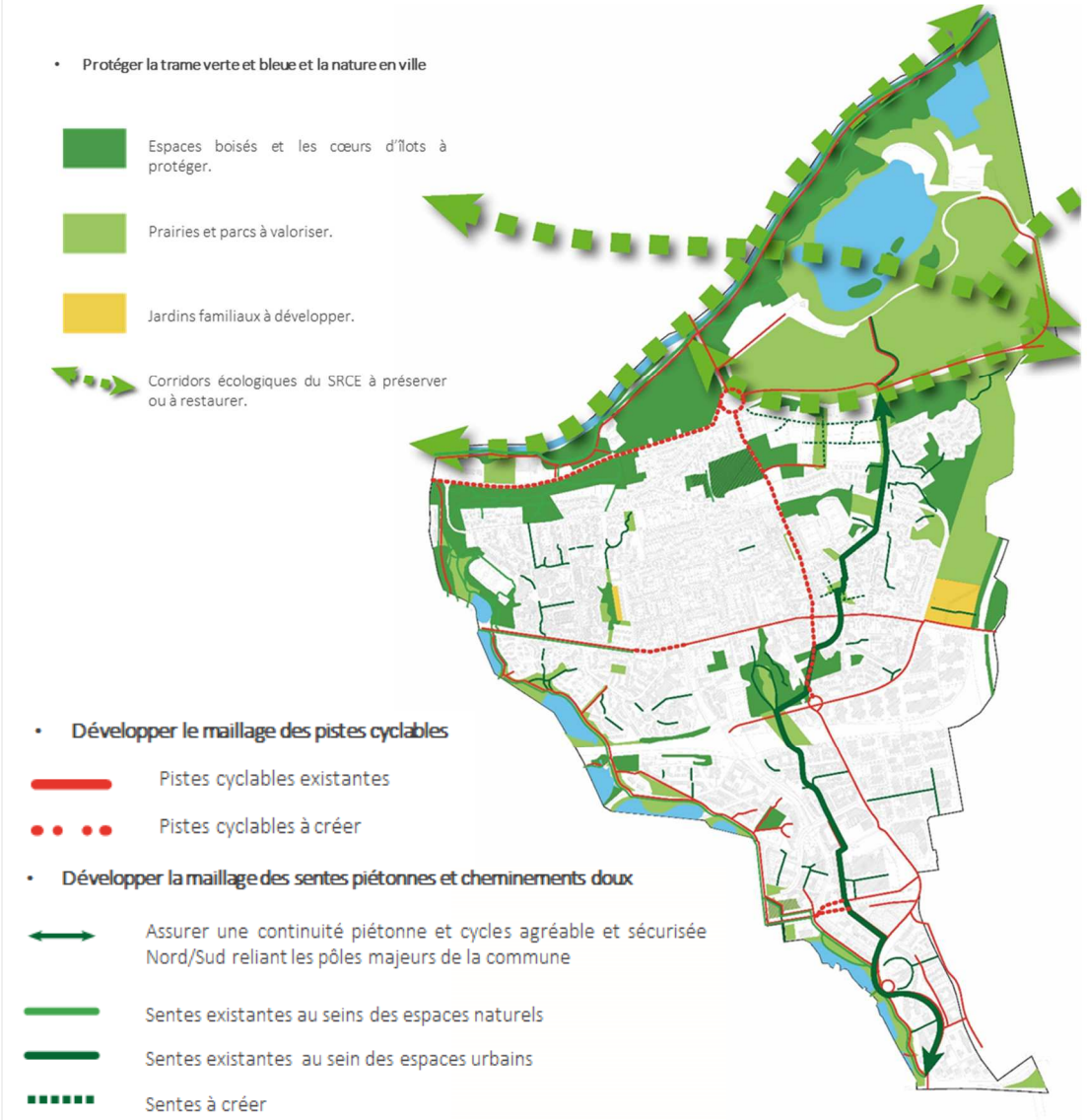
Le chemin de la Grande Voirie

L'objectif est de permettre l'évolution de ce secteur, aujourd'hui en friche, dans le respect des formes urbaines avoisinantes et en assurant la bonne organisation de l'ensemble. Il s'agit d'y développer quelques logements individuels.



La trame verte et bleue

L'objectif est de renforcer et de développer les circulations piétonnes et vélos existantes afin de créer un véritable maillage de circulations douces à l'échelle du territoire, tout en mettant en valeur la qualité paysagère et naturelle de Torcy.



Motifs de la délimitation des zones

La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Torcy ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ». Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales :

- L'équilibre entre logement et développement économique ;
- L'équilibre entre urbain et nature, le développement de la nature dans la ville ;
- L'équilibre entre renouvellement urbain et extension.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, …

La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel. Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 3 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles (N) ;

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

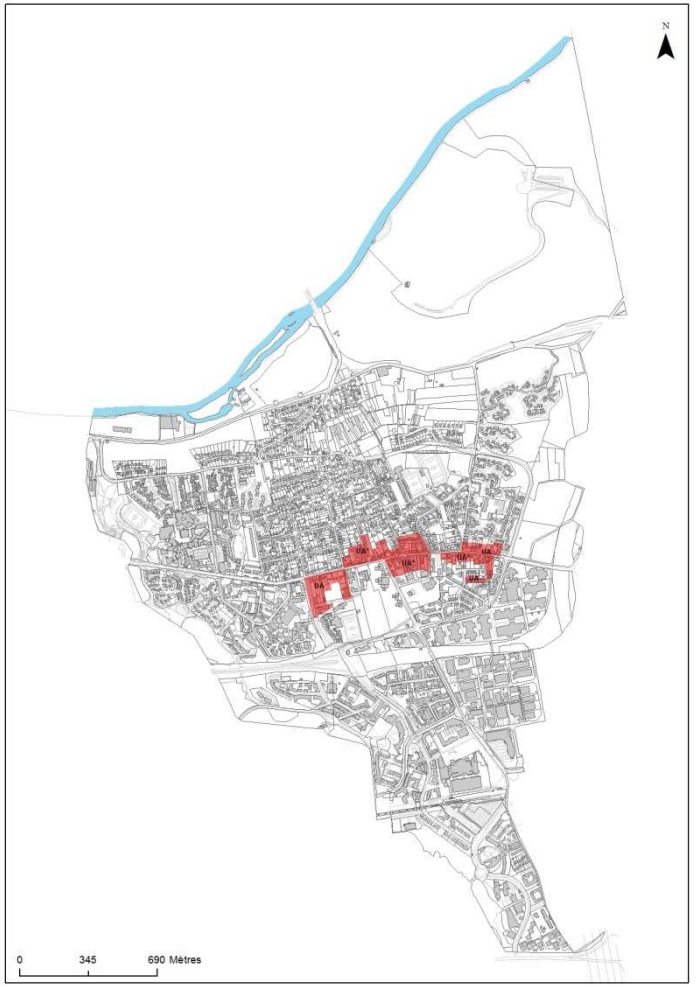
A - Les zones urbaines

Le PLU distingue treize zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal.

1. La zone UA

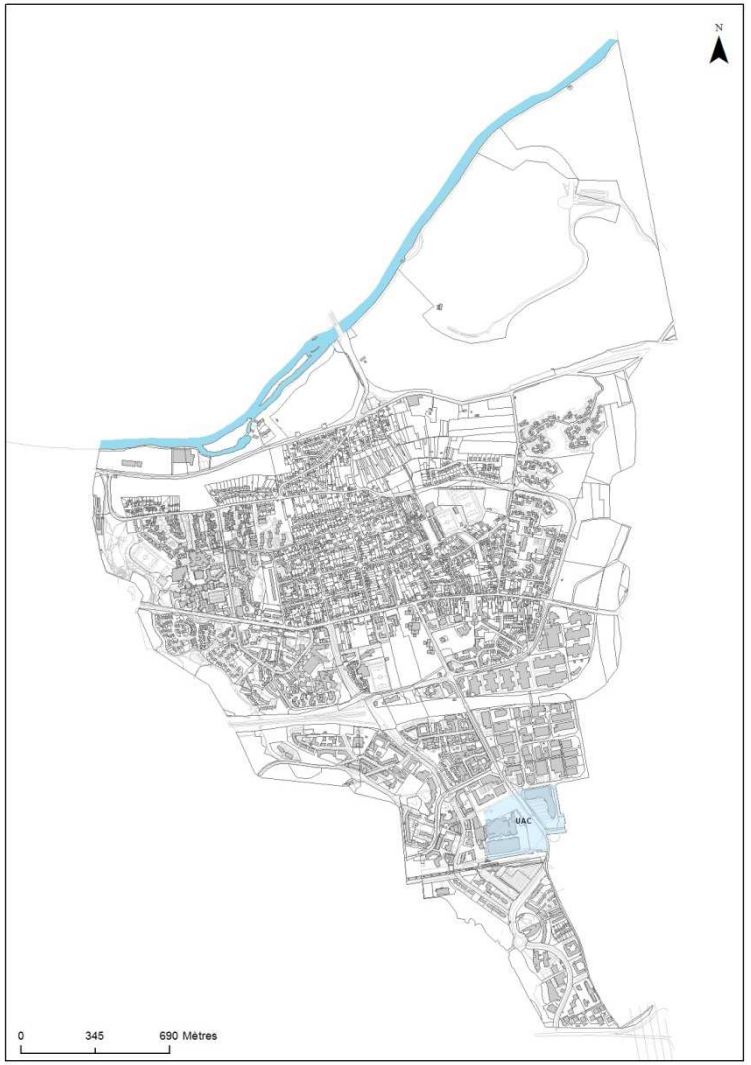
La **zone UA** correspond au centre ancien. Localisée de part et d'autre de la rue de Paris, cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements…) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. L'objectif est de poursuivre un développement maîtrisé et diversifié sur ce secteur, tout en prenant en compte la présence de certaines belles demeures et leurs jardins.

Conformément aux orientations du PADD, la délimitation et le règlement associé doivent permettre de maintenir et développer son caractère multifonctionnel et de préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existantes en respectant les gabarits actuels, tout en permettant des évolutions en harmonie avec le caractère de la zone. Par ailleurs, plusieurs constructions remarquables sont identifiées dans ce secteur, il s'agit d'éléments significatifs du patrimoine ancien de la ville qu'il convient de préserver.



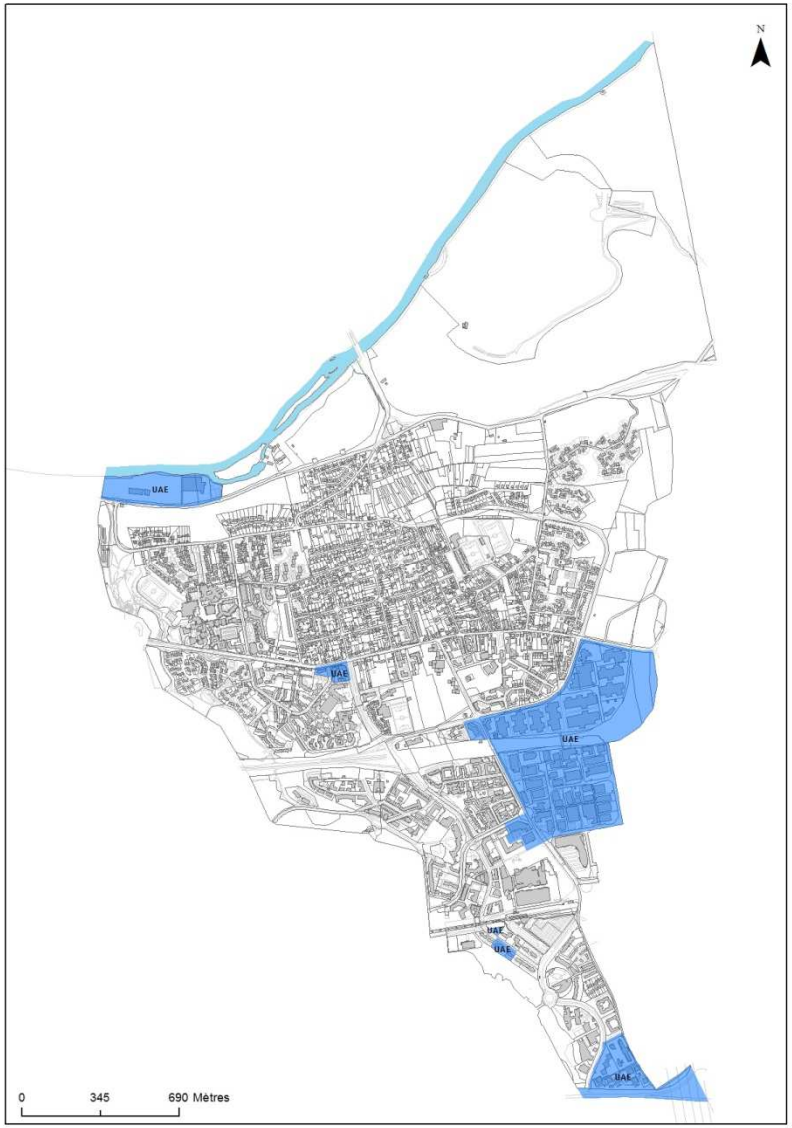
2. La zone UAC

La **zone UAC** regroupe les secteurs commerciaux de la commune, notamment autour du centre commercial BAY 1. La délimitation permet d'assurer la pérennité de la vocation commerciale de ces secteurs. Les règles prennent en compte la particularité des constructions tout en permettant leur évolution.



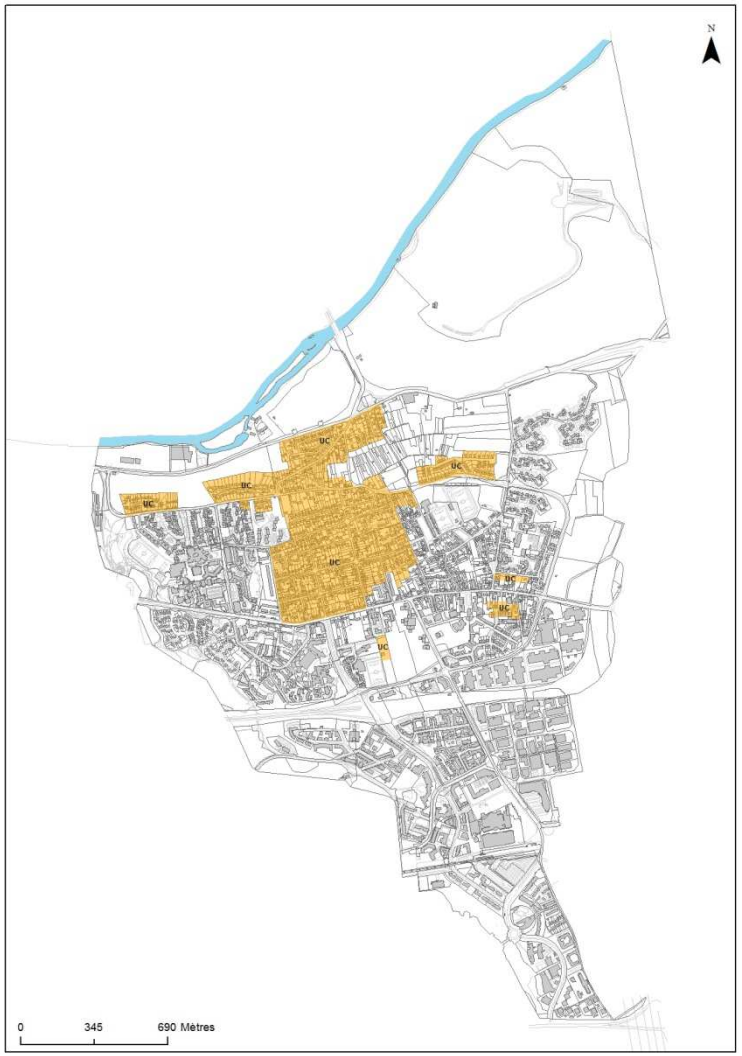
3. La zone UAE

La **zone UAE** reprend notamment les deux grands secteurs économiques du territoire, à savoir la Zone d'activités économiques du chemin de Croissy, située au sud du territoire, et la Zone d'activités industrielles de Torcy, implantée de part et d'autre de la RD 199. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.



4. La zone UC

La **zone UC** correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont constitués « spontanément » au gré de divisions foncières. Habitat majoritairement construit avant la Ville Nouvelle, en extension du centre-ville et sur le coteau de la Marne, il s'agit de maintenir sa forme urbaine actuelle en évitant une densification anarchique par division de terrain, tout en permettant l'évolution des logements.

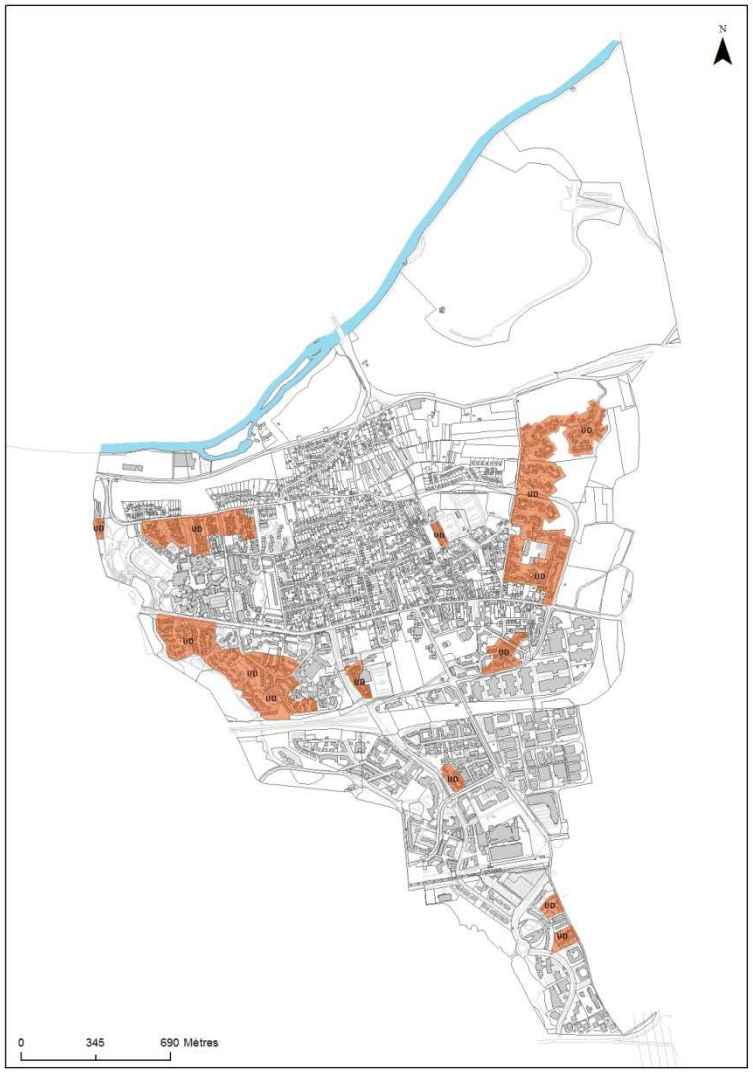


5. La zone UCH

La **zone U Centre Historique (UCH)** regroupe les constructions les plus anciennes de la ville, le vieux village. Elle intègre une part du patrimoine bâti pré-Ville Nouvelle de Torcy. L'objectif est d'assurer la protection de ce patrimoine et de garantir la bonne insertion paysagère et architecturale des futures constructions.

6. La zone UD

La **zone UD** intègre les opérations de logements « organisées » réalisés majoritairement lors de la construction de la Ville Nouvelle. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple.

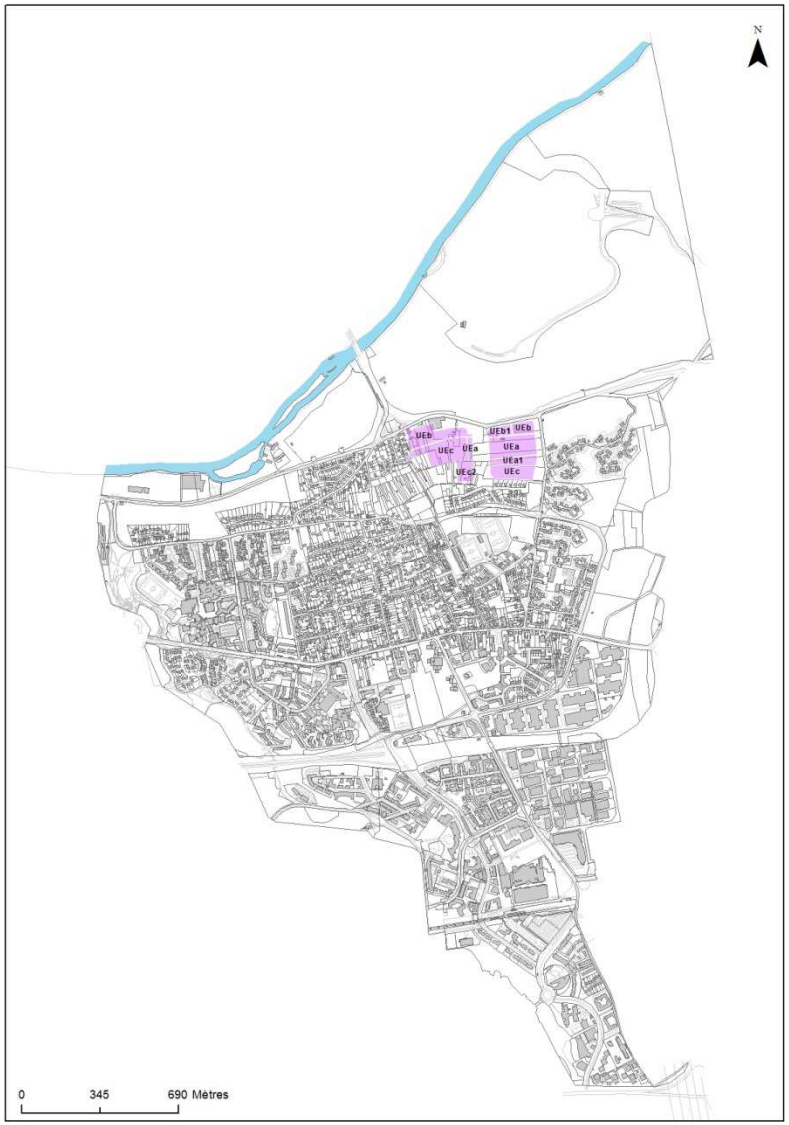


7. La zone UE

La **zone UE** correspond aux secteurs constructibles de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux de la Marne, à dominante de logements. Elle comporte également des constructions à usage de services et d'hébergements.

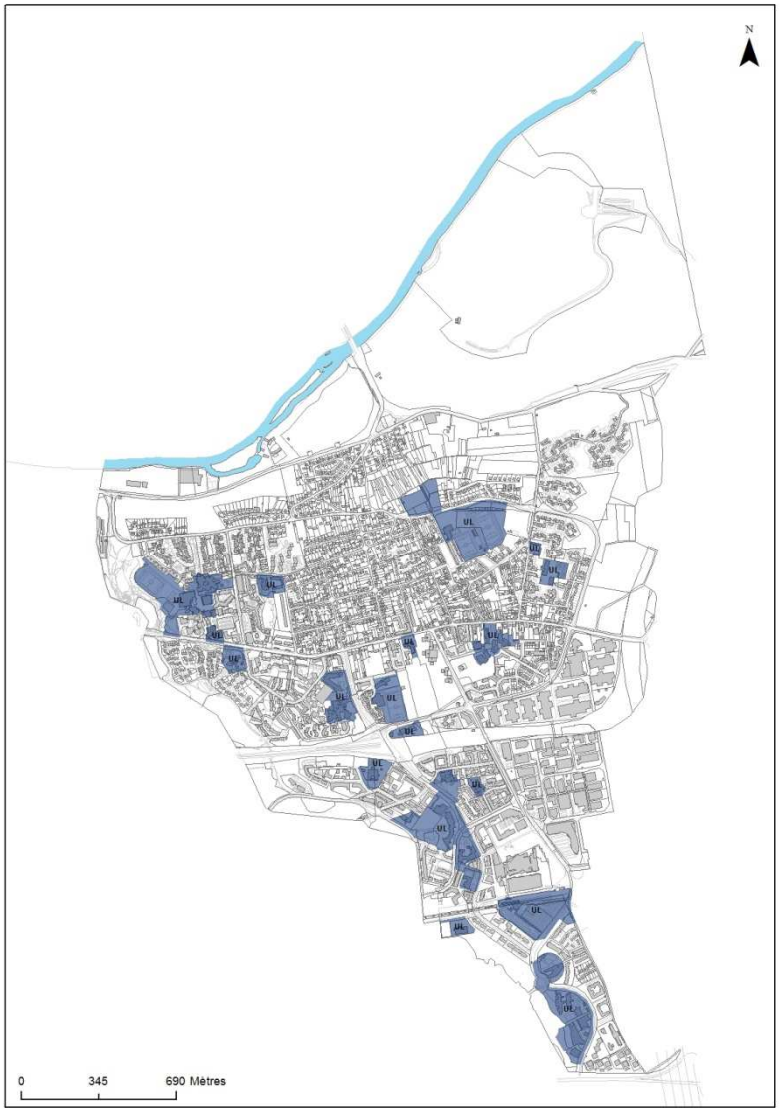
Elle est divisée en trois secteurs de zone :

- le secteur UEa (et UEa1) correspondant aux logements à dominante collective présents surtout à l'Est de la coulée verte, et en bordure Ouest de la coulée verte ;
- le secteur UEb (et UEb1) correspondant aux services – hébergements hôteliers et habitations situés en bas de coteau le long de la RD10p. Les logements prévus dans le secteur UEb1 seront de préférence des logements spécifiques ;
- le secteur UEc (et UEc2) correspondant aux logements individuels isolés ou groupés situés de part et d'autre de la coulée verte.



8. La zone UL

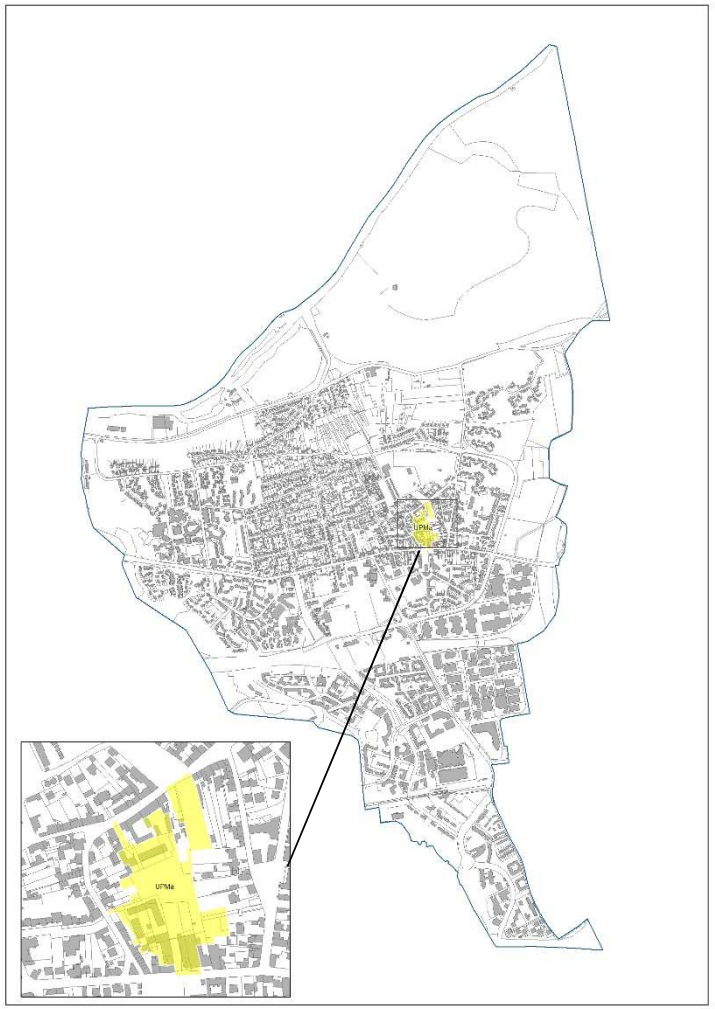
La **zone UL** regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés par la Ville ou par l'Agglomération, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.



9. La zone UPMa

.

La **zone UPMa** correspond à des terrains situés en centre ancien. Ils font partie de l'îlot dit « central » délimité par la rue de Paris, la rue de la Chapelle, la Grande rue et la rue Vignette. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés aux logements collectifs et individuels, aux commerces et aux services, ainsi qu'à la réalisation d'un jardin public.

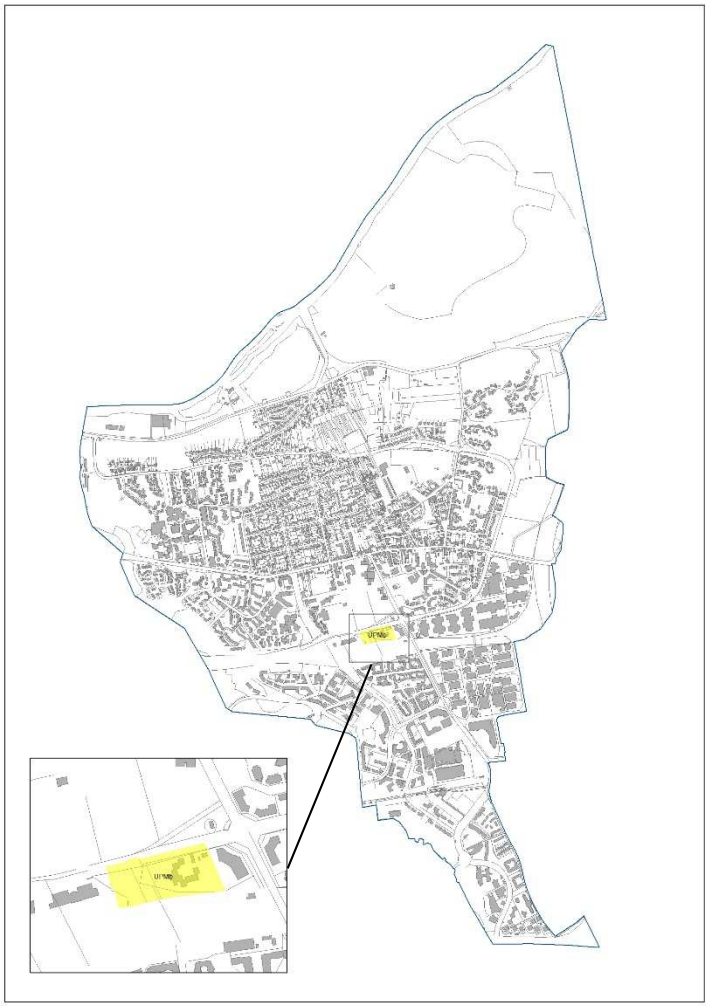


10. La zone UPMb

Le secteur **UPMb** correspond à des terrains situés en bordure de l'avenue Jacques Prévert. Il est délimité par l'avenue Jacques Prévert au Nord, le centre technique communal à l'ouest et le terrain situé à l'angle de l'avenue Jacques Prévert et l'avenue de Lingenfeld à l'Est. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés à l'implantation d'un équipement cultuel, la reconstruction d'une structure d'hébergement et de services à caractère social, ainsi qu'à la réalisation d'une coulée verte inscrite en espace vert à créer ou à préserver.

Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse qui comprend 4 types de polygones d'emprise :

- Sous-secteur Ouest : polygone d'emprise des bâtiments, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.
- Sous-secteur Ouest : polygone d'emprise des terrasses et parvis, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.
- Sous-secteur Est : polygone d'emprise des bâtiments, hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère.
- Sous-secteur Est : polygone d'emprise de constructions de liaison, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.

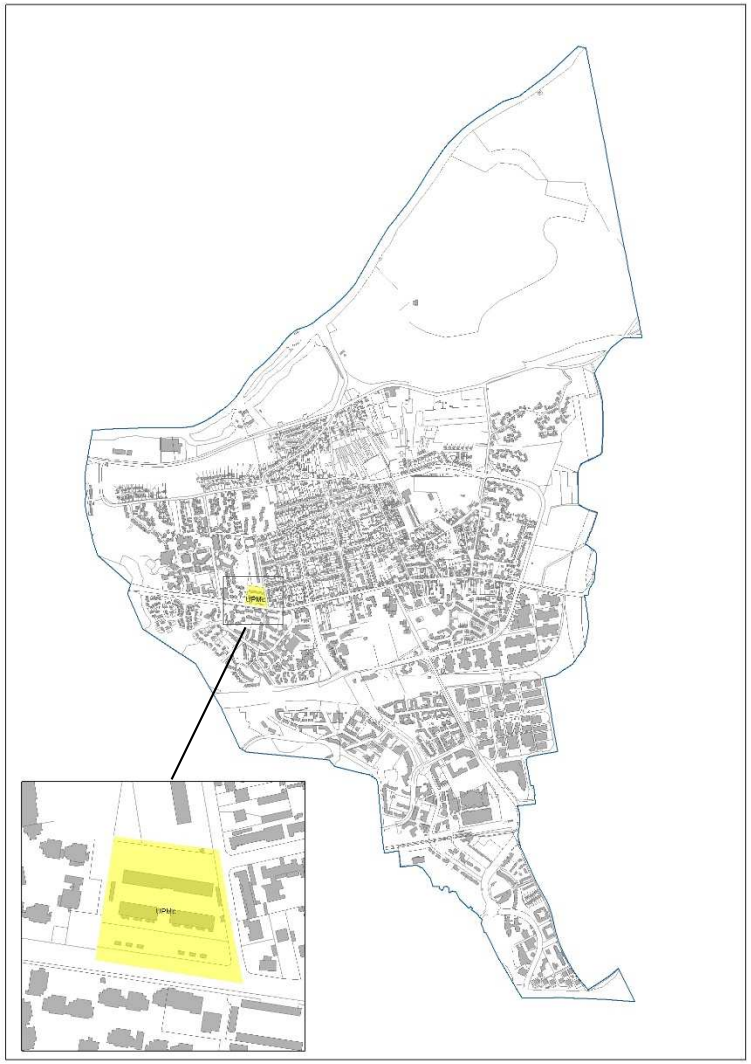


11. La zone UPMc

Le secteur **UPMc** correspond au site des Tilleuls situé en bordure du Cours de l'Arche Guédon à l'angle de la rue du Bel Air.

Ce terrain fait l'objet d'un projet d'ensemble qui doit permettre de réaliser une opération de démolition reconstruction d'un programme de logements. Le projet intègre l'aménagement d'accès piétons paysagés au futur parc public situé en limite Nord du terrain.

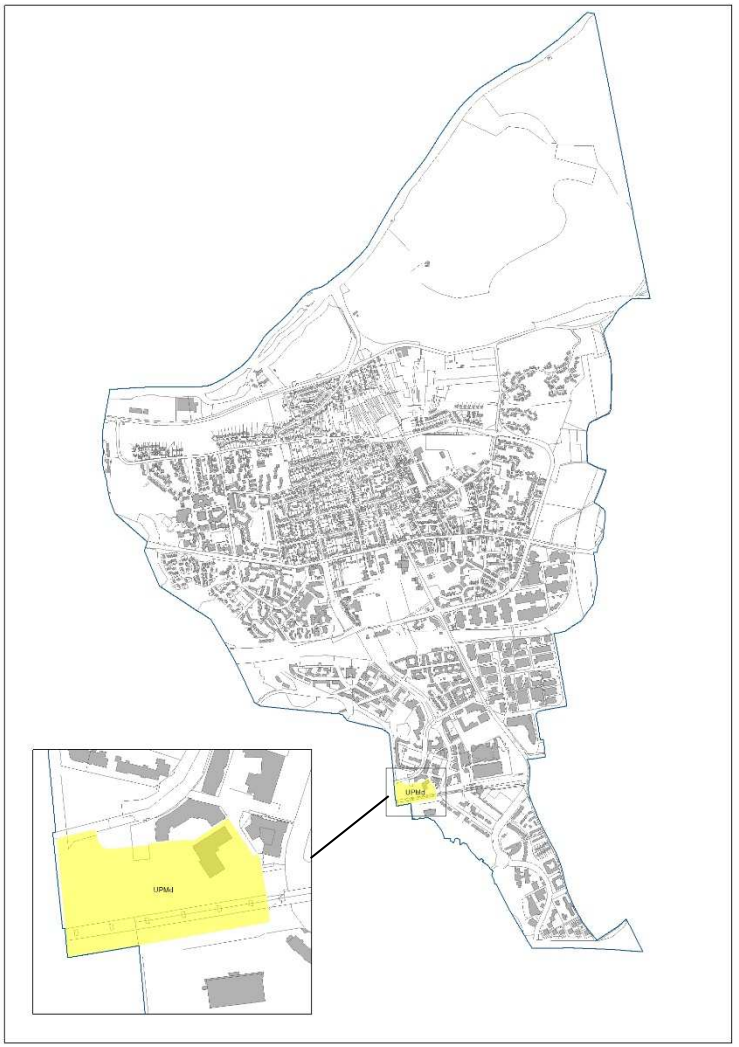
Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.



12. La zone UPMd

Le secteur **UPMd** correspond à des terrains situés en bordure du Cours des Lacs et de l'avenue Salvador Allende. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble et sont destinés à l'implantation de l'hôtel de police, d'un programme de logements et de locaux associatifs (Restos du Cœur).

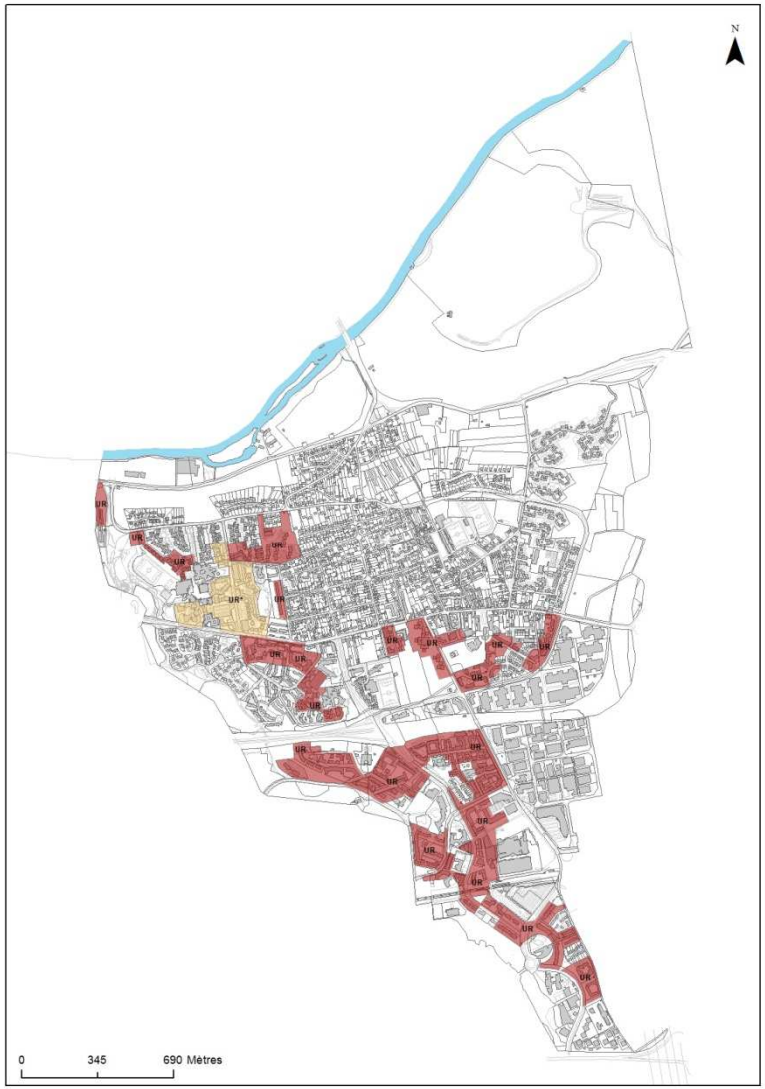
Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.



13. La zone UR

La **zone UR** regroupe les grandes résidences, quartiers issus principalement de la Ville Nouvelle. Certains portent un enjeu de requalification important (Arche Guédon) et doivent pouvoir évoluer vers une organisation urbaine plus traditionnelle. Un secteur UR* est délimité pour ces sites.

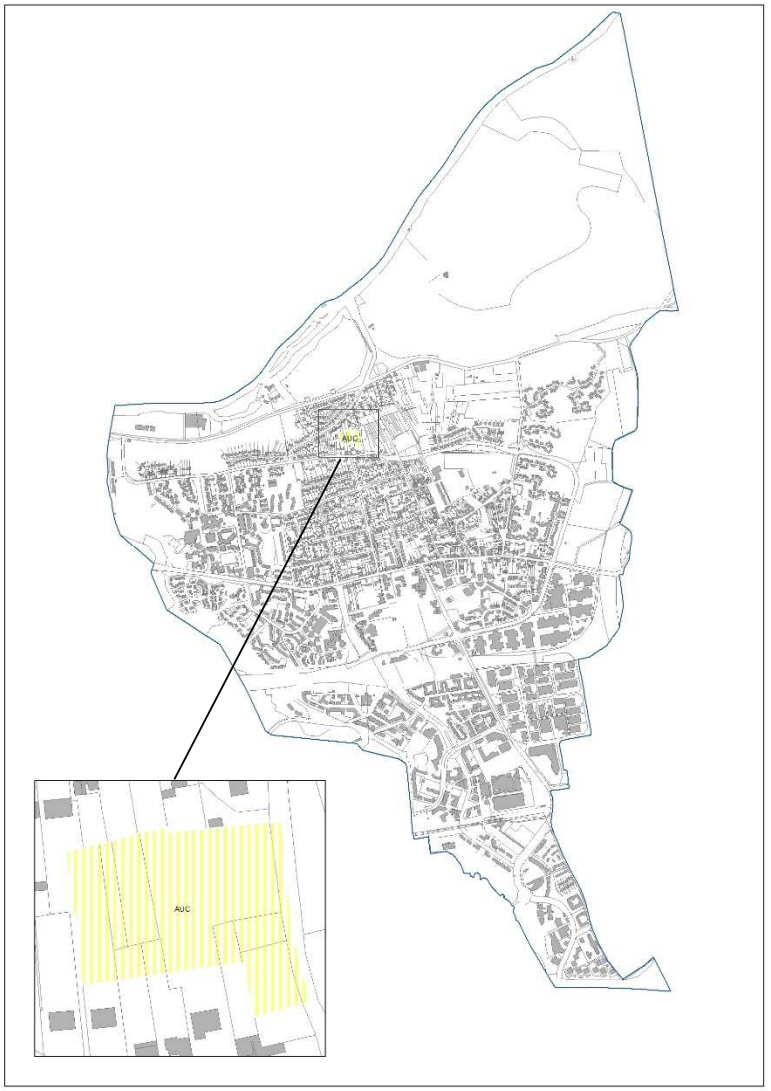
D'autres n'ont pas vocation à se transformer fortement, si ce n'est par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques..



B - Les zones à urbaniser

1. La zone AUC

La **zone AUC** délimite un ensemble de terrains qui doit s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect des dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Compte tenu de la localisation du secteur, les dispositions de la zone AUC s'inscrivent directement dans la continuité des dispositions de la zone UC qui l'entoure.



2. La zone AU1

Les zones **AU1** sont fermées à l'urbanisation dans le PLU, en attendant qu'un projet d'ensemble soit défini. Elles ne sont donc pas réglementées.

C - Les zones naturelles : N

La **zone N** regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire. Ces espaces équipés ou non doivent être préservés compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels.

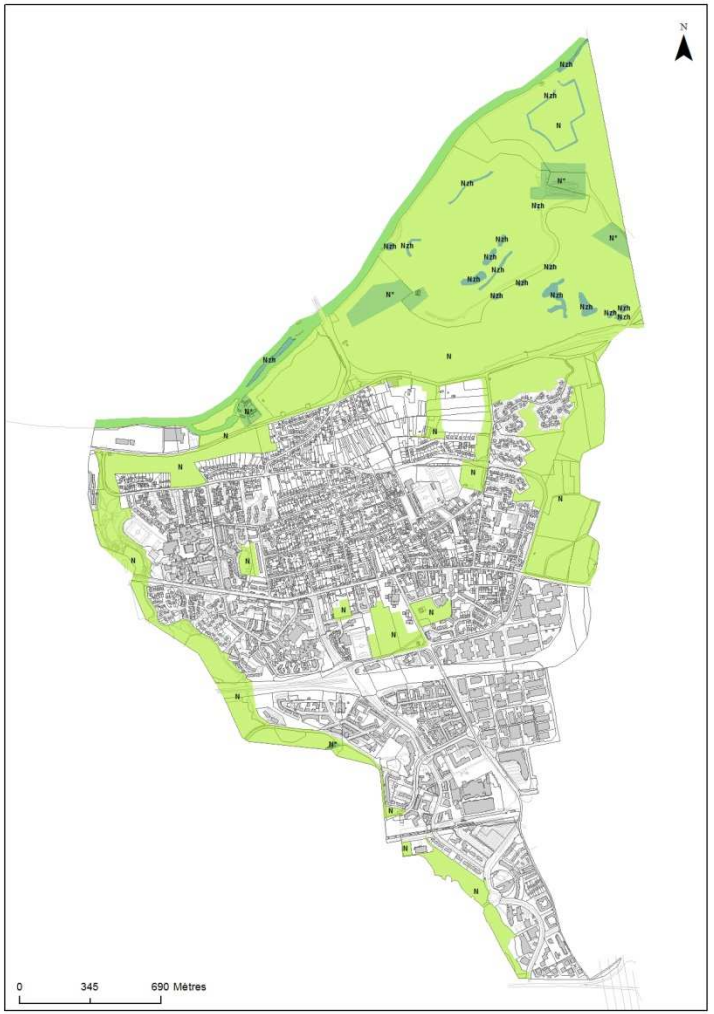
Il s'agit notamment de

- Les éléments constitutifs de la trame bleue :

  La Marne en limite, la Gondoire, le ru de Maubuée, les étangs du Val Maubuée, l'espace en eau de la base de loisirs de Vaires-Torcy
- Les espaces verts publics ou privés (le parc des Droits de l'Enfant, le jardin de l'îlot central, le parc des Charmettes, la base de loisirs…)
- Les espaces verts au bord des étangs du Val Maubuée
- Les espaces boisés
- Les espaces verts du golf
- Les jardins familiaux

5 STECAL (sites de taille et de capacité d'accueil limitée) N* sont créés, afin de prendre en compte des éléments particuliers (Golf, base nautique..).

Des zones Nzh ont été définies pour prendre en compte et préserver les zones humides.



Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

A - Les dispositions communes aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

En fonction de la vocation spécifique de certaines zones des restrictions à l'utilisation de sols sont fixées. Ainsi les activités d'industries ne sont admises que dans la zone AUE dédiée spécifiquement aux activités. De même la zone AUC est spécialisées pour l'accueil d'activités commerciales, les autres formes d'occupation du sol sont interdites ou limités quantitativement avec une obligation de lien direct avec la vocation commerciale du secteur.

Les zones à vocation dominante d'habitat permettent d'autres fonctions telles que les commerces, les bureaux, les équipements et l'artisanat.

Toutefois, pour les zones UC et UD dédiées tout particulièrement à l'habitat individuel, à l'exception des équipements, seuls sont admis en plus les bureaux à condition de constituer un élément ponctuel. Cet objectif à conduit à limiter la possibilité de création à 200 m² de surface de plancher au maximum. Il en est de même en zone UR avec une limite fixée à 300 m².

Les constructions à destination d'entrepôts sont admises dans les zones mixtes UA, UCH et UR mais uniquement à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15% de surface de plancher de cette autre occupation. Cette disposition permet de prendre en compte l'existence éventuelle de besoins sans ouvrir la possibilité de création de locaux dédiés à l'entreposage qui ne correspond pas à la vocation principale de ces zones. Ce type de locaux est par ailleurs interdit en zone UC et UD compte tenu, là encore, de la vocation spécifique qu'il convient de conserver pour ces secteurs.

La zone UE correspond au site d'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Marne, dont le projet a été défini en amont de l'élaboration du PLU. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les différents secteurs de la zone, elles reprennent les règles fixées précédemment dans le POS. Il en est de même pour les 4 secteurs de plan masse qui ont été agrément instaurés sous le régime du POS et retranscrits sans modification de fond dans le PLU (zones UPMa, UPMb, UPMc et UPMd).

La zone UL étant dédié aux équipements publics, les autres modes d'occupation du sol y sont interdits à l'exception de l'habitat dans la mesure où il permet de répondre aux besoins de gardiennage du site. Cette disposition est également prévue, pour les mêmes raisons, dans les zones à vocation spécifique économique (UAE et UAC).

Pour la zone UL, les fonctions de bureaux et d'entrepôts sont limitées aux besoins éventuellement générés par le ou les équipements présents sur le terrain. Cette disposition assure une souplesse au regard des spécificités de certains équipements tout en préservant strictement la vocation principale de ces secteurs.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il est fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne et par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales. Cette disposition permet de prendre en compte les obligations qui s'imposent au moment de l'entrée en vigueur du PLU mais également dans le temps, si le règlement de la communauté d'agglomération évolue, les obligations nouvelles seront immédiatement prises en compte dans le cadre des autorisations du droit des sols.

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une taille minimum de terrain. Pour toutes les zones il est mentionné que cet article est sans objet.

ARTICLES 6 7 et 8

L'implantation des constructions :

- par rapport aux voies ou emprises publiques
- par rapport aux limites séparatives
- les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ces trois articles participent fortement à la définition de la forme urbaine et au-delà aux caractéristiques de l'aménagement urbain de la zone. Il s'agit donc d'articles qui fixent des dispositions spécifiques en fonction de la zone, de ses caractéristiques actuelles et des objectifs d'évolutions fixés au regard des orientations du PADD et éventuellement des OAP, si elles existent pour tel ou tel secteur. Les dispositions particulières à chaque zone sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Pour autant, le règlement prévoit des dispositions particulières qui sont communes à tout ou partie de ces zones. Il s'agit de dispositions qui permettent principalement de prendre en compte le cas de constructions existantes avant l'entrée en application du PLU et qui doivent pour autant, bien que non conformes aux nouvelles règles, pouvoir évoluer à minima.

Ces dispositions communes permettent :

- Dans une démarche de développement durable, d'autoriser quelle que soit l'implantation de la construction la possibilité de réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur,
- De fixer des règles souples pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas contraindre leur réalisation
- De permettre qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle générale des articles 6 et 7, puisse évoluer par une surélévation et/ou une extension horizontale. Cette possibilité reste encadrée pour éviter un développement trop important d'une forme bâtie non conforme avec les règles générales fixées par le PLU. Ces dispositions sont prévues dans les zones dédiées principalement à l'habitat, elles ne concernent pas les zones spécifiques à

vocation économique ou d'équipements, ni les secteurs de projets (zones UE, UPM et AUC). La zone UD dispose d'une règle générale qui prévoit déjà les modalités d'évolution des constructions existantes, il n'était donc pas nécessaire de fixer des règles particulières pour cette zone sur ce point.

- De déroger à la règle générale pour s'adapter à la vocation spécifique d'un type de construction à savoir les annexes. A l'intérieur de ces annexes sont identifiées celles correspondant aux abris de jardins qui disposent, compte tenu de leur taille et de leur gabarit réduit, de possibilités d'implantation très souples et celles un peu plus grandes destinées au stationnement et qui peuvent, dès lors qu'elles sont dissociées du bâtiment principal, bénéficier de possibilités d'implantation adaptées à leur fonction et à leur gabarit.
- De fixer également des règles adaptées pour les piscines extérieures dans les zones où elles peuvent être réalisées, à savoir les zones UC et UD.
- De ménager une bonne visibilité à l'intersection de deux voies par l'obligation de créer un pan coupé (en zones UA, UC et UCH).

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Comme les articles précédents (6 à 8), la règle d'emprise au sol qui permet de définir le rapport entre bâti et espaces non bâtis est un élément caractéristique de la forme urbaine d'un secteur, d'un quartier qu'il s'agisse d'un quartier existant ou d'un site de projet. Des règles spécifiques sont donc prévues pour chacune des zones. Elles sont présentées dans la suite du document.

Pour autant, il est apparu nécessaire de prévoir des souplesses de manière transversale pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs au regard de l'emprise au sol. L'essentiel est de permettre la réalisation de ces équipements qui répondent aux besoins des habitants actuels et futurs. L'emprise au sol devient un dispositif accessoire à condition que les autres éléments permettant le bon fonctionnement de l'équipement et notamment les questions de l'accessibilité, du stationnement et de la sécurité des personnes soient prises en compte et garanties.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, les toitures et les façades. Pour certaines zones des dispositions complémentaires sont prévues pour le traitement des étages en attiques (zone UA) ou pour éviter les constructions « champignons » trop hautes par rapport à la largeur de leur façade sur rue (zones UA, UC et UCH).

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Des prescriptions sont également fixées pour les clôtures qui participent à la qualité de l'espace urbain, en particulier pour les clôtures sur rue. Leur forme et leur hauteur doivent être encadrées pour assurer une harmonie générale. Des dérogations sont toutefois prévues pour les équipements publics et d'intérêt collectifs afin de s'adapter à des besoins spécifiques que certains équipements peuvent générer. De même le cas de constructions ou d'installations nécessitant de prendre en compte des questions de sécurité est prévue.

Pour les zones accueillant des commerces en rez de chaussée, le règlement fixe des prescriptions pour assurer une qualité des façades commerciales et leur bonne insertion dans la construction.

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes ou les constructions présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il est par ailleurs rappelé que leur démolition est interdite.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, et les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment celles aux abords des gares RER.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces). Afin de favoriser le développement du commerce de proximité, aucune place n'est demandée pour les commerces d'une superficie inférieure à 300 m².

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD, de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…). Une disposition particulière est prévue pour le secteur de plan masse UPMb afin de conserver le dispositif qui existait dans le POS et répondre ainsi au besoin particulier de stationnement lié à la nature du projet.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air.

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones :

Zones du PLU	UA Centre ancien	UAC Secteurs commerciaux	UAE Activités économiques	UC - AUC Habitat pavillonnaire	UCH Centre historique	UD Opération organisées (Ville Nouvelle)	UE ZAC des Coteaux de la Marne
Article 13 Plantations et espaces verts	**30%** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	___	**15 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	**50 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	**30%** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du PLU doivent être conservés sauf dans le cas de la réalisation des extensions autorisées (30 m² maximum)	L'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

Zones du PLU	UL Équipements publics	UPMa Secteur de plan-masse (centre-ancien)	UPMb Secteur de plan-masse (Jacques Prévert)	UPMc Secteur de plan-masse (Tilleuls)	UPMd Secteur de plan-masse (futur hôtel de police)	UR Grandes résidences (Ville Nouvelle)
Article 13 Plantations et espaces verts	___	Cf. plan masse	Cf. plan masse	___	___	**30 %** au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre. **UR*** : il n'est pas fixé de règle

Pour les secteurs de projet à savoir la zone UE (ZAC des Coteaux de la Marne) et les zones UPM (a, b, c et d) des dispositions particulières sont prévues, elles conservent les obligations fixées initialement dans le POS qui permettent la mise en œuvre ou la finalisation de ces projets. C'est la raison pour laquelle ces zones disposent d'une écriture un peu spécifique de leurs articles 13. De même, les projets de renouvellement urbain à mener dans le secteur UR* en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Arche Guédon conduisent à ne pas fixer de règle à l'article 13.

Les zones AU1 ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, aucune règle n'est donc fixée pour le moment.

La zone N ayant pour vocation principale de conserver ses caractéristiques naturelles, elle dispose d'un article 13 spécifique, son caractère non constructible ou très strictement encadré garantissant la préservation des espaces naturels.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer un coefficient d'occupation des sols. Pour toutes les zones il est mentionné que cet article est sans objet, sauf dans la zone UE (ZAC des Coteaux de la Marne), où selon les dispositions de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme, une surface de plancher maximale est fixée.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé. Les obligations et prescriptions de droit commun qui s'imposent pour toutes les constructions et opérations d'aménagement apparaissent suffisantes pour répondre aux enjeux et objectifs sans qu'il soit nécessaire de rajouter des dispositions complémentaires au titre du PLU.

B - Les règles particulières aux différentes zones

Zone UA

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UA 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Toutefois lorsque que le rez de chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de logement un recul de 2 mètres minimum est possible. En cas de retrait une clôture doit marquer la continuité bâtie à l'alignement. Une implantation en recul de l'alignement est imposée lorsqu'il s'agit de préserver un mur de clôture en meulière, dans ce cas la construction s'implante avec un recul minimum de 2 mètres.	Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du centre-ville ancien ; en effet, l'alignement sur rue est imposé. Cependant, afin d'assurer une qualité de vie au sein des logements créés, les constructions peuvent s'implanter en retrait si une clôture préserve la continuité bâtie à l'alignement caractéristique du centre-ville ancien. De même un dispositif est prévu pour préserver les murs en meulière existants afin de sauvegarder ces éléments caractéristiques du cadre urbain de cette zone.
UA 7 Implantation par rapport aux limites	**7-1-1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. **7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives** En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point depuis la façade doit être égale à **6 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est ramenée à **3 mètres** si la façade vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.	Les dispositions fixées visent à permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité et en cohérence avec celles existantes. Afin de préserver la constructibilité des terrains et d'éviter des constructions disproportionnées et difficilement habitables, l'implantation sur les deux limites latérales est autorisée. En cas de recul, des prescriptions sont prévues pour conserver une harmonie urbaine assurant un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures, afin d'assurer un niveau d'éclairement satisfaisant.

UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à : • **8 mètres** si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, • **4 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
UA 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.	Les dispositions prennent en compte la densité actuelle du centre-ville ancien. L'objectif est de permettre des évolutions dans le respect des principes de densité existants et en garantissant le maintien d'espaces libres et d'espaces de jardins.
UA 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **13 mètres** au faîtage, soit R+2+Combles ou R+2+ attique.	Les règles de hauteur de façade et totale maximales visent à maintenir, pour les constructions nouvelles, des gabarits cohérents avec l'existant tout en permettant une certaine densification.

Zone UAC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UAC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de **3 mètres** minimum.	La zone UAC regroupe les secteurs commerciaux de la commune, notamment autour du centre commercial BAY 1. L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités commerciales présentes et futures en facilitant les évolutions. Les règles d'implantation (articles 6 à 8) sont relativement souples, elles tiennent compte des situations existantes diverses et permettent les évolutions. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure afin de ne pas fixer de dispositifs contraignant vis à vis de la vocation commerciale du secteur. Par contre, la hauteur maximale est fixée, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maitriser les évolutions futures au regard de leur l'impact sur l'environnement.
UAC 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance doit être égale à la hauteur **(L=H)** de la façade.	
UAC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (L=H/2) avec un minimum de **4 mètres**.	
UAC 9 Emprise au sol	Non réglementée.	
UAC 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **18 mètres** au point le plus haut.	

Zone UAE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UAE 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2 **mètres** minimum.	La zone UAE reprend notamment les grands secteurs économiques du territoire. L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer. Les règles d'implantation (articles 6 à 8) sont relativement souples, elles tiennent compte des situations existantes diverses et permettent les évolutions. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure afin de ne pas fixer de dispositifs contraignant vis à vis de la vocation économique du secteur. Par contre, la hauteur maximale est fixée, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maitriser les évolutions futures au regard de leur l'impact sur l'environnement. Ce dispositif doit permettre de mettre en œuvre un objectif du PADD en matière de développement économique à savoir l'extension et la réunification de la Zone Industrielle sur l'emprise de la RD 199.
UAE 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être à égale à **2,5 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **5 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.	
UAE 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **5 mètres**.	
UAE 9 Emprise au sol	Non réglementée.	
UAE 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **20 mètres** au point le plus haut.	

Zone UC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter en retrait de **6 mètres** minimum et à une distance maximale de **30 mètres** à partir de l'alignement.	Le recul est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysagé, et de respecter les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone. Afin de conserver des espaces de jardins en cœur d'îlot les constructions principales doivent se situer dans la partie avant du terrain ce qui conduit à limiter la profondeur de la bande constructible à 30 mètres.
UC 7 Implantation par rapport aux limites	**7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être de **3 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. **7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :** Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain de **15 mètres** minimum.	L'implantation doit se faire en retrait des limites latérales pour conserver une harmonie urbaine et limiter les nuisances de voisinage (notamment pour limiter les vues sur les terrains voisins et en assurer leur ensoleillement). Un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures est imposé, afin d'assurer un niveau d'éclairement satisfaisant dans les constructions. Les constructions s'implantent en retrait des fonds de parcelle afin de garantir la présence de jardins et de cœurs d'îlots verts, supports de la trame verte urbaine et des corridors écologiques.
UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à : • **6 mètres minimum,** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues. • **12 mètres minimum,** si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues.	Les dispositions répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. Les distances minimales sont également prévues pour être en cohérence avec les dispositions fixées à l'article 7 et ainsi préserver quelle que soit la situation foncière une organisation bâtie et une préservation d'espaces de jardin.

UC 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **25 %** de la superficie totale du terrain. Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 30m² maximum est autorisée pour l'extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement.	L'emprise au sol maximale est modérée afin de garantir la présence d'espaces de jardin. Elle permet de conserver au secteur son identité urbaine. Le diagnostic a montré que l'emprise au sol moyenne dans cette zone est, au moment de l'élaboration du PLU, de 20% environ, l'emprise fixée par le PLU permet donc des évolutions. Par ailleurs, un dispositif spécifique est mis en place pour autoriser une extension quelle que soit la situation des constructions existantes.
UC 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit et **7 mètres** au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.	La règle de hauteur est en cohérence avec la hauteur des constructions déjà implantées au sein de la zone. L'objectif étant de conserver le caractère pavillonnaire de ces quartiers.

Zone UCH

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UCH 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Toutefois lorsque que le rez de chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de logement un recul de **2 mètres** minimum est possible. En cas de retrait une clôture doit marquer la continuité bâtie à l'alignement. Une implantation en recul de l'alignement est imposée lorsqu'il s'agit de préserver un mur de clôture en meulière, dans ce cas la construction s'implante avec un recul minimum de **2 mètres**.	Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du vieux village ; en effet, l'alignement sur rue est imposé. Cependant, afin d'assurer une qualité de vie au sein des logements créés, les constructions peuvent s'implanter en retrait si une clôture préserve la continuité bâtie à l'alignement caractéristique du centre ancien. De même un dispositif est prévu pour préserver les murs en meulière existants afin de sauvegarder ces éléments caractéristiques du cadre urbain de cette zone.
UCH 7 Implantation par rapport aux limites	**7-1-1** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. **7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales** En cas de retrait, la distance comptée en tout point depuis la façade doit être égale à **6 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues. Cette distance est portée à **3 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. **7-1-3 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de **10 mètres**.	Afin de préserver la forme urbaine existante et la constructibilité des terrains, souvent de taille réduite dans le vieux village, et d'éviter des constructions disproportionnées et difficilement habitables, l'implantation sur les deux limites latérales est autorisée. En cas de recul, des prescriptions sont prévues pour conserver une harmonie urbaine assurant un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures, afin d'assurer un niveau d'éclairement satisfaisant. Afin de préserver des jardins situés à l'arrière des constructions, caractéristiques du vieux village, les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de terrain.

UCH 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à : • **12 mètres** si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues • **8 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
UCH 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain. Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 30m² maximum est autorisée pour l'extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement.	Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures, tout en permettant une bonne constructibilité des terrains. Par ailleurs, un dispositif spécifique est mis en place pour autoriser une extension quelle que soit la situation des constructions existantes.
UCH 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et **9 mètres** au faîtage, soit R+1+Combles.	Les règles de hauteur de façade et totale maximales visent à maintenir, pour les constructions nouvelles, des gabarits cohérents et en harmonie avec l'existant. Ce qui doit permettre de conforter la qualité urbaine de ce secteur de la commune.

Zone UD

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UD 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale. Toutefois, sont autorisés : • les aménagements consistants à la fermeture d'espace couvert existants tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ; • le comblement des décrochements de façade non couverts	Cette zone correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les constructions sont implantées, soit en retrait par rapport à la voie, soit à l'alignement. Il convient de conserver à chacune de ces opérations sa composition urbaine et ses caractéristiques architecturales. Les dispositions retenues dans les différents articles répondent à cet objectif. Les différents articles du règlement permettent de traduire les objectifs d'évolutions retenus, à savoir une possibilité d'extension dans la limite de 30m² supplémentaires en rez de chaussée de manière à préserver l'unité architecturale de chacune des opérations. Côté rue ou domaine public les évolutions sont limitées à des adaptations de façades permettant de répondre en particulier à des besoins fonctionnels tels que la fermeture d'un espace couvert, tout en veillant à ne pas dénaturer la forme architecturale initiale. Des constructions annexes de types abris de jardins sont également autorisées avec des règles souples d'implantation conformes aux besoins de ce type de constructions. Au-delà de ces extensions, l'aménagement intérieur des volumes existants est libre, ce qui peut permettre, selon la configuration des maisons, d'aménager notamment les combles.
UD 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point depuis la façade doit être de **2,5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **4 mètres** en vis-à-vis des façades comportant des vues.	
UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé	
UD 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante de la construction à la date d'approbation du règlement, augmentée de **30 m²** au maximum.	
UD 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement. La hauteur maximale, des extensions des constructions ne peut excéder **4 mètres.** La hauteur maximale des annexes ne peut excéder **2,5 mètres.**	

Zone UE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UE 6 Implantation par rapport aux voies	**6.1 -** Dans la zone UEa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans la zone UEa1, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. **6.2 -** Dans la zone UEb, sauf indications contraires sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans la zone UEb1, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. **6.3 -** Dans les zones UEc et UEc2, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. **6.4 -** En vis-à-vis de la RD10p, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'espace public lié à la voie.	La zone UE correspond au site de projet de la ZAC des Coteaux de la Marne. Ce projet relativement ancien existait dans le POS. il a été modifié dans le cadre d'une modification du POS qui a été mené en parallèle du travail d'élaboration du PLU. L'enquête publique de la modification du POS se déroule en septembre-octobre 2016. Le dispositif règlementaire qui a été finalisé dans le cadre de la modification du POS est repris dans le PLU. Il n'y a donc aucun changement au regard des

UE 7 Implantation par rapport aux limites	**7.1 -** Dans la zone UEa, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres. Dans la zone UEa1, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. **7.2 -** Dans la zone UEb, sauf indications contraires sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2,50 mètres. Dans la zone UEb1, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres. **7.3 -** Dans la zone UEc, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2,50 mètres. Dans la zone UEc2, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins deux limites séparatives. Le retrait sera au moins égal, en tout point, à la moitié de la hauteur de la construction prise à la gouttière ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.	articles 6 à 10. Ils sont déclinés comme dans le POS avec les différents sous-secteurs chacun avec ses propres règles qui permettent la mise en œuvre du projet d'ensemble tel qu'il a été précédemment défini et largement concerté avec les habitants.
UE 8 Implantation par rapport aux autres constructions	**8-1 -** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure en tout point de la construction, y compris les saillies et débords. **8-2** Dans le secteur UEc2, l'implantation de deux constructions sur une même propriété est interdite. Cette interdiction s'applique aux parcelles après division dans le cas des permis de construire valant division et des lotissements.	
UE 9 Emprise au sol	• Dans les zones UEa et UEa1, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40 %. • Dans les zones UEb et UEb1, l'emprise maximale des constructions est fixée à 45 %. • Dans la zone UEc, l'emprise maximale des constructions est fixée à 55 %. Dans la zone UEc2, l'emprise maximale des constructions est fixée à 35%.	
UE 10 Hauteur	Elle est calculée par rapport à la cote NGF en tout du point du terrain. Cette hauteur maximale est mentionnée sur un document graphique. Il n'est pas fixé de règle pour la zone UEb à l'angle du RD10p et de la rue Chèvre.	

Zone UL

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UL 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **0,5 mètre**.	Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements publics. Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs.
UL 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **0,5 mètre**.	
UL 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé	
UL 9 Emprise au sol	Non réglementé.	
UL 10 Hauteur	Non réglementé.	

Zone UPMa

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMa 6 Implantation par rapport aux voies	**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse. **6.2** Les constructions situées dans les polygones d'emprise bordant la rue de Paris et la Grande rue seront implantées à l'alignement sur au minimum 80% du linéaire de leur façade sur rue.	La zone UPMa correspond à des terrains situés en centre ancien. Ils font partie de l'îlot dit « central » délimité par la rue de Paris, la rue de la Chapelle, la Grande rue et la rue Vignette. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés aux logements collectifs et individuels, aux commerces et aux services, ainsi qu'à la réalisation d'un jardin public. Ce projet a été initié et mis en œuvre en grande partie dans le cadre du POS. Afin d'assurer la finalisation du projet, les dispositions du secteur ce plan masse inscrit au POS sont reprises dans le PLU. S'agissant d'un secteur de plan masse, l'essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones d'implantation, hauteurs maximales des constructions…). Ce document n'est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.
UPMa 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.	
UPMa 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.	
UPMa 9 Emprise au sol	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan masse.	
UPMa 10 Hauteur	Les hauteurs à l'égout et au faîtage sont définies sur le plan du secteur. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère sera identique à la hauteur maximale à l'égout.	

Zone UPMb

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMb 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères…	La zone UPMb correspond à des terrains situés en bordure de l'avenue Jacques Prévert. Il est délimité par l'avenue Jacques Prévert au Nord, le centre technique communal à l'ouest et le terrain situé à l'angle de l'avenue Jacques Prévert et l'avenue de Lingenfeld à l'Est. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés à l'implantation d'un équipement cultuel, la reconstruction d'une structure d'hébergement et de services à caractère social, ainsi qu'à la réalisation d'une coulée verte inscrite en espace vert à créer ou à préserver. Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse qui comprend 4 types de polygones d'emprise. Afin d'assurer la finalisation du projet, les dispositions du secteur de plan masse inscrites au POS sont reprises dans le PLU. S'agissant d'un secteur de plan masse, l'essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones, d'implantation hauteurs maximales des constructions…). Ce document n'est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.
UPMb 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères…	
UPMb 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères…	
UPMb 9 Emprise au sol	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères…	
UPMb 10 Hauteur	Les hauteurs maximales autorisées pour chaque section sont indiquées sur le plan de masse.	

Zone UPMc

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMc 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	La zone UPMc correspond au site des Tilleuls situé en bordure du Cours de l'Arche Guédon à l'angle de la rue du Bel Air. Ce terrain fait l'objet d'un projet d'ensemble qui doit permettre de réaliser une opération de démolition reconstruction d'un programme de logements. Le projet intègre l'aménagement d'accès piéton paysagés au futur parc public situé en limite Nord du terrain. Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse. Ce projet existait dans le POS. il a été instauré dans le cadre d'une modification du POS qui a été menée en parallèle du travail d'élaboration du PLU. L'enquête publique du la modification du POS se déroule en septembre-octobre 2016. Le dispositif règlementaire qui a été finalisé dans le cadre de la modification du POS est repris dans le PLU. Il n'y a donc aucun changement au regard des articles 6 à 10. S'agissant d'un secteur de plan masse, l'essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones, d'implantation, hauteurs maximales des constructions…). Ce document n'est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.
UPMc 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMc 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMc 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions est délimitée par les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMc 10 Hauteur	Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.	

Zone UPMd

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMd 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	La zone UPMd correspond à des terrains situés en bordure du Cours des Lacs et de l'avenue Salvador Allende. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble et sont destinés à l'implantation de l'hôtel de police, d'un programme de logements et de locaux associatifs (Restos du Cœur). Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse. Ce projet existait dans le POS. il a été instauré dans le cadre d'une modification du POS qui a été menée en parallèle du travail d'élaboration du PLU. L'enquête publique du la modification du POS se déroule en septembre-octobre 2016. Le dispositif règlementaire qui a été finalisé dans le cadre de la modification du POS est repris dans le PLU. Il n'y a donc aucun changement au regard des articles 6 à 10. S'agissant d'un secteur de plan masse, l'essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones d'implantation, hauteurs maximales des constructions…). Ce document n'est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.
UPMd 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMd 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMd 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions est délimitée par les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMd 10 Hauteur	Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.	

Zone UR

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UR 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou avec un retrait minimum de **1 mètre**.	La règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement est souple car il s'agit de résidences implantées sur des emprises foncières très différentes. Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre du projet de l'Arche Guédon (secteur UR*). Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir.
UR 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être doit être égale à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.	La règle d'implantation des constructions sur les limites séparatives est souple. Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre du projet de l'Arche Guédon (secteur UR*). Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir. En cas de retrait, celui-ci permet de garantir un éclairement suffisant de l'intérieur des constructions.
UR 8 Implantation par rapport aux autres constructions	• à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade la plus haute avec un minimum de **5 mètres** minimum si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de vues ; • à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade la plus haute lorsque qu'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues avec un minimum de **8 mètres**.	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
UR 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain. Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 50m² maximum est autorisée pour des constructions annexes et locaux techniques. **UR* :** il n'est pas fixé de règle	L'emprise maximale prend en compte l'existant et permet de préserver les espaces verts, importants sur ces secteurs, supports du cadre de vie et de la trame verte urbaine. Pour permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine du quartier de l'Arche Guédon, il n'est pas fixé de règle d'emprise dans le secteur UR*. Par ailleurs, un dispositif spécifique est mis en place pour autoriser les constructions annexes et locaux techniques.
UR 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction la plus haute existante sur le terrain **UR* :** Pour les secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur des constructions devra être conforme aux dispositions figurant sur l'OAP.	La règle de hauteur vise à conserver pour chaque ensemble une hauteur maximale équivalente à celle existante de manière à préserver l'unité et l'harmonie urbaine actuelle. Pour le secteur de rénovation urbaine de l'Arche Guédon (secteur UR*), les hauteurs des constructions nouvelles sont variables en fonction de leur localisation, elles ont été définies dans le cadre des études du projet urbain puis du travail précis de chacun des futurs projets. C'est donc l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sert de référence en la matière.

Zone AUC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
AUC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter en retrait de **6 mètres** minimum et à une distance maximale de **30 mètres** à partir de l'alignement.	Cette zone de projet doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble s'inscrivant harmonieusement dans le quartier pavillonnaire existant qui l'entoure. Les dispositions générales du règlement de la zone AUC sont identiques à celles de la zone UC qui l'entoure, elles répondent aux mêmes objectifs urbains.
AUC 7 Implantation par rapport aux limites	**7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :** Les constructions nouvelles doivent en retrait des limites séparatives latérales. La distance doit être de **3 mètres** minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. **7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :** Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain de **15 mètres** minimum.	
AUC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	• **6 mètres** minimum, si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues. • **12 mètres** minimum, si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues.	
AUC 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à **25 %** de la superficie du terrain.	
AUC 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit, **6 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses et **7 mètres** au faîtage.	

Zone AU1

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
AU1 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.	Ces zones sont fermées à l'urbanisation pour le moment. Elles sont inconstructibles et ne disposent donc pas d'un règlement à l'exception des articles rendus obligatoires par le Code de l'urbanisme (6 et 7).
AU1 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.	
AU1 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé.	
AU1 9 Emprise au sol	Non réglementé.	
AU1 10 Hauteur	Non réglementé.	

Zone N

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 6 Implantation par rapport aux voies	Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.	La zone N vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone comprend 4 STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui permettent de développer des petites évolutions liées aux constructions et installations existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone. La constructibilité autorisée au sein de ces STECAL est strictement encadrée et limitée aux besoins d'évolutions nécessaires.
N 7 Implantation par rapport aux limites	Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **1 mètre**.	
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non règlementé.	
N 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU.	
N 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.	

C - Les outils complémentaires

1. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. La procédure d'élaboration du PLU a donné lieu à une approche détaillée du patrimoine torcéen dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

Au-delà du diagnostic, du PADD et des OAP (dont celle dédiée à la trame verte et bleue), les dispositions prévues à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont mises en place.

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments bâtis

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

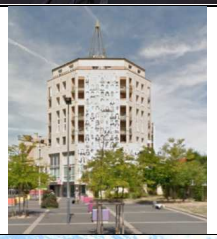
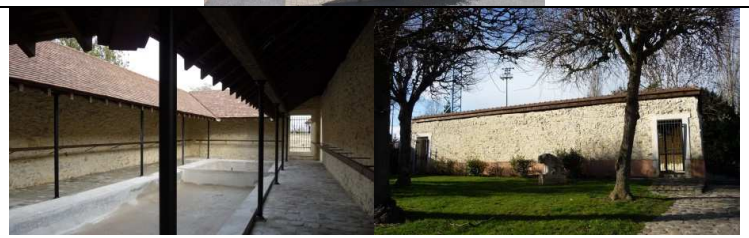
Chaque bâtiment présente un style architectural spécifique. L'objectif de l'identification est d'assurer leurs préservations mais également de veiller à ce que les matériaux, la volumétrie, les éléments de détails d'architecture, les modénatures (bandeaux, corniches, décors…) qui constituent l'identité du bâtiment soit conservés et mis en valeur, lors de tous les travaux de réhabilitation, ravalement.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

Éléments identifiés :

Localisation	Photo
Route de Vaires	
63 avenue du Président François Mitterrand	
65 avenue du Président François Mitterrand	
Rue du Couvent	
Place de l'Église	

Localisation	Photo
35 rue de Paris	
61 rue de Paris	
71 rue de Paris	
81 rue de Paris	
5 avenue de Lingenfeld	

11 rue Bazard		Place des Rencontres (ossature métallique)	
26 rue de l'Orangerie		Tour de la promenade du Belvédère	
3-5-7rue de l'Orangerie		Allée Gaston Defferre (Statue « formes aquatiques »)	
29 rue de Paris		Grande Rue	
33 rue de Paris		1 place de l'Eglise	

Les éléments de patrimoine végétal

Sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme les alignements d'arbres et les principaux espaces verts publics ou privés. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces ne sont pas constructibles. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces, sont admis les aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement tels que les aires de jeux ou de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt végétal initial.

Éléments identifiés :

Élément	Photo
Parc des Droits de l'Enfant	
Parc de la propriété du 5 avenue de Lingenfeld	
Place du Jeu de Paume	

Élément	Photo
Place Ancel de Garlande	
Espace public à l'angle de la rue du Cèdre et de la rue des Cornets	
Alignements d'arbres rue des Tilleuls	

2. Les linéaires commerciaux à protéger

Article L.151-16 du Code de l'urbanisme : le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le dispositif réglementaire doit assurer la pérennité de la trame commerciale, et lui permettre de se développer.

Sont concernés par les linéaires commerciaux à protéger la rue de Paris, la Grande Rue, la promenade du Belvédère… Par ailleurs, certains secteurs sont concernés par des linéaires commerciaux à créer notamment dans le secteur l'Arche Guédon (dans le cadre du projet de renouvellement urbain) et un petit linéaire sur l'avenue de Lingenfeld.

3. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé *« peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».*

Le nombre total d'emplacements réservés est de 2. Ils sont destinés à du réaménagement ou de l'élargissement de voirie et à des ouvrages publics.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m²	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne
2	Rue Mare aux Marchais	100 m²	Élargissement de la chaussée	Commune

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Torcy se décline en 3 axes :

I. Un territoire unifié et partagé

II. Un développement maîtrisé

III. Une ville verte et bleue affirmée

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 5 orientations d'aménagement et de programmation sont définies : 4 sur des sites de projets, et 1 thématique portant sur la trame verte et bleue et les circulations douces.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

A - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Un territoire unifié et partagé

1.1 Améliorer les entrées de ville qui sont une vitrine du territoire

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur le paysage communal, mais aussi sur la qualité du cadre de vie du territoire.

1.2 Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers

Impact positif

Un certain nombre d'orientations sont définies afin de favoriser les déplacements doux, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

1.3 Affirmer les polarités de quartier comme lieux de vie partagés

Impact positif

La confortation des pôles de quartier permettra aux habitants de se retrouver dans des endroits proches de chez eux, avec la proximité de commerces, de services et d'espaces sportifs qui devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

1.4 Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire

Impact positif

Cette orientation favorise les aménagements permettant les circulations, notamment douces, entre les différents quartiers, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

La réalisation des projets va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire. Ces projets engendreront aussi la création d'équipements et d'activités qui pourront générer une potentielle augmentation de la fréquentation du territoire.

2. Un développement maîtrisé

2.1 Développer la qualité urbaine

Impact positif

Cette orientation a un impact positif, car cela permet de développer une image de qualité et de réaliser des projets s'intégrant dans le paysage et l'environnement de Torcy.

2.2 Assurer la préservation du patrimoine bâti, témoin de l'histoire et élément support de l'identité de la ville

Impact positif

La protection du patrimoine bâti a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie.

2.3 Conforter, pérenniser et développer les pôles économiques

Impact positif

La création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des torcéens permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

Certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiel négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

2.4 Assurer le maintien de la qualité de l'offre d'équipements

Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air. Par ailleurs, le développement du très haut débit pourra permettre de favoriser le télétravail et donc de limiter les déplacements domicile-travail, ce qui a un impact indirect sur la qualité de l'air.

2.5 Poursuivre la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de tous les Torcéens

Impact positif

Cette orientation a un impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitation, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain.

Impact mitigé

La croissance démographique va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire.

3. Une ville verte et bleue affirmée

3.1 Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes

Impact positif

L'affirmation de la place de la nature en ville à travers la protection des espaces boisés, des parcs et espaces verts aura un impact positif sur le cadre de vie de qualité, mais aussi sur la continuité de la trame verte en espace urbain, qui est déjà bien développée sur le territoire.

La préservation de la trame bleue a un double impact positif : la limitation des risques d'inondation et les continuités écologiques.

3.2 Mettre en valeur les paysages

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur le paysage communal, mais aussi sur la qualité du cadre de vie du territoire.

3.3 Prendre en compte les risques

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur la qualité de vie et la sécurité des habitants, car elle prévoit de limiter les risques d'inondation, mais aussi de prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

3.4 Accompagner la transition énergétique, « une collectivité qui montre l'exemple »

Impact positif

La performance énergétique des logements aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

B - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 OAP ont été définies sur des sites de projets, et 1 thématique sur la trame verte et bleue et sur les circulations douces.

1. Les emprises de la RD199

Impact positif

Le fait de reconquérir cet espace autrefois réservé à un axe routier permet de faire du renouvellement urbain et donc de limiter la consommation d'espaces naturels.

Le fait de réaliser des logements et des activités économiques, tout en requalifiant la zone industrielle à proximité va potentiellement permettre de rapprocher les habitants de leur travail, et donc limiter les déplacements domicile-travail en voiture, et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

L'aménagement d'une coulée verte permettant de relier le parc des Droits de l'Enfant et la future promenade plantée depuis l'entrée de ville Ouest contribue à la restauration de continuités écologiques au sein d'un territoire fortement urbanisé.

La création de cheminements doux va permettre de limiter les déplacements en voiture, diminuant potentiellement les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La création de nouvelles activités économiques va engendrer une potentielle augmentation de fréquentation du territoire, mais cela dépendra du type d'activités accueillies.

2. La frange Est

Impact positif

Cette OAP affirme le maintien de la frange Est en espace naturel, ce qui est positif en termes de cadre de vie mais aussi de continuités écologiques.

Le développement d'une agriculture urbaine et le maintien des jardins familiaux existants est positif pour la préservation d'espaces à vocation « agricole » sur un territoire fortement urbanisé.

Impact mitigé

Le fait de créer un parc support d'animation et d'activités de loisirs va engendrer une fréquentation plus importante de ce site ; il faut donc que les activités de loisirs et les animations soient compatibles avec le caractère naturel du site.

3. La ZAC des Coteaux de la Marne

Impacts positifs

Ce projet est réalisé sur le site d'un ancien camping, au caractère naturel important. Le projet intègre cette composante naturelle dans la composition même du projet, ce qui est positif pour le cadre de vie mais aussi pour les continuités écologiques entre le coteau et la vallée de la Marne.

Le fait de préserver la coulée verte et d'y interdire toute circulation automobile est un point positif sur la préservation de la fonctionnalité des espaces naturels.

Le maillage de liaison douces est-ouest et nord-sud est dense afin de privilégier les déplacements autres qu'en voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air, en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La création de nouvelles activités économiques va engendrer une potentielle augmentation de fréquentation du territoire, mais cela dépendra du type d'activités accueillies.

4. L'Arche Guédon

Impacts positifs

Cette opération se fait en renouvellement urbain, ce qui est positif pour l'environnement, car aucun espace naturel n'est consommé.

Le fait de recréer de nouveaux espaces verts et mails plantés permet de réintroduire de la végétation dans cet espace très urbanisé, ce qui est positif pour le cadre de vie, mais aussi pour les continuités écologiques au sein de l'espace urbain.

5. Le chemin de la Grande Voirie

Impacts positifs

Le fait de réaliser une transition paysagère avec les terrains avoisinants permettra de préserver un cadre de vie de qualité, mais selon le traitement, cette transition pourra aussi jouer un rôle dans les continuités écologiques.

Le fait de réaliser une seule voie de desserte interne du site permet de limiter la circulation au sein de l'opération et donc de limiter les nuisances sonores et de pollution.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

OAP thématique sur la mobilité douce et la trame verte et bleue

Impacts positifs

Le développement des circulations douces et notamment des pistes cyclables sur l'ensemble du territoire communal offre une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements du quotidien ou de loisirs, ce qui permet une diminution des émissions de gaz à effet de serre, améliorant ainsi la qualité de l'air.

Cette orientation vise aussi à préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue torcéenne. Ceci a un impact positif sur plusieurs points : les continuités écologiques, la préservation de la biodiversité, la préservation du cadre de vie de qualité.

C - Le dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 renvoie au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et permettent ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal, d' assurer la protection du paysage mais aussi d'éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

Par ailleurs, des règles spécifiques sont définies pour préserver les zones humides : un zonage spécifique (Nzh) et des règles spécifiques pour ces zones. De plus, afin de préserver les abords des cours d'eau, un recul minimal de 5 m depuis la berge des cours d'eau est prévu. Enfin, afin de favoriser le passage de la petite faune, des clôtures spécifiques sont préconisées dans les articles 11 des différentes zones.

1.1. L'impact des dispositions prévues aux articles 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements. La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, des règles moins exigeantes pour les stationnements des véhicules motorisés sont mises en place dans un rayon de 500 m aux abords des gares de RER, afin d'inciter à utiliser les transports en commun.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

1.2. L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présente localement
- une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives

1.3. Les dispositifs complémentaires

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des éléments bâtis et des espaces verts remarquables présents dans la commune. Dans les espaces verts identifiés, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces ne sont pas constructibles. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces, sont admis les aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement tels que les aires de jeux ou de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt végétal initial.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

- **Les linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**

Un certain nombre de linéaires commerciaux à protéger ou à créer sont identifiés sur le territoire.

Le fait de préserver et de créer des commerces sur le territoire permet de limiter les déplacements en voiture pour faire ses courses et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

D - Impacts sur des sujets spécifiques

Impacts sur la ressource en eau

Les principaux projets de développement (ZAC des Coteaux de la Marne, Arche Guédon, RD199) auront peu d'impacts sur la ressource en eau dans la mesure où elle est suffisante pour accueillir la population nouvelle, et les réseaux aussi sont suffisants. Par exemple, pour le secteur de la ZAC des Coteaux de la Marne, la présence du château d'eau rue de la Paix, situé au sud du territoire de la ZAC permet de s'assurer d'une pression suffisante de distribution. Par ailleurs, même si cela est hors PLU, des DUP sont en cours sur les captages présents sur le territoire, qui sont par ailleurs éloignés des sites de projet.

Impacts sur les nuisances sonores

Les principaux projets de développement (ZAC des Coteaux de la Marne, Arche Guédon, RD199) sont en partie éloignés des axes routiers créant des nuisances sonores. Pour la ZAC des Coteaux de la Marne, le site est en zone d'ambiance modérée. Les simulations réalisées par le Bet Acouplus en 2014 montrent sur les modélisations de projet les impacts limités du bruit venant de la RD10p. L'indice d'isolement souhaité est de 31 dB qui peut être facilement atteint avec un double vitrage. Pour le site de l'Arche Guédon, le cours de l'Arche Guédon n'est pas identifié comme axe bruyant. Concernant la RD199, le projet prévoit une requalification de cet axe en boulevard urbain, ce qui limitera les nuisances sonores émises.

Par ailleurs, le projet ne prévoit pas la possibilité d'implanter des commerces dans les zones d'habitat (habitat pavillonnaire notamment – zones UC et UD), ce qui limite les nuisances sonores dans les secteurs.

Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore…)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées…) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,… réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 77 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 77	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 77	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CD 77, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE	INSEE Préfecture BRGM BASOL	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	BASIAS	
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIREDOM	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m^3 - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Véolia ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU)	Commune DDT 77 INPN CD 77	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 77	Annuelle
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Véolia	Annuelle
Les stations d'épuration	- Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration	SIAM	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	Annuelle

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

Modification n°1 du PLU

Rapport de présentation

Sommaire

A - Introduction 3

B- Présentation générale des modifications 4

B.1 SITE DE L'HOTEL DE POLICE : adaptation aux évolutions du projet de la Préfecture de Police 4
B.2 PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ARCHE GUEDON : adaptation aux évolutions du projet urbain 5
B.3 PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : amélioration de la protection du patrimoine bâti ancien 6
B.4 REGLEMENT : harmonisation entre les zones et modifications mineures 7

C - Choix de la procédure 8

D - Présentation et justification des modifications 9

1. Les modifications pour le site de l'Hôtel de Police 9
2. Les modifications pour le quartier de l'Arche Guédon 12
3. Les modifications pour le patrimoine bâti 18
4. Les modifications du règlement ..... **Erreur ! Signet non défini.**

A - Introduction

Le PLU de la commune de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017. Ce projet constitue la modification n°1 du PLU.

La modification du PLU porte sur quatre points :

1. **LE SITE DE L'HOTEL DE POLICE**

   Adaptation du secteur de plan masse et du règlement au projet d'hôtel de police districal de la Préfecture de Police.

2. **LE QUARTIER DE L'ARCHE GUEDON**

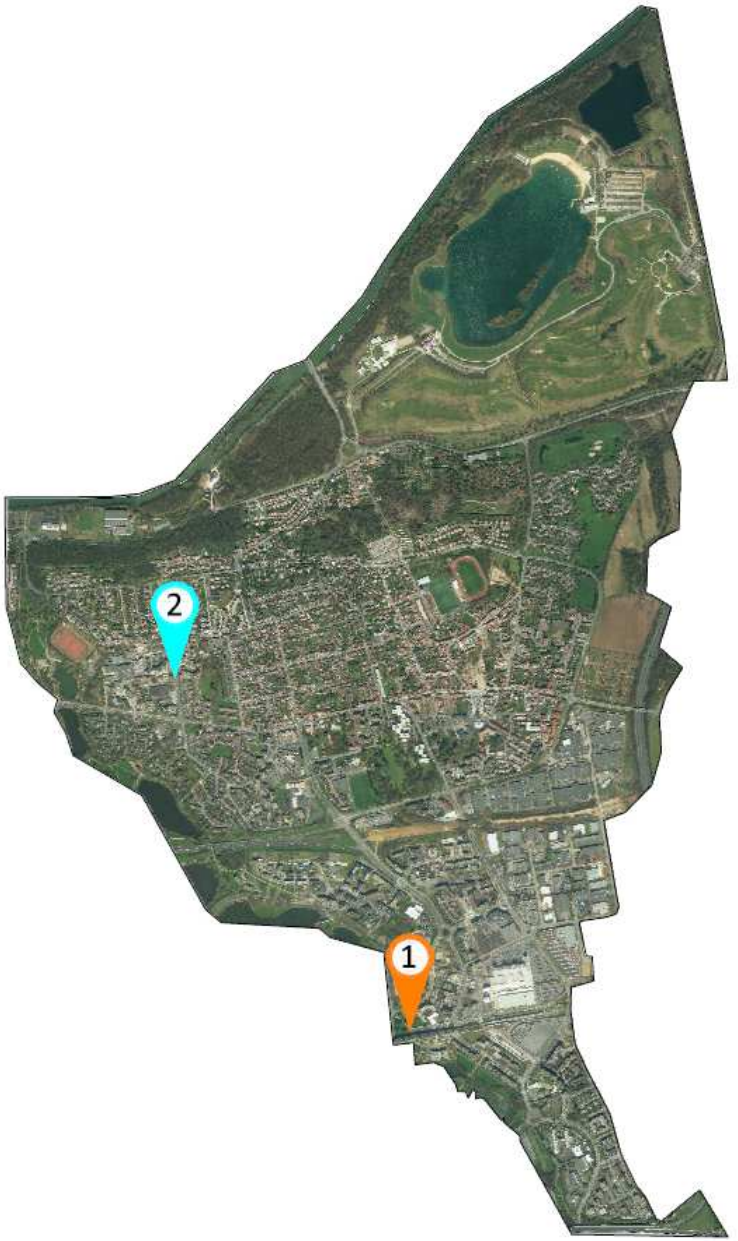
   Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation et du règlement aux évolutions du projet de renouvellement urbain.

3. **LE PATRIMOINE BATI**

   Amélioration de la protection du patrimoine bâti ancien.

4. **LE REGLEMENT**

   Harmonisation de l'écriture du règlement entre les zones et modifications mineures



Secteur Hôtel de Police

Quartier de l'Arche Guédon

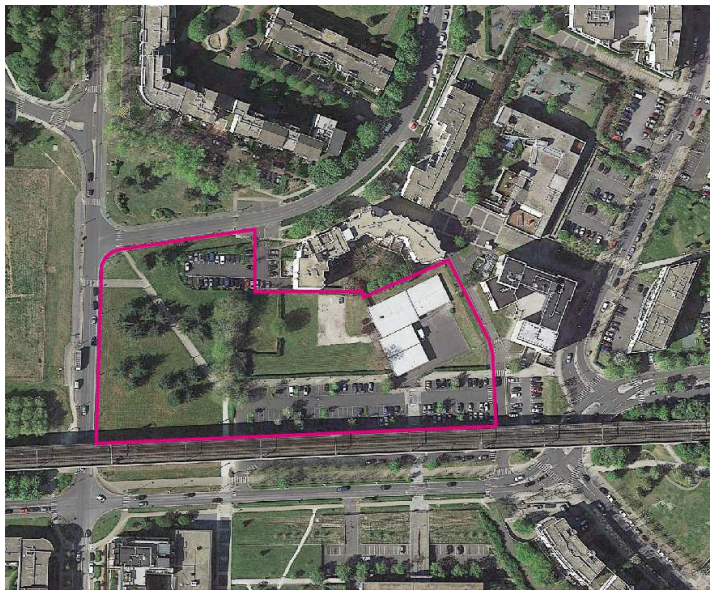
B- Présentation générale des modifications

B.1 LE SITE DE L'HOTEL DE POLICE

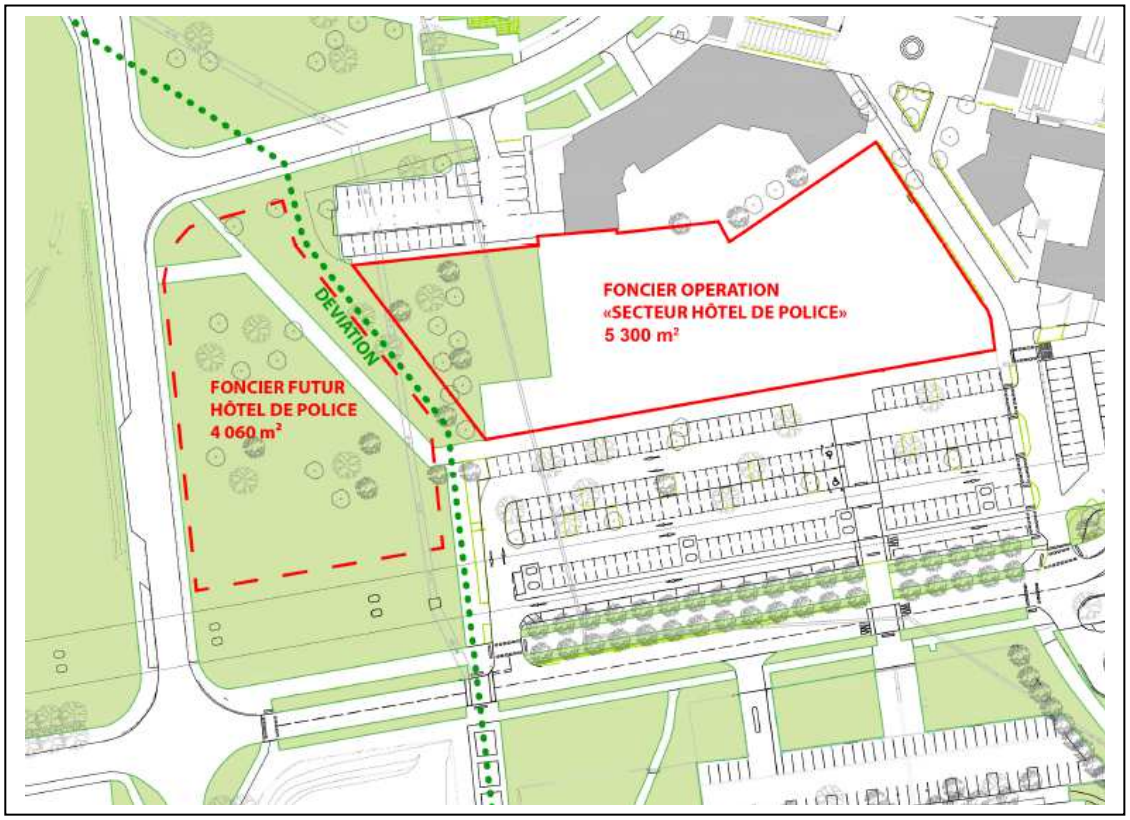
Le secteur à plan de masse UPMd a été créé pour permettre la réalisation d'un hôtel de police districal, d'une liaison douce vers les lacs et d'une opération de 86 logements avec locaux associatifs.

Suite à la réalisation d'études techniques par la Préfecture de Police, maître d'ouvrage de l'hôtel de police, il s'avère que leur projet doit être modifié pour tenir compte de contraintes réseaux liées à la présence d'une conduite de transport de gaz et à un ovoïde d'eaux pluviales. Le bâtiment initialement prévu à R+3 sur deux niveaux de sous-sol doit être modifié en R+5 avec un niveau d'édicules techniques dissimulés en toiture.

Le PLU doit être adapté pour tenir compte de cette évolution de hauteur d'une part, et pour permettre l'installation d'une antenne radio spécifique d'autre part.



Périmètre du secteur de plan masse UPMd



Périmètre des deux opérations de construction

B.2 LE QUARTIER DE L'ARCHE GUEDON

Le quartier de l'Arche Guédon se compose de deux secteurs opérationnels de renouvellement urbain inscrits dans le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en tant que projet d'intérêt régional. Le secteur 1, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, porte sur le cœur de quartier à l'ouest de la rue de la Mogotte et le secteur 2, sous maîtrise d'ouvrage Ville, comprend les logements locatifs et les copropriétés à l'est de la rue de la Mogotte.

Les études urbaines se sont poursuivies depuis l'arrêt du PLU et il s'avère nécessaire d'intégrer les modifications qui découlent notamment de la concertation avec les habitants. Celles-ci portent principalement sur l'orientation d'aménagement et de programmation et sur les marges de recul pour l'implantation des constructions. L'article 12 de la zone UR* est également adapté aux contraintes particulières des réhabilitations.

Périmètre opérationnel du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Arche Guédon

B.3 LE PATRIMOINE BATI

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

Dans la continuité de cette mesure, la Ville a approfondi sa connaissance du patrimoine, et notamment celui de la fin du XIXe et début du XXe siècles avec entre autres des résidences de campagne sur les coteaux de la Marne. La qualité architecturale, l'intérêt historique, et la pression foncière conduisent à étendre la protection de l'article L.151-19 à sept bâtiments supplémentaires.

Exemple de résidence de campagne, 51 avenue du Pdt F. Mitterrand
Source : www.torcy77.fr

Exemple de résidence de campagne, 67 avenue du Pdt F. Mitterrand

B.4 LE REGLEMENT

Les premiers retours d'expérience dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols conduisent à préciser l'écriture de certaines règles et à mettre en cohérence différentes zones du PLU.

Les règles applicables en matière de **stationnement de caravanes** sont apparues incomplètes. L'écriture du règlement a été unifiée afin que les installations de camping et le stationnement des caravanes soient interdits dans toutes les zones de manière uniforme, à l'exception des zones pavillonnaires UC et UD dans lesquelles le stationnement d'une caravane est autorisé sur le terrain de son propriétaire, sans que celle-ci puisse être utilisée comme habitation.

L'un des objectifs du PLU était de **faciliter l'extension des constructions existantes**, tout en maîtrisant les conditions de développement des constructions neuves. Une dérogation avait ainsi été introduite à l'article 7 de certaines zones pour permettre une extension dans le prolongement des façades existantes dans la limite de 5 mètres linéaires. Cette exception a été rédigée de deux manières différentes selon qu'il s'agissait d'un recul par rapport à une limite latérale (nécessité que la construction existante ne respecte pas la règle générale de l'article 7) ou d'un fond de parcelle (absence de ce prérequis). L'instruction de plusieurs autorisations a montré que la condition mentionnée pour les limites latérales occasionnait une différence de traitement non pertinente entre les usagers. La règle est donc modifiée pour permettre une extension de toutes les constructions existantes, qu'elles soient ou non conformes à la règle générale.

Le PLU prévoit que les **murs en pierre existants** doivent être conservés et restaurés compte tenu de leur intérêt patrimonial. Il convient toutefois d'autoriser leur suppression quand elle est rendue nécessaire pour l'élargissement du domaine public, notamment des trottoirs.

Il est ajouté une **définition** pour les « constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement » qui figurent à l'article 7 de plusieurs zones. En effet, l'absence de définition avait soulevé des questions d'interprétation du règlement.

C - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L. 153-36 et suivants que la procédure de modification est mise en œuvre.

En effet, l'article L.153-36 dit qu'une procédure de modification peut être effectuée lorsque « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Les modifications envisagées ne sont pas soumises à la procédure de révision car, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, elles n'ont pas pour objet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

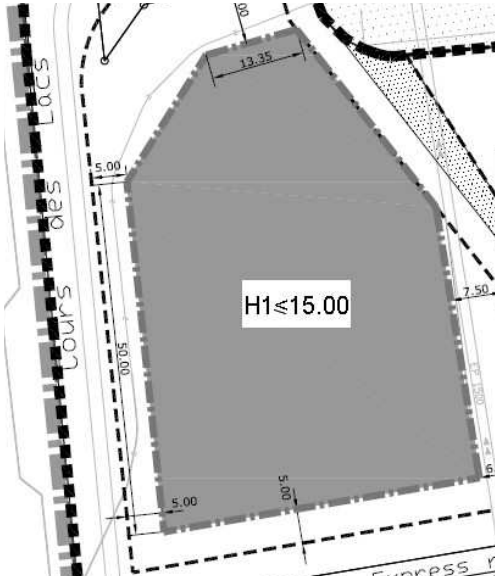
Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est soumis à enquête publique en raison de la majoration des droits à construire de plus de 20% sur la zone UPMd (augmentation de la hauteur autorisée pour le futur hôtel de police de 15 à 21 mètres).

D - Présentation et justification des modifications

1. Les modifications pour le site de l'hôtel de police

La zone UPMd correspond au site de projet de l'hôtel de police.

Les modifications permettent d'adapter le dispositif réglementaire au projet d'hôtel de police districal de la Préfecture de Police.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone UPMd : **Modification de la hauteur pour l'hôtel de police (équipement public)**	**Avant** 	**Après**
EXPLICATION	Les contraintes réseaux qui grèvent le site conduisent à devoir développer un bâtiment sans sous-sol et donc comportant plus d'étages que prévu. La hauteur autorisée sur le foncier d'assiette de l'hôtel de police est portée de 15 à 21 mètres pour permettre la modification du projet.	

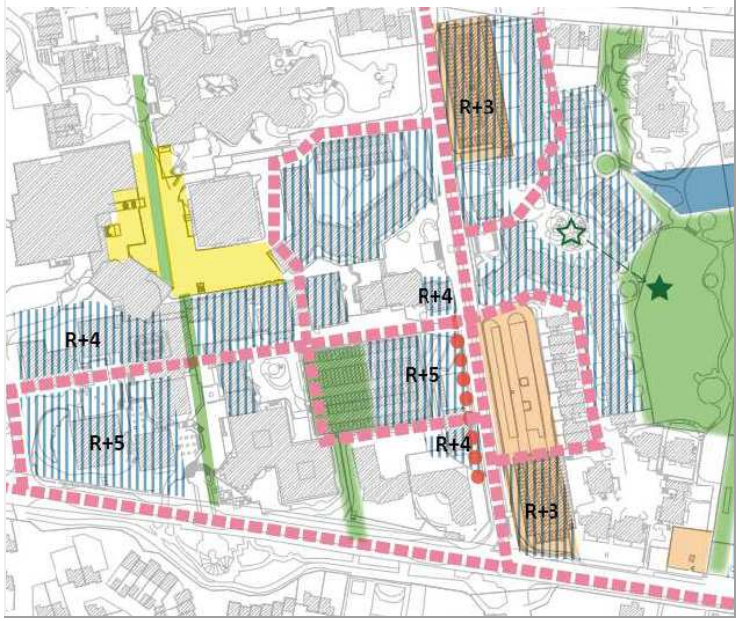
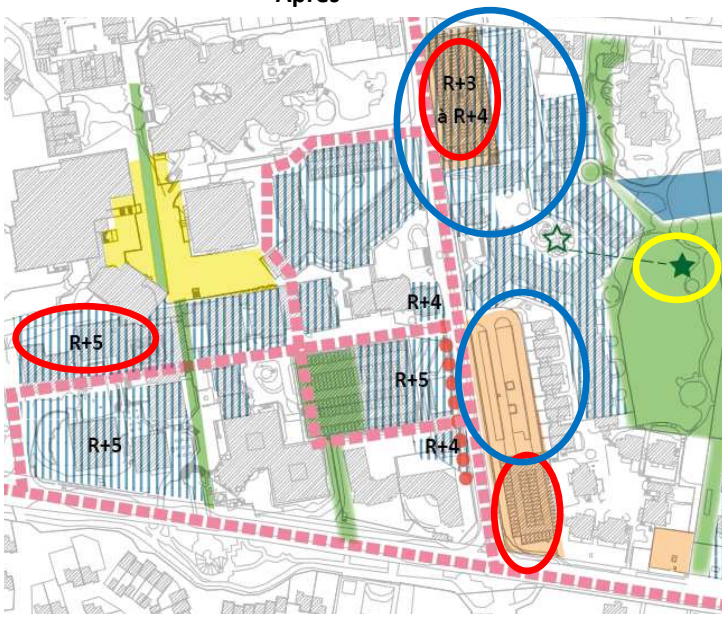
	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UPMd – article 10 : hauteur des constructions **Modification du règlement pour permettre l'installation d'une antenne spécifique liée à l'activité de police**	**10-2 Règles :** Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.	**10-2 Règles :** Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions. Les antennes et éléments techniques des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée et peuvent donc la dépasser.
EXPLICATION	Il est rajouté une phrase à l'article 10.2 de la zone UPMd précisant que les antennes et éléments techniques des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée et peuvent donc la dépasser. En effet, la Préfecture de Police a indiqué que le projet d'hôtel de police comporterait une antenne dimensionnée pour répondre aux besoins de l'activité de police. Il est nécessaire que le PLU permette son installation.	

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone UPMd – article 11 : aspect extérieur des constructions **Modification du règlement pour permettre l'installation d'une antenne spécifique liée à l'activité de police**	**Avant** **11-2 Les éléments techniques** • **Les antennes** Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier.	**Après** **11-2 Les éléments techniques** • **Les antennes** Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier. Les dispositions relatives aux antennes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
EXPLICATION	Il est rajouté une phrase à l'article 11.2 de la zone UPMd précisant que les dispositions relatives aux antennes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif. En effet, la Préfecture de Police a indiqué que le projet d'hôtel de police comporterait une antenne dimensionnée pour répondre aux besoins de l'activité de police. Il est nécessaire que le PLU permette son installation.	

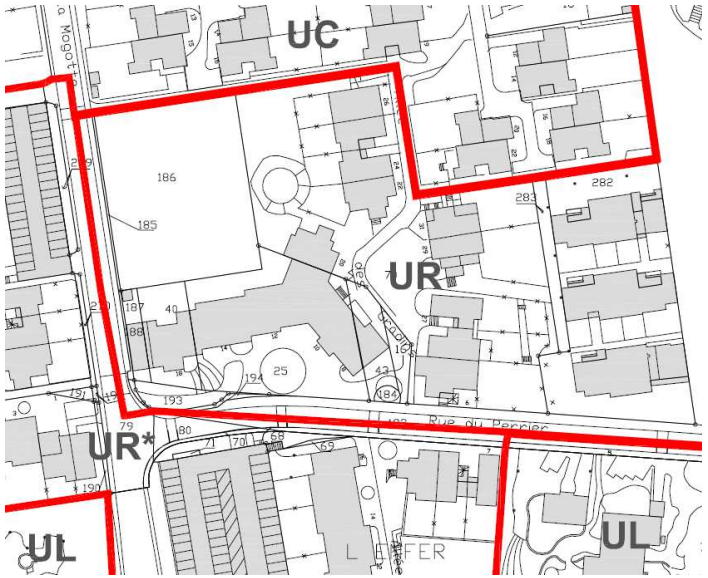
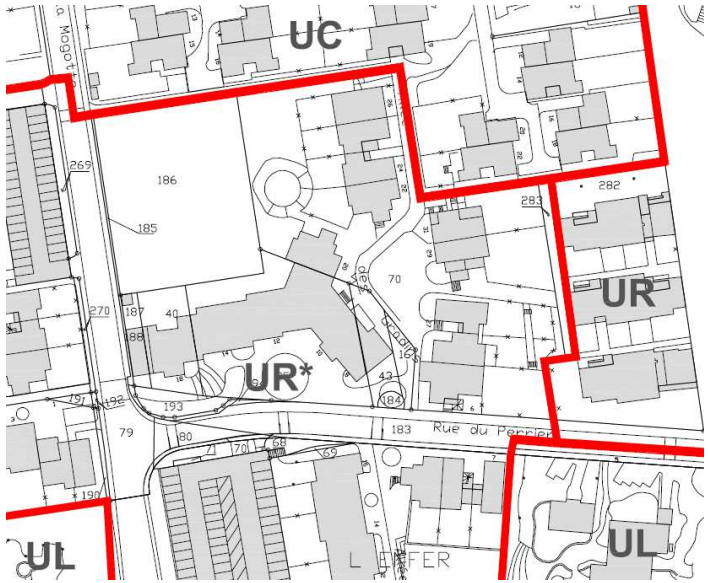
2. Les modifications pour le quartier de l'Arche Guédon

La zone UR/UR* correspond au projet de renouvellement urbain du quartier de l'Arche Guédon.

Les modifications permettent d'adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet urbain.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
OAP – Arche Guédon **Modifications des hauteurs, principes de réorganisation des voiries et déplacement aire de jeux**	**Avant**	**Après**
		
EXPLICATION	Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Arche Guédon, toujours en phase d'étude urbaine, a évolué depuis l'arrêt du PLU en septembre 2016. <u>Modifications des principes d'épannelage</u> (entourées en rouge sur le plan de droite) : Sur le secteur 1, à l'ouest de la rue de la Mogotte, l'étude de faisabilité sur le site de l'ancien collège/lycée conduit à introduire la possibilité de construire à R+5 au lieu de R+4 au nord de l'allée des commerces prolongée. Sur le secteur 2, à l'est de la rue de la Mogotte et à l'angle de la rue du Perrier, les possibilités de construire sont portées à R+3/R+4, notamment pour faciliter le développement d'un dernier niveau en attique. A l'angle de la rue de la Mogotte et du cours de l'Arche Guédon, suite à une concertation approfondie avec les habitants, l'intention de construction sur ce lot est supprimée de l'OAP.	

	<u>Modifications des principes de réorganisation des voiries</u> (entourées en bleu sur le plan de droite) : le principe de bouclage routier de l'allée des Gradins et de l'allée des Terrasses n'a pas été conservé au regard des contraintes techniques et de la concertation avec les habitants. Les liaisons seront uniquement piétonnes. <u>Modification relative au déplacement de l'aire de jeux</u> (entourée en jaune sur le plan de droite) : la localisation a été ajustée suite à la concertation avec les habitants.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zonage UR* **Intégration à la zone UR* d'une partie du secteur 2 du projet urbain de l'Arche Guédon qui était classé en UR**	**Avant** 	**Après** 
EXPLICATION	Le périmètre opérationnel du projet urbain correspond à la zone UR*. Or la limite actuelle de cette zone exclut une petite partie du secteur 2, située à l'angle nord-est de la rue de la Mogotte et de la rue du Perrier et classée en zone UR. La limite de zone UR* est modifiée pour la faire coïncider avec le périmètre opérationnel du projet urbain.	

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UR, secteur UR* **Articles 6 et 7 : marges de recul des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives**	**ARTICLE 6 - UR** **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques** **Rappel :** Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile. **6-1 Règle générale** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de **1 mètre**. **6-2 Règles particulières** **6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. **6-2-2** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement. **6-2-3** Les constructions et installations doivent	**ARTICLE 6 - UR** **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques** **Rappel :** Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile. **6-1 Règle générale** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de **1 mètre**. **6-2 Règles particulières** **6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. **6-2-2** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement. **6-2-3** Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de **5 mètres** en vis-à-vis des cours d'eau, recul mesuré depuis le haut de la berge.

	respecter un recul minimal de **5 mètres** en vis-à-vis des cours d'eau, recul mesuré depuis le haut de la berge.	**6-3 Secteur UR*** Dans le secteur UR*, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de **0.5 mètre**.
	ARTICLE 7 - UR **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**ARTICLE 7 - UR** **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
	7-1 Règle générale Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.	**7-1 Règle générale** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
	En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être doit être égale à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.	En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être doit être égale à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur **(L=H/2)** de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.
	7-2 Règles particulières	**7-2 Règles particulières**
	7-2-1 Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.	**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.
	7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.	**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
		7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile,

	7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6. **7-2-4** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.	les dispositions applicables sont celles de l'article 6. **7-2-4** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum. **7-2-5** Dans le secteur UR*, **l**es constructions à usage de stationnement peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.
EXPLICATION	Les articles 6 et 7 sont modifiés pour tenir compte des spécificités du projet urbain sur le secteur UR*. Les évolutions du projet suite à la concertation avec les habitants nécessitent de réduire la marge de recul par rapport aux voies à 0.5 mètre. La marge de recul est également réduite à 0.5 mètre par rapport aux limites séparatives en ce qui concerne les constructions à usage de stationnement, le projet urbain ayant évolué pour partie vers la création de boxes et places couvertes à la place du stationnement aérien.	

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UR, secteur UR* **Article 12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**	**Pour les constructions à destination d'habitation :** Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement pour les T1 et T2, ▪ **1,5** place par logement à partir du T3, ▪ **1** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées	**Pour les constructions à destination d'habitation :** Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement pour les T1 et T2, ▪ **1,5** place par logement à partir du T3, ▪ **1** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles

	uniquement si elles sont affectées au même logement. <u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u> ▪ **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits**.**	sont affectées au même logement. <u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u> ▪ **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Dans le secteur UR*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement. Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits**.** Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR*.
EXPLICATION	L'article 12 du règlement de la zone UR* est modifié pour tenir compte des spécificités du projet urbain en matière d'aires de stationnement. La création de places de stationnement supplémentaires n'est plus imposée pour les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux, et ce afin de permettre notamment la reconversion de rez-de-chaussée commerciaux vétustes en logements locatifs. La réalisation d'aires de stationnement aériennes couvertes ou non est également autorisée conformément au projet figurant dans le dossier de convention NPNRU.	

3. Les modifications relatives à la protection du patrimoine

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme **Ajout de sept constructions**		**MEMES CONSTRUCTIONS PLUS**

Avant

Localisation	Photo
Route de Vaires	
63 avenue du Président François Mitterrand	
65 avenue du Président François Mitterrand	
Rue du Couvent	

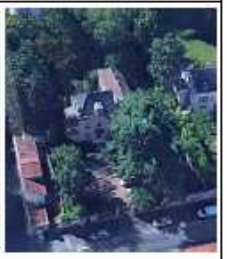
Après

MEMES CONSTRUCTIONS PLUS

51 avenue du Président François Mitterrand	
61 avenue du Président François Mitterrand	
67avenue du Président François Mitterrand	
69 avenue du Président François Mitterrand	

Place de l'Église	

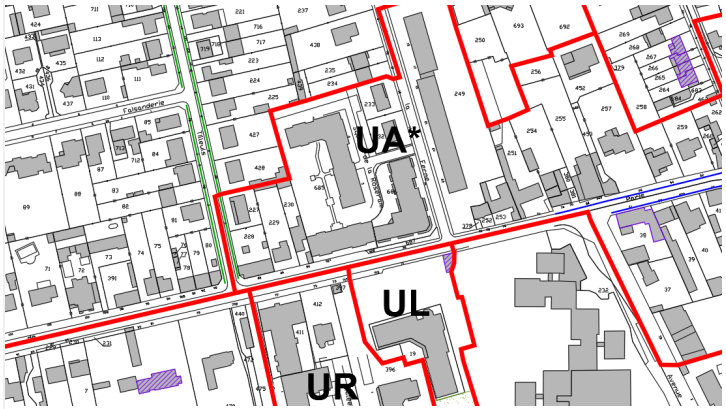
Localisation	Photo
35 rue de Paris	
61 rue de Paris	
71 rue de Paris	
81 rue de Paris	
5 avenue de Lingenfeld	

66 rue de Paris	
79 rue de Paris	
102 rue de Paris	

11 rue Bazard	
26 rue de l'Orangerie	
3-5-7 rue de l'Orangerie	
29 rue de Paris	
33 rue de Paris	

Place des Rencontres (Ossature métallique)	
Tour de la promenade du Belvédère	
Allée Gaston Defferre (Statue « formes aquatiques »)	
Grande Rue	
1 place de l'Eglise	

EXPLICATION	Sept constructions sont ajoutées à la liste initiale suite à une étude complémentaire du patrimoine prenant en compte l'intérêt historique, la valeur architecturale et la pression foncière pouvant peser sur les terrains concernés.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme		
Ajout de sept constructions sur le plan de zonage		

4. Les modifications du règlement

Des modifications mineures sont apportées au règlement pour :

- donner des précisions sur certaines règles suite à une lecture divergente entre les instructeurs ou à un premier retour d'expérience dans l'instruction des autorisations du droit des sols
- unifier l'écriture de règles en fonction des zones du PLU

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zones UAC, UAE, UC, UD, UR, AUC **Articles 1 et 2 : réglementation du stationnement des caravanes**	**ARTICLE 1 - UAC** **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de bureaux, de logement, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. **ARTICLE 1 - UAE** **Les occupations et utilisations du sol interdites**	**ARTICLE 1 - UAC** **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de bureaux, de logement, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. • Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning. **ARTICLE 1 - UAE** **Les occupations et utilisations du sol interdites**

	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de logement à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, à l'exception de celles visées à l'article 2.	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de logement à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, à l'exception de celles visées à l'article 2. • Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.
	ARTICLE 1 - UC **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,	**ARTICLE 1 - UC** **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,

	• Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,	• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, • Les installations de camping ou caravaning.
	ARTICLE 2 - UC **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** **2-1** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m² ; **2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.	**ARTICLE 2 - UC** **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** **2-1** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m² ; **2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. **2-3** Le stationnement des caravanes à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, et de ne pas représenter un habitat permanent.
	ARTICLE 1 - UD **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie,	**ARTICLE 1 - UD** **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou

	d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.	forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. • Les installations de camping ou caravaning.
	ARTICLE 2 - UD **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** **2-1** Les constructions nouvelles non interdites à l'article 1 à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement. **2-2** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m². **2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux	**ARTICLE 2 - UD** **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** **2-1** Les constructions nouvelles non interdites à l'article 1 à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement. **2-2** Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m². **2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. **2-4** Le stationnement des caravanes à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la

	de construction et aménagements autorisés.	résidence principale de l'utilisateur, et de ne pas représenter un habitat permanent.
	ARTICLE 1 - UR **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.	**ARTICLE 1 - UR** **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. • Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.
	ARTICLE 1 - AUC **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation	**ARTICLE 1 - AUC** **Les occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

	agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,	• Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, • Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.
EXPLICATION	Les dispositions du PLU en matière de stationnement de caravanes n'était pas précisé pour toutes les zones, et le cas particulier du stationnement au domicile de l'intéressé dans les zones pavillonnaires n'était pas pris en compte. La modification permet d'uniformiser la règle sur les zones autres que pavillonnaires. Elle permet également aux particuliers possédant une caravane de la stationner sur le terrain où se trouve leur résidence principale, à condition que cette caravane ne soit pas utilisée comme une habitation.	

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zones UA, UC, UCH : **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	ZONE UA **7-2-5** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.	ZONE UA **7-2-5** Pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

	ZONE UC **7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas. ZONE UCH **7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire	ZONE UC **7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas. ZONE UCH **7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la

	maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-3 (retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.	mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-3 (retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.
EXPLICATION	L'un des objectifs du PLU était de faciliter l'extension des constructions existantes, tout en maîtrisant les conditions de développement des constructions neuves. Une dérogation avait été ainsi introduite à l'article 7 de certaines zones pour permettre une extension dans le prolongement des façades existantes dans la limite de 5 mètres linéaires. Cette exception a été rédigée de deux manières différentes selon qu'il s'agissait d'un recul par rapport à une limite latérale (nécessité que la construction existante ne respecte pas la règle générale de l'article 7) ou d'un fond de parcelle (absence de ce prérequis). L'instruction de plusieurs autorisations a montré que la condition mentionnée pour les limites latérales occasionnait une différence de traitement non pertinente entre les usagers. La règle est donc modifiée pour permettre une extension de toutes les constructions existantes, qu'elles soient ou non conformes à la règle générale. De plus, la notion d'extension dans le prolongement de la construction existante a posé des problèmes d'interprétation. Celle-ci est donc remplacée par la notion d'extension dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante.	
	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	

	Avant	Après
Zones UA, UC, UCH, UPMa, UPMb, UPMc, UR, AUC **Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**	**11-3 Les clôtures et les portails** Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.	**11-3 Les clôtures et les portails** Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.
EXPLICATION	Le PLU prévoit que les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. Il convient de préciser que leur suppression peut être rendue nécessaire pour l'élargissement du domaine public, notamment des trottoirs. Dans ce cas, et s'il s'agit d'une demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, le mur peut être démoli.	

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Glossaire et définitions **Constructions existantes à la date d'approbation du PLU**	**Absence de définition**	Construction existante à la date d'approbation du présent règlement : Le terme concerne les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 24 mars 2017, hors annexes et hors extensions autorisées après cette date. Lorsque les constructions ont été modifiées après l'approbation du PLU, les règles spécifiques pour les constructions existantes ne s'appliquent donc qu'au périmètre et au volume des constructions telles qu'elles existaient avant l'approbation du PLU.
EXPLICATION	Il convient de préciser la définition de « construction existante à la date d'approbation du présent règlement » qui figure à l'article 7 de plusieurs zones. En effet, l'absence de définition avait soulevé des questions d'interprétation du règlement.	

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

Modification simplifiée n°1 du PLU

Rapport de présentation

Sommaire

A - Introduction 3

B - Choix de la procédure 4

C - Présentation et justification des modifications 5

1. Les modifications pour la prise en compte du SAGE 5
2. La modification de l'OAP du chemin de la Grande Voirie 10
3. La modification de l'article 9 des zones à secteur de plan masse pour tenir compte de l'évolution du calcul de l'emprise au sol entre le POS et le PLU 11
4. La modification de la limite de la zone UL suite à la cession des logements anciennement rattachés au groupe scolaire Victor Hugo 12
5. La modification de la limite parcellaire à l'intérieur de la zone UPMd pour mise en conformité avec le plan de division établi par un géomètre-expert 13
6. La création d'une zone UAE* 14
7. La modification de l'article 8 des zones UC et UCH sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 15
8. La modification de l'article 6 de la zone UC sur l'implantation des constructions annexes 16
9. La modification des dispositions relatives aux antennes de téléphonie mobile 17
10. La modification de l'article 6 de la zone UPMd 18

A - Introduction

Le PLU de la commune de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017 et modifié le 1er juin 2018.

Ce projet constitue la modification simplifiée n°1 du PLU.

La modification simplifiée du PLU porte sur les points suivants :

1. **Prise en compte du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018**
2. **Mise à jour de l'OAP du chemin de la Grande Voirie pour être conforme aux limites de la zone AUc**
3. **Modification de l'article 9 des zones à secteur de plan masse pour tenir compte de l'évolution du calcul de l'emprise au sol entre le POS et le PLU**
4. **Modification de la limite de la zone UL suite à la cession des logements anciennement rattachés au groupe scolaire Victor Hugo**
5. **Modification de la limite parcellaire à l'intérieur de la zone UPMd pour mise en conformité avec le plan de division établi par un géomètre-expert**
6. **Création d'une zone UAE***
7. **Modification de l'article 8 des zones UC et UCH sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
8. **Modification de l'article 6 de la zone UC sur l'implantation des constructions annexes**
9. **Modification des dispositions relatives aux antennes de téléphonie mobile**
10. **Modification de l'article 6 de la zone UPMd**

B - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L. 153-45 et suivants que la procédure de modification simplifiée est mise en œuvre.

En effet, l'article L.153-45 dit qu'une procédure de modification simplifiée peut être effectuée lorsque les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme relatif au programme local de l'habitat.

Les modifications envisagées relèvent donc de la procédure de modification simplifiée.

A noter que la modification d'une OAP et le passage d'une zone urbaine à une autre zone urbaine relèvent de la procédure de modification simplifiée.

Les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur des sites Natura 2000. Il n'y a donc pas nécessité de réaliser une évaluation environnementale ni un examen au cas par cas.

C - Présentation et justification des modifications

1. Les modifications pour la prise en compte du SAGE

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence a été approuvé le 2 janvier 2018. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SAGE.

DISPOSITIONS CONCERNANT L'URBANISME

Numéro	Statut	Titre de la disposition	Actions visées par la disposition
111	C	Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme	Modalités de participation de la CLE et de la structure porteuse du SAGE lors de l'élaboration / révision des documents d'urbanisme

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

112	A	Positionner la structure porteuse du SAGE comme « pôle ressource eau » auprès des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement	Création d'un outil interactif d'aide à l'information / orientation / décision permettant d'intégrer les données eau et les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

123	C	Intégrer des objectifs de qualité paysagère liée à l'eau dans les documents d'urbanisme	Intégration des objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme

Le zonage et le règlement actuels permettent de préserver la nature en ville et les abords des cours d'eau.

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

131	C	Élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE	Intégration des prescriptions des zonages pluviaux dans les PLU/PLUi (règlement notamment) et mise en annexe du zonage

Le zonage d'assainissement eaux pluviales est intégré en annexe du PLU.

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

141	C	Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Intégration des objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme

Le PLU identifie et protège les zones humides.

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

144	A	Consolider la trame verte et bleue du territoire en encourageant la création de milieux humides et de corridors et par la mise en place d'une gestion écologique adaptée à ces milieux	Intégration dans les documents d'urbanismes d'objectifs et prescriptions visant à recréer des milieux humides

La trame verte et bleue est largement présente sur Torcy et fait l'objet d'une protection par son classement pour l'essentiel en zone N.

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

216	C	Prendre en compte dans les documents d'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs	Intégration des éléments clés de l'assainissement dans les documents d'urbanisme

Le PLU intègre les zonages et les règlements d'assainissement dans les annexes du PLU ainsi que dans le corps du règlement.

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

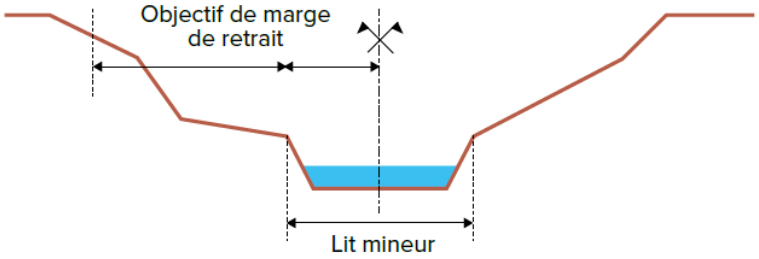
313	C	Préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne	Intégration de la préservation des zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

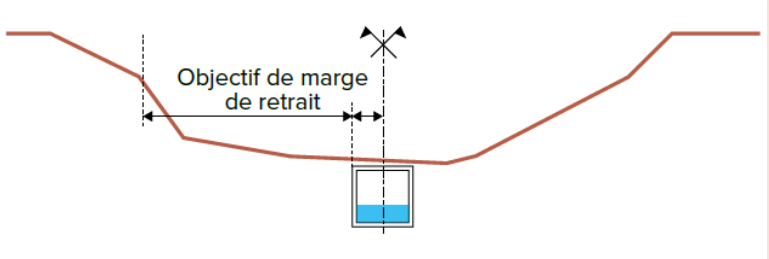
Les zones d'expansion des crues sont classées en zone N en grande partie. Seule une petite partie est en zone UAE au nord-ouest du territoire.

Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

422	C	Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme	Intégration des potentialités de restauration hydromorphologique des affluents dans les documents d'urbanisme ; opportunité de définition de marges de retrait des aménagements ou installation par rapport au lit du cours d'eau

Le PLU définit un retrait minimal de 5 mètres depuis le haut de la berge des cours d'eau. Or, le SAGE préconise un retrait d'au moins 10 mètres + ½ largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert ou ponctuellement recouverts ou busés (cf. schémas du PAGD du SAGE ci-dessous). Le PLU sera donc modifié en ce sens pour les zones concernées.





441	R	Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme	Inscription des anciens rus dans les documents d'urbanisme

Le tracé du ru de la Gondoire et du ru du Maubuée ne sont pas représentés dans le PLU (cf. carte p.234 du PAGD du SAGE). Leur tracé sera inscrit sur le plan 7-3-m de la trame verte et bleue.

513	C	Identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme	Intégration de la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme

Le SAGE recommande un zonage spécifique aux bords de Marne et éventuellement une OAP dédiée. Cependant, le zonage tel qu'il est défini ainsi que la zone de grand écoulement des crues limitent tout projet qui viendrait à l'encontre de la préservation des spécificités des bords de Marne.

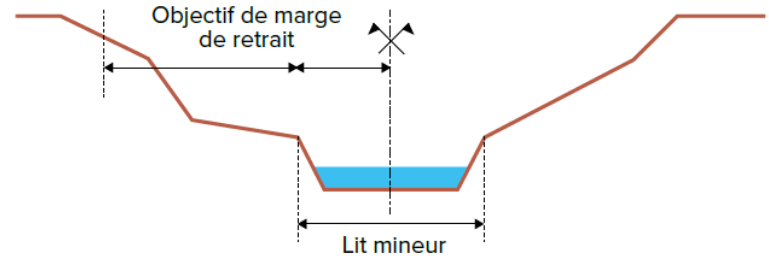
Cette disposition ne nécessite pas d'évolution du PLU.

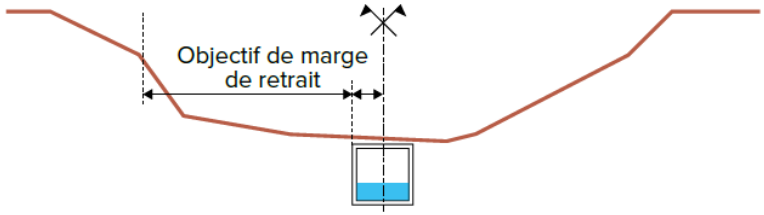
<table>
<tr><th></th><th colspan="2">PRESENTATION DE LA MODIFICATION</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Toutes zones :

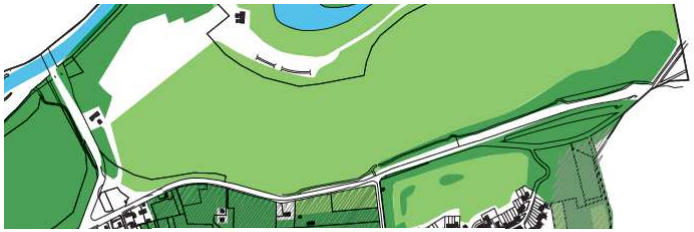
Modification de la marge de retrait par rapport aux cours d’eau</td><td>Avant

Article 6
Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres en vis-à-vis des cours d’eau, recul mesuré depuis le haut de la berge.</td><td>Après

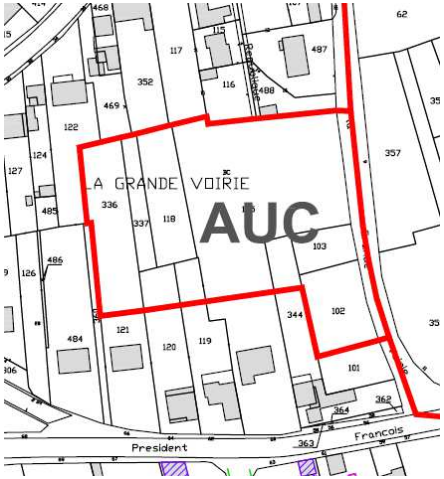
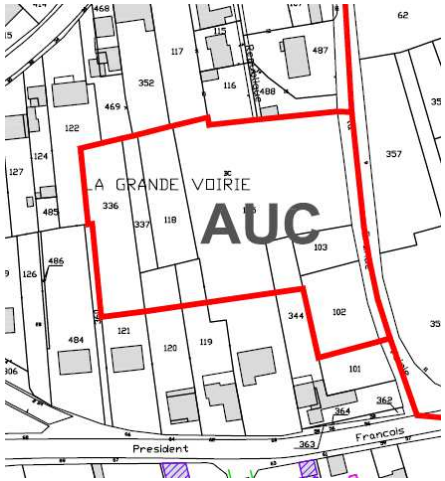
Article 6
Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d’eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d’eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l’ouvrage.

 
</td></tr>
<tr><td>EXPLICATION</td><td colspan="2">La marge de retrait par rapport aux cours d’eau est modifiée pour rendre le PLU compatible avec le SAGE approuvé.</td></tr>
</table>

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Plan trame verte et bleue : **Les tracés des rus du Maubuée et de la Gondoire sont rajoutés**	 	
EXPLICATION	Le plan est modifié pour rendre le PLU compatible avec le SAGE approuvé.	

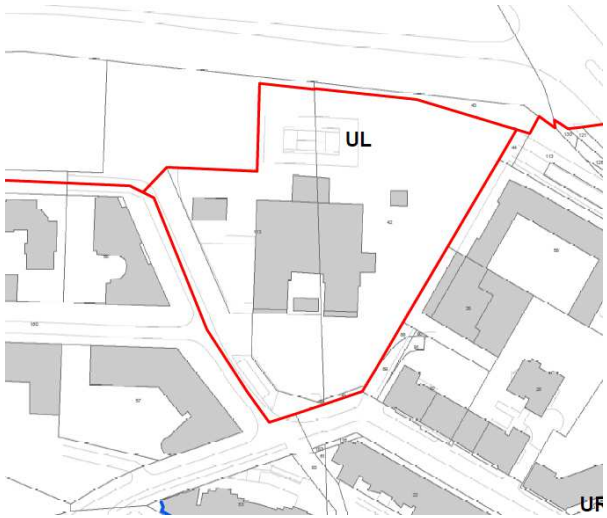
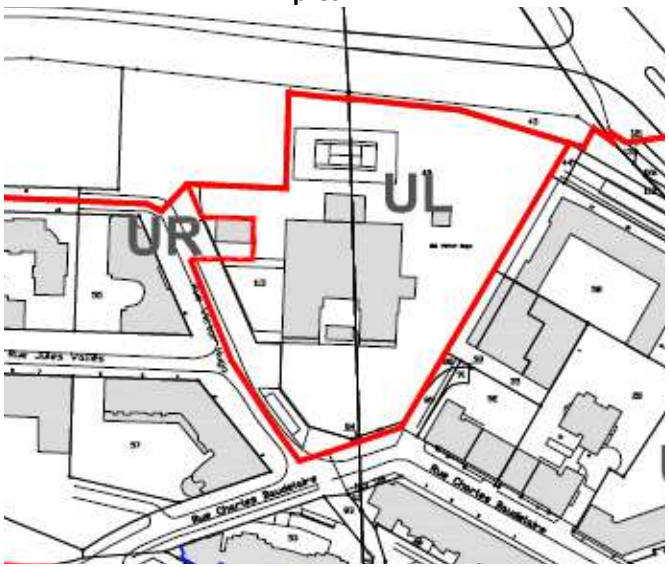
2. La modification de l'OAP du chemin de la Grande Voirie

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
OAP du chemin de la Grande Voirie : **les limites de l'OAP sont recalées avec les limites de la zone AUC**		
		
EXPLICATION	Les limites de l'OAP sont modifiées pour correspondre à celles du plan de zonage de la zone AUC. Il s'agit d'une rectification d'erreur matérielle.	

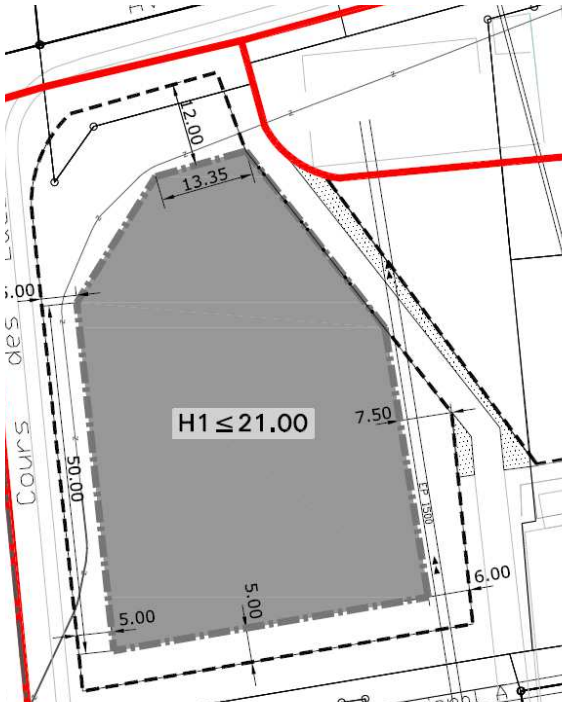
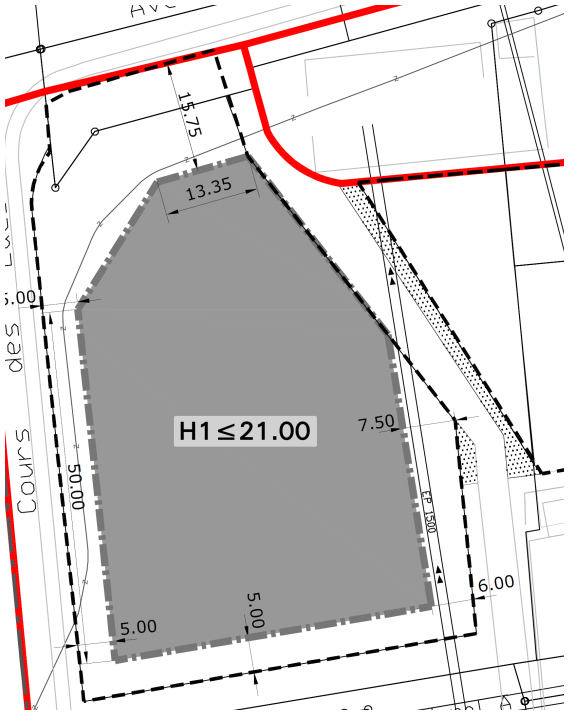
3. Modification de l'article 9 des zones à secteur de plan masse pour tenir compte de l'évolution du calcul de l'emprise au sol entre le POS et le PLU

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UPMa	**9.2** Des terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être ponctuellement admises en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan du secteur, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus de 1 mètre.	**9.2** Des débords de toit, balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.
Zone UPMb		**9.2** Dans le sous-secteur Est, des débords de toit, balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.
Zones UPMc et UPMd		**9.3** Des débords de toit, balcons, oriels, corniches, éléments décoratifs et terrasses de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel, peuvent être admis en saillie de l'emprise des bâtiments définie au plan masse, à condition que ces éléments ne dépassent pas la limite d'emprise de plus d'1 mètre, sauf pour les balcons pour lesquels la saillie autorisée par rapport à la limite d'emprise est de 1.50 mètre.
EXPLICATION	Le calcul de l'emprise au sol a évolué entre l'ancien POS et le PLU approuvé en mars 2017. En effet, conformément au code de l'urbanisme, les débords et surplombs sont dorénavant inclus dans le calcul de l'emprise au sol. Il est donc nécessaire de mettre en cohérence l'article 9 sur le calcul de l'emprise au sol avec l'article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives quant à la gestion des débords tels que les modénatures et les balcons pour les zones UPMa, UPMb, UPMc et UPMd.	

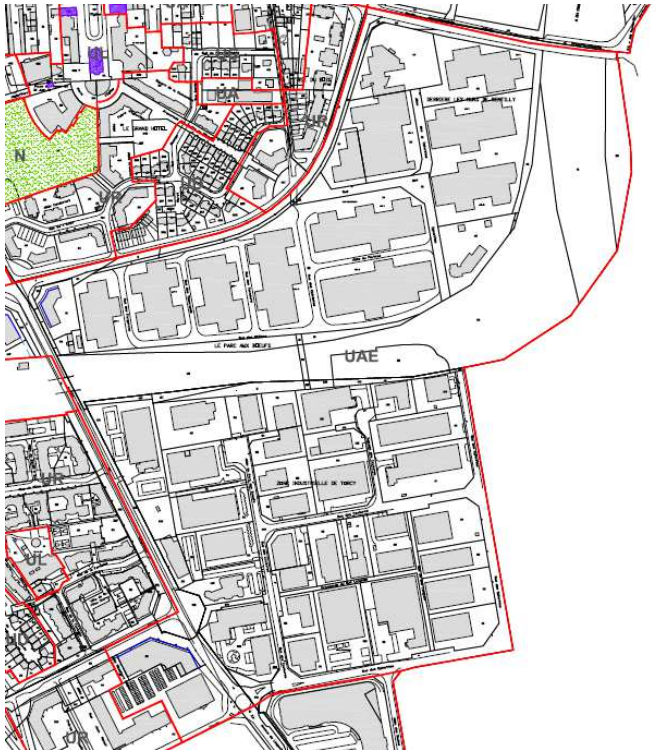
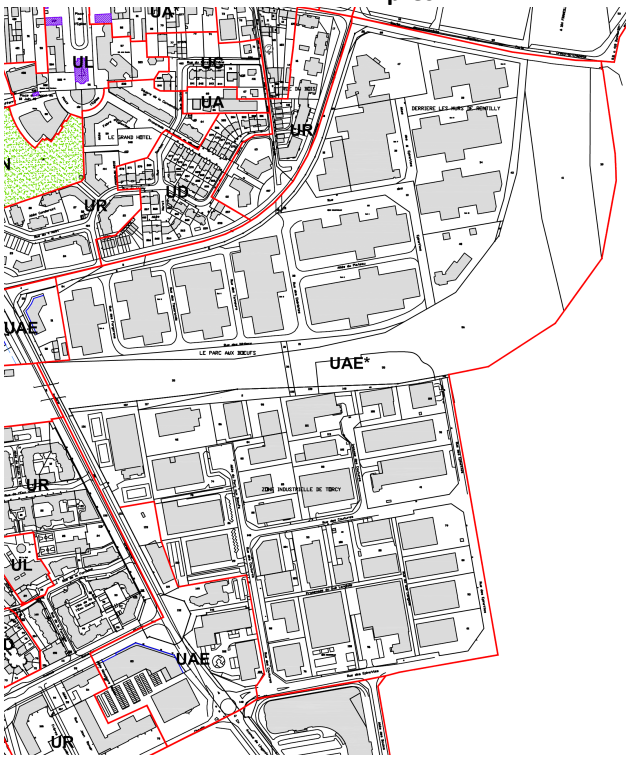
4. Modification de la limite de la zone UL suite à la cession des logements anciennement rattachés au groupe scolaire Victor Hugo

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UL		
EXPLICATION	Suite à la cession à un bailleur des logements anciennement rattachés au groupe scolaire Victor Hugo, il convient de modifier la limite de la zone UL qui régit les secteurs d'équipement public. Les logements sont intégrés à la zone adjacente UR qui réglemente les secteurs de logement à dominante d'habitat collectif.	

5. Modification de la limite parcellaire à l'intérieur de la zone UPMd pour mise en conformité avec le plan de division établi par un géomètre-expert

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UPMd		
EXPLICATION	La limite parcellaire interne à la zone UPMd est modifiée pour prendre en compte le découpage foncier réel réalisé par un géomètre-expert.	

6. Création d'une zone UAE*

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone UAE*	**Avant**	**Après**
		
	2-6 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de surface de plancher de cette autre occupation.	**2-6** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15 % de la surface de plancher de cette autre occupation. En zone UAE*, cette superficie ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher de cette autre occupation.
EXPLICATION	Une zone UAE* est créée sur une partie de la ZAI de Torcy. Elle a pour objectif de favoriser le maintien sur site et le développement d'entreprises nécessitant une superficie d'entrepôt suffisante pour le fonctionnement de leur activité. Pour cette raison, le ratio d'entrepôt lié à une autre occupation autorisée passe de 15% à 50%.	

7. Modification de l'article 8 des zones UC et UCH sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UC	**8-1 Règles générales** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à : • **6 mètres minimum,** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues**,** • **12 mètres minimum,** si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues**.**	**8-1 Règles générales** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à : • **6 mètres minimum,** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues**,** • **12 mètres minimum,** si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues**.** • **21 mètres minimum,** si les deux façades en vis-à-vis comportent des vues.
Zone UCH	**8-1 Règles générales** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à : • **12 mètres** si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, • **6 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.	**8-1 Règles générales** Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à : • **16 mètres** si les deux façades en vis-à-vis comportent des vues, • **12 mètres** si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, • **6 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.
EXPLICATION	Il est ajouté un alinéa à l'article 8 pour préserver la marge de recul par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle dans les zones UC et UCH du PLU. En effet, en cas d'institution d'une servitude de cour commune, l'objectif de préservation des fonds de parcelle en jardins n'était plus atteint.	

8. Modification de l'article 6 de la zone UC sur l'implantation des constructions annexes

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UC	**6-1 Règle générale** Les constructions doivent s'implanter en retrait de **6 mètres** minimum et à une distance maximale de **30 mètres** à partir de l'alignement. **6-2 Règles particulières** **6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.	**6-1 Règle générale** Les constructions doivent s'implanter en retrait de **6 mètres** minimum et à une distance maximale de **30 mètres** à partir de l'alignement. **6-2 Règles particulières** **6-2-1** Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement. **6-2-2** Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre **8 m²** et **25 m²** et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement. **6-2-3** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.
EXPLICATION	L'article 6 de la zone UC est modifié pour autoriser l'implantation des constructions annexes au-delà de la bande des 30 mètres. L'article 7 permettait déjà une souplesse d'implantation pour les annexes de moins de 8 m² et les annexes à usage de stationnement entre 8 et 25m². L'impossibilité d'implanter une annexe au-delà de la bande des 30m représentait une contrainte excessive pour les terrains de grande profondeur. En effet, la construction d'un abri de jardin pouvait de ce fait se voir imposée dans le milieu du terrain sans que cela représente un intérêt en termes d'urbanisme.	

9. Modification des dispositions relatives aux antennes de téléphonie mobile

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Toutes zones	Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier.	Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques sera assurée dans le souci de leur meilleure intégration possible par : - une attention particulière portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, - la prise en compte de l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).
EXPLICATION	Le règlement est modifié afin de se mettre en conformité avec l'évolution de la jurisprudence sur le contenu des PLU concernant les antennes de téléphonie mobile (CAA de Bordeaux - 16/11/2018). Par ailleurs, les dispositions veillant à l'intégration des antennes sont renforcées.	

10. Modification de l'article 6 de la zone UPMd

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Toutes zones	**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions. **6.2** Des saillies ponctuelles peuvent être autorisées pour les corniches et autres éléments décoratifs.	**6.1** Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions. **6.2** Des saillies ponctuelles peuvent être autorisées pour les corniches et autres éléments décoratifs. **6.3** Une implantation différente peut être autorisée pour les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages publics, les locaux et ouvrages techniques de faible emprise et les locaux pour le stationnement des vélos.
EXPLICATION	Dans un souci de cohérence, l'article 6 de la zone UPMd est modifié pour intégrer la même dérogation relative aux ouvrages d'utilité publique, ouvrages publics, locaux et ouvrages techniques de faible emprise et locaux pour le stationnement des vélos qu'aux articles 7, 8 et 9. En effet, l'article 6 était le seul article relatif à l'implantation des constructions qui ne reprenait pas cette règle dérogatoire. Cette modification permettra de tenir compte des contraintes opérationnelles d'installation de locaux annexes sur le foncier du futur hôtel de police.	

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER APRES AVIS DES PPA ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Avis RTE du 17 juillet 2019

Il est inséré aux articles 6, 7 et 8 de la zone UAE l'alinéa suivant :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Il est inséré à l'article 2 de la zone UAE l'alinéa suivant :

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Rapport de présentation

Sommaire

A - Introduction 3

B - Choix de la procédure 4

C - Présentation et justification des modifications 5

A - Introduction

Le PLU de la commune de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017 et modifié le 1er juin 2018 et le 13 décembre 2019.

Ce projet constitue la modification simplifiée n°2 du PLU.

La modification simplifiée du PLU porte sur les points suivants :

1. **Précision sur les toitures terrasses en zone UC**
2. **Précision sur la création de vues nouvelles sur des bâtiments existants en zone UC**
3. **Ajout d'une définition dans le glossaire concernant l'application des normes de stationnement par tranche de surface de plancher**
4. **Précisions sur les possibilités d'implantation d'installations classées en zone UAE**
5. **Insertion d'une règle spécifique de stationnement pour la sous-destination hébergement en zones UA et UR**
6. **Modification de la règle de stationnement en zone UE pour les hébergements hôteliers**
7. **Passage d'un local annexe du poste de police de la zone UL à la zone UA* en raison de son futur déménagement**
8. **Mise à jour des zones humides inscrites en zone NZh conformément à la cartographie du SAGE**
9. **Ajout dans l'article 4 d'une recommandation sur la gestion des pluies courantes**
10. **Ajout dans l'article 11 d'une recommandation sur les gouttières**

B - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L. 153-45 et suivants que la procédure de modification simplifiée est mise en œuvre.

En effet, l'article L.153-45 dit qu'une procédure de modification simplifiée peut être effectuée lorsque les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme relatif au programme local de l'habitat.

Les modifications envisagées relèvent donc de la procédure de modification simplifiée. Le passage d'une zone urbaine à une autre zone urbaine relève de la procédure de modification simplifiée.

Les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur des sites Natura 2000. Il n'y a donc pas nécessité de réaliser une évaluation environnementale ni un examen au cas par cas.

C - Présentation et justification des modifications

1. Précision sur les toitures terrasses en zone UC

Le règlement indique à l'article UC10 que « pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ». L'expérience a montré que certaines personnes ne comprennent pas que cela implique que les toitures terrasses sont interdites pour les constructions neuves. Il est donc utile de préciser que les toitures terrasses ne sont admises que pour les extensions et non pour les constructions neuves.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UC : **Précision sur les toitures terrasses – article 10**	**Article 10** **10-2 Règles générales** La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit, et **7 mètres** au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut de la construction.	**Article 10** **10-2 Règles générales** La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit, et **7 mètres** au faîtage. Uniquement pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres** au point le plus haut de la construction.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UC : **Précision sur les toitures terrasses – article 11**	**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions** **Les toitures** Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites. Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.	**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions** **Les toitures** Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites. Les toitures doivent être à pente. Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions des constructions existantes et sont interdites pour les constructions nouvelles, y compris pour les annexes. Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.

2. Précision sur la création de vues nouvelles sur des bâtiments existants en zone UC

Dans la zone UC, le règlement prévoit une règle dérogatoire avec la possibilité de créer des vues nouvelles à 3.5m des limites de propriété au lieu de 6m en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Le règlement ne donne pas d'indication pour le réaménagement de constructions existantes, avec ouverture de vues sans extension ou surélévation. Pour conserver la même logique dérogatoire pour les constructions existantes, il est rajouté que l'ouverture de vues au minimum à 3.5m de la limite séparative est autorisée dans le cas d'un réaménagement d'une construction existante.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UC : **Précision sur les vues nouvelles – article 7**	**7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition	**7-2-5** Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à

	de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. <u>Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</u> : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.	moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. L'ouverture de vue nouvelle sur une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la distance en tout point de la façade par rapport à la limite séparative en vis-à-vis soit au minimum de 3,5 mètres. <u>Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</u> : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas. L'ouverture de vue nouvelle sur une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la distance en tout point de la façade par rapport à la limite séparative en vis-à-vis soit au minimum de 3,5 mètres.

3. Ajout d'une définition dans le glossaire concernant l'application des normes de stationnement par tranche de surface de plancher

Un certain nombre de normes de stationnement sont indiquées dans le règlement en faisant référence à la surface de plancher et sont exprimées de la manière suivante : X place de stationnement par tranche de XX m² de surface de plancher (minimum et maximum). Cette formulation mérite d'être clarifiée dans le glossaire afin de préciser sa signification : lorsque la norme relative au stationnement est exprimée en nombre de places à réaliser par tranche de nombre de mètres carrés de surface de plancher (minimum et maximum), le nombre de places à réaliser est dû pour chaque tranche entamée. Le nombre obtenu doit être arrondi à l'entier supérieur.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Glossaire : insertion d'une explication sur le nombre de places de stationnement à réaliser par tranche de surface de plancher		**Après** Lorsque la norme relative au stationnement est exprimée en nombre de places à réaliser par tranche de nombre de mètres carrés de surface de plancher (minimum et maximum), le nombre de places à réaliser est dû pour chaque tranche entamée. Exemple : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher (minimum et maximum). Pour un projet de 150m², il devra être réalisé 3 places de stationnement.

4. Précisions sur les possibilités d'implantation d'installations classées dans la zone UAE

Des précisions sont ajoutées à l'article 2 de la zone UAE concernant l'implantation d'installations classées. Il est rajouté que les installations doivent être nécessaires soit au fonctionnement des entreprises, soit aux besoins des usagers de la zone. La notion de gêne anormale est étendue aux usagers de la zone et pas seulement aux constructions d'habitation avoisinantes.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Article 2, zone UAE : précisions sur les possibilités d'implantation d'installations classées	**Avant** **2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ; - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; - que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.	**Après** **2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité des entreprises présentes sur la zone ou souhaitant s'y installer, ou à la vie et à la commodité des usagers de la zone ; - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne anormale pour les constructions à destination d'habitation avoisinantes ou pour les usagers de la zone ; - que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la

		zone dans laquelle elles s'implantent.

5. Insertion d'une règle spécifique de stationnement pour la sous-destination hébergement en zone UA et UR

Afin de tenir compte des besoins spécifiques en termes de stationnement, il est inséré dans les zones UA et UR une règle sur le nombre de places de stationnement exigées pour la sous-destination hébergement faisant partie de la destination habitation. Cela concerne les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Article 12, zone UA : insertion d'une règle de stationnement pour la sous-destination hébergement	**Pour les constructions à destination d'habitation :** Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est	**Pour les constructions à destination d'habitation :** Pour les constructions à destination de logement réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1,5** place par logement et **1** place pour les logements locatifs sociaux La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions à destination de logement réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite.

	interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits**.**	Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits**.** Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place pour trois chambres ou logements La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places commandées sont interdites. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits. Toutefois, un nombre limité de places aériennes peut être réalisé si le maître d'ouvrage en justifie la nécessité pour le fonctionnement de l'établissement.

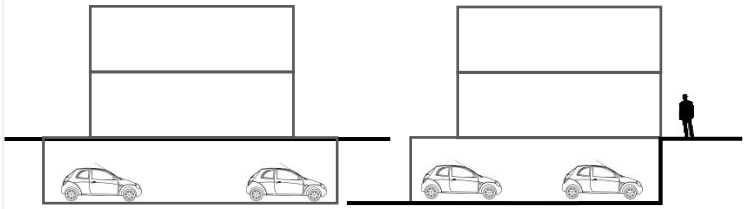
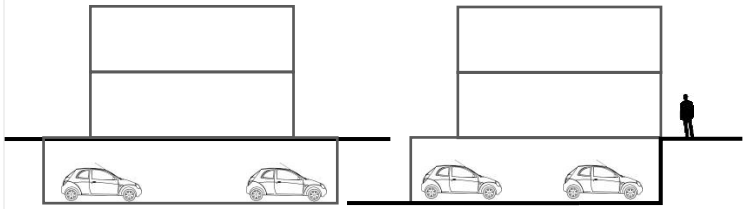
	Avant	Après
Article 12, zone UR : insertion d'une règle de stationnement pour la sous-destination hébergement	Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement pour les T1 et T2, ▪ **1,5** place par logement à partir du T3, ▪ **1** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions à destination d'habitation réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Dans le secteur UR*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement. Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes	Pour les constructions à destination de logement réalisées **à plus de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement pour les T1 et T2, ▪ **1,5** place par logement à partir du T3, ▪ **1** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Pour les constructions à destination de logement réalisées **à moins de 500 mètres** d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ **1** place par logement et **0,5** place pour les logements locatifs sociaux. La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement. Dans le secteur UR*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement. Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les

	ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR*.	bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR*. Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, les dispositions suivantes sont applicables : ▪ 1 place pour trois chambres ou logements La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. Les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places commandées sont interdites. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits. Toutefois, un nombre limité de places aériennes peut être réalisé si le maître d'ouvrage en justifie la nécessité pour le fonctionnement de l'établissement.

6. Modification de la règle de stationnement en zone UE pour les hébergements hôteliers

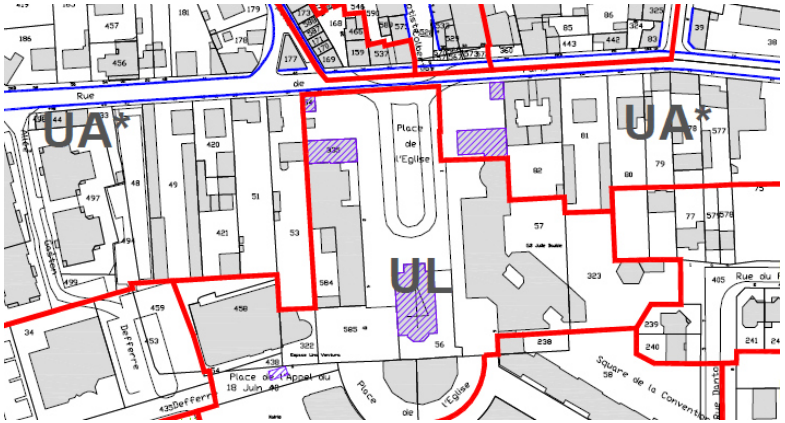
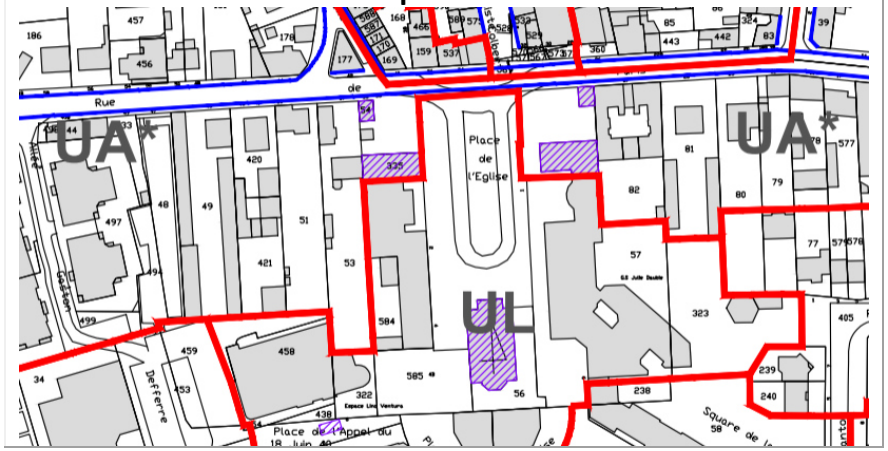
La zone UE recouvre la ZAC des Coteaux de la Marne, avec des règles spécifiques au site. Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'un hôtel. Cependant, les normes de stationnement fixées en 2017 ne correspondent plus aux besoins de ce type d'établissement aujourd'hui. Afin de permettre la réalisation du programme de ZAC, les règles de stationnement sont modifiées en abaissant le nombre de places à 0.4 place par chambre, et en autorisant la réalisation de places aériennes pour le stationnement.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Zone UE, article 12, modification de la règle de stationnement pour l'hébergement	**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :** ▪ **0,8** place de stationnement par chambre.	**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :** ▪ **0,4** place de stationnement par chambre. ▪ Les places commandées sont interdites.

hôtelier concernant le nombre de places par chambre	▪ Les places commandées sont interdites.	
	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone UE, article 12, modification de la règle de stationnement pour l'hébergement hôtelier concernant le stationnement aérien	**Avant** **Dispositions particulières** Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, la totalité des aires de stationnement exigées par le règlement doit être réalisée dans le volume de la construction ou sous un élément constructif attenant à la construction (type pergola ou auvent).  Dans le secteur UEc2, au moins une des deux places exigées doit être couverte.	**Après** **Dispositions particulières** Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, la totalité des aires de stationnement exigées par le règlement doit être réalisée dans le volume de la construction ou sous un élément constructif attenant à la construction (type pergola ou auvent).  Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les places de stationnement peuvent être réalisées en aérien. Dans le secteur UEc2, au moins une des deux places exigées doit être couverte.

7. Passage d'un local annexe du poste de police de la zone UL à la zone UA* en raison de son futur déménagement

Compte tenu du déménagement prévu du poste de police situé rue de Paris vers l'Hôtel de police en cours de construction, il convient de modifier la limite de la zone UL qui régit les secteurs d'équipement public. Le bâtiment annexe au poste de police est intégré à la zone adjacente UA* de manière à permettre sa reconversion future, par exemple pour accueillir un commerce de proximité en lien avec le pôle commercial de l'îlot central.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Plan de zonage		

8. Mise à jour des zones humides inscrites en zone NZh conformément à la cartographie du SAGE

Les zones humides identifiées sur la cartographie du SAGE et qui ne figuraient pas encore au PLU sont rajoutées dans la zone NZh, en particulier le long de la chaîne des étangs afin de mettre en cohérence les cartographies. L'ensemble des zones NZh figure dans le plan de zonage du PLU.

9. Ajout dans l'article 4 d'une recommandation sur la gestion des pluies courantes

Conformément aux préconisations du syndicat Marne Vive, il est ajouté dans l'article 4 de toutes les zones une recommandation sur la gestion des pluies courantes.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Toutes zones sauf AU1	**4-1 Alimentation en eau potable** Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.	**4-1 Alimentation en eau potable** Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

	4-2 Assainissement Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne. Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.	**4-2 Assainissement** Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne. Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU. **4-3 Gestion des pluies courantes** Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.

10. Ajout dans l'article 11 d'une recommandation sur les gouttières

Conformément aux préconisations du syndicat Marne Vive, il est ajouté dans l'article 11 de toutes les zones une recommandation sur le positionnement des gouttières. Dans les zones UE, UL et N pour lesquelles il ne figurait aucune règle sur les descentes d'eaux pluviales, l'ensemble de l'article est ajouté.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	**Après**
Toutes zones sauf AU1	**11-2 Les éléments techniques** ▪ **Les descentes d'eaux pluviales** Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.	**11-2 Les éléments techniques** ▪ **Les descentes d'eaux pluviales** Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Modification de droit commun n°2

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2017, modifié le 1er juin 2018, le 13 décembre 2019, le 25 mai 2022 et le 24 novembre 2023. PLU mis à jour par arrêté le 2 septembre 2022.

Espace Ville SCOP

Sommaire

A. Introduction et choix de la procédure

B. Présentation et justification des modifications

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017 et a fait l'objet de modifications le 1er juin 2018, le 13 décembre 2019, et le 25 mai 2022. Le PLU a également été mis à jour par arrêté du Maire le 2 septembre 2022. Depuis ces procédures, les projets urbains qui étaient en cours sur la commune ont évolué et visent à intégrer davantage d'enjeux de préservation d'espaces naturels et de la biodiversité locale. Le retour d'expérience sur l'instruction des autorisations du droit des sols a également mis en exergue des incohérences ou insuffisances du dispositif réglementaire actuel.
Ces points rendent nécessaires des ajustements du règlement et des documents graphiques.
Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de règlementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU afin de répondre aux problématiques citées.

Objets de la modification du plu :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Torcy entend mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustements du règlement du PLU, qui poursuivent principalement les objectifs suivants :

1. Préservation des espaces naturels des coteaux
    - Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne
    - Suppression de l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie
2. Création d'une micro-ferme
3. Extension du cimetière : agrandissement de la zone UL (équipements publics)
4. Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups
5. Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux
6. Autres ajustements mineurs

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure préservation des espaces naturels.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

B. Présentation et justification des modifications

B. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. **Préservation des espaces naturels des coteaux**
    - **Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne**
    - **Suppression de l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie**
2. **Création d'une zone Af (agricole) aux 40, 42, 44 avenue du Président François Mitterrand**
3. **Extension du cimetière : agrandissement de la zone UL (équipements publics)**
4. **Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups**
5. **Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux**
6. **Autres ajustements mineurs**

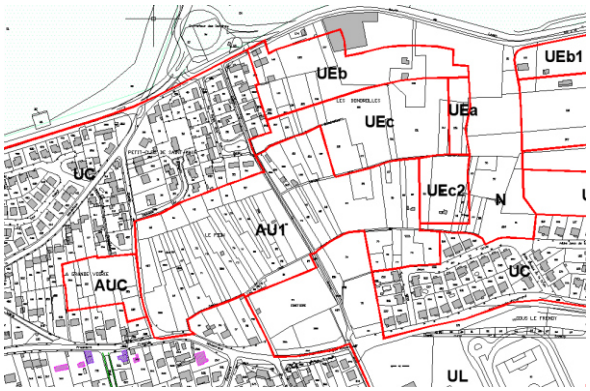
1. Préservation des espaces naturels des coteaux

1. Préservation des espaces naturels des coteaux

a. Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne : AUC, AU1 et UEc2 pour leur passage en zone N (naturelle)

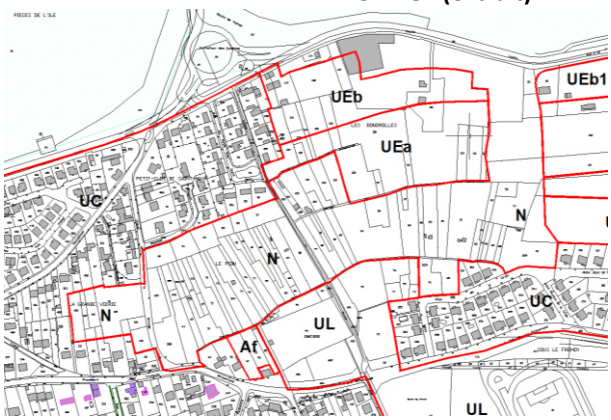
AVANT

PLAN DE ZONAGE (extrait)



APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le secteur des coteaux de la Marne représente un enjeu majeur pour le futur de la commune. Il est constitué d'une zone d'aménagement concerté dite ZAC des Coteaux de la Marne, et d'espaces naturels situés à l'ouest de cette ZAC, et classés en zone d'urbanisation future.

Les inventaires faunistiques et floristiques réalisés sur la ZAC des Coteaux de la Marne ont mis en évidence la richesse écologique des coteaux. De plus, la Ville s'est engagée dans une démarche de valorisation des espaces naturels avec le projet du parc agricole, qui mêle préservation de la biodiversité, ouverture d'espaces naturels aux Torcéens, et agriculture urbaine.

La municipalité souhaite poursuivre dans cette voie en **affirmant le caractère naturel des espaces non urbanisés des coteaux de la Marne**, et en s'orientant sur un projet de préservation de la biodiversité pour les secteurs à fort intérêt écologique, et d'ouverture aux Torcéens via des jardins ou vergers partagés pour les espaces qui s'y prêtent.
Une étude d'identification des milieux et de leur potentiel écologique a été entamée afin de définir précisément les différentes séquences d'un futur projet :

- un espace naturel de cœur d'îlot sur l'actuelle zone AUC à l'ouest du chemin de la Grande Voirie,
- Sur l'actuelle zone AU1 des séquences d'espaces de réserve de biodiversité et d'agriculture urbaine, qui seront déterminées en fonction des résultats de l'étude écologique.

Sur la zone UEc2 de la ZAC des Coteaux de la Marne, la réalisation des lots 8 et 9 a été abandonnée par l'aménageur car celle-ci devait constituer le point d'entrée d'une éventuelle extension de la ZAC. La découverte d'une ancienne vigne a au contraire permis de développer un projet participatif autour de la viticulture.

Les besoins de construction de logements sont réalisés sur la ZAC des Coteaux de la Marne, le projet de renouvellement urbain de l'Arche Guédon, et le site d'urbanisation future du délaissé de la D199.

Afin que le PLU soit en cohérence avec le projet écologique mené par la Ville, il convient donc de modifier le classement des zones AU1, AUC et UEc2, et de les passer en zone naturelle N. La référence au sous-zonage UEc2 a également été supprimée dans le règlement.

1. Préservation des espaces naturels des coteaux

a. Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne : AUC, AU1 et UEc2 pour leur passage en zone N (naturelle)

AVANT

Règlement

ZONE N – Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone :
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
(…)

ZONE N – Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

APRES

Règlement

ZONE N – Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone :
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les petits locaux techniques et abris de jardin, dès lors ~~qu'elles~~ qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ~~qu'elles~~ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
(…)

ZONE N – Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 5% de l'unité foncière, et à 15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

b. Suppression de l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie

AVANT

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

APRES

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone AUC localisée au niveau du Chemin de la Grande Voirie, dans le PLU actuel, faisait l'objet d'une OAP et ouvrait la possibilité d'une future opération de maisons individuelles dans la continuité de la zone pavillonnaire UC.

Dans le cadre de l'évolution du projet des Coteaux de la Marne, les orientations sur ce secteur visent à la création d'un espace naturel de cœur d'îlot.

La zone AUC est supprimée par la présente modification, pour devenir une zone N, il convient donc de mettre en cohérence les OAP et de supprimer l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie.

2. Création d’une micro-ferme

2. Création d’une micro-ferme

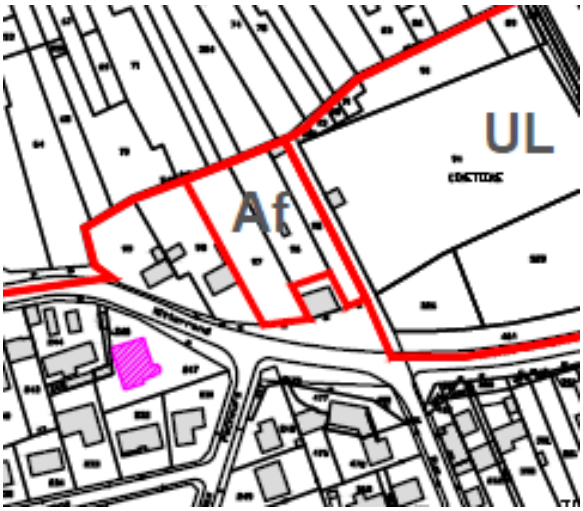
a. Création d’une zone Af aux 40, 42, 44 avenue du Président François Mitterrand

AVANT

PLAN DE ZONAGE (extrait)

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



AVANT

RÈGLEMENT

Aucune zone A n’existe dans le PLU actuel.
Création d’une zone Af.

2. Création d'une micro-ferme

a. Création d'une zone Af aux 40, 42, 44 avenue du Président François Mitterrand

APRES

Synthèse des règles de la zone Af créée :

Art.1 & art. 2 Af – Occupations et utilisations du sol interdites / soumises à des conditions particulières	Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de : Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation, les serres, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.
Art. 6 Af - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises	*Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de **2 mètres.***
Art. 7 Af - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **2 mètres.**
Art.8 Af - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	*Non réglementé.*
Art. 9 Af - Emprise au sol des constructions	*Non réglementé.*
Art. 10 Af – Hauteur des constructions	*La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.*
Art.12 Af – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Les espaces nécessaires à l'accessibilité et au retournement des engins agricoles doivent être prévus.
Art. 13 Af - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou encore si leur suppression est indispensable à l'exercice de l'activité agricole.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité du parc agricole, et en lien avec les réflexions sur une agriculture urbaine de proximité sur les coteaux, la Ville a initié un projet de micro-ferme sur le site du 40 à 44 avenue du Président François Mitterrand. Celui-ci permettra de développer du maraîchage sur environ 2 500m² de terrain. Afin de faciliter l'installation de l'exploitant, il convient de modifier le zonage de ce site pour passer de UC habitat pavillonnaire à une zone Af agricole.

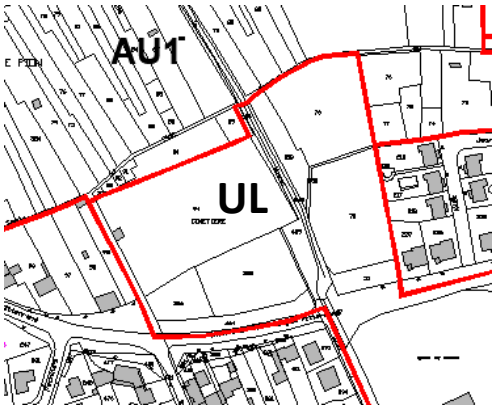
3. Extension du cimetière

3. Extension du cimetière : agrandissement de la zone UL

Modification de zonage sur les parcelles réservées à l'extension du cimetière de AU1 à UL

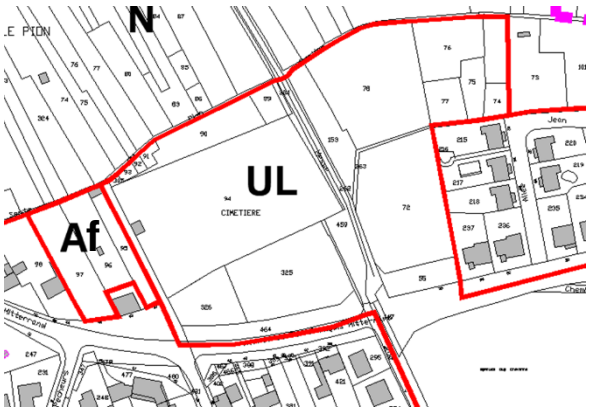
AVANT

PLAN DE ZONAGE (extrait)



APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de répondre aux besoins d'extension du cimetière, la Ville a initié des acquisitions foncières auprès de Grand Paris Aménagement et de propriétaires privés sur des parcelles en continuité avec le cimetière existant. Afin de mettre en cohérence le PLU avec le projet, il convient de changer le zonage de AU1 à UL, représentant environ 3800 m², dont les dispositions sont spécifiques aux équipements publics.

4. Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups

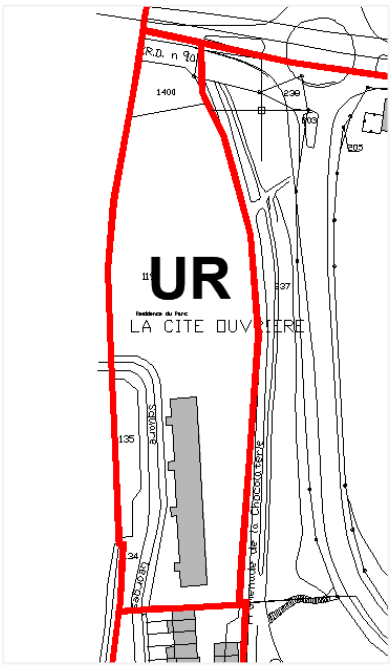
4. Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups

Modification de zonage sur le terrain au nord de la rue Georges Menier : passage en zone N (naturelle)

AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)

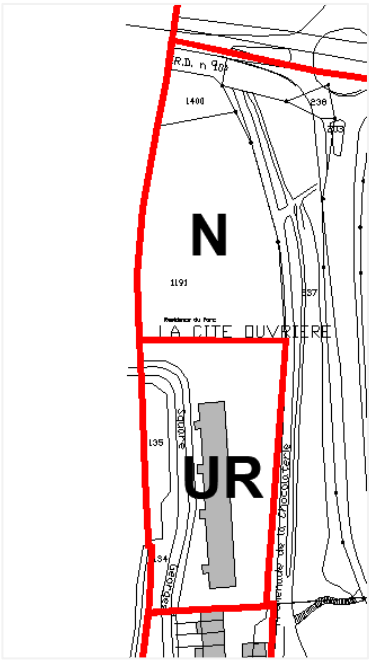


Photo aérienne

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

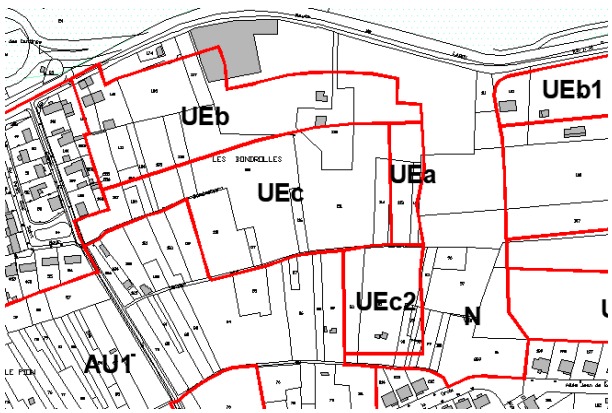
Le passage en zone N permet de protéger l'espace boisé situé à l'extrême ouest de la commune, et classé au sein de l'actuel PLU en zone UR. Le règlement appliqué aujourd'hui à cette zone donnait des droits à construire à ce terrain qu'il convient de limiter, afin de préserver la continuité formée avec les bords de Marne et le parc de la Fosse aux Loups sur toute la frange nord de la commune. Cette protection vient également conforter les ambitions environnementales de la Ville, au regard notamment de la législation récente portée par la loi Climat et Résilience et les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

5. Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux

5. Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux

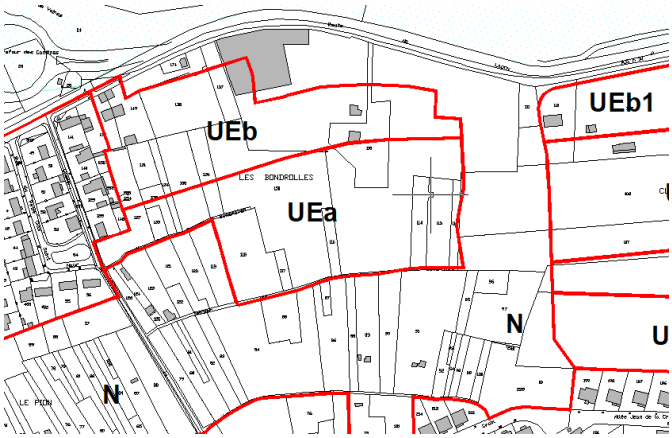
AVANT

PLAN DE ZONAGE (extrait)



APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le programme de la ZAC des Coteaux évolue pour classer davantage d'espaces en zone naturelle qu'il était initialement prévu, et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols. Afin de conserver une constructibilité au sein de l'opération permettant de répondre aux besoins en logements de la commune, la présente modification prévoit de changer le zonage de la partie Ouest, et de classer la zone UEc ci-avant en zone UEa.

La zone UEa permet de basculer sur les lots 3 la constructibilité des 14 logements initialement prévue sur les lots 8 et 9, lesquels deviennent un espace naturel en partie dédié à la viticulture.

En définitive, le gain de constructibilité apporté par le changement de zone permet de réaliser le nombre de logements initialement prévu dans la ZAC, mais ne modifie pas significativement la constructibilité globale du projet.

La redéfinition du programme de l'opération contribue de ce fait à répondre aux enjeux de limitation de consommation des espaces naturels et agricole et de ville dense tels que pensés par la loi Climat et Résilience ainsi que par la RE2020.

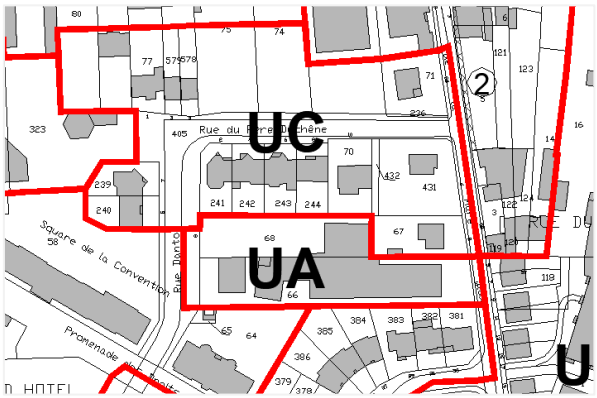
6. Autres ajustements mineurs

6. Autres ajustements mineurs

a. Modification de zonage pour le 10 rue de la Mare aux Marchais de UA à UC

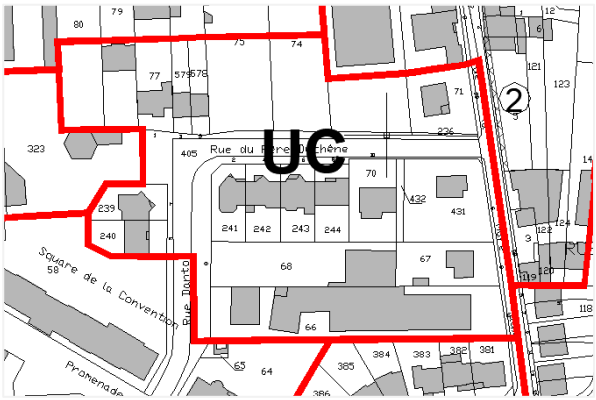
AVANT

PLAN DE ZONAGE (extrait)



APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, le foncier du 10 rue de la Mare aux Marchais a été classé en zone UA d'habitat collectif. Cependant, dans l'éventualité d'une cessation d'activité, la ville souhaite que la constructibilité en cas de démolition soit compatible avec l'environnement existant composé majoritairement de pavillons. Il convient donc de classer le terrain en zone UC réservé à l'habitat pavillonnaire.

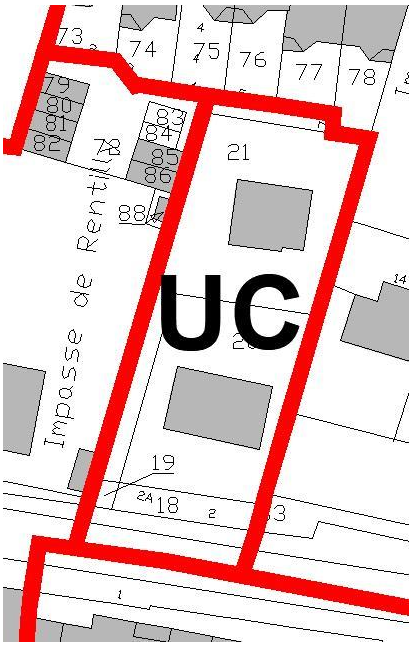
b. Modification de zonage pour les 2 et 2a rue de Paris de UA à UC

AVANT

PLAN DE ZONAGE (extrait)

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, les maisons individuelles du 2 et 2a rue de Paris ont été intégrées à la zone UA d'habitat collectif. Cependant, une densification de ce site n'est pas souhaitée du fait de la proximité immédiate avec les pavillons de l'impasse du Tir et de la rue des Bondrolles. Il convient donc de changer le zonage pour passer en zone UC réservée à l'habitat pavillonnaire.

c. Modification de l'article UC 6-2-1 pour permettre l'implantation des piscines extérieures au-delà de la bande de 30 mètres à compter de l'alignement

AVANT

ZONE UC – Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum et à une distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2-2 Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre 8 m² et 25 m² et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

(…)

APRES

ZONE UC – Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum et à une distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2-2 Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre 8 m² et 25 m² et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2-3 Les piscines extérieures peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

(…)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En zone UC pavillonnaire, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement. Une exception existe pour les constructions annexes de faible emprise et pour les garages. Il est proposé d'étendre cette exception aux piscines extérieures.
L'assouplissement de cette règle a pour objectif d'assurer une meilleure implantation des piscines, notamment pour éviter qu'elles soient construites trop proches des habitations ou des limites séparatives, et ainsi éviter les nuisances sonores au sein du voisinage.

d. Précision de la règle relative à la protection des murs dans les zones concernées

AVANT

ZONE UC, UCH, UA, UL, UR, N – Article 6 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- (…)
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique…)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

(…)

APRES

ZONE UC, UCH, UA, UL, UR, N – Article 6 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- (…)
- Les murs donnant sur la rue prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique…)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

(…)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement mineur vise à clarifier la règle relative à la protection des murs à valeur patrimoniale. L'instruction des autorisations d'urbanisme a en effet recensé quelques difficultés de compréhension de la règle, pouvant laisser croire à une règle s'appliquant aux limites séparatives, et pouvant engendrer des frais trop importants et dissuasifs pour les administrés.

e. Ajustement de la règle relative aux façades dans certaines zones

AVANT

ZONES UA, UAE, UC, UCH, UD, UPMa, UPMb, UPMc, UPMd, UR, AUC – Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

(…)

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur…).

(…)

APRES

ZONES UA, UAE, UC, UCH, UD, UPMa, UPMb, UPMc, UPMd, UR – Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

(…)

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur…). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation.

(…)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle est assouplie en raison de difficultés constatées dans certains cas lors de l'instruction, notamment pour des constructions situées en angle de rue. La modification permet d'éviter une trop forte contrainte sur certains projets, tout en veillant à ne pas dénaturer le paysage urbain des quartiers existants, en s'assurant de l'occultation des dispositifs techniques en façade.

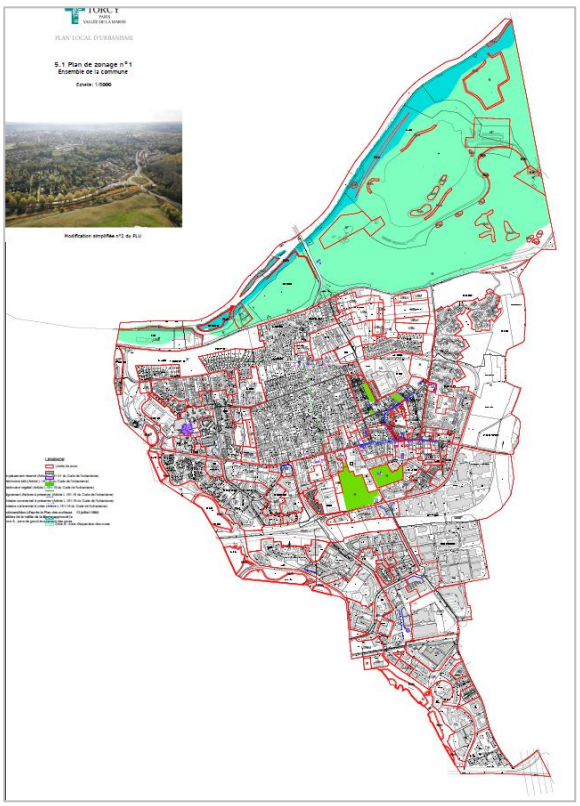
6. Autres ajustements mineurs

f. Ajout des périmètres d'OAP sur le plan de zonage

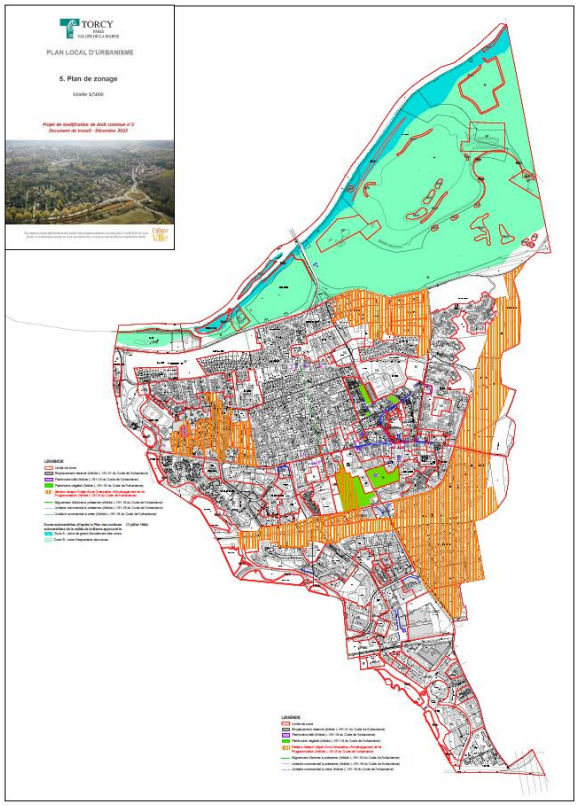
AVANT

APRES

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié



Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Article L.151-6 du Code de l'urbanisme)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme rend obligatoire l'inscription au plan de zonage des périmètres d'OAP. La présente modification consiste à mettre en cohérence le plan de zonage avec le contexte législatif.

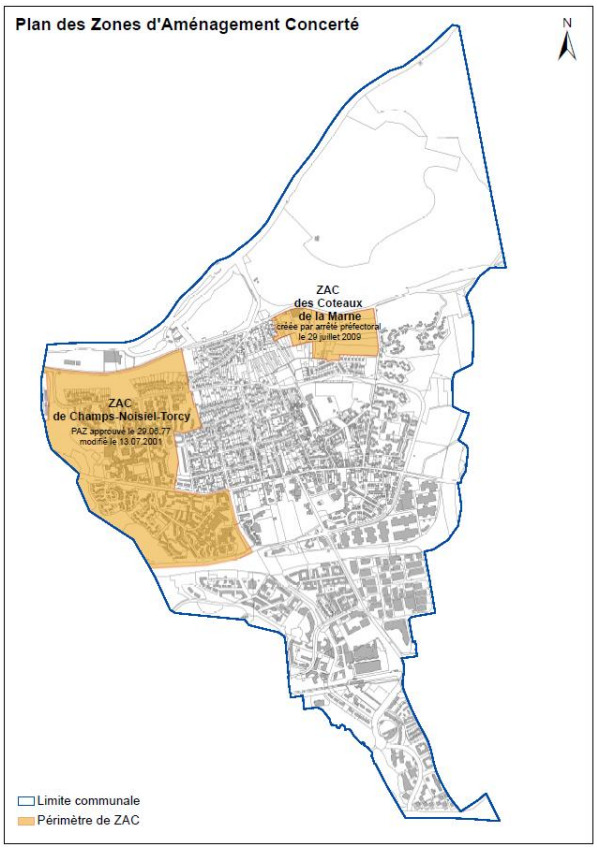
6. Autres ajustements mineurs

g. Mise à jour du plan des ZAC

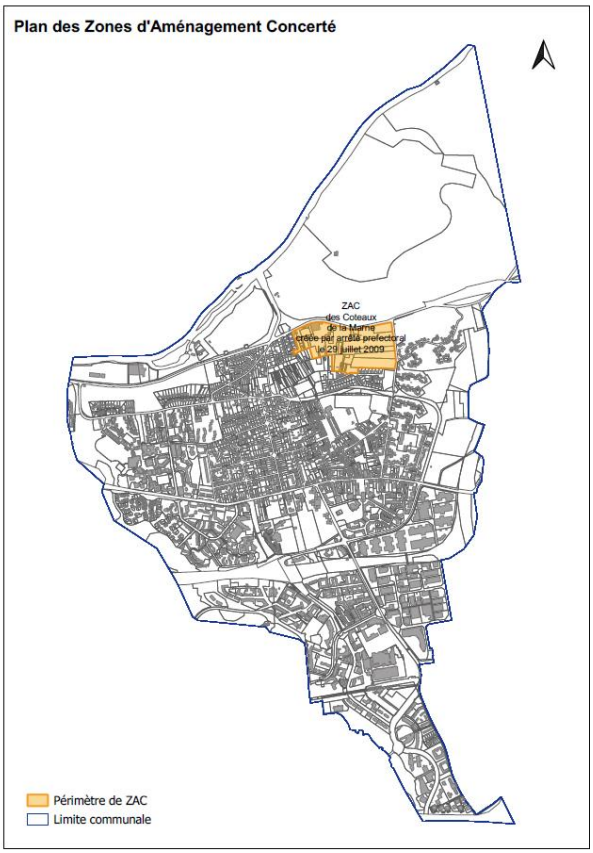
AVANT

APRES

Plan des ZAC actuel



Plan des ZAC modifié



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

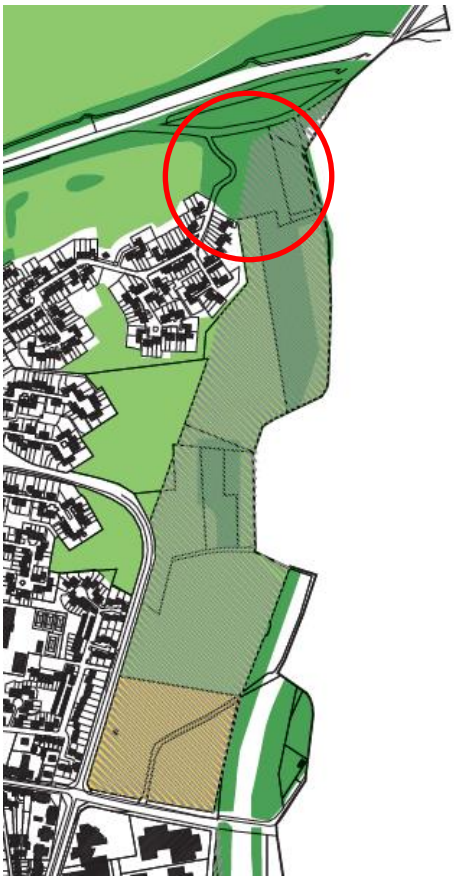
La ZAC de Champs-Noisiel-Torcy ayant été supprimée, il convient de mettre à jour le plan des ZAC existant dans les annexes du PLU.

6. Autres ajustements mineurs

h. Modification de l'annexe relative à la Trame Verte et Bleue

AVANT

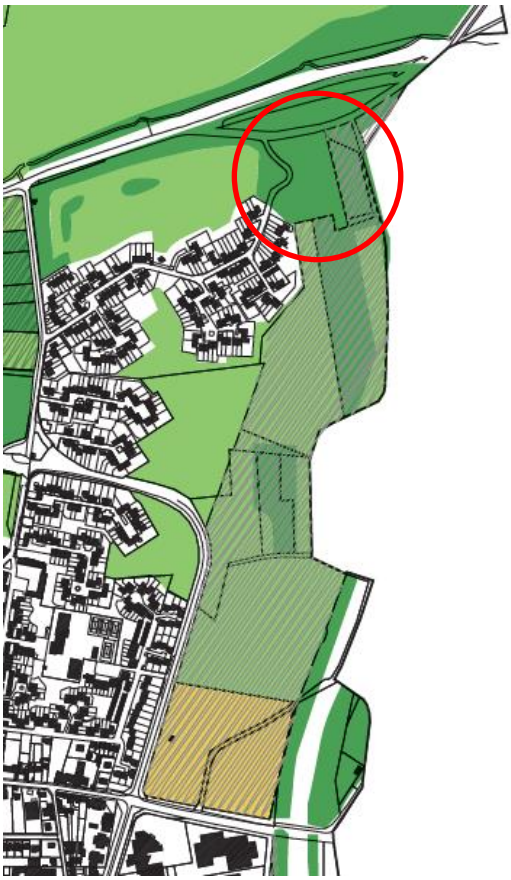
Annexes



Secteurs de projet ou dont l'évolution est à étudier

APRES

Annexe (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le plan de la Trame Verte et Bleue figurant dans les annexes est modifié à la marge afin de coller au mieux à la réalité des projets envisagés ou à l'étude sur ce secteur de la commune.

6. Autres ajustements mineurs

i. Autoriser le stationnement aérien pour les personnes à mobilité réduite

AVANT

ZONES UA, UAC, UAE, UC, UCH, UD, UL, UPMA, UR – Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation :

(…)

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdites.

(…)

ZONES UA, UCH – Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdites.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une souplesse est ajoutée à la règle de stationnement pour les logements collectifs en zones U, afin de permettre la réalisation de places de stationnement PMR en zones U. Cette modification répond à un enjeu pratique pour les usagers à mobilité réduite.

APRES

ZONES UA, UAC, UAE, UC, UCH, UD, UL, UPMA, UR – Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation :

(…)

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdits. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

(…)

ZONES UA, UCH – Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box…) sont interdites. Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.

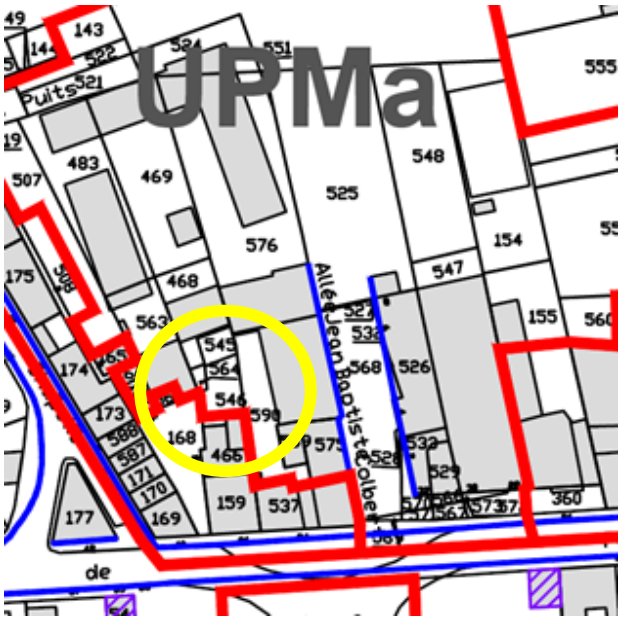
6. Autres ajustements mineurs

j. Rectification d'une erreur matérielle de zonage près de la rue de la Chapelle

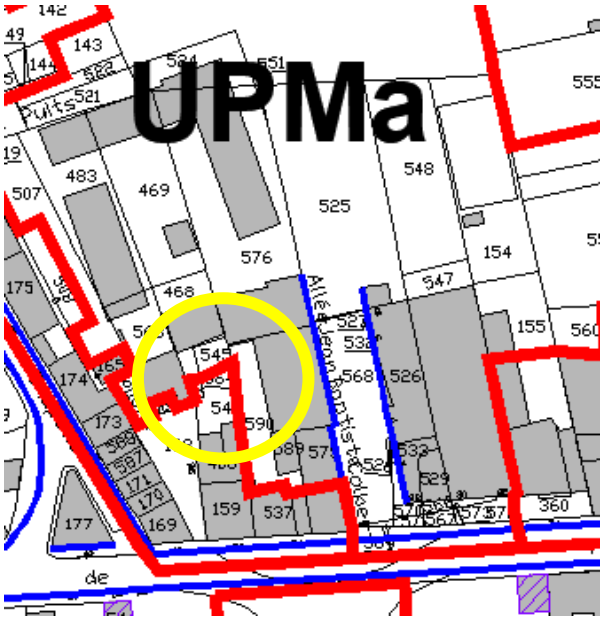
AVANT

APRES

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'une erreur matérielle. Les parcelles BK546 et BK564, qui proviennent du découpage d'une ancienne parcelle, sont intégrées à la zone UPMa. Elles faisaient initialement partie du projet urbain de l'Ilot Central. L'emprise du projet a été modifiée sans que le zonage soit rectifié. Il convient donc de le modifier et de classer les parcelles BK 546 et BK 564 en UCH.

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, plusieurs ajustements complémentaires sont apportés au dossier de modification. Ils découlent des avis des PPA et sont en lien avec l'objet initial de la modification. Ces ajustements sont présentés ci-après.

Prise en compte de l'avis de GRTgaz :

Préciser dans le PLU l'adresse de consultation de GRTgaz par les porteurs de projets à proximité des ouvrages de gaz dès le stade de l'APS. Cette donnée ainsi que les fiches d'information fournies sont ajoutées dans les annexes à la rubrique des servitudes d'utilité publique.

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

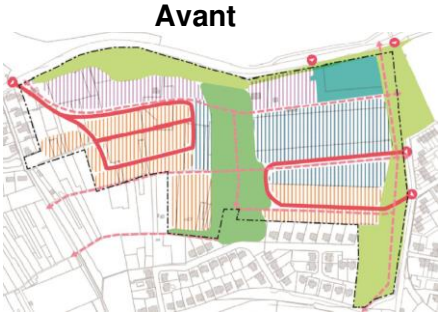
PRESENTATION DES MODIFICATIONS		
	Avant	**Après**
Article 7, zone UE	**7.1 Dans la zone UEa,** les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.	**7.1 Dans la zone UEa,** les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres. Par exception, les constructions d'habitat individuel et leurs annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.
	Avant	**Après**
Article 8, zone UE	Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics, et des constructions admises sur la zone, l'implantation est libre.	Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics, et des constructions admises sur la zone, l'implantation est libre. Cette disposition s'applique notamment, sans que cette liste soit limitative, aux locaux vélos, pergolas couvrant des stationnements, locaux ordures ménagères et tri sélectif, locaux pour voitures d'enfants, chaufferies, transformateurs électriques, postes de gaz, abris pour outillage de jardin …

6. Autres ajustements mineurs

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS		
	Avant	**Après**
Article 12, zone UE	Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1 : 1 place par tranche commencée de 55m² de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur.	Dans la zone UEa, pour l'habitat collectif, 1 place par tranche commencée de 55m² de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur. Pour l'habitat individuel, 2 places par logement. Dans les zones UEa1, UEb et UEb1 : 1 place par tranche commencée de 55m² de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur.
	Avant	**Après**
Article 14, zone UE	La surface de plancher maximale est fixée à 48 000 m². Cette surface de plancher correspond à la réceptivité de la ZAC des Coteaux de la Marne.	La surface de plancher maximale est fixée à 48 500 m². Cette surface de plancher correspond à la réceptivité de la ZAC des Coteaux de la Marne.

	Avant	**Après**
OAP ZAC des Coteaux de la Marne, modification des figurés suite aux changements de zonage		

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte les observations d'EPAMARNE sur l'évolution des dispositions règlementaires de la zone UE et de l'OAP relatives au projet de la ZAC des Coteaux de la Marne.

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

	Avant 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos	Après 12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos
Article 12, normes de stationnement vélos, toutes zones	▪ Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. ▪ La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.	Toute personne qui construit : 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ; 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ; 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe : 1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ; 2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Article 12, normes de stationnement vélos, toutes zones

Avant	Après
12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos	**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**
Règle :	3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
▪ Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².	4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,
▪ Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.
▪ Pour les commerces et les constructions à destination d'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher et les équipements publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à minima à une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.	Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.
▪ Pour les établissements scolaires : ○ Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves, ○ Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ○ Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants	Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

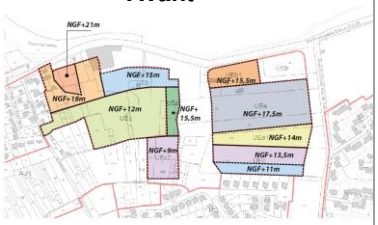
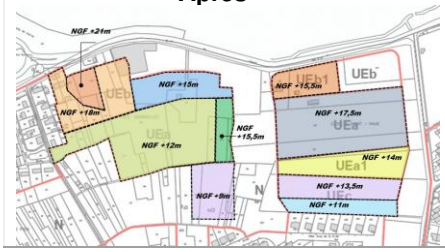
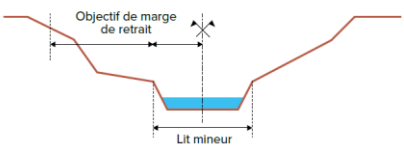
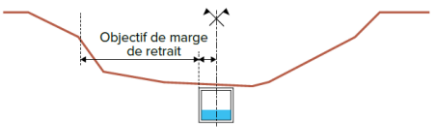
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte les observations d'EPAMARNE en lien avec l'objet de la modification. Les dispositions devant logiquement s'appliquer de manière transversale, l'ajustement des règles est traduit dans toute les zones.

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis du SAGE Marne Confluence :

Sont intégrées les remarques sur la zone UEc2 qui apparaissait dans la cartographie des hauteurs et la mention des dispositions de l'article 4.2.2 du PAGD du SAGE dans la nouvelle zone agricole.

	Avant	Après
Article 10, zone UE, mise en cohérence avec le nouveau découpage des zones		
Zone A, article 6, intégration de l'article 4.2.2 du PAGD du SAGE	Dans le secteur Af : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de 2 **mètres**. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.	Dans le secteur Af : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de 2 **mètres**. Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.   Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte les observations du SAGE en lien avec l'objet de la modification.

6. Autres ajustements mineurs

I. Ajustements suite à l'enquête publique

Prise en compte de la remarque du commissaire enquêteur sur l'isolation phonique

	Avant	Après
Article 11, toutes zones urbaines sauf UE	Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur…). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation.	Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur…). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Révision allégée n°1

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2017, modifié le 1er juin 2018, le 13 décembre 2019, le 25 mai 2022 et le 24 novembre 2023. PLU mis à jour par arrêté le 2 septembre 2022.
Révision allégée le 24 mai 2024

Espace Ville SCOP

1. INTRODUCTION

2. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A. Les modifications apportées au zonage

B. Les modifications apportées au règlement

C. Les modifications apportées aux OAP

1. INTRODUCTION

Située à l'ouest de la Francilienne (N104), le long de l'avenue du Président François-Mitterrand, une **friche agricole** de 22,5 ha se trouve actuellement dans le prolongement des jardins partagés.

La ville de Torcy a lancé en 2021 les études diagnostic faune/flore ainsi que les démarches nécessaires pour transformer cette ancienne parcelle agricole, aujourd'hui inexploitée (cf vues ci-dessous).

Les communes de Torcy et de Saint-Thibault-des-Vignes ont ainsi convenu d'un **projet de Parc agricole** comprenant l'intégralité de cette friche, et englobant les jardins familiaux qui seront conservés et valorisés par le projet.

Le site de projet est intégralement classé en zone N au sein du PLU actuel et est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue et l'OAP « Frange Est ».
Aussi la révision allégée du PLU a pour objet de **faire évoluer le plan de zonage** sur le secteur concerné pour classer les parcelles correspondantes en zone A, en lien avec la vocation agricole du site, et de **modifier les OAP** afin d'encadrer réglementairement le projet de Parc Agricole.

Localisation du projet de Parc Agricole

Vue aérienne du site de projet

1. INTRODUCTION

Pièces du PLU concernées par la procédure de révision allégée :

La procédure de révision allégée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés de manière à mettre en œuvre le projet de Parc Agricole.

Les pièces concernées seront les suivantes :

- Le plan de zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le règlement

Description du projet

22,5 hectares de friche agricole vont être aménagés pour former le futur Parc agricole.

- **3,3 ha pour la culture maraîchère** : une exploitation professionnelle va développer une agriculture biologique avec des cultures de légumes de saison ainsi qu'une production sous serre. Les installations agricoles nécessaires à l'exploitation comprendront un bâtiment pour stocker, nettoyer et conditionner les productions et un espace extérieur pour accueillir le matériel et les engins.

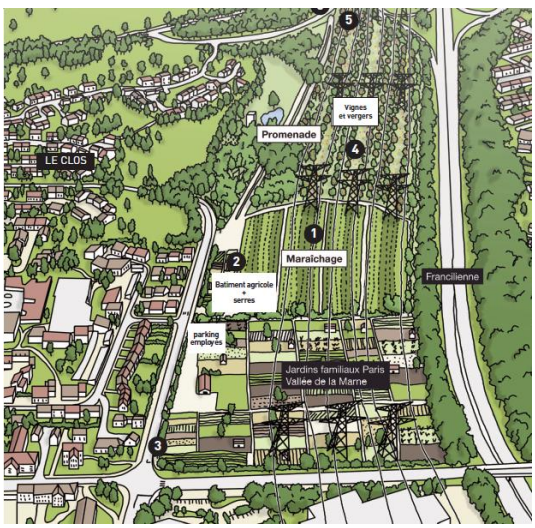
- **Une nouvelle liaison douce** : Un cheminement partagé piétons/cycles va être aménagé depuis l'angle rue de Paris / avenue du Président François-Mitterrand jusqu'à la RD 10P.

- **Av. du Président François-Mitterrand** : élargissement du trottoir et création d'une bande cyclable en continuité des marquages existants rue de Paris. Afin d'isoler le parc agricole des copropriétés du Clos et de la Francilienne (N104), le boisement sera renforcé.

- **Un tunnel pour franchir la RD 10P** : Afin de franchir la RD 10P le tunnel existant sera ouvert et aménagé. Ainsi les piétons / cyclistes pourront se rendre en toute sécurité vers le Moulin de Douvres ou la base olympique, ou vers St-Thibault des Vignes.

- **Des cultures adaptées** : la culture de plantes aromatiques et de vergers dans la partie centrale est du parc. La plantation de vignes sur la partie basse. La partie ouest du parc ne sera pas cultivée afin de préserver la biodiversité locale, les zones humides et les secteurs écologiques. Un cheminement partagé piétons/cycles bordé par des activités pédagogiques (observatoire, panneaux d'informations sur la faune et la flore, hôtels à insectes, nichoirs…) permettra aux habitants de se promener.

- **Développement d'un réseau hydraulique pour l'alimentation en eau des cultures** : Afin de permettre le développement de ces nouvelles cultures, la question de l'alimentation en eau est au cœur du projet grâce notamment :
  - au recueil des eaux de pluie dans un bassin de rétention créé au point bas du Parc agricole (Saint-Thibault-des-Vignes)
  - à la réalisation d'un forage en bas de pente pour compléter l'apport du bassin lors des mois secs.
  - à l'installation d'une station de refoulement reliée au bassin et au forage ainsi que d'un réseau pour assurer l'irrigation du maraîchage.
  - à la réalisation d'un bassin relais en milieu de pente pour limiter la puissance des pompes nécessaires (Saint-Thibault-des-Vignes).



Projet illustré, issu de la Gazette de Torcy, 2022.

2. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La commune de Torcy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 24 mars 2017, modifié le 1er juin 2018 et a réalisé deux modifications simplifiées en date des 13 décembre 2019 et 25 mai 2022.

L'unique objet de la procédure d'évolution consiste à permettre la réalisation du Parc agricole sur la friche agricole située actuellement en zone N.

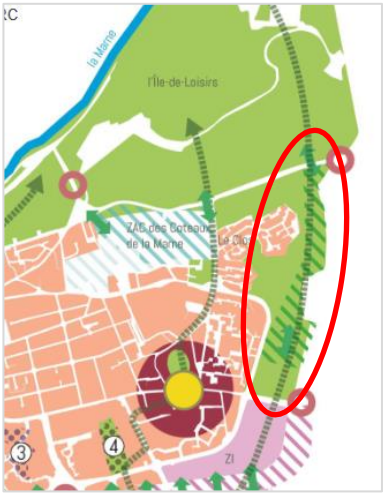
Champ d'application

Au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la « révision allégée » du PLU est possible dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Conformité au PADD :

Au sein du PADD, le site du Parc agricole est concerné par trois orientations :

- Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes
- Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers.
- Étudier le secteur la frange Est du territoire qui, tout en restant à dominante naturelle, pourrait accueillir des aménagements permettant la reconquêtes et l'animation des lieux.



Extrait du PADD

Localisation du projet

Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes

Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers

Etudier le secteur la frange Est du territoire qui, tout en restant à dominante naturelle, pourrait accueillir des aménagements permettant la reconquête et l'animation des lieux.

Le projet du parc agricole répond à l'orientation de préservation de la trame verte et bleue, et va même plus loin en recréant des espaces naturels propices à la biodiversité, dont des bassins de rétention. Le projet prévoit également la densification d'espaces boisés existants et la création d'espaces boisés ayant aussi pour fonction de faire une transition apaisée avec les espaces d'habitat.

Un principe de liaison douce (piéton/cycles) traverse le projet et permet l'optimisation des déplacements recherchée par le PADD.

Enfin, le secteur de la Frange Est, dans son projet de parc agricole, reste à dominante naturelle. Le cheminement partagé sera bordé d'aménagement et de structures permettant l'accueil du public et l'animation (observatoire, belvédère…)

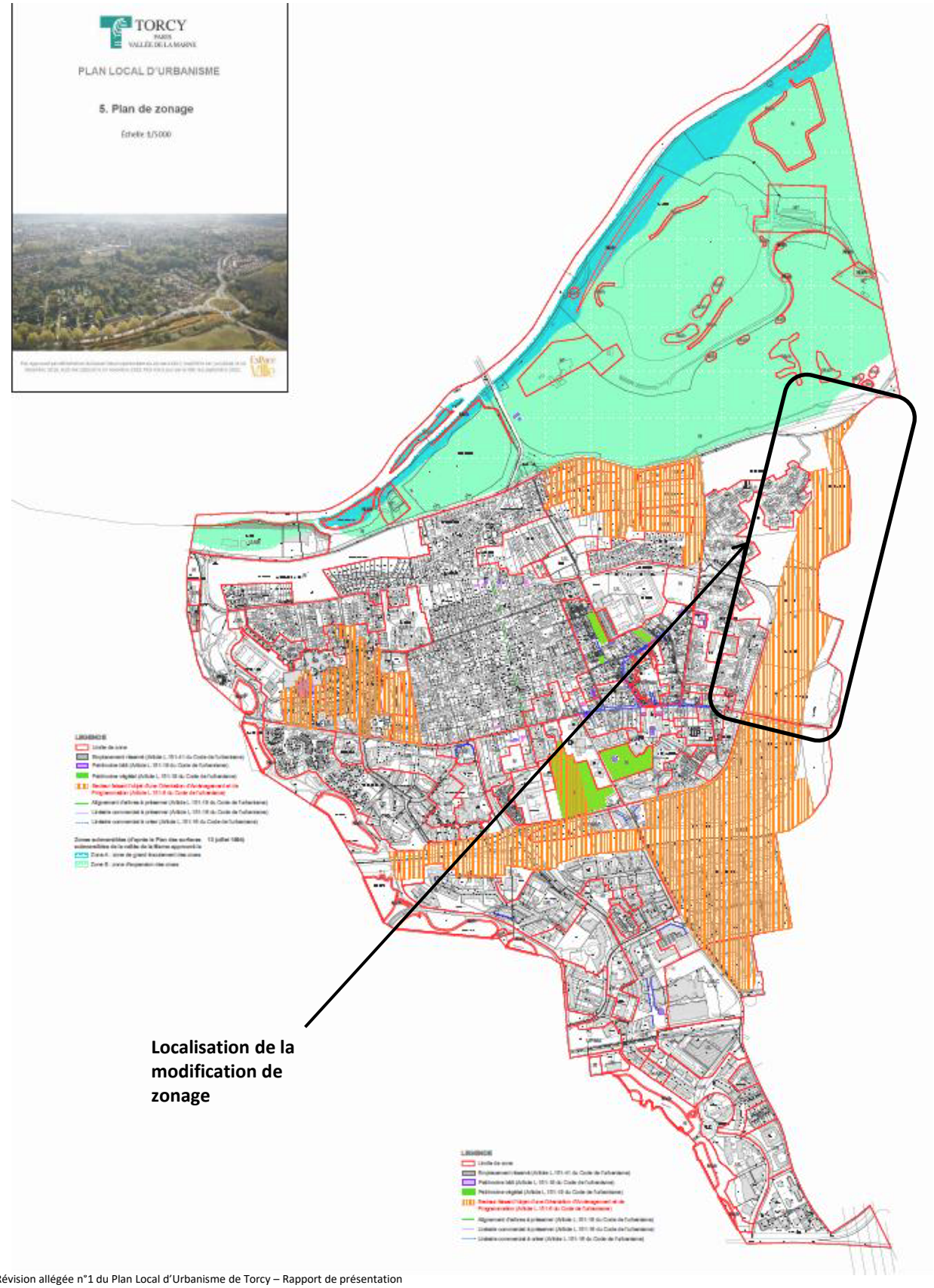
Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en cause dans le cadre du projet de révision allégée.

Par ailleurs celui-ci vise à réduire une zone naturelle pour réaliser une zone agricole.

La procédure de révision allégée est donc appropriée.

A. Les modifications apportées au zonage

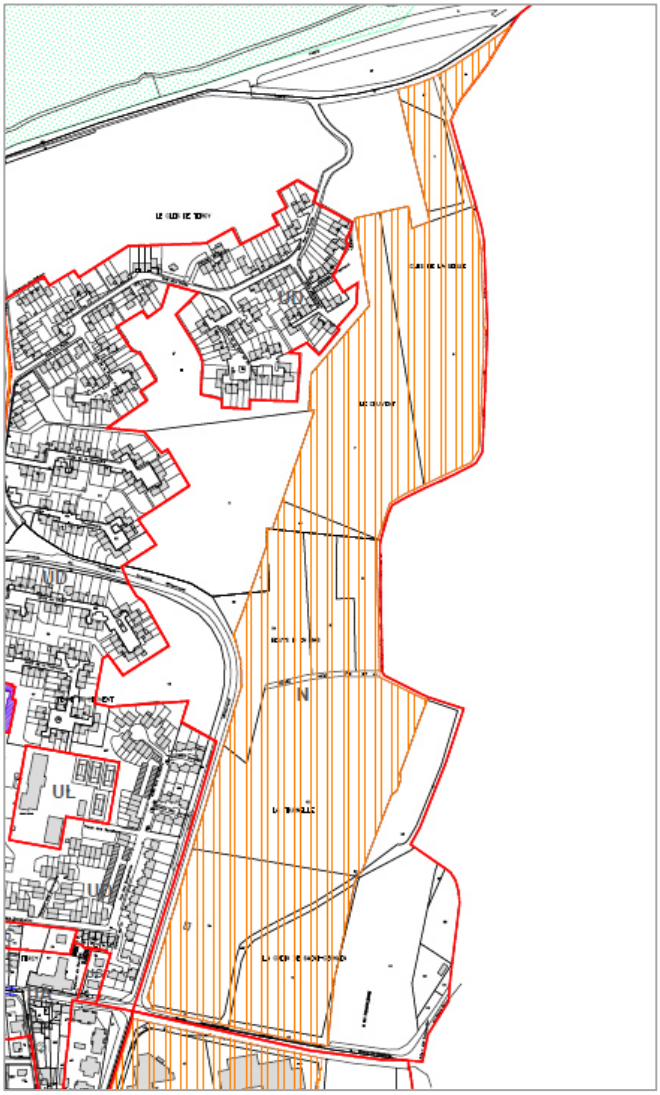
Localisation de l'objet de la révision allégée



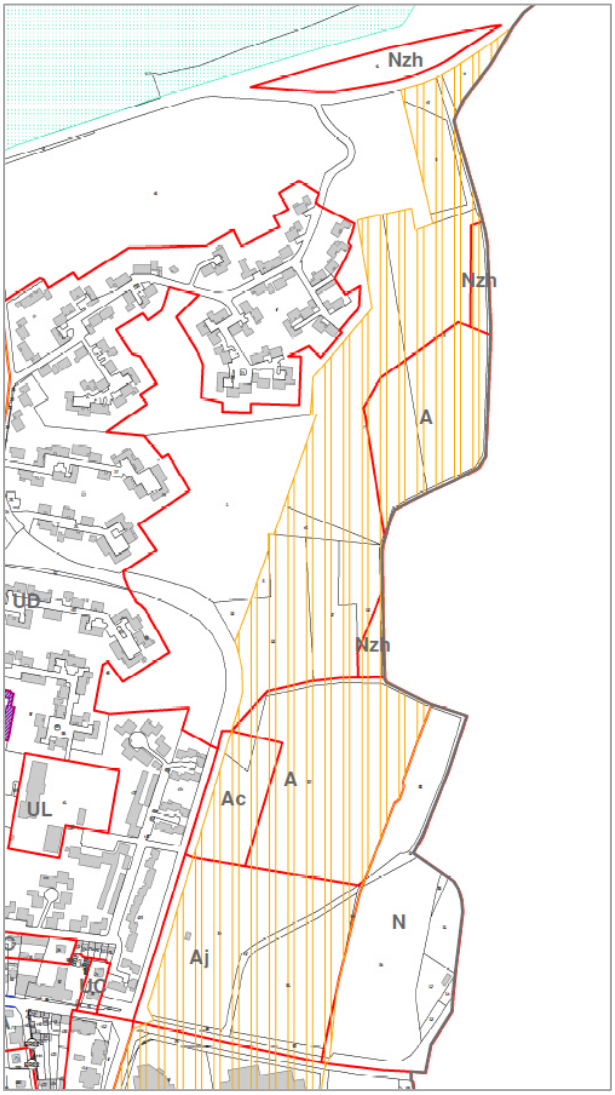
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

A. Les modifications apportées au zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – classement des parcelles concernées en zone A (et sous-secteurs Ac, Aj) et Nzh)



Justification :
La modification de zonage ci-dessus a pour objet de classer les parcelles concernées par le projet de Parc Agricole en zone A, afin de permettre la construction des bâtiments et aménagements nécessaires à la fonction agricole qui sera *in fine* affectée à ce secteur.
Des nouvelles zones Nzh sont créées afin de protéger les zones humides avérées, également repérées dans l'OAP comme secteurs à protéger.

B. Les modifications apportées au règlement

- Création d'une zone A et de sous-secteurs Ac et Aj

Tableau de synthèse des principales règles :

Article 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Pour l'ensemble de la zone : **Les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'aménagement de points de vue**. Il s'agit des aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces sites ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. Dans le secteur A : **Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public,** tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ac : Conformément aux orientations de l'OAP « Frange Est » : • **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris les lieux de stockage ; • Les constructions légères et sans fondation, de type **serres** ; • **Les espaces de stationnement** rattachés à l'activité agricole et à l'accueil du public. Dans le secteur Aj : **Les constructions, espaces de stationnement, ouvrages ou travaux à destination agricole** dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité des jardins familiaux.
Article 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Aj : **extension des constructions édifiées et achevées** à la date d'approbation du PLU, autorisées avec le même retrait que la construction existante. Ac et Aj : **retrait de 2 mètres** minimum.
Article 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives avec une distance de **2 mètres** minimum.
Article 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.

B. La modification du règlement

- Création d'une zone A et de sous-secteurs Ac et Aj

Tableau de synthèse des principales règles :

Article 9 - L'emprise au sol des constructions	En zone A : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5%** de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur Ac : L'emprise au sol des constructions est limitée à la réalisation des constructions et installations visées dans l'OAP « Frange Est ». Dans le secteur Aj : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à **40 m²**.
Article 10 – La hauteur des constructions	**3 mètres** au point le plus haut La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Dans le secteur Ac : **10 mètres** au point le plus haut. Pour les structures légères de type serres, **8 mètres** au point le plus haut.
Article 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	• couvertures apparentes en matériaux ondulés interdites • panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés, sous condition de bonne intégration à la toiture. • clôture harmonisée avec l'environnement naturel et permettant le passage de la petite faune. • pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage interdits. • descentes d'eaux pluviales intégrées à la composition de la façade.
Article 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Pour les constructions à nécessaires à l'exploitation agricole : • Les places de stationnement devront **répondre aux besoins de l'exploitation agricole** et de ses salariés. • Les places commandées sont interdites. • Les espaces nécessaires à **l'accessibilité et au retournement des engins agricoles** doivent être prévus. Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de règle.
Article 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Les **arbres** ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou encore si leur suppression est indispensable à l'exercice de l'activité agricole.

Justification :
La création de zones A, Ac et Aj s'accompagne de la création d'un règlement. Les règles proposées ont pour objectif de ne permettre que la réalisation du projet de parc agricole et de préserver au maximum les espaces naturels et agricoles sur lesquels ledit projet s'insère. La création de sous-secteurs restreints va également dans ce sens. Ainsi, les destinations autorisées dans chacun des sous-secteurs, les hauteurs ou encore les règles d'implantation varient en fonction des besoins du projet et ne permettent que les constructions en lien avec l'exploitation agricole ou les installations RTE présentes sur le site.

B. La modification du règlement

- Modification de la zone N

Avant	Après
ARTICLE 1 - N **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Les constructions et les installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.	**ARTICLE 1 - N** **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Les constructions et les installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et de celles inscrites dans les orientations de l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole.
ARTICLE 2 - N **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** Pour l'ensemble de la zone : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	**ARTICLE 2 - N** **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** Pour l'ensemble de la zone : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation, conformément aux orientations de l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

B. La modification du règlement

- Modification de la zone N

Avant	Après
ARTICLE 3 - N **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC** (…)	**ARTICLE 3 - N** **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC** (…) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
ARTICLE 4 - N **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT** (…)	**ARTICLE 4 - N** **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT** (…) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
ARTICLE 6 - N **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** (…)	**ARTICLE 6 - N** **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** (…) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
ARTICLE 7 - N **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** (…)	**ARTICLE 7 - N** **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** (…) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. La modification du règlement

- Modification de la zone N

Avant	Après
ARTICLE 9 - N **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU.	**ARTICLE 9 - N** **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU. Dans le secteur concerné par l'OAP « Frange Est », visant à la réalisation du projet agricole, ne sont autorisés que les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, un observatoire.
ARTICLE 12 - N **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **12-1 Nombre de places à réaliser** (…)	**ARTICLE 12 - N** **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **12-1 Nombre de places à réaliser** (…) Les revêtements poreux seront privilégiés lors de la réalisation de places de stationnements.
ARTICLE 13 - N **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS** (…)	**ARTICLE 13 - N** **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS** (…) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification :
Le projet de parc agricole prévoit la réalisation d'aménagements légers visant l'accueil de visiteurs, leur déplacement au sein du site. Il s'agit notamment de cheminements piétons, d'abris légers, de panneaux d'informations et d'un observatoire. La modification du règlement de la zone N permet d'encadrer strictement l'installation de ces aménagements, de manière à ne permettre que les éléments prévus au sein de l'OAP « Frange Est » ainsi que les travaux éventuels concernant les installations de RTE présentes sur le site.

C. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP Mobilité douce et Trame Verte et Bleue

OAP actuelle

- **Protéger la trame verte et bleue et la nature en ville**

Espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger.

Prairies et parcs à valoriser.

Jardins familiaux à développer.

Corridors écologiques du SRCE à préserver ou à restaurer.

- **Développer le maillage des pistes cyclables**

Pistes cyclables existantes

Pistes cyclables à créer

- **Développer le maillage des sentes piétonnes et cheminements doux**

Assurer une continuité piétonne et cycles agréable et sécurisée Nord/Sud reliant les pôles majeurs de la commune

Sentes existantes au sein des espaces naturels

Sentes existantes au sein des espaces urbains

Sentes à créer

TORCY
PARIS
VALLÉE DE LA MARNE

Modification simplifiée n°3 du PLU

Rapport de présentation

Sommaire

A - Introduction 3

B - Choix de la procédure 4

C - Présentation et justification des modifications 5

A - Introduction

Le PLU de la commune de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017, modifié les 1er juin 2018, 13 décembre 2019, 25 mai 2022, 24 novembre 2023 et révisé le 24 mai 2024.

Ce projet constitue la modification simplifiée n°3 du PLU.

La modification simplifiée du PLU porte sur les points suivants :

1. **Mise à jour du secteur de plan masse de la zone UPMC pour tenir compte de l'évolution du projet des Tilleuls**
2. **Prise en compte de la loi APER sur l'obligation d'ombrières sur les parkings aériens**
3. **Mise en cohérence des règles sur les clôtures dans les zones pavillonnaires (application de règles identiques entre la zone UD et la zone UC)**
4. **Mise à jour des linéaires commerciaux à créer sur le quartier de l'Arche Guédon**
5. **Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière**
6. **Suppression de l'emplacement réservé n°2 rue de la Mare aux Marchais suite à sa réalisation**
7. **Mise à jour du glossaire : précision sur les serres qui ne sont pas des baies principales et la clôture à maille soudée qui constitue un grillage et sur la destination habitation**
8. **Rectification d'une erreur matérielle sur le tracé des linéaires commerciaux**
9. **Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (rétablissement des noms de rue, noms de zones et numéros de rue)**
10. **Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage du terrain de sports du collège Louis Aragon**
11. **Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage entre la zone UAE et la zone UAE***
12. **Rectification d'une erreur matérielle sur le sommaire du règlement (manque la référence à la zone UCH)**
13. **Prise en compte d'éléments contenus dans l'avis du SAGE émis le 12 janvier 2024 lors de la dernière révision allégée du PLU**
14. **Modification des règles sur les clôtures dans la zone résidentielle collective UR**

B - Choix de la procédure

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L. 153-45 et suivants que la procédure de modification simplifiée est mise en œuvre.

En effet, l'article L.153-45 dit qu'une procédure de modification simplifiée peut être effectuée lorsque les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme relatif au programme local de l'habitat.

Les modifications envisagées relèvent donc de la procédure de modification simplifiée.

Ces conditions sont respectées par la présente modification, son contenu ne concernant que des ajustements limités du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation).

Les évolutions apportées au PLU sont limitées à une évolution ponctuelle et ciblée des règles et, de fait, ne génèrent pas d'augmentation des droits à construire supérieure à 20%, car les dispositions visant les droits à construire restent inchangées.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La justification précise du respect des dispositions du Code de l'urbanisme permettant de mettre en oeuvre la procédure de modification simplifiée est détaillée au sein du présent rapport de présentation.

Objets de la modification du PLU :

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Torcy a 3 objectifs principaux :

- **Modification des dispositions réglementaires** pour répondre aux évolutions du PLU et de la commune ;
- **Mise à jour des documents graphiques** pour ajouter des modifications ciblées et rectifier des erreurs matérielles ;
- **Prise en compte d'éléments annexes** liés au SAGE et à la loi APER.

C - Présentation et justification des modifications

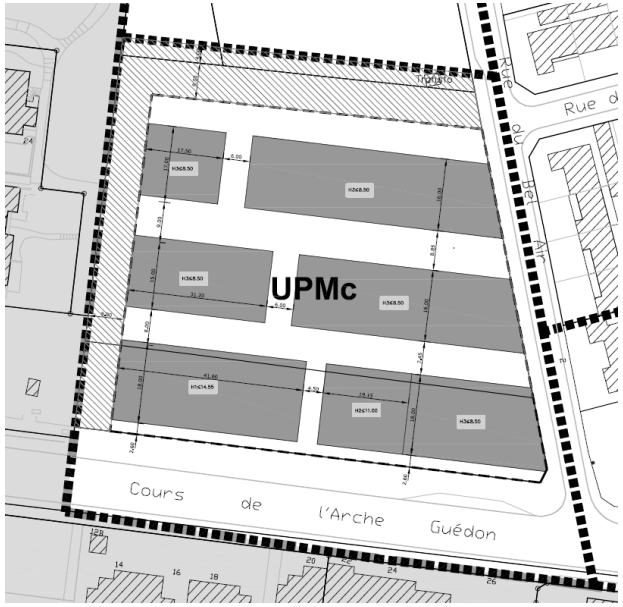
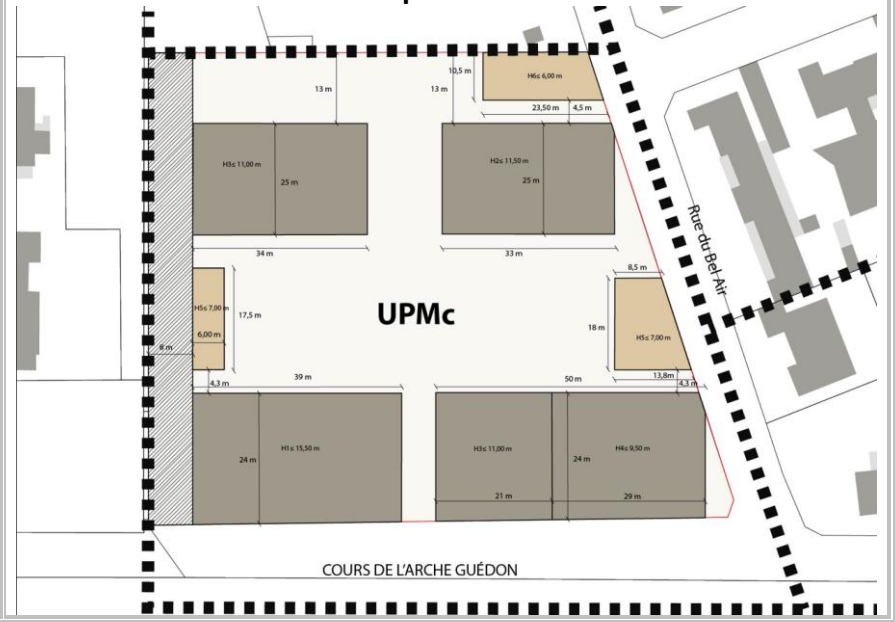
1. Mise à jour de la zone UPMc pour tenir compte de l'évolution du projet des Tilleuls

Le projet d'aménagement et de construction sur le site des Tilleuls, à l'angle du cours de l'Arche Guédon et de la rue du Bel Air a évolué. Il convient de modifier en conséquence le plan masse de la zone UPMC. Les polygones d'emprise sont repositionnés, notamment pour s'adapter aux nouveaux objectifs de compacité du bâti liés à la RE2020. Le règlement écrit n'est pas modifié.

Justifications :

L'objectif est de mettre à jour le plan de masse pour rendre compatible les formes urbaines du projet avec les exigences de la RE2020, notamment en favorisant une forme urbaine limitant au maximum les déperditions énergétiques.

Par ailleurs, le projet de cheminement au nord du projet est abandonné, afin de ne pas créer de rupture physique avec le terrain mitoyen qui pourra être relié au site à l'avenir.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Zone UPMc : **Mise à jour du plan masse**	**Avant** 	**Après** 

2. Prise en compte de la loi APER sur l'obligation d'ombrières sur les parkings aériens

L'article 40 de la loi APER rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs. Sont également concernés les nouveaux parkings dont l'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 10 mars 2023. Afin de permettre l'application de ces dispositions, l'article 9 est modifié dans les zones urbaines pour exclure les ombrières de l'emprise au sol.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Zones urbaines **Ajout d'une dérogation à l'article 9 pour les ombrières photovoltaïques**	Pas de dispositions	**Après** « Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques ou végétalisées implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernés par les dispositions de l'article 40 de la loi APER. »

3. Mise en cohérence des règles sur les clôtures dans les zones pavillonnaires (application de règles identiques entre la zone UD et la zone UC)

L'article UC 11.3 sur les clôtures de la zone UC est modifié pour être mis en cohérence avec l'article UD 11.3 étant donné que les deux zones concernent un secteur d'habitat individuel, tout en conservant certaines caractéristiques liées à un habitat pavillonnaire moins dense que la zone UD.

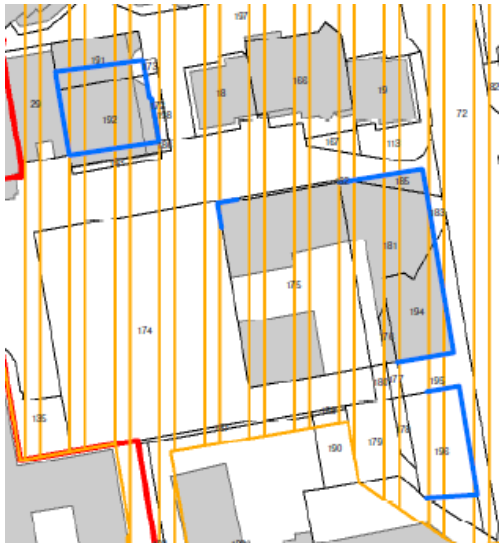
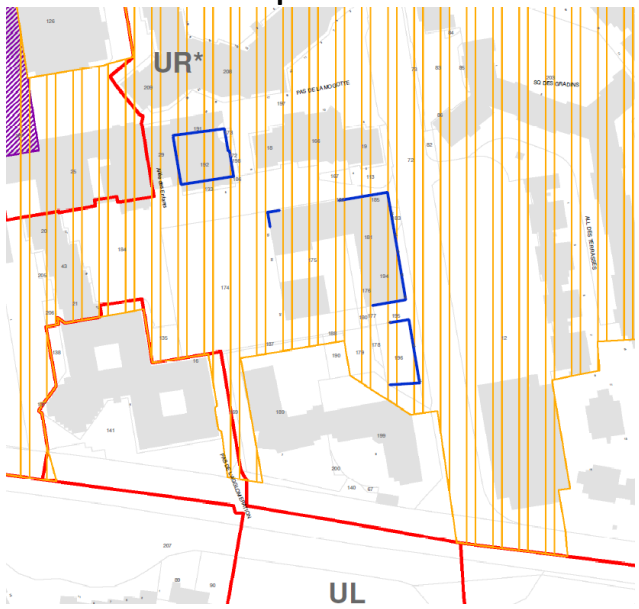
PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
Zone UC **Modification de l'article UC 11.3 sur les clôtures**	**11-3 Les clôtures et les portails** ▪ **Les clôtures** Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures	**11-3 Les clôtures et les portails** ▪ **Les clôtures** Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures

	existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. <u>Sur rue, les clôtures doivent être composées</u> d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale. ▪ **Les portails et portillons d'accès**	existantes à proximité. Les clôtures perméables à la petite faune (clôtures de type ursus) sont à favoriser lorsqu'elles se situent en limite de zones naturelles (zones N). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, …) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. <u>Sur rue, les clôtures doivent être composées</u> d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément de clôture de préférence ajouré. Les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs. ▪ **Les portails et portillons d'accès** Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L **151-19**

	Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**. Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L **151-19** du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect. Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.	du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect. Les dispositions du 11-3 ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent. Elles ne s'imposent pas non plus lorsqu'il existe des raisons de sécurité justifiées par le maître d'ouvrage.

4. Mise à jour des linéaires commerciaux à créer sur le quartier de l'Arche Guédon

Suite à la réalisation des projets de construction comportant des commerces ou services à RDC en lien avec le projet urbain de l'Arche Guédon, le **linéaire commercial à créer** est remplacé par un **linéaire commercial à préserver**.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
Plan de zonage général et plan de zonage nord **Remplacement du linéaire commercial à créer sur l'Arche Guédon par un linéaire commercial à préserver**		

5. Création d’un emplacement réservé pour l’extension du cimetière

Un emplacement réservé est créé **sur la parcelle BC 89** pour tenir compte du projet d’extension du cimetière communal.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Plan de zonage général, plan de zonage nord et liste des emplacements réservés

Création d’un emplacement réservé sur la parcelle BC89 pour l’extension du cimetière

Avant

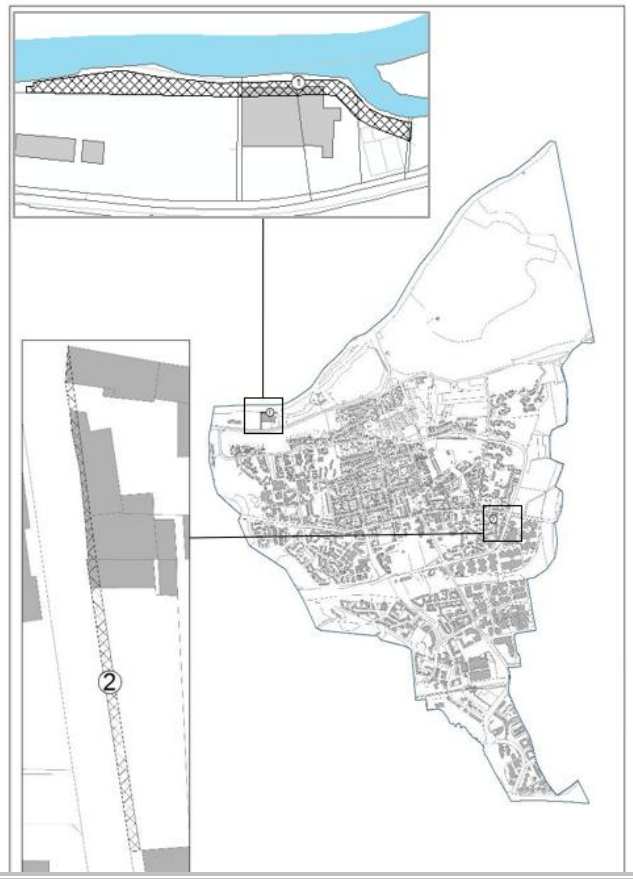
Liste des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l’Urbanisme)

N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m²	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d’agglomération Paris – Vallée de la Marne
2	Rue Mare aux Marchais	100 m²	Élargissement de la chaussée	Commune

Après

Liste des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l’Urbanisme)

N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m^2	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d’agglomération Paris- Vallée de la Marne
2	Rue Mare aux Marchais	100 m^2	Élargissement de la chaussée	Commune
3	Parcelle BC 89	245 m^2	Extension du cimetière communal	Commune

	Plan de localisation des emplacements réservés  	**Plan de localisation des emplacements réservés**

6. Suppression de l’emplacement réservé n°2 rue de la Mare aux Marchais suite à sa réalisation

L’élargissement de voirie prévu rue de la Mare aux Marchais sur l’emplacement réservé n°2 a été réalisé. Celui-ci peut donc être supprimé.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Plan de zonage général, plan de zonage nord et liste des emplacements réservés

Suppression de l’emplacement réservé n°2

Avant

Liste des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l’Urbanisme)

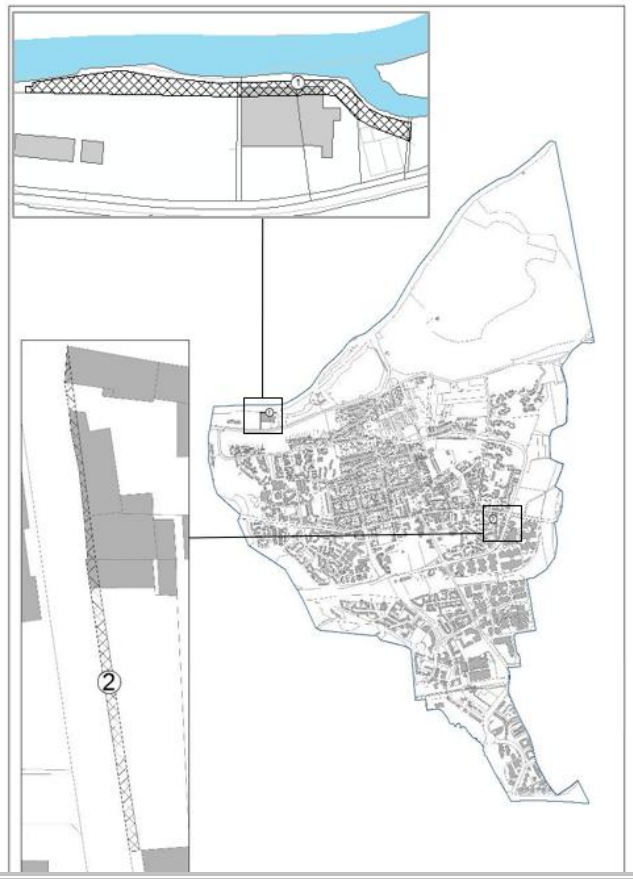
N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m²	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d’agglomération Paris – Vallée de la Marne
2	Rue Mare aux Marchais	100 m²	Élargissement de la chaussée	Commune

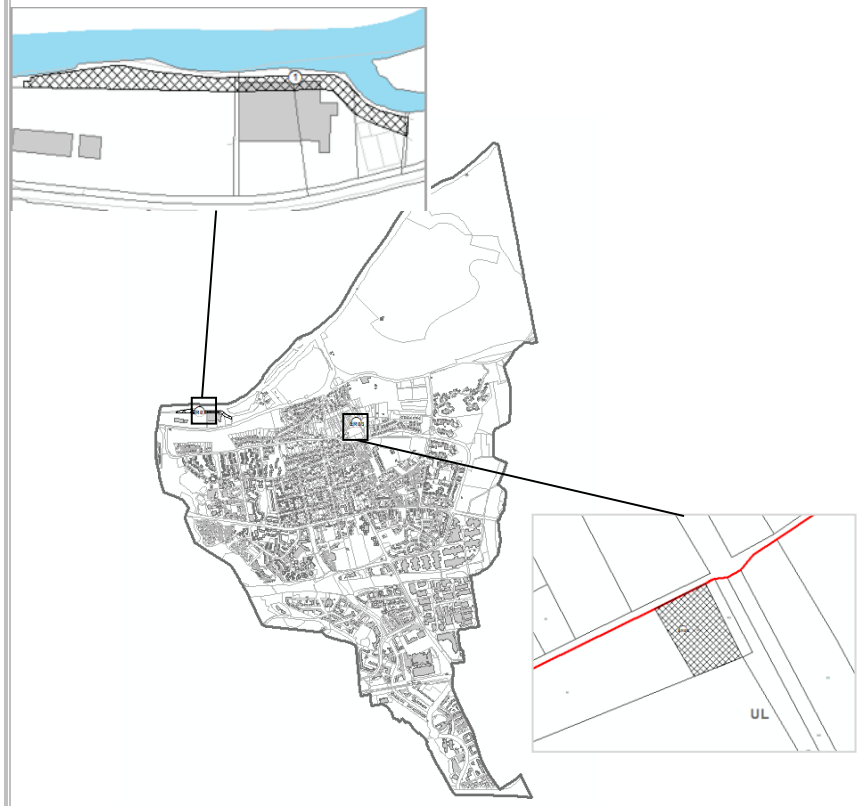
Après

Liste des emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l’Urbanisme)

N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m^2	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d’agglomération Paris- Vallée de la Marne
~~2~~	~~Rue Mare aux Marchais~~	~~100 m^2~~	~~Élargissement de la chaussée~~	~~Commune~~
~~3~~ 2	Parcelle BC 89	245 m^2	Extension du cimetière communal	Commune

Plan de localisation des emplacements réservés





7. Mise à jour du glossaire : précision sur les serres qui ne sont pas des baies principales et la clôture à maille soudée qui constitue un grillage et sur la destination habitation

Deux précisions sont ajoutées dans le glossaire sur les serres et sur les clôtures. Des précisions sont également apportées sur la destination habitation.

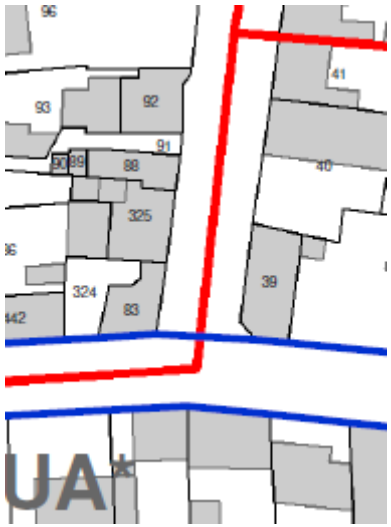
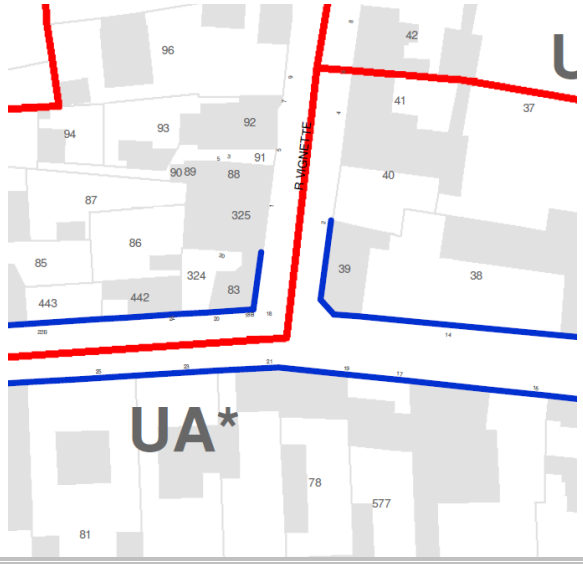
PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
Glossaire	<u>Clôture :</u> Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. <u>Notion d'ouvertures créant des vues :</u> Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement : - les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit ; Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement : • les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides, • les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,	<u>Clôture :</u> Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Les clôtures en panneaux rigides à maille soudée constituent du grillage. <u>Notion d'ouvertures créant des vues :</u> Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement : - les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit ; Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement : • les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides, • les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain

	• les marches et palier des escaliers extérieurs, • les pavés de verre, • les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse). Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.	naturel, • les marches et palier des escaliers extérieurs, • les pavés de verre, • les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse), • Les serres destinées au jardinage ou à la production de cultures. Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Glossaire	**Avant**	**Après**

8. Rectification d’une erreur matérielle sur le tracé des linéaires commerciaux

En raison d’un dysfonctionnement cartographique lors du passage du PLU au format CNIG, une partie du linéaire commercial rue Vignette a été effacé lors de la révision allégée du PLU qui ne portait pas sur cette zone. Il convient de la rétablir.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Plan de zonage général et plan de zonage nord	**Avant** 	**Après** 

9. Rectification d’une erreur matérielle sur le plan de zonage (rétablissement des noms de rue, noms de zones et numéros de rue)

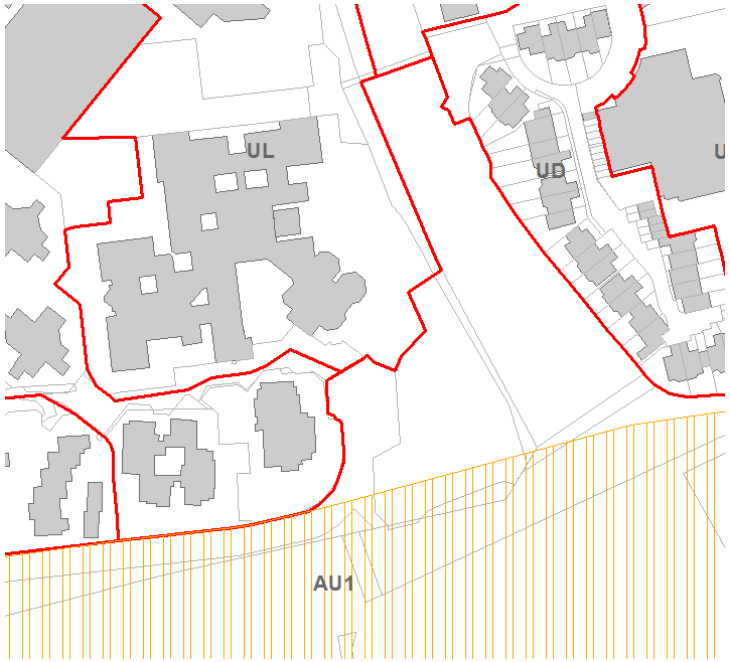
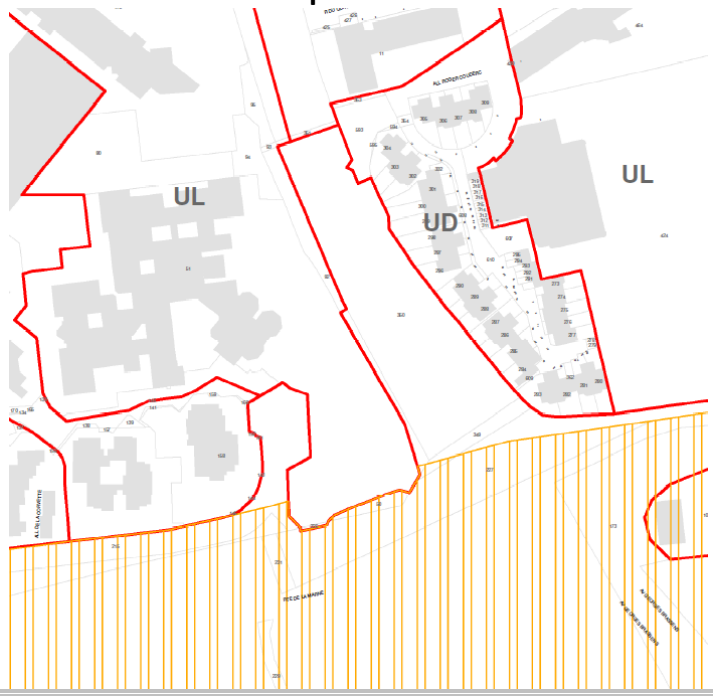
En raison d’un dysfonctionnement cartographique, les noms de rue, les numéros de rue, et certains noms de zones ont été effacés lors de la révision allégée du PLU. Il convient de les rétablir. Le nom des rues et la lisibilité des zones ont également été mis à jour.

10. Rectification d’une erreur matérielle sur le zonage du terrain de sports du collège Louis Aragon

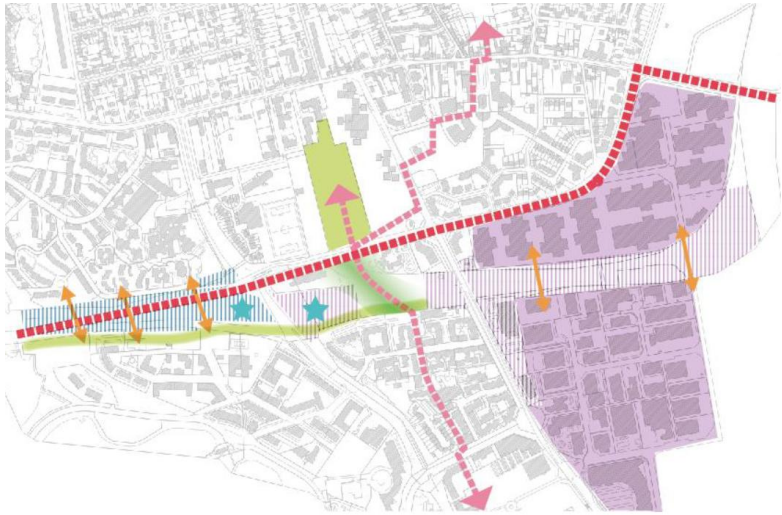
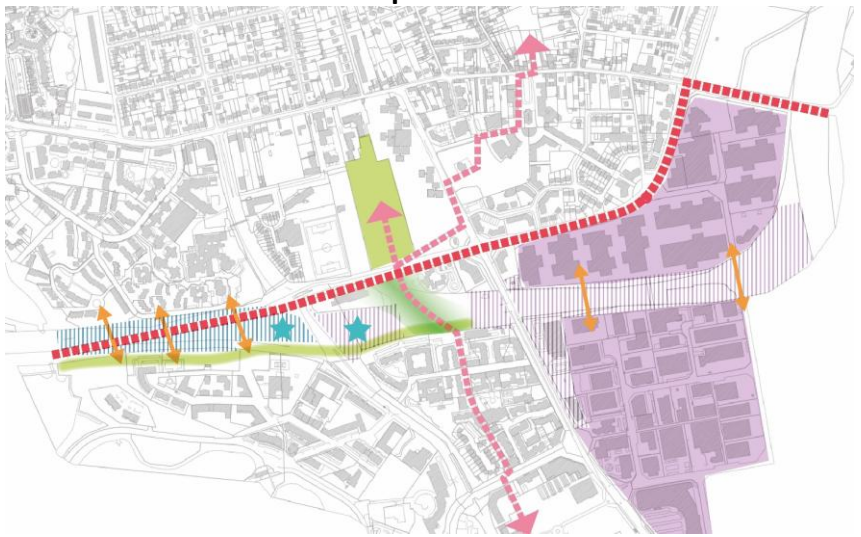
Le foncier du collège Louis Aragon a été classé en zone UL dédiée aux équipements publics, mais une petite partie de leur parcelle qui supporte un terrain de basket rattaché au collège a été omis. Ce foncier a été rattaché à une zone AU1 qui est liée au projet de requalification de la D199. Or ce foncier n’est pas concerné par le projet de la D199. Il convient de le reclasser en zone UL.

Justifications :

Le plan de zonage a été mis à jour afin que la parcelle précédemment classée en zone AU dans l’enceinte du collège soit retirée du périmètre de l’OAP, en cohérence avec sa réintégration dans la zone UL.

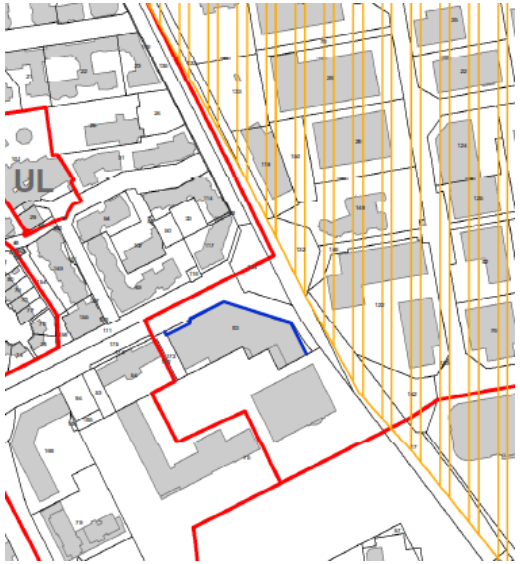
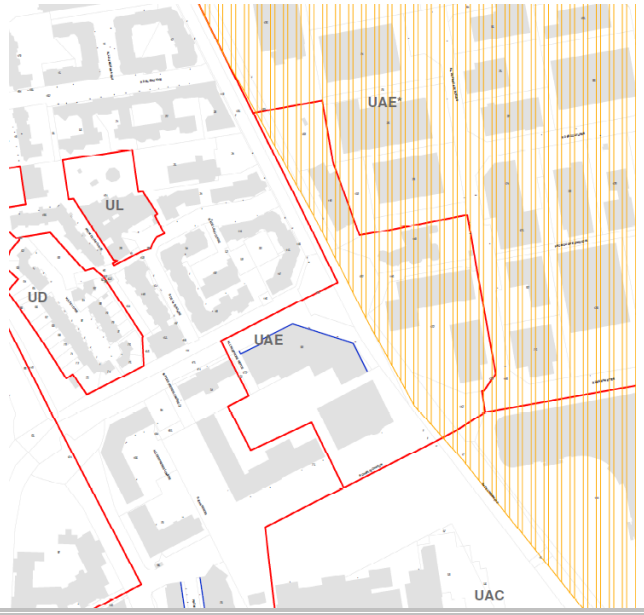
PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Plan de zonage général et plan de zonage nord	**Avant** 	**Après** 

Il est nécessaire de rectifier le périmètre de l'OAP D1999 pour ne pas empiéter sur le terrain de sport du collège Louis Aragon.
La partie du programme mixte de l'OAP où se situe le collège Louis Aragon est retirée afin d'être compatible avec les évolutions du projet urbain.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
OAP		

11. Rectification d’une erreur matérielle sur le plan de zonage entre la zone UAE et la zone UAE*

En raison d’un dysfonctionnement cartographique, la limite entre la zone UAE et la zone UAE* a été effacée lors de la révision allégée du PLU qui ne portait pas sur ce secteur. Il convient de la rétablir.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
Plan de zonage général et plan de zonage nord		

12. Rectification d’une erreur matérielle sur le sommaire du règlement (manque la référence à la zone UCH)

La référence à la zone UCH a été effacée dans le sommaire du règlement du PLU, il convient de la rétablir.

13. Prise en compte d'éléments contenus dans l'avis du SAGE émis le 12 janvier 2024 lors de la dernière révision allégée du PLU

Lors de la révision allégée du PLU approuvée en 2024, le SAGE avait émis certaines propositions qui ne concernaient pas la procédure en cours. Elles sont intégrées à la présente modification simplifiée. De plus, le guide de lecture des articles 3 et 4 zones humides est intégré à la demande du SAGE.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
Article 12 toutes zones hors zones A et N	*Aucune disposition*	Disposition rajoutée au sein des articles 12 en toutes zones : « *Les revêtements poreux seront privilégiés lors de la réalisation de places de stationnements aériennes.* »

14. Modification des règles sur les clôtures dans la zone résidentielle collective UR

En zone UR (résidentiel – Ville Nouvelle), les copropriétés disposent d'un grand linéaire sur rue pouvant impliquer la réalisation de clôture de grande taille. Aussi, il est proposé d'autoriser les clôtures en grillage rigide, à condition que celles-ci soient intégrées dans une haie vive afin que les copropriétés aient plusieurs possibilités d'aménagement pour les clôtures en limite des emprises publiques.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	**Après**
Zone UR **Modification de l'article UR 11.3 sur les clôtures**	Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué soit : • d'une grille ou d'un barreaudage toute hauteur, • d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du	Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué soit : • d'une grille ou d'un barreaudage toute hauteur, • d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, barreaudage, lisse en bois... La hauteur du muret doit être

	muret doit être proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre.	proportionnée à la hauteur totale de la clôture, il convient qu'elle ne dépasse pas 1 mètre. • d'un grillage rigide obligatoirement intégré dans une haie vive. La haie ne devra pas empiéter sur le domaine public.