

NOTE DE PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

CONCOURS D'IDÉES
PROJET CŒUR DE VILLE
A THORIGNY-SUR-MARNE

1
sur
37

MAIRIE DE THORIGNY-SUR-MARNE (77)



GROUPEMENT COLLECTIF
[a.mua] >> URBANISME, MOBILITÉ, ARCHITECTURE, PROGRAMMATION & USAGES, ESPACES PUBLICS | MANDATAIRE
+ TROISIÈME PAYSAGE >> PAYSAGE, ESPACES PUBLICS, USAGES
+ GROUPE MERLIN >> BET SPÉCIALISÉ EN VOIRIE, DÉPLACEMENTS, AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS ET HYDRAULIQUE

Photo : ©Troisième Paysage

CAHIER II

2
sur
37

GRANDES ORIENTATIONS
ET FICHES ACTIONS SECTORIELLES

*D'ABORD UNE STRATÉGIE GLOBALE,
PUIS UN PARTI D'AMÉNAGEMENT POUR LE CŒUR DE VILLE*



*Schéma de principe pour le projet Cœur de Ville de Thorigny-sur-Marne,
à l'échelle de son territoire. Crédit image : © [a.m.u.a.]*



DÉFINIR UN CŒUR DE VILLE
AUX CONTOURS GÉOGRAPHIQUES PEU ÉVIDENTS,
AVEC UNE IDENTITÉ SOUS-JACENTE

FORTEMENT ATTÉNUÉE PAR LA MISE EN AVANT DES FLUX ROUTIERS, DE LA FONCTIONNALITÉ DOMINANT LES COURANTS URBANISTIQUES DU XX^{ÈME} SIÈCLE, ORGANISANT LA SÉGRÉGATION AU DÉTRIMENT DES ESPACES PUBLICS, DE LA MIXITÉ DES USAGES ET DE L'ARCHITECTURE

- ➔ RETROUVER DU SENS
- ➔ RÉGÉNÉRER L'ATTRACTIVITÉ, UNE NOUVELLE VITALITÉ
- ➔ RENFORCER L'ANCRAGE À SON TERRITOIRE / AU CŒUR DE VILLE DE THORIGNY-SUR-MARNE

RECONSTRUIRE UNE IMAGE PLUTÔT QUE DE PRENDRE DES CLICHÉS – THORIGNY EN 1800, EN 1900, EN 2000

QUELLE VILLE SOUHAITE-T-ON AUJOURD'HUI : PERTE D'IDENTITÉ FACE AUX NOUVEAUX MODES DE VIE ET AUX EXIGENCES CLIMATIQUES...

INITIALEMENT UNE COMMUNE RURALE AU CARREFOUR COMMERCIAL DE LA MARNE ET DES GRANDS ITINÉRAIRES EST-OUEST / NORD SUD FRANCILIENS VOIRE AU-DELÀ...

- ➔ SE RAPPELER DE L'HISTOIRE PROPRE À THORIGNY: LA MARNE, SES VIGNES ET SES VERGES, SES COMMERCE SUR LA RUE DE CLAYE, SON BOURG COMME LIEU DE RASSEMBLEMENT SOCIAL...
- ➔ INTÉGRER LES QUARTIERS (POPULATION, COMME ARCHITECTURE) QUI SE SONT DÉVELOPPÉES AUTOUR DU BOURG ANCIEN DEPUIS CETTE ÉPOQUE, SANS LES NIER NI LES METTRE À L'ÉCART : ILS FONT AUJOURD'HUI PARTIE, EUX AUSSI, DE THORIGNY

FAIRE VENIR LES THORIGNIENS DANS LE CŒUR DE VILLE,
TROUVER DES SOLUTIONS À CE QUI LES FAIT ÉVITER LE CENTRE-VILLE

RENDRE COHÉRENTS LA PROGRAMMATION (EXISTANTE ET FUTURE), L'ACCESSIBILITÉ ET LE DIMENSIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS, LA MOBILITÉ VERS ET À TRAVERS LE CŒUR DE VILLE REQUALIFIÉ

- ➔ RÉFLÉCHIR À LA QUESTION DE LA MOBILITÉ D'AUJOURD'HUI ET À L'ACCESSIBILITÉ DU CŒUR DE VILLE, TOUT EN TENANT COMPTE DE SA TOPOGRAPHIE
- ➔ ACCUEILLIR UNE PROGRAMMATION, TANT URBAINE QUE D'USAGES, ADAPTÉE AUX BESOINS MAIS AUSSI AUX CAPACITÉS : QUELLE OFFRE COMMERCIALE, QUELLE FORME DE VIE EN CŒUR DE VILLE, QUELLE PLACE POUR LE PIÉTON / LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE / LES PERSONNES ÂGÉES, LES ENFANTS ? QUELS ESPACES OFFRIR (INTÉRIEURS COMME EXTÉRIEURS) À CHAQUE ÂGE DE LA VIE POUR QUE LES THORIGNIENS AIMENT LEUR VILLE ET Y « RESTENT » ?

PENSER AU FUTUR ET ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE THORIGNY, SANS RESTER FIGÉ DANS UN PASSÉ RÉVOLU

FORTEMENT ATTÉNUÉE PAR LA MISE EN AVANT DES FLUX ROUTIERS, DE LA FONCTIONNALITÉ DOMINANT LES COURANTS URBANISTIQUES DU XX^{ÈME} SIÈCLE, ORGANI

- ➔ ACCEPTER LE CHANGEMENT, MAIS PAS À N'IMPORTE QUELLE CONDITIONS : MAÎTRISER LES NOMBREUX MÉCANISMES URBAINS TOUT AUTANT L'ARCHITECTURE À L'ŒUVRE, MAIS FAIRE AVEC LE « DÉJÀ-LÀ »
- ➔ PENSER AU CLIMAT ET AU DÉVELOPPEMENT DURABLE (ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL, ÉCONOMIQUE = VIABLE + VIVABLE + ÉQUITABLE) = PENSER RÉSILIENCE
- ➔ PROPOSER UNE APPROCHE URBAINE ENVIRONNEMENTALE, TOUT AUTANT QUE FAVORABLE À LA SANTÉ

Photos : @a.mua



AMÉLIORER LA COMPOSITION ET LA HIÉRARCHIE DES ESPACES PUBLICS, LES CONTINUITÉS, LES CONNEXIONS

- ➔ RÉVISER LE SCHÉMA GLOBAL DE CIRCULATION POUR PACIFIER LE CENTRE-VILLE, RÉORGANISER LE STATIONNEMENT : PACIFIER LE CENTRE-VILLE, FAIRE ENTRER FACILEMENT LES RIVERAINS DU PLATEAU ET DU QUARTIER CENTRE-EST DANS LE CŒUR DE VILLE, RÉDUIRE LE TRAFIC DE TRANSIT ET LE STATIONNEMENT DES USAGERS DE LA GARE POUR LIBÉRER DE LA PLACE POUR LES PIÉTONS, RÉFLÉCHIR À LA POLITIQUE DE LA ZONE BLEUE
- ➔ COMPLÉTER LE SCHÉMA DES CIRCULATIONS DOUCES: RENFORCER CETTE PRATIQUE ET RÉDUIRE LA POLLUTION AÉRIENNE / SONORE / VISUELLE / SPATIALE GÉNÉRÉE PAR LA VOITURE EN VILLE
- ➔ OPTIMISER LE SCHÉMA DE TRANSPORTS EN COMMUN POUR FLUIDIFIER L'ACCÈS À LA GARE, AMÉLIORER L'INTERMODALITÉ, ALLER FACILEMENT AUX COLLÈGES LOCAUX ET RÉDUIRE LES DIFFICULTÉS SUR «PONT EN X»

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS, MAIS PENSER AUSSI AUX ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES / CULTURELS / SERVICIELS, TOUT AUTANT QU'AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- ➔ RÉPONDRE AUX BESOINS AVÉRÉS EN LOGEMENTS : CIBLER LES PROFILS D'ÂGE ET SOCIAUX ET PROPOSER DES TYPOLOGIES D'HABITAT / DE LOGEMENTS ADAPTÉS + PRÉVOIR LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, CULTURELS, MÉDICAUX, ETC.
- ➔ ENVISAGER UNE ARCHITECTURE EN ACCORD AVEC LES CODES IDENTITAIRES DE THORIGNY-SUR-MARNE, MAIS QUI RÉPONDENT AUSSI AUX EXIGENCES CLIMATIQUES ET AUX NOUVEAUX MODES DE VIE
- ➔ HABITER LES COTEAUX QUI DESCENDENT JUSQU'À LA MARNE, ET NON PAS SEULEMENT ENTRE LE QUARTIER DU PLATEAU ET LE CŒUR DE VILLE

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI, TOUT AUTANT QUE PAYSAGER

- UNE VILLE-PARC, MARQUÉE PAR SA TOPOGRAPHIE, SES COTEAUX, SES SENTES, SES VERGERS, SON RAPPORT À L'EAU PERDU AVEC L'ARRIVÉE DU CHEMIN DE FER...
- ➔ REPÉRER LE PATRIMOINE À METTRE EN VALEUR, EN SCÈNE, POUR QUEL USAGE, QUELLE UTILITÉ ?
 - ➔ LISTER LES CODES «VILLAGE» RÉVÉLANTE L'IDENTITÉ SOUS-JACENTE RÉELLE DE THORIGNY, S'HARMONISER AVEC CET ESPRIT TOUT EN RÉPONDANT AUX BESOINS LIÉS AUX NOUVEAUX MODES DE VIE, AU MOBILIER URBAIN...
 - ➔ PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES, POUMONS VERTS DU CENTRE AUTANT QUE SUR LES COTEAUX, MAINTENIR LES VUES PROCHES ET LOINTAINES, FAVORISANT LE BIEN-ÊTRE ET L'ATTACHEMENT À SON TERRITOIRE
 - ➔ RESTAURER LE RAPPORT À L'EAU EN LA FAISANT RÉ-ÉMERGER DANS L'ESPACE PUBLIC : CRÉATION D'ÎLOTS DE FRAÎCHEUR ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

S'INTERROGER SUR LES USAGES ET LES FORMES DE L'ESPACE PUBLIC

- QU'EST-CE QU'UNE PLACE DE VILLAGE, CE LIEU ORIGINELLEMENT FÉDÉRATEUR DILUÉ SOUS LES NAPPES DE PARKING ET LA VOIRIE, RELÉGUANT LES PIÉTONS CONTRE LES FAÇADES OU LIVRÉS À EUX-MÊMES AU MILIEU DES VOITURES ?
- ➔ FÉDÉRER LE CŒUR DE VILLE SUR 3 MICRO-POLARITÉS SUCCESSIVES THÉMATIQUES, SELON UN SCHÉMA LINÉAIRE, À FLANC DE COTEAU
 - ➔ RECONSTRUIRE UNE CENTRALITÉ OÙ L'ON SE RETROUVE ET OÙ L'ON SE RASSEMBLE : UN CENTRE URBAIN À ÉCHELLE HUMAINE, AVEC DES USAGES SUR LES MICRO-COTEAUX DU CENTRE-VILLE (DÉTENTE, INTIMITÉ, CONSOMMATION – TERRASSES DE CAFÉ-RESTOS ? / AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR LES AUTRES COMMERÇANTS) ET AMÉLIORER LA COMMERCIALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE, ACCUEILLIR DES ÉVÉNEMENTS ÉPHÉMÈRES ET LAISSER LES USAGERS INVESTIR LIBREMENT L'ESPACE / OFFRIER AUX PLUS PETITS, AUX ADOS ET MOINS JEUNES DES LIEUX QUI LES RASSEMBLENT ET QUI LEUR RESSEMBLENT POUR FAVORISER LE LIEN, L'ÉCHANGE

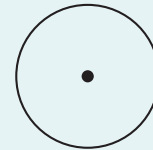
Photos : @[a.mua]

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

DES QUESTIONS DE FORME POUR UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ



LA DÉMARCHE DE REVITALISATION :
UN PROJET DE TERRITOIRE



SE
RECENTRER

DES LEVIERS À COURT TERME, POUR UNE VISION PRAGMATIQUE

DES LEVIERS À MOYEN ET LONG TERME, POUR UNE VISION PROSPECTIVE

LA MOBILITÉ TERRITORIALE AU SERVICE D'UN CŒUR DE VILLE
RENFORCÉ (SANS NIER L'IMPORTANCE DU PÔLE GARE)

LES LIAISONS PHYSIQUES ET VISUELLES POUR DÉ-MORCELER,
ET FÉDÉRER ET RELIER LES QUARTIERS AU CŒUR DE VILLE

Mobilité

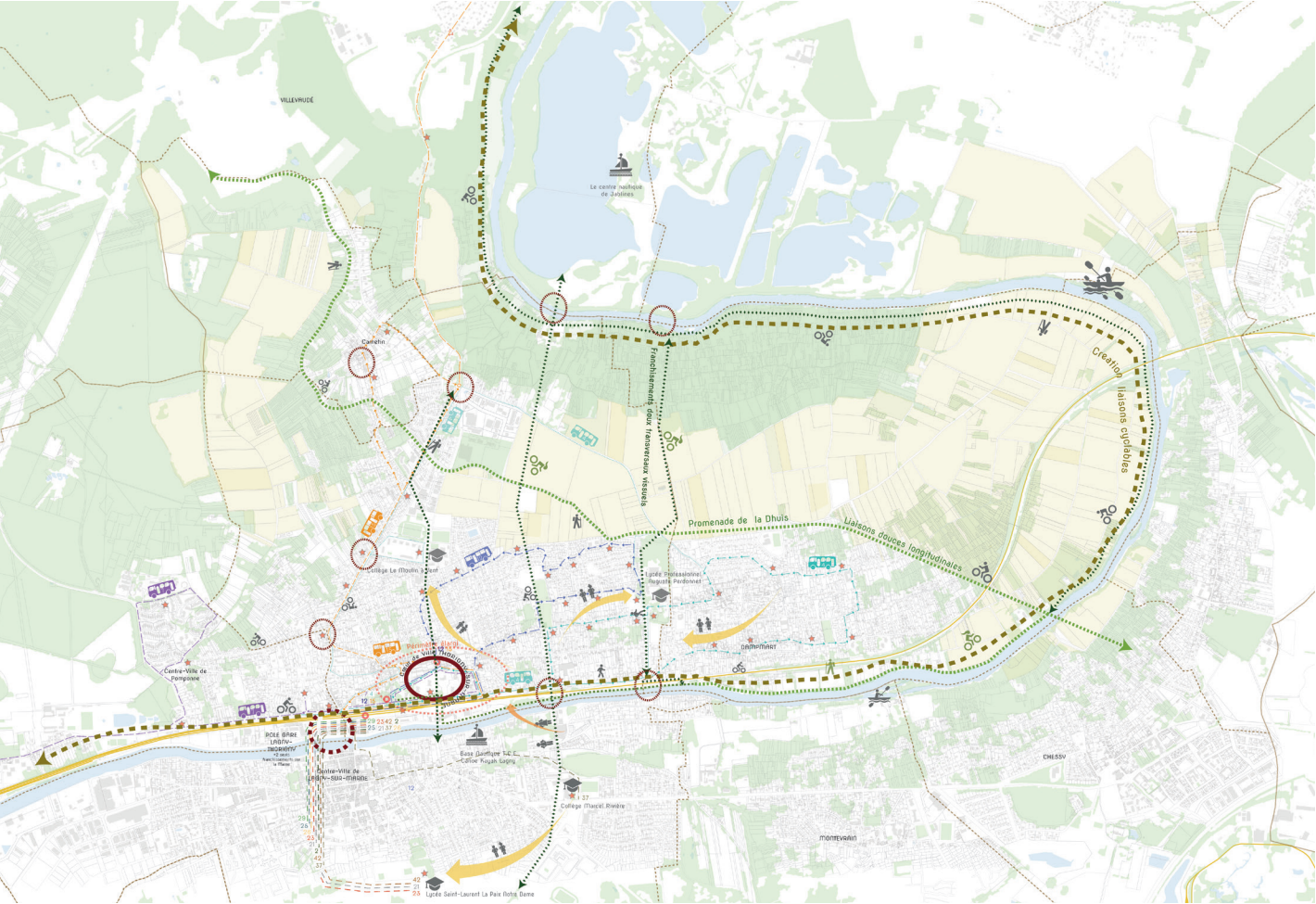


Schéma global de mobilité : Transports en Commun & Modes Doux, à l'échelle du territoire - Crédit image : © [a.mua]

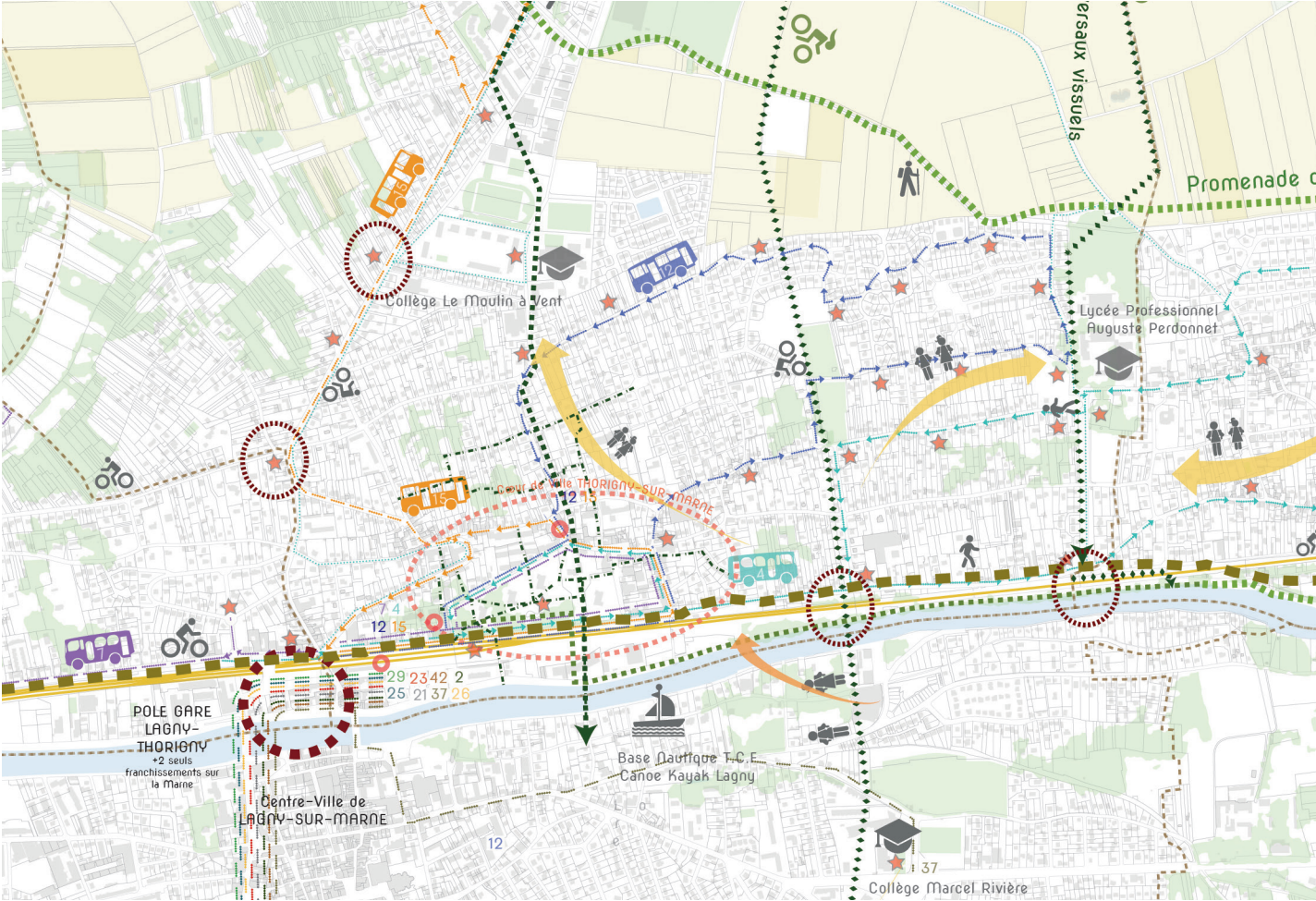
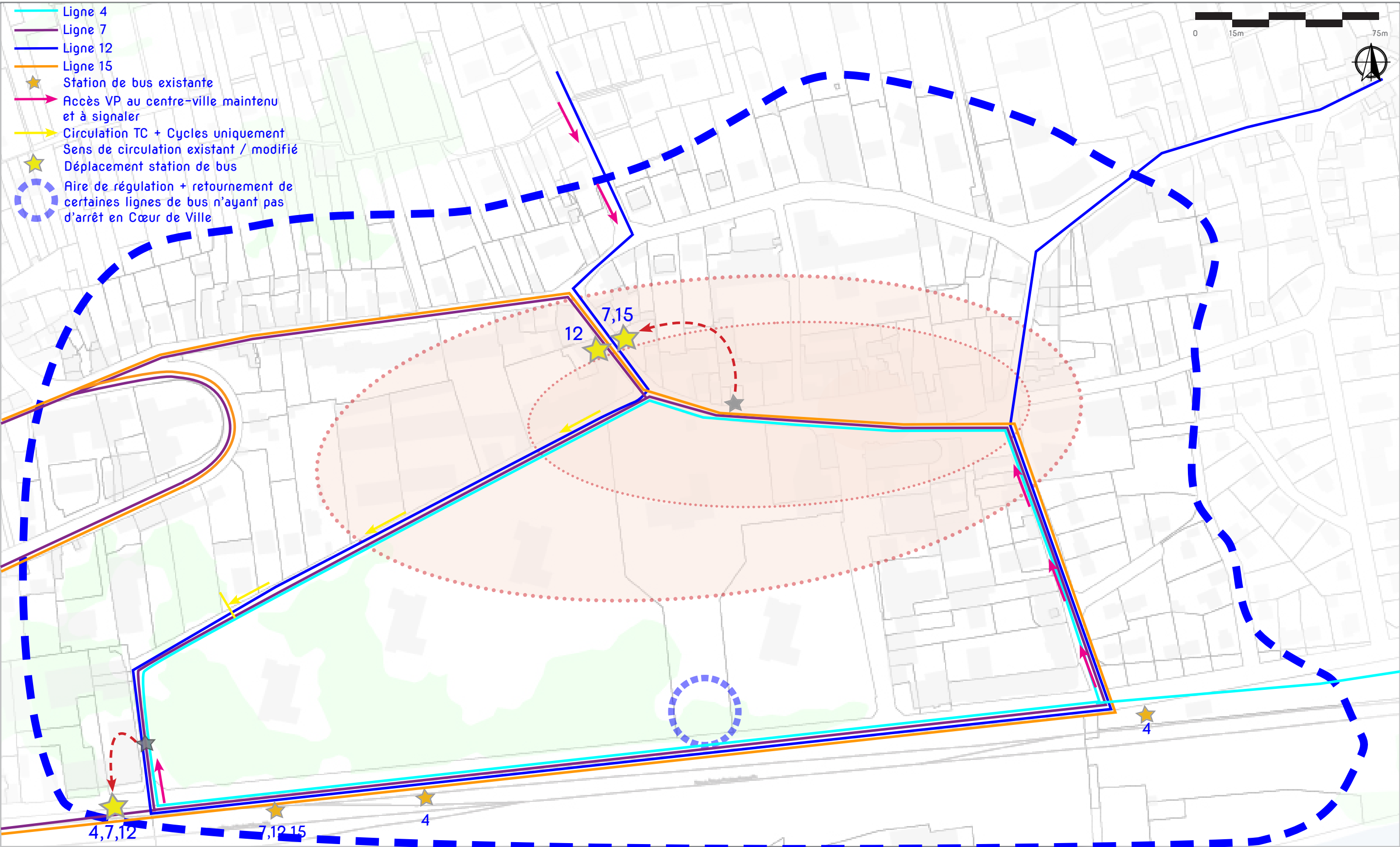


Schéma global de mobilité : Transports en Commun & Modes Doux, à l'échelle du Cœur de Ville - Crédit image : © [a.mua]

- ● ● ● ● Projet de Voie Verte
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Passerelle-Proposition de liaisons douces à long terme (schéma cyclable)
- ↔ Proposition de navette fluviale à long terme
- ↔ Liaisons cyclables existantes – Promenade de la Dhuis
- ← ← ← ← ← Circulation à sens unique
- ↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Circulation à double sens
- Projet cœur de ville
- Centre de ville Thorigny-sur-Marne
- ★ ○ Arrêt de bus / Correspondance
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Ligne 4 – Desserte principale
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Ligne 4 – Desserte ponctuelle
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Ligne 12 – Desserte principale
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Ligne 15 – Desserte principale
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Ligne 7 – Desserte principale
- Espaces verts
- Eau
- Bâtiments
- Champs
- Voies ferrées
- Communes
- Collèges-Lycées





➔ PACIFIER LES DÉPLACEMENTS

1.2. SCHÉMA DE CIRCULATION / STATIONNEMENT VP & TC
ÉCHELLE LOCALE - VERS UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ



LE SOL, C'EST LA BASE
FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ

SE
RECENTRER

DES PISTES POUR SE RÉ-APPROPRIER LE CŒUR DE VILLE

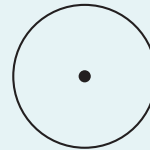
*MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DE SA COMMUNE, UNE ACTION COMBINÉE POUR AMÉLIORER LA
QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ET GÉNÉRER UN ATTRAIT À TRAVERS :*

HABITAT / COMMERCE

ÉQUIPEMENTS/SERVICES

CULTURE / PATRIMOINE

ESPACES PUBLICS - CADRE DE VIE



Mobilité

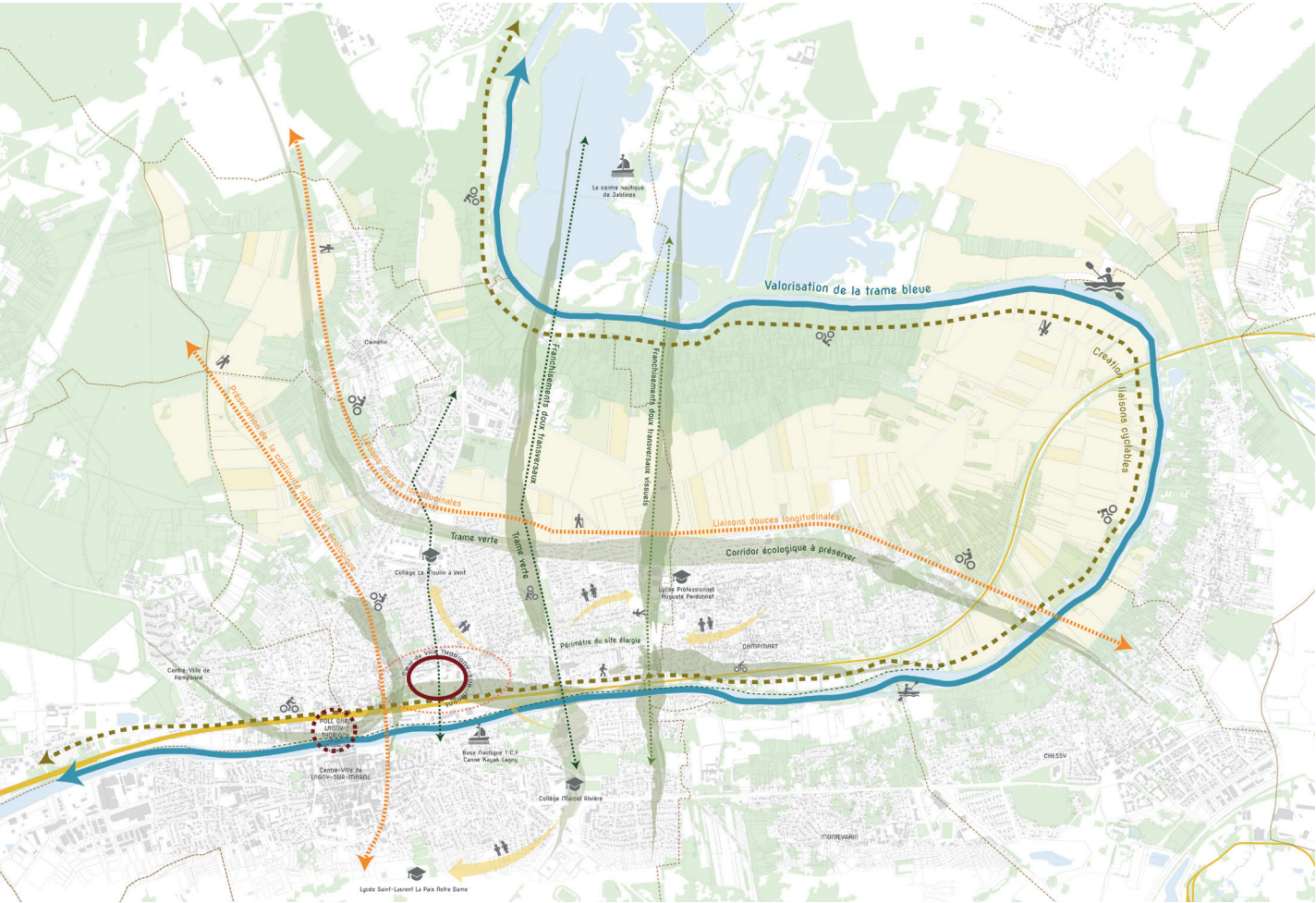


Schéma des trames Verte, Bleue, Douces autour du Cœur de Ville à mettre en œuvre, à l'échelle du territoire – Crédit image : © [a.mua]

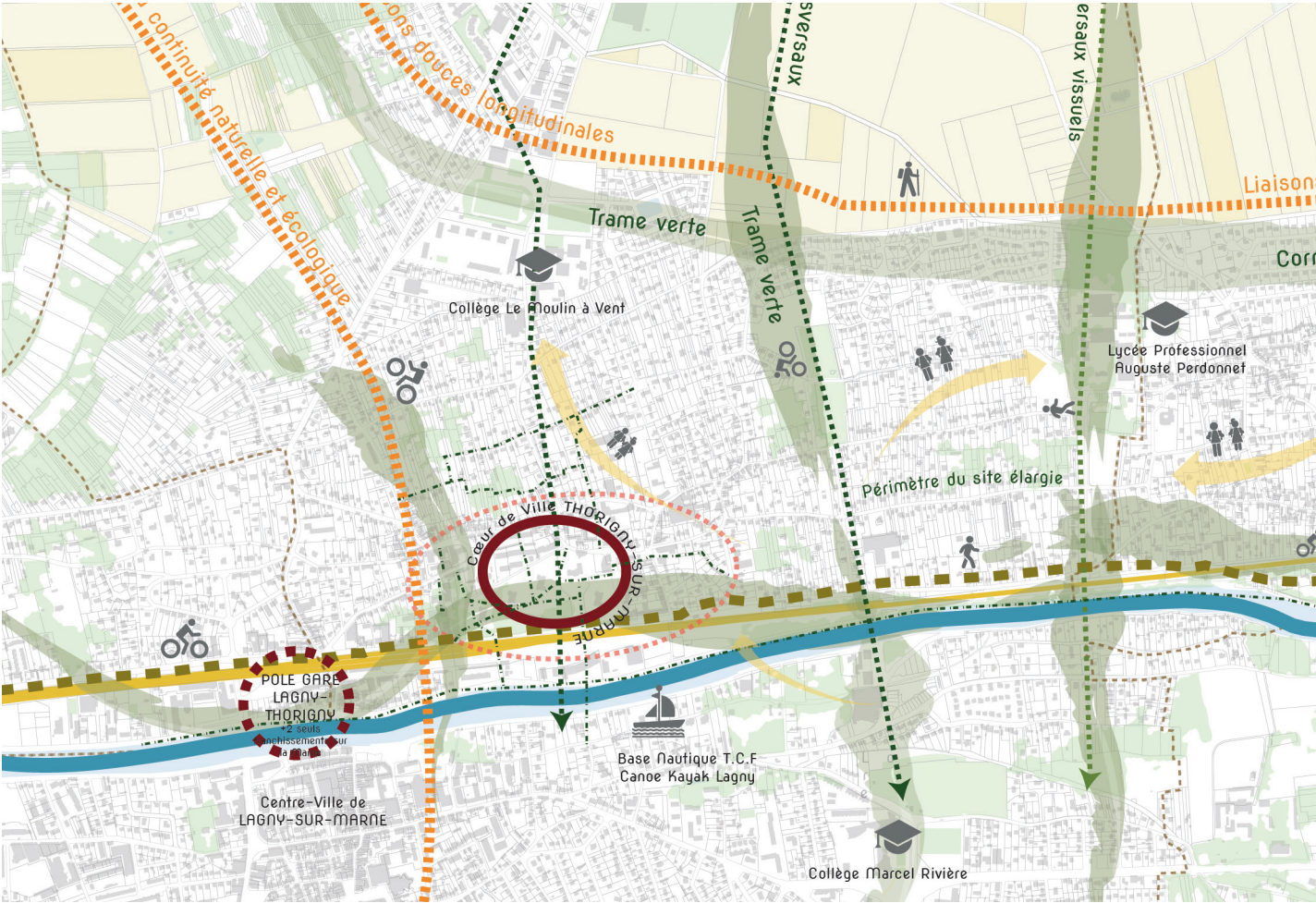
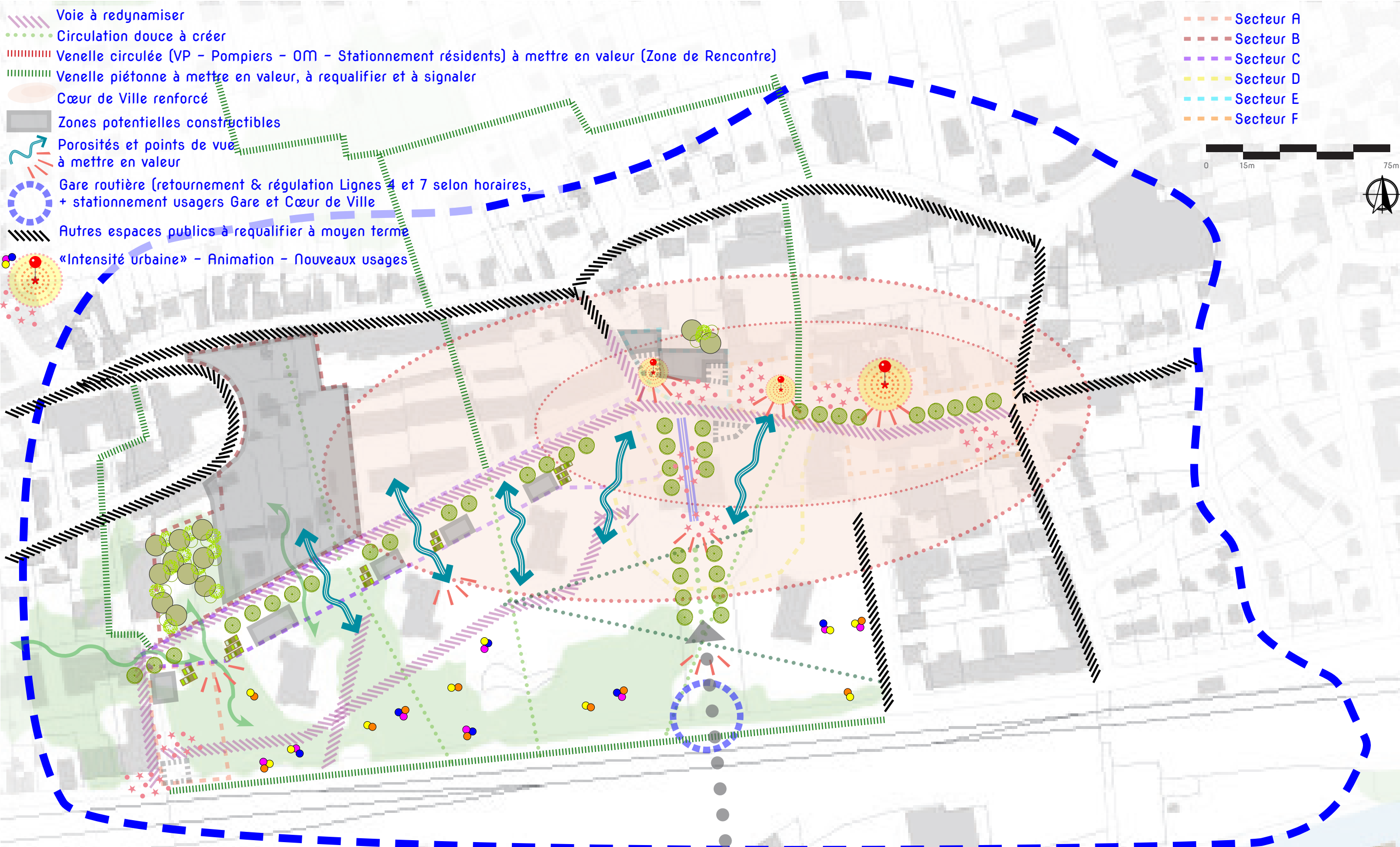


Schéma des trames Verte, Bleue, Douces autour du Cœur de Ville à mettre en œuvre, à l'échelle du Cœur de Ville – Crédit image : © [a.mua]

- Préservation des continuités naturelles et écologiques + Liaisons douces longitudinales
- Préservation des continuités naturelles et écologiques + Franchissements doux transversaux et connexions physiques à long terme – Passerelle
- Préservation des continuités naturelles et écologiques + Franchissements doux transversaux et connexions visuelles
- Valorisation de la Trame Bleue – Liaisons fluviales à long terme
- Création de liaisons cyclables continues
- Flux scolaires pendulaires (matin et soir)
- Projet cœur de ville
- Centre de ville Thorigny-sur-Marne
- Trame Verte – Corridor écologique à préserver
- Espaces verts
- Eau
- Bâtiments
- Champs
- Voies ferrées
- Communes
- Collèges-Lycées

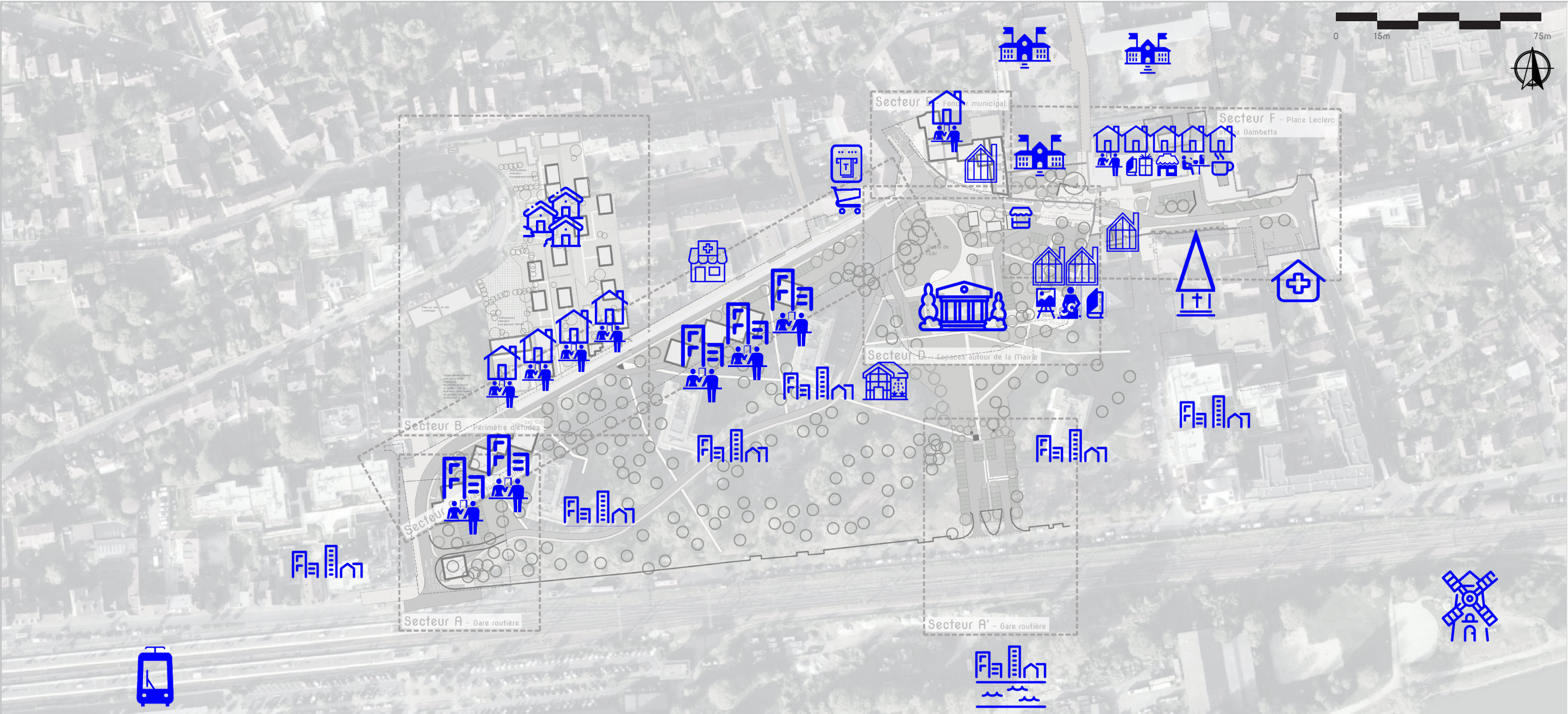




➔ RECONSTRUIRE UN CŒUR DE VILLE

ESPACES VERTS, MOBILITÉ, ATTRACTIVITÉ ET CONSTRUCTIBILITÉ
ÉCHELLE LOCALE - VERS UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ





VERS UN URBANISME DES COEXISTENCES, ET NON PAS DE SIMPLES JUXTAPOSITIONS...

ASSUMER LES «FRICTIONS» ENTRE ANCIEN ET NOUVEAU (AU CONTRAIRE DE LA «TABULA RASA»), SANS POUR AUTANT CRÉER UNE VILLE DE CONFRONTATIONS ET DE TENSIONS.

➔ **CALIBRER FINEMENT LES PROGRAMMES, LES OBJETS ET LES RÉALITÉS D'ÉCHELLES DIVERSES:** LES DESSINER FINEMENT. SUR UN TISSU URBAIN COMME À THORIGNY-SUR-MARNE (NETTEMENT DIFFÉRENT ENTRE LA RUE CORNILLIOT ET LES ABORDS DE LA PLACE DU G^{AL} LECLERC / RUE ARISTIDE BRIAND PAR EX.), TOUT EST AFFAIRE DE RÉGLAGE, DE CALIBRAGE, DE COMPOSITION DES GABARITS, DE DIMENSIONNEMENT DES PROGRAMMES (HABITAT, COMMERCE, ...). CHAQUE VIS-À-VIS EST TRAVAILLÉ, CHAQUE RAPPORT EST MESURÉ POUR GARANTIR UNE COEXISTENCE SÉREINE ENTRE LES ÉLÉMENTS URBAINS ET ENTRE LES USAGES.

1.4. LA PROGRAMMATION URBAINE
ÉCHELLE LOCALE – VERS UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ



PASSER D'UN CENTRE-VILLE POLITIQUE
À UN CŒUR DE VILLE PARTAGÉ

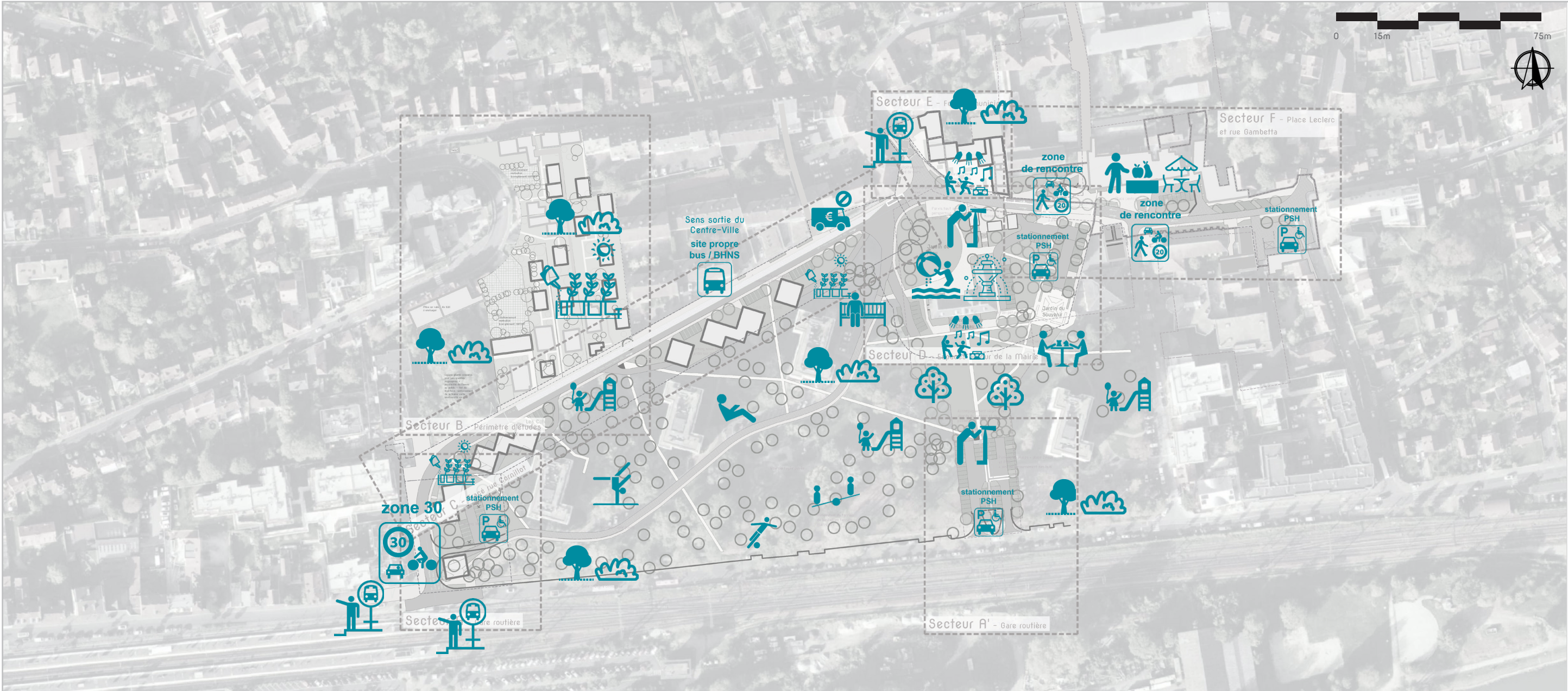


SE
RECENTRER

DES ESPACES PUBLICS POUR TOUS
DANS LESQUELS CHACUN TROUVE
SA PLACE, ET OÙ ON AIME SE RE-
TROUVER

LES OBJECTIFS À SE DONNER

VENIR ET RESTER DANS LE CŒUR DE VILLE



VERS UN URBANISME DES COEXISTENCES, ET NON PAS DE SIMPLES JUXTAPOSITIONS...

ASSUMER LES «FRICTIONS» ENTRE ANCIEN ET NOUVEAU (AU CONTRAIRE DE LA «TABULA RASA»), SANS POUR AUTANT CRÉER UNE VILLE DE CONFRONTATIONS ET DE TENSIONS.

➔ COEXISTER, C'EST AINSI CRÉER LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE, POUR ASSURER DU LIEN SOCIAL ET NE PAS «RAJOUTER» DES PIÈCES URBAINES ISOLÉES QUI «REFUSERAIENT» LE DIALOGUE AVEC LE BÂTI ET LES ESPACES EXISTANTS, AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER, D'UNE QUALITÉ ET D'UN POTENTIEL REMARQUABLES À THORIGNY-SUR-MARNE QU'IL S'AGIT DE RÉVÉLER POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE DÉSIRÉ ET DÉSIRABLE.

1.5. LES USAGES DANS L'ESPACE PUBLIC
ÉCHELLE LOCALE – VERS UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ



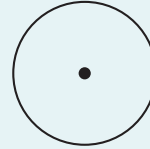
UNE IDENTITÉ SOUS-JACENTE, À
RÉVÉLER ET À RENFORCER

SE
RECENTRER

LES SECTEURS POTENTIELS, PROPRES
À ENGAGER CE RECENTRAGE À TRA-
VERS UNE ACTION COMBINÉE A
DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE : LE
CENTRE-VILLE POLITIQUE

LES OBJECTIFS À SE DONNER

UN SCHÉMA GLOBAL
POUR LE PROJET
«CŒUR DE VILLE»





1.6. LA MISE EN ŒUVRE DE CES ORIENTATIONS PAR SECTEUR
ÉCHELLE LOCALE – VERS UN CŒUR DE VILLE RENFORCÉ



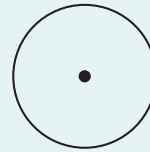
REVITALISER, REDYNAMISER

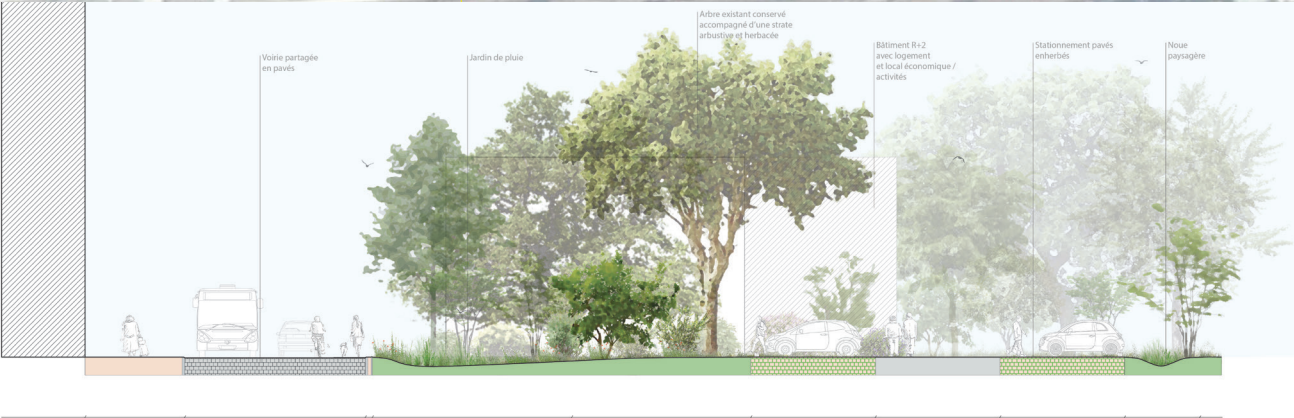
SE
RECENTRER

DES FICHES-ACTIONS
PAR SECTEUR DE PROJET

*SELON LA LISTE DES EMPRISES FIXÉES
AU CAHIER DES CHARGES*

PROGRAMMATION, CONTRAINTES,
PISTES OPÉRATIONNELLES
ET FINANCIÈRES





Images de référence - Bâti



Images de référence - Espace public



Images de référence - Matériaux de sol / Palette végétale

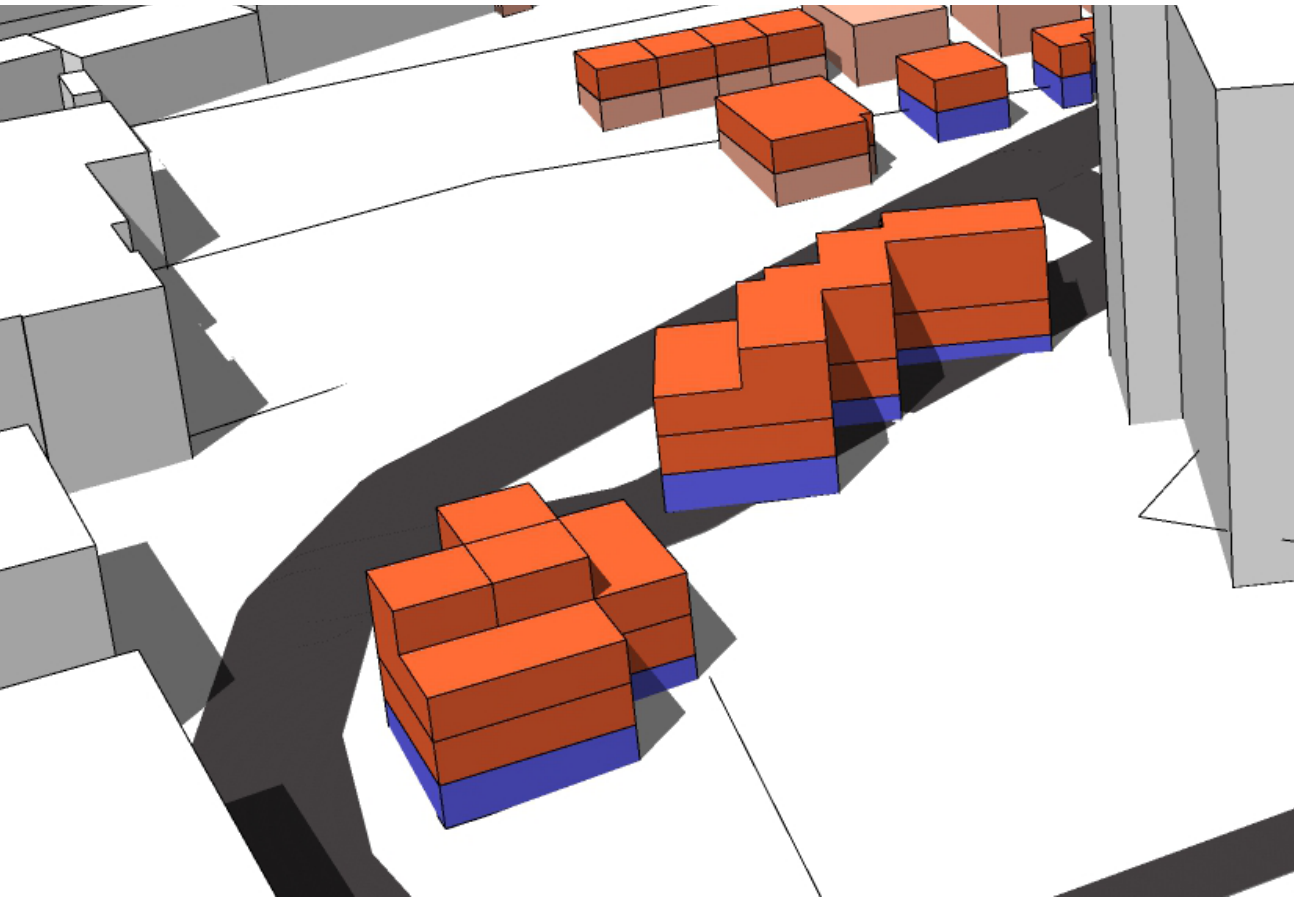
Programmation envisagée - «Effet de seuil» en entrée de ville

- Urbaine (bâti)
 - Nouveau front bâti : programmation de logement en Petit Collectif, avec RDC dédiés aux «communs» des résidents + local d'activité + hall d'immeuble
 - Rez-de-chaussée des bâtiments existants à l'Ouest : commercialisation des locaux vacants
 - Traitement architectural de l'entrée du Grand Parc de Thorigny-sur-Marne : «totem», porte d'entrée, événement architectural OU nouveaux logements
- Usages (espaces publics)
 - Implantation d'une Gare routière : impossibilité spatiale et insertion urbaine pas à la hauteur d'une entrée de ville pour Thorigny-sur-Marne.
 - Mise en valeur urbaine et paysagère de cette entrée de ville par la re-configuration des accès Pompiers/OM/Riverains et Modes Doux, suppression des contrôles d'accès et clôtures, carrefour apaisé, déplacement du quai de bus pour améliorer l'intermodalité et les correspondances bus.
 - Création d'une Zone de Rencontre pour pacifier le trafic et sécuriser les Modes Doux, permettant par ailleurs d'améliorer la commercialité des locaux restés vacants en pied d'immeuble côté Ouest.
 - Îlots de fraîcheur, présence de l'eau à ciel ouvert (gestion des eaux pluviales et rappel de l'importance de la Marne dans l'histoire de Thorigny)

2. FICHES-ACTIONS

SECTEUR A - «GARE ROUTIÈRE» ?





Appréciation de la densité

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, EU, EP, Réseau unitaire, Zone d’assainissement collectif
- Raccordement EP obligatoire, sous condition de régulation en fonction de la taille du projet
- Liste d’études à mener :
 - Diagnostic géotechnique,
 - Diagnostic HAP, DLE ? (Zone humide),

Principales contraintes réglementaires

- Espace public et éventuelles interventions bâties sur foncier d’ICF Habitat La Sablière, MAIS dans le PLU :
 - ER n°8 (5 000 m² Commune) : Élargissement et aménagement de voirie
 - Espace Boisé Classé (EBC)
 - Tours La Sablière = «Bâti Remarquable» n°48 au PLU
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF
- Accessibilité Pompiers pour les IGH
- Exposition au bruit, notamment ferroviaire et Voirie (rue Raymond Poincaré) à prendre en compte (bâti, ouvrages...) + Risque Mouvements de terrain «modéré» et aléa « fort» en Retrait-Gonflement des Argiles (gypse)...
- Pas de Droit de Préemption Urbain à ce jour, mais sous Veille Foncière de l’EPF Ile de France

Chiffrage

- Bâti
- Espaces publics, VRD

	A
Surface Ancien bâti au sol	0
Surface Ancien bâti total	0
Diagnostics particulier sur existant	0
Démolition	0
Coût démolition	- €
Coût requalification	- €
Surface Nouveau bâti au sol	252
Surface Nouveau bâti total	1008
Construction	3 528 000.00 €
Sur dalle / parking souterrain	0
Evolution du foncier	OUI
Modification PLU	OUI
Procédure spécifique	OUI
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	3 528 000.00 €

0.0 - Prix généraux et préparatoires	75 000 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	225 000 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	75 000 €
0.3 - Revêtement	150 000 €
0.4 - Eclairage	75 000 €
0.5 - Espace vert	150 000 €
0.6 - Aléas (15%)	112 500 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	862 500 €
0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	112 500 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F	
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)	
TOTAL HT	975 000 €

PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS	
PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)	
PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

• Révision du PADD en février 2022 = réponse aux orientations générales

- Notre centre urbain à échelle humaine

Un pôle urbain accessible
Faire du pôle urbain le secteur privilégié en matière d’offre résidentielle
Penser le développement urbain en lien avec les espaces paysagers
Prendre en compte les risques et nuisances

Renforcer le développement économique
Assurer un équilibre des centralités commerciales
Permettre aux équipements de répondre aux besoins des nouvelles populations
Permettre les interactions entre les espaces urbains et le patrimoine remarquable

- Nos coteaux habités

Permettre un développement de l’offre en logements cohérent avec l’identité des quartiers d’habitat
Penser un développement urbain respectueux du cadre de vie

Proposer une offre en équipements et services adaptée

- Nos espaces naturels protégés

Préserver la trame verte et bleue à l’échelle locale
Protéger les espaces bâtis existants des risques naturels

Préserver les espaces naturels et agricoles

Étant entendu qu’il existe une lecture transversale des problématiques : prise en compte des circulations et déplacements, équipements publics, place de la nature , des espaces verts et espaces naturels.

Pistes opérationnelles et financements possibles

- Pré-requis : régularisation du foncier pour les espaces publics, éventuelle convention avec ICF La Sablière
- Implications réglementaires : modification du PLU (zonage et éventuelle OAP) = étude pré-opérationnelle puis concertation
- Avis IDF Mobilité pour quais bus
- Subventions, financements mobilisables :
 - CA Marne & Gondoire pour voirie et chemi-nements doux + Fonds Vert (France Nation Verte) / CA M&G + bailleur social
 - + privé pour bâti et développement économique...

ou 3 si constructions éventuelles incluses dans Secteur C)

Priorité de phasage

1





Plan



Coupe-type



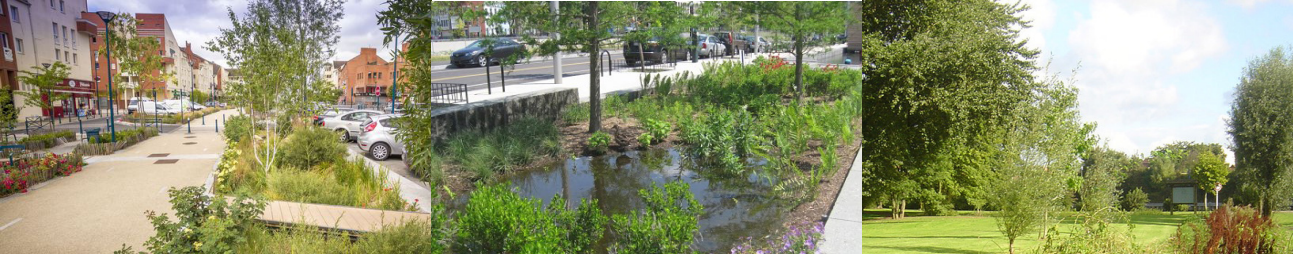
Vue d'ambiance



Images de référence - Bâti



Images de référence - Espace public



Images de référence - Matériaux de sol / Palette végétale

Programmation envisagée - *Mini-Pôle Intermodal*

- Urbaine (bâti)
 - Accès à la future passerelle qui reliera, peut-être de manière phasée dans le temps (en regard des temporalités des projets connexes, des accords nécessaires avec SNCF et VNF, etc) dans un premier temps la ZAC Bords de Marne, puis Lagny au-delà de la Marne - Totalement accessible piétons / PMR / cycles
- Usages (espaces publics)
 - Implantation d'une aire de régulation / retournement pour les bus n°4 et 7 à minima (à voir selon prochain schéma de réorganisation des Transports en Commun)
 - Commune avec une aire de stationnement agrandie pour accueillir à la fois les usagers de la Gare (possibilité de distinguer P+R) et les usagers de la Mairie (compensation des places de stationnement supprimées sur la Terrasse du Château remise en valeur, permettant également d'assurer un cheminement piéton vers la future passerelle).
 - Amélioration forte de l'insertion paysagère de cette aire de stationnement reconfigurée, sans aucun impact sur l'Espace Boisé Classé du Grand Parc mis en valeur.





Chiffrage

- Bâti
- Espaces publics, VRD

	A'	
Surface Ancien bâti au sol	0	PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS
Surface Ancien bâti total	0	
Diagnostics particulier sur existant	0	
Démolition	0	
Coût démolition	- €	
Coût requalification	- €	
Surface Nouveau bâti au sol	0	
Surface Nouveau bâti total	0	
Construction	- €	
Sur dalle / parking souterrain	0	
Evolution du foncier	NON	
Modification PLU	NON	
Procédure spécifique	NON	
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	- €	
		PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)
0.0 - Prix généraux et préparatoires	30 000 €	
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	90 000 €	
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	30 000 €	
0.3 - Revêtement	60 000 €	
0.4 - Eclairage	30 000 €	
0.5 - Espace vert	60 000 €	
0.6 - Aléas (15%)	45 000 €	
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	345 000 €	

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, EU, EP, Ruisseau
- Liste d'études à mener :
 - Diagnostic géotechnique,
 - Diagnostic HAP, DLE ? (Zone humide),

Principales contraintes réglementaires

- Foncier appartenant à la Commune de Thorigny-sur-Marne, MAIS dans le PLU :
 - Espace Boisé Classé (EBC)
 - Tours La Sablière + Mairie = «Bâti Remarquable» n°46 et 48 au PLU
 - Proximité «Parc» (élément de paysage - article L123)
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF
- Accessibilité Voirie pour les girations des grands engins
- Risque Mouvements de terrain «modéré» et aléa « fort» en Retrait-Gonflement des Argiles (gypse)... si construction des fondations de la passerelle...
- Accords de VNF et de SNCF à obtenir pour droit de surplomb de la passerelle
- Révision du PADD en février 2022 = réponse aux orientations générales

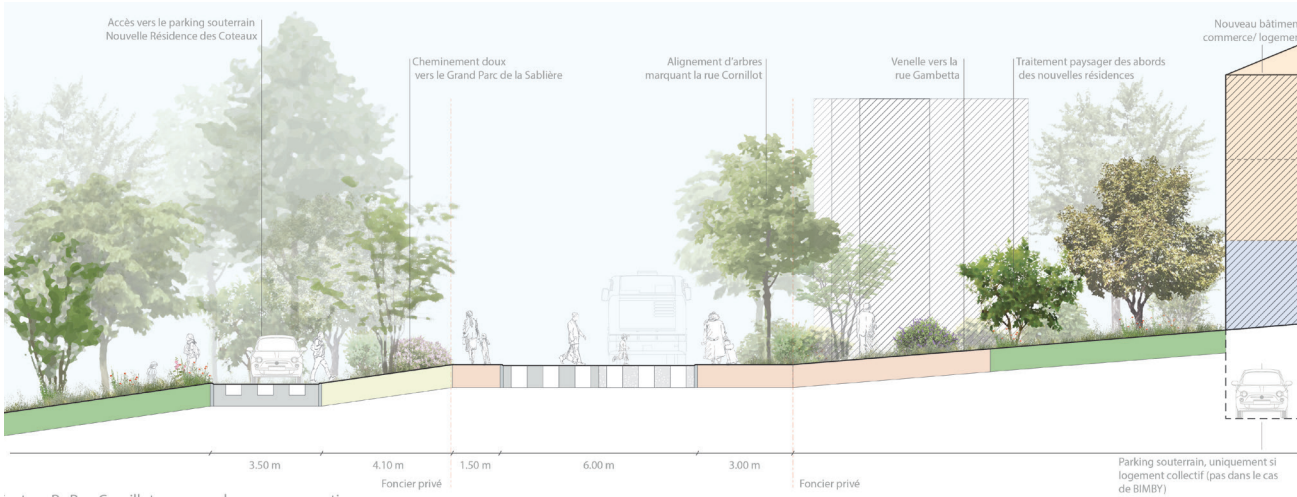
Possibilités de montage opérationnel et pistes politiques

- Implications réglementaires : modification du PLU (zonage et éventuel ER) = étude pré-opérationnelle puis concertation
- Subventions, financements mobilisables : Département 77 au titre des gares routières et «complément P+R» (meilleure proximité à la Gare de Lagny-Thorigny et choix de suppression du stationnement «ventouse» en centre-ville de Thorigny par une suggestion de modification de la politique de stationnement - notamment fin ou, à minima réduction du périmètre de la Zone Bleue), CA Marne & Gondoire pour espaces publics, Région et autres collectivités pour la future passerelle, éventuelle participation au financement si PUP sur ZAC Bords de Marne...





Coupe-type



Images de référence – Bâti + espaces privatifs «voisinées» et «coursées»

Programmation envisagée – *Habitat Individuel Dense + Requalification/ Surélévation de l'existant sur le principe BIMBY (Densification Douce)*

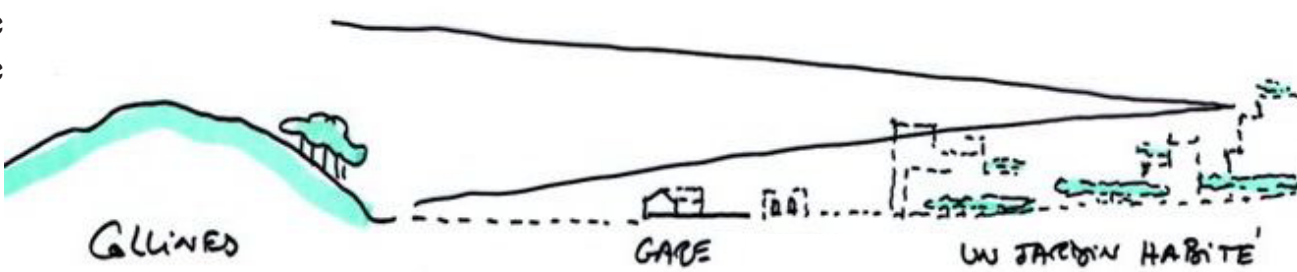
- Urbaine (bâti)
 - Programmation de logement en Individuel Dense et Micro-collectif (2-3 petits logements par bâtiment) + requalification / surélévation du bâti existant. Principe du BIMBY (Back In My Back Yard)
 - Rez-de-chaussée du bâti : possible locaux d'activités en RDC, notamment en front de rue Cornillot, locaux d'activités d'auto-entrepreneurs chez soi par exemple, éventuel petit local/hall commun si plot de 2-3 logements
- Usages (espaces privatifs et publics)
 - Une sente publique «chemin de traverse» Modes Doux à réserver dans le sens Nord-Sud
 - Organisation des logements autour de «coursées», de «voisinées» qui participent au lien social = jardins / cours / potagers communs sur chaque parcelle selon possibilité
 - Stationnement aérien sur parcelle + espaces mutualisés dédiés avec bonne insertion paysagère pour complément (résidents et visiteurs)

Jusqu'à 94 logements avec locaux communs et d'activités entrepreneuriales + quelques locaux de service / activité sur le front de rue Cornillot. Chaque hypothèse sanctifie les parcelles 36 et 615 pour leurs qualité paysagère et écologique d'importance.





Vue
d'ambiance



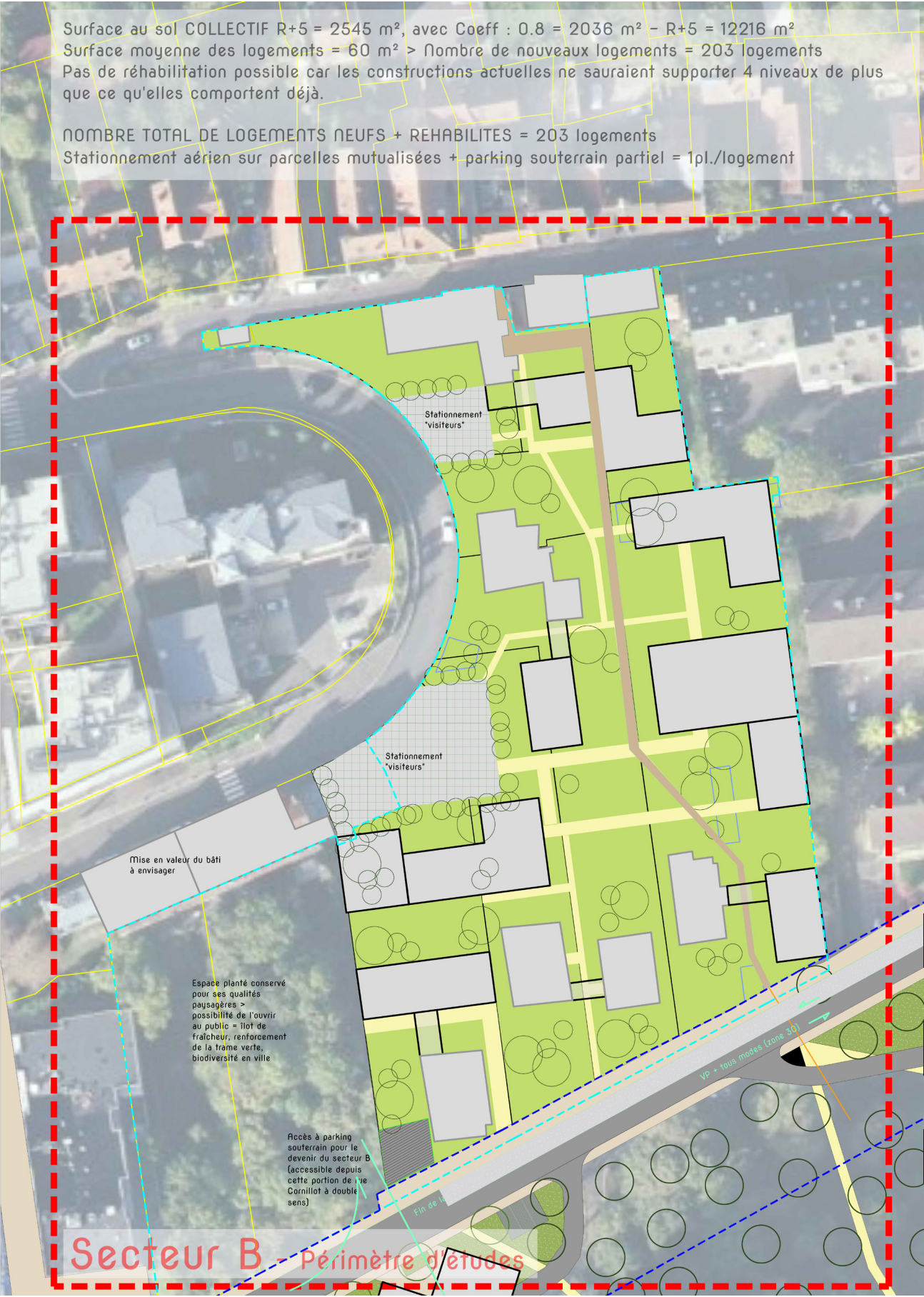
Images de référence – Bâti + espaces privatifs «voisinées» et «coursées»

Programmation envisagée – Petit Collectif R+2/3 + Requalification/
Surélévation de l'existant

- Urbaine (bâti)
 - Programmation de logement en Petit Collectif à R+2/3 (8-10 petits logements par bâtiment) + requalification / surélévation du bâti existant. Plusieurs opérations immobilières
 - Rez-de-chaussée du bâti : possible locaux d'activités en RDC, notamment en front de rue Cornillot, éventuel petit local commun + hall de distribution et autres parties communes (local vélos, poubelles, poussettes, etc)
- Usages (espaces privatifs et publics)
 - Une sente publique «chemin de traverse» Modes Doux à réserver dans le sens Nord-Sud
 - Organisation des logements autour de «coursées», de «voisinées» qui participent au lien social = jardin / cour / accès communs par opération
 - Stationnement semi-enterré par opération (ou sous-sol mutualisé sous convention) + aires aériennes mutualisées dédiés avec bonne insertion paysagère pour complément (visiteurs)

Jusqu'à 119 logements avec locaux et parties communes + quelques locaux de service / activités sur le front de rue Cornillot. Chaque hypothèse sanctifie les parcelles 36 et 615 pour leurs qualité paysagère et écologique d'importance.





Vue d'ambiance



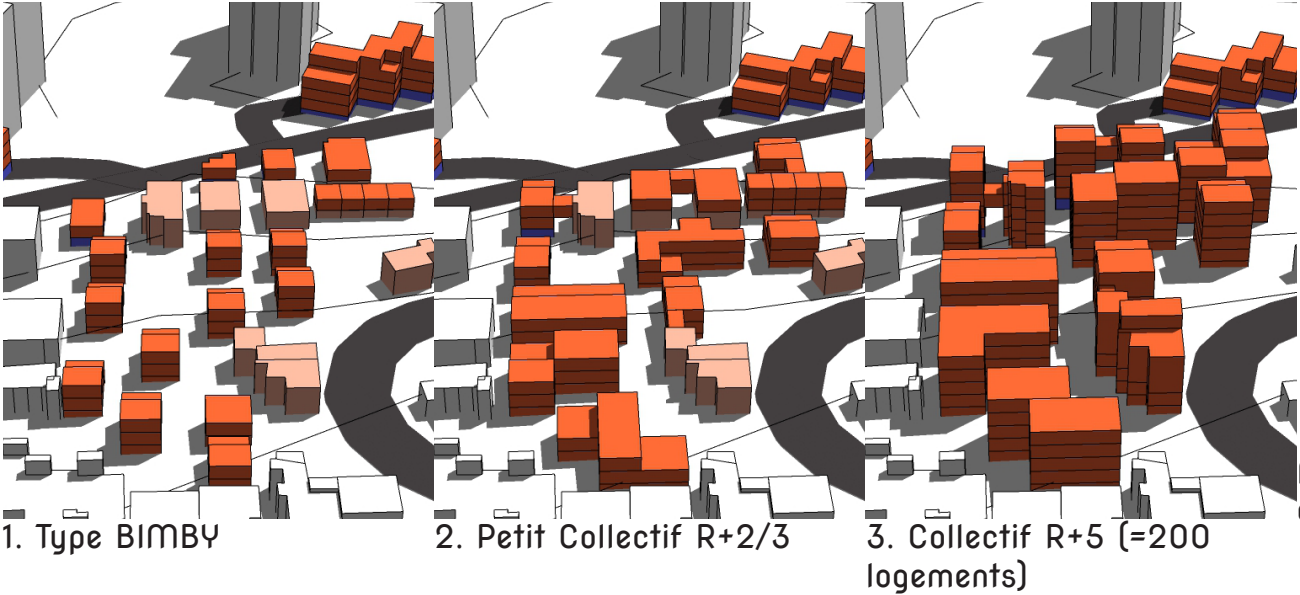
Images de référence - Bâti + espaces privés «voisinées» et «coursées»

Programmation envisagée - Collectif R+5 (Démolition complète de l'existant)

- Urbaine (bâti)
 - Programmation de logement en Collectif à R+5 (20 logements par bâtiment) démolition complète du bâti existant (ne pouvant supporter structurellement de telles requalifications / surélévations). Une grosse opération immobilières (comme à l'Est de la rue Cornillot) ou plusieurs opérations plus «modestes»
 - Rez-de-chaussée du bâti : «actifs» = possible locaux d'activités en RDC sur rue Cornillot, éventuel petit local commun + hall de distribution et autres parties communes (vélos, poubelles, poussettes, etc)
- Usages (espaces privés et publics)
 - Une sente publique Modes Doux à réserver dans le sens Nord-Sud
 - Organisation du bâti autour de cours pour accès à chaque ensemble
 - Stationnement enterré par opération (ou sous-sol mutualisé si une seule opération) + aires aériennes mutualisés dédiés avec bonne insertion paysagère pour visiteurs

Jusqu'à 203 logements avec locaux et parties communes + quelques locaux de service / activités sur la rue Cornillot. Chaque hypothèse sanctifie les parcelles 36 et 615 pour leurs qualité paysagère et écologique d'importance.





Appréciation de la densité

Chiffrage

- Bâti
- Espaces publics, VRD

	B (Bimby)	B (R+5)
Surface Ancien bâti au sol	927	927
Surface Ancien bâti total	2317.5	2317.5
Diagnostics particulier sur existant	OUI	OUI
Démolition	0	0
Coût démolition	- €	0
Coût requalification	- €	5 793 750.00 €
Surface Nouveau bâti au sol	1099	1099
Surface Nouveau bâti total	3297	12089
Construction	- €	42 311 500.00 €
Sur dalle / parking souterrain	NON (si BIMBY)	OUI
Evolution du foncier	NON (si BIMBY)	OUI
Modification PLU	OUI (léger)	OUI
Procédure spécifique	NON (si BIMBY)	OUI
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	- €	48 105 250.00 €

	Sente publique	Travaux VRD compl
0.0 - Prix généraux et préparatoires	6 000 €	120 000 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	18 000 €	360 000 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	6 000 €	120 000 €
0.3 - Revêtement	12 000 €	240 000 €
0.4 - Eclairage	6 000 €	120 000 €
0.5 - Espace vert	12 000 €	240 000 €
0.6 - Aléas (15%)	9 000 €	180 000 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	69 000 €	1 380 000 €
0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	9 000 €	180 000 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F		
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)		
TOTAL HT	78 000 €	1 560 000 €

TOTAL HT ESPACES PUBLICS + BATI (approximatif - à inclure	78 000.00 €	49 665 250.00 €
---	-------------	-----------------

(approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC) --> implique de vérifier les recettes prévisibles pour financer les espaces publics

PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS

BIMBY	Collectif R+5 = 200 logements
PHASE 1	PHASE 1
PHASE 2	PHASE 2
PHASE 3	PHASE 3
PHASE 4	PHASE 4
PHASE 5	PHASE 5
PHASE 6	PHASE 6

PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)

BIMBY	Collectif R+5 = 200 logements
PHASE 1	PHASE 1
PHASE 2	PHASE 2
PHASE 3	PHASE 3
PHASE 4	PHASE 4
PHASE 5	PHASE 5
PHASE 6	PHASE 6

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, EU, EP, Réseau unitaire, Zone d'assainissement collectif
- Raccordement EP obligatoire, sous condition de régulation en fonction de la taille du projet
- Liste d'études à mener :
 - Diagnostic géotechnique,
 - Diagnostic structurel et audit technique de l'existant si maintien
 - DLE ? (Zone humide partiellement)

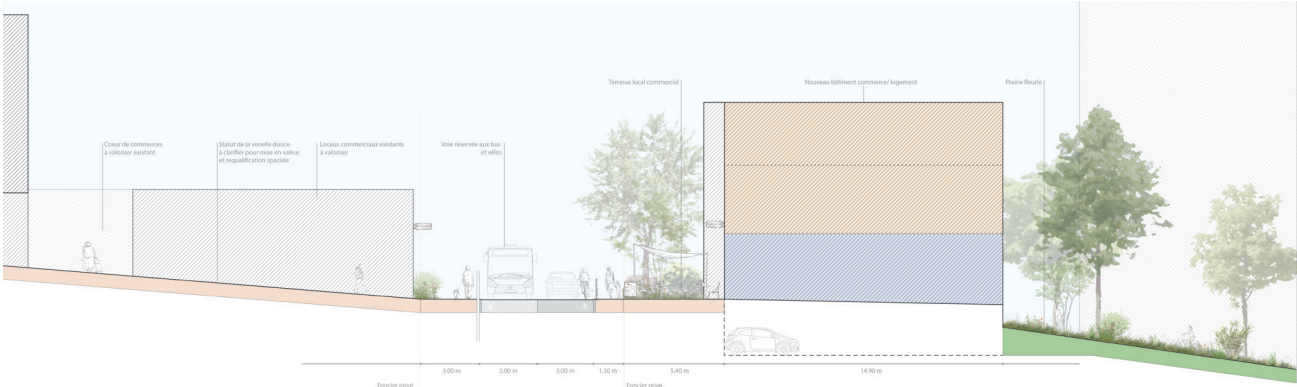
Principales contraintes réglementaires

- Foncier privé avec un parcellaire en lanière, issu des vergers et parcelles de vigne (histoire de Thorigny-sur-Marne) : à priori pas de Droit de Préemption Urbain à ce jour, néanmoins sous Veille Foncière de l'EPF Ile de France, MAIS dans le PLU :
 - ER n°15 (845 m² Commune) : Élargissement et aménagement de voirie
 - Plusieurs bâtiments repérés comme = «Bâti Remarquable» au PLU dont n°36 au Nord du périmètre
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF
- Accessibilité Pompiers délicate selon le type d'opération immobilière choisie
- Risque Mouvements de terrain «modéré» et aléa « fort» en Retrait-Gonflement des Argiles (gypse)
- Accords de VNF et de SNCF à obtenir pour droit de surplomb de la passerelle
- Révision du PADD en février 2022 = réponse aux orientations générales

Possibilités de montage opérationnel et pistes politiques

- Implications réglementaires : selon densité souhaitée et modèle d'urbanisation
 - Modification éventuelle du PLU pour permettre l'évolution de l'existant : permettre l'ajout d'une surélévation, coefficient d'espaces en pleine terre, orientations plus fines sur le choix des matériaux à destination des petits propriétaires privés qui souhaiteraient s'investir dans le principe BIMBY
 - OU en parallèle des acquisitions foncières (soit par Droit de Préemption avec DIA à mettre en place, soit si secteur déclaré comme «Opération d'Intérêt Général» par exemple) → recomposition cadastrale complète et modification plus lourde du PLU (zonage, OAP et éventuel ER) = étude pré-opérationnelle approfondie NÉCESSAIRE avant de déterminer si nécessité d'une ZAC, puis plan-guide avec Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementale (CPAUPE) à minima, selon choix opérationnel
- Subventions, financements mobilisables :
 - Bailleur ou promoteur privé, éventuel aménageur selon les modalités opérationnelles choisies. PUP avec éventuellement dont Taxe d'Aménagement. Ou bien, simple Permis d'Aménager. Une étude plus poussée devra permettre de répondre à ces questions, à croiser bien évidemment avec des choix urbains, architecturaux, paysagers et identitaires propres à Thorigny.
 - Si opération BIMBY : aucun investissement, puisque sur foncier privé, à part les réseaux concessionnaires à étudier / renforcer éventuellement.

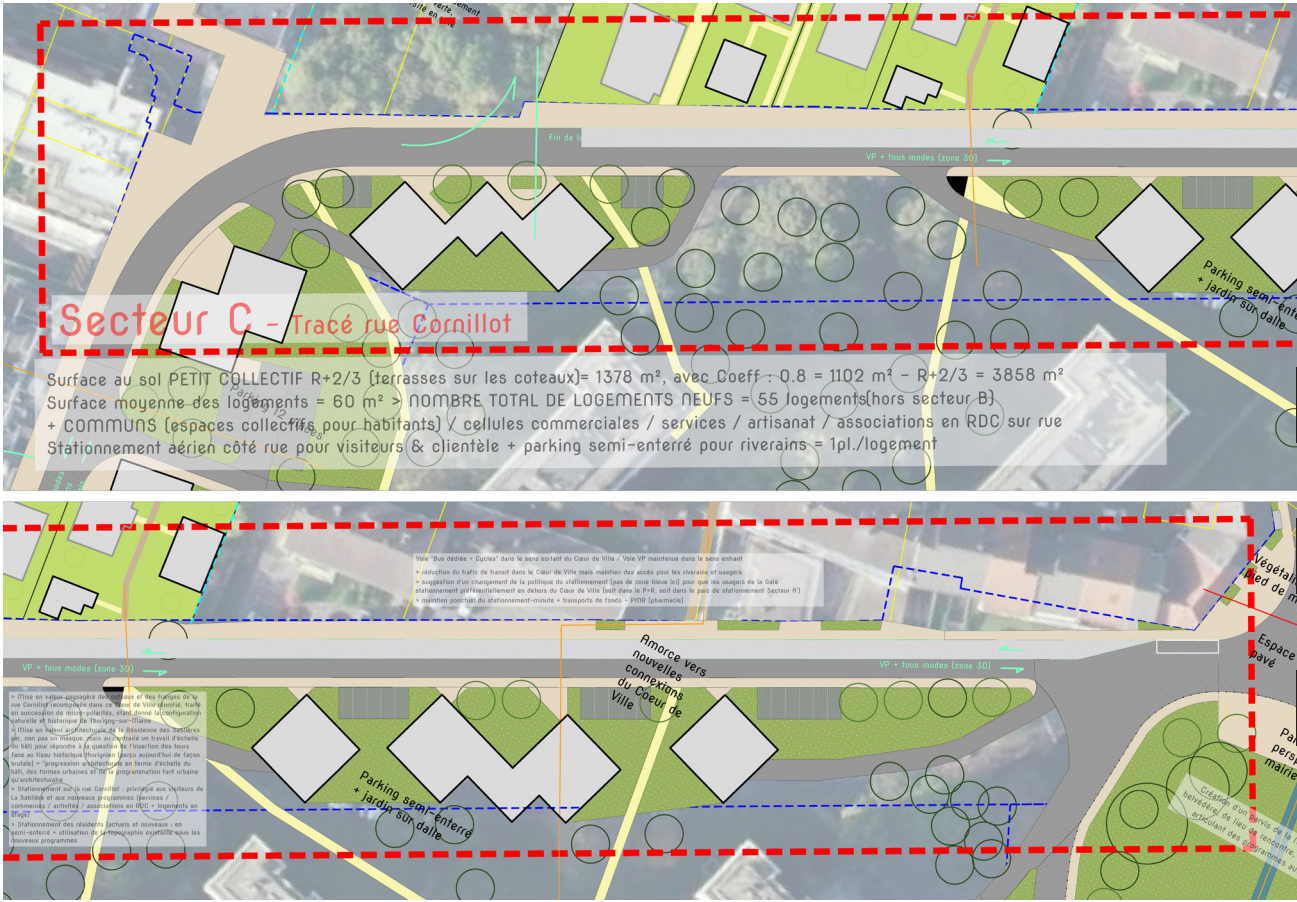




Coupe-type



Vue d'ambiance



Plan



Images de référence - Bâti

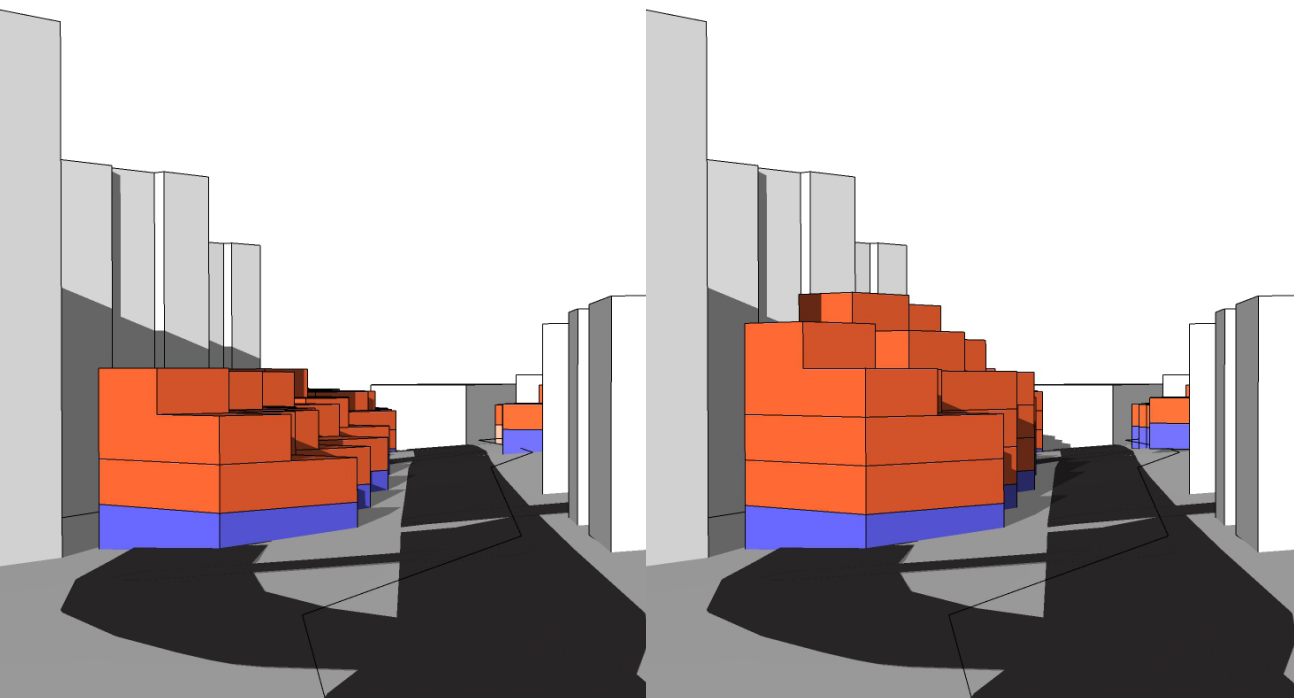
Images de référence - Espace public / Matériaux de sol / Palette végétale

Programmation envisagée – Petit Collectif entre R+2/3 et R+3+attique selon choix de densité désirée sur le secteur d'étude dit «secteur B»

- Urbaine (bâti)
 - Programmation mixte avec majorité résidentielle en Petit Collectif à R+2/3 (entre 5 et 12 logements par bâtiment) jusqu'à R+3+attique (10 à 20 logements par ensemble), vues lointaines et porosités préservées, nouvelle frontalité urbaine atténuant le rapport brutal des tours sans volonté de les isoler
 - Ré-emploi des murs de soutènement du parking sur l'emprise foncière de la La Sablière + travail si possible en sous-œuvre pour la réalisation de stationnement semi-enterré pour les nouveaux résidents + les habitants historiques des tours → idéalement parc de stationnement mutualisé (réduction du nombre d'entrées/sorties, des coûts de construction et de l'impact paysager)
 - Rez-de-chaussées «actifs» = locaux d'activités / commerces / services sur rue Cornillot, hall + parties communes + un «commun» pour les logements
- Usages (espaces publics, semi-publics et privatifs)
 - Plusieurs sentes Nord-Sud en continuité avec celles venant du Plateau
 - Organisation de l'espace et du bâti en coteaux / terrasses, îlots de fraîcheur, jardins et vergers partagés, accueil d'associations de jardinage...
 - Stationnement semi-enterré + stationnement extérieur côté rue pour visiteurs / clientèle – hors Zone Bleue = stationnement à usage «privatif» d'une certaine manière, dans l'objectif d'évacuer les usagers de la Gare, en cohérence avec le nouveau schéma de circulation proposé

Entre 55 et 82 logements avec locaux et parties communes + quelques locaux de service / activités sur la rue Cornillot. Chaque hypothèse s'appuie sur la topographie et les ouvrages d'art existants, tout en préservant vues lointaines, liaisons douces transversales et continuité des espaces verts existants de Thorigny devenus ouverts au public.





Appréciation de la densité

Chiffrage

- Bâti
- Espaces publics, VRD

	C
Surface Ancien bâti au sol	0
Surface Ancien bâti total	0
Diagnostics particulier sur existant	OUI
Démolition	0
Coût démolition	- €
Coût requalification	- €
Surface Nouveau bâti au sol	1378
Surface Nouveau bâti total	3858.4
Construction	13 504 400.00 €
Sur dalle / parking souterrain	OUI
Evolution du foncier	OUI
Modification PLU	OUI
Procédure spécifique	OUI
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	13 504 400.00 €

	ets
0.0 - Prix généraux et préparatoires	100 500 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	301 500 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	100 500 €
0.3 - Revêtement	201 000 €
0.4 - Eclairage	100 500 €
0.5 - Espace vert	201 000 €
0.6 - Aléas (15%)	150 750 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	1 155 750 €
0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	150 750 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F	
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)	
TOTAL HT	1 306 500 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS + BATI (approximatif - à inclure)	14 810 900.00 €

PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS	
PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)	
PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, Réseau unitaire, Zone d'assainissement collectif, BI
- Raccordement EP obligatoire (régulation en fonction de la taille du projet)
- Liste d'études à mener :
 - Diagnostic géotechnique,
 - Diagnostic structurel des ouvrages de soutènement existants
 - Diagnostic HAP...
 - DLE ? (Zone humide partiellement)

Principales contraintes réglementaires

- Foncier privé appartenant à ICF Habitat La Sablière, supportant également partiellement la rue Cornillot aujourd'hui. Pas de DPU à ce jour, néanmoins sous Veille Foncière de l'EPF Ile de France, MAIS dans le PLU :
 - ER n°8 (5000 m² Commune) : Élargissement et aménagement de voirie
 - Espace Boisé Classé (EBC)
 - Tours La Sablière = «Bâti Remarquable» n°48 au PLU
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF
- Exposition au bruit, notamment ferroviaire et Voirie (rue Raymond Poincaré) à prendre en compte (bâti, ouvrages...) + Risque Mouvements de terrain «modéré» et aléa « fort» en Retrait-Gonflement des Argiles (gypse)...
- Risque Mouvements de terrain «modéré» et aléa « fort» en Retrait-Gonflement des Argiles (gypse)
- Révision du PADD en février 2022 = réponse aux orientations générales

Possibilités de montage opérationnel et pistes politiques

- Implications réglementaires :
 - Si acquisition foncière ➔ ajustement et éventuellement nouveau parcellaire selon opérateur. Eventuelle OAP (et précisions fortes en matière de PLU) avec étude pré-opérationnelle approfondie NÉCESSAIRE en amont (aboutissant sinon à un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementale CPAUPE à minima), selon choix opérationnel
- Subventions, financements mobilisables :
 - Bailleur ou promoteur privé, éventuel aménageur selon les modalités opérationnelles choisies. Evtuel + Fonds Vert (France Nation Verte) / Une étude plus poussée devra permettre de répondre à ces questions, à croiser bien évidemment avec des choix urbains, architecturaux, paysagers et identitaires propres à Thorgny.
 - Investissement sur le foncier au moins sur la largeur de la rue Cornillot avant de lancer une MOE d'espace public, puisque sur foncier privé (ou éventuelle convention avec le bailleur), réseaux concessionnaires à étudier / renforcer éventuellement non seulement pour les éventuelles opérations immobilières et à déplacer sur le foncier public.





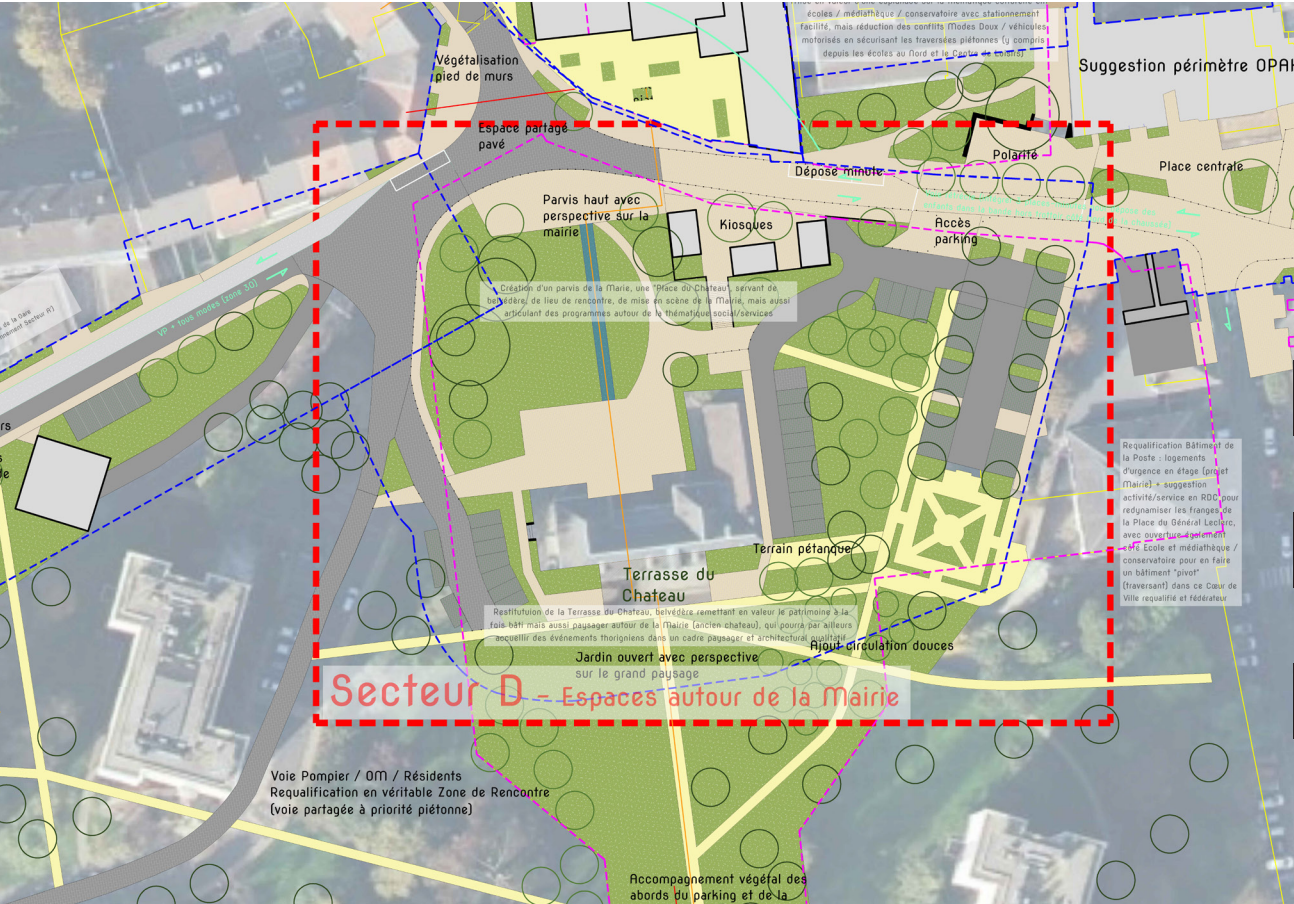
Coupe-type



Images de référence – Espace public



Images de référence – Matériaux de sol / Palette végétale



Plan



Vue
d'ambiance

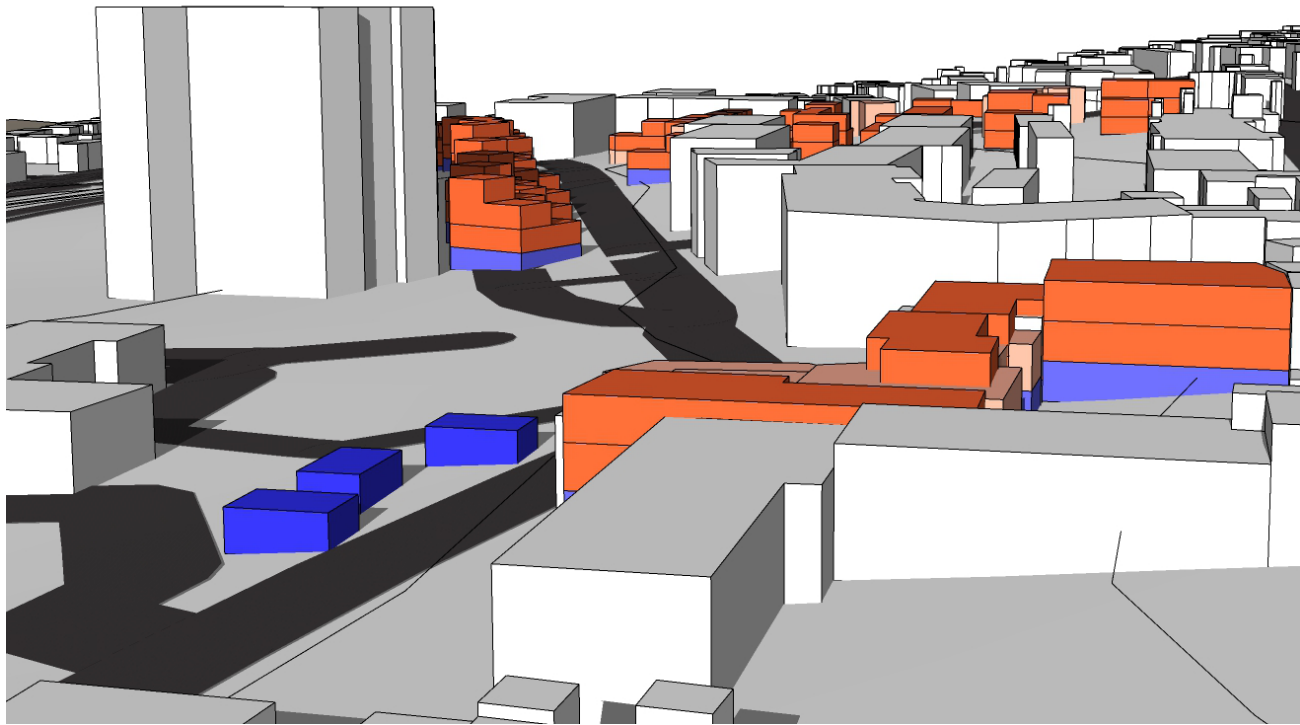
Programmation envisagée – *Un Parvis mettant en perspective la Mairie*

- Urbaine (bâti)
 - Petits kiosques – accueil d'activités éphémères telles que vente de fruits et légumes, événement associatif, mais aussi abris vélos, assises et table de jeux de société / fleuriste / ...
- Usages (espaces publics)
 - Création d'un Parvis «Haut» de la Mairie, la «Place du Château» mettant en scène l'édifice → belvédère, lieu de rencontre, avec présence de l'eau pour recréer la composition axiale vers le bâtiment-phare tout en rappelant mais aussi articulant des programmes autour de la thématique social/services
 - Parvis en lien direct avec la Maison des Jeunes et des Associations, dont les murs de clôtures sont abattus pour ouvrir l'espace sur le Parvis
 - Création d'une Zone de Rencontre (priorité piéton, pacification de la circulation automobile), déplacement du quai Bus pour créer des correspondances avec les lignes 7 et 15 venant des quartiers du Plateau et Centre-Est
 - Recomposition axiale du jardin et de la Terrasse du Château → Restitution du stationnement supprimé sur le Secteur A'
 - Déplacement du Monument aux Morts vers le Jardin du Souvenir, création de nouvelles circulations douces PMR (pentes < 4%) sur des parcours utiles, création d'espaces de jeux/rencontre pour différents âges

SECTEUR D

– ESPACES AUTOUR DE LA MAIRIE





Appréciation
de la densité

Chiffrage

- Bâti
- Espaces publics, VRD

	D
Surface Ancien bâti au sol	0
Surface Ancien bâti total	0
Diagnostics particulier sur existant	OUI
Démolition	0
Coût démolition	- €
Coût requalification	- €
Surface Nouveau bâti au sol	90
Surface Nouveau bâti total	90
Construction	225 000.00 €
Sur dalle / parking souterrain	
Evolution du foncier	NON
Modification PLU	NON
Procédure spécifique	NON
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	225 000.00 €

0.0 - Prix généraux et préparatoires	150 000 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	450 000 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	150 000 €
0.3 - Revêtement	300 000 €
0.4 - Eclairage	150 000 €
0.5 - Espace vert	300 000 €
0.6 - Aléas (15%)	225 000 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	1 725 000 €
0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	225 000 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F	
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)	65 000 €
TOTAL HT	1 950 000 €

TOTAL HT ESPACES PUBLICS + BATI (approximatif - à inclure) 2 175 000.00 €

(approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC) --> implique de vérifier les recettes prévisibles pour financer les espaces publics

PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS

PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)

PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, EU, EP, Réseau unitaire, Ruisseau (contrebas du secteur D), BI
- Liste d'études à mener :
 - Diagnostic géotechnique,
 - Diagnostic structurel du parking semi-enterré existant
 - Diagnostic HAP...

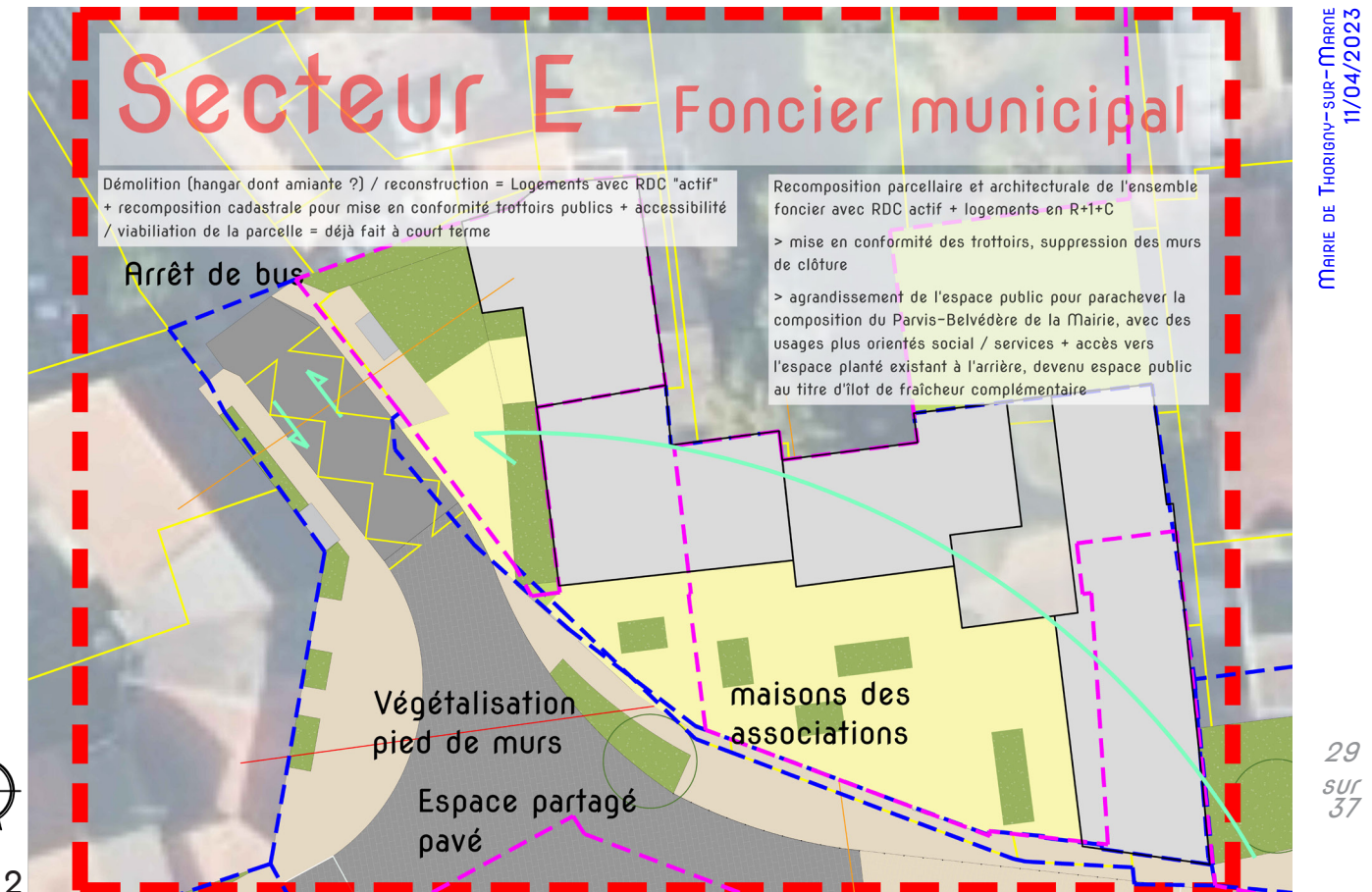
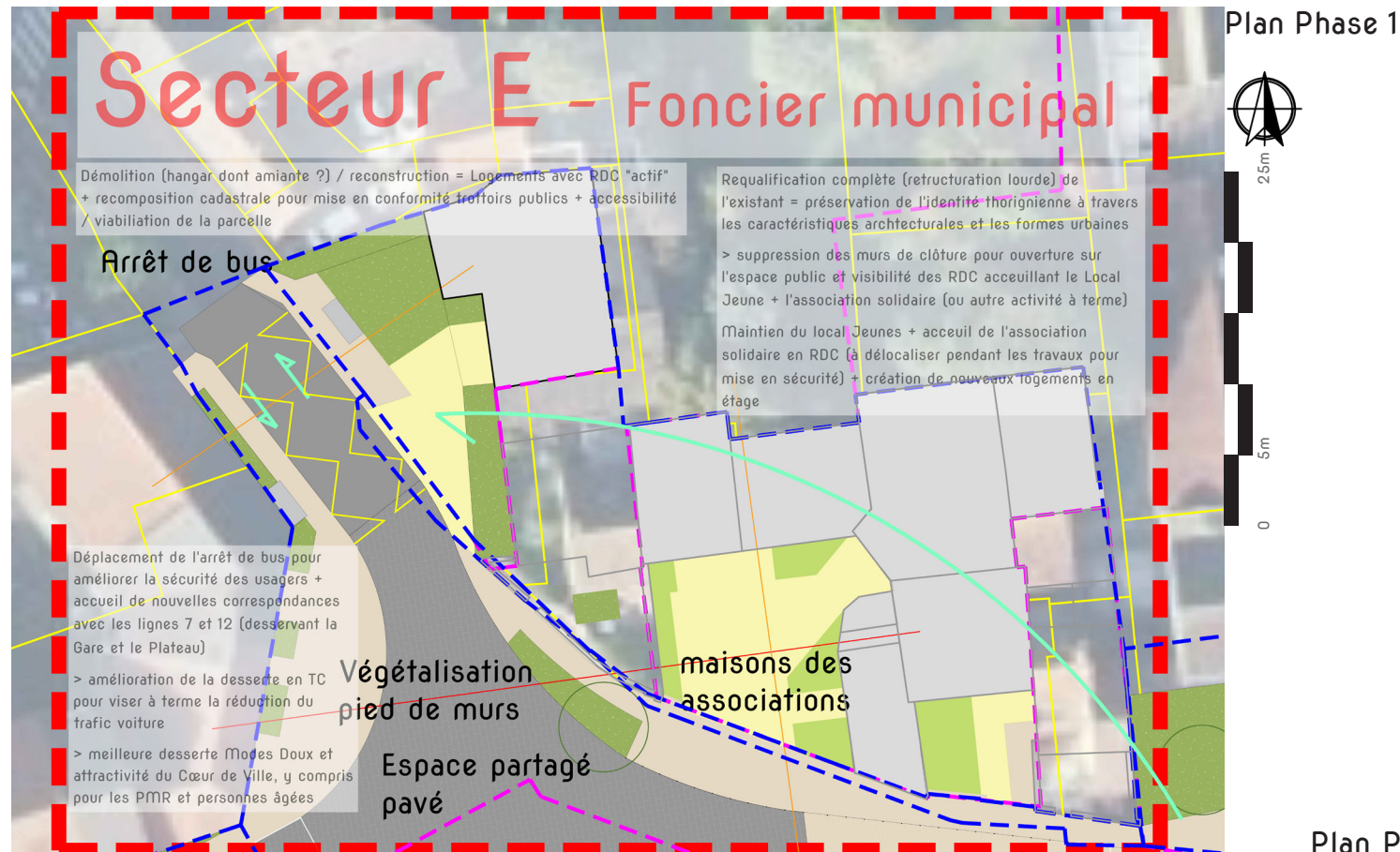
Principales contraintes réglementaires

- Foncier public appartenant à la Commune, sauf l'Allée du Parc ET la voie d'accès à la Mairie sur foncier ICF Habitat La Sablière + :
 - Espace Boisé Classé (EBC) à proximité
 - Tours La Sablière + Mairie = «Bâti Remarquable» n°46 et 48 au PLU
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF
- Révision du PADD en février 2022 = réponse aux orientations générales

Pistes réglementaires et financements envisageables

- Implications réglementaires :
 - Si acquisition foncière → ajustement et éventuellement nouveau parcellaire pour régulariser la situation des voies circulées notamment et des réseaux concessionnaires
- Subventions, financements mobilisables :
 - Avis IDF Mobilité pour quais bus
 - CA Marne & Gondoire pour voirie et cheminements doux,
 - Etat dans le cadre d'une éventuelle inscription dans une ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), à travers le Programme Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) si prise en compte de l'ensemble du Cœur de Ville (dont Secteurs F et E) à revitaliser / requalifier → voir pages suivantes les propositions sur ces secteurs.
- + Fonds Vert (France Nation Verte)





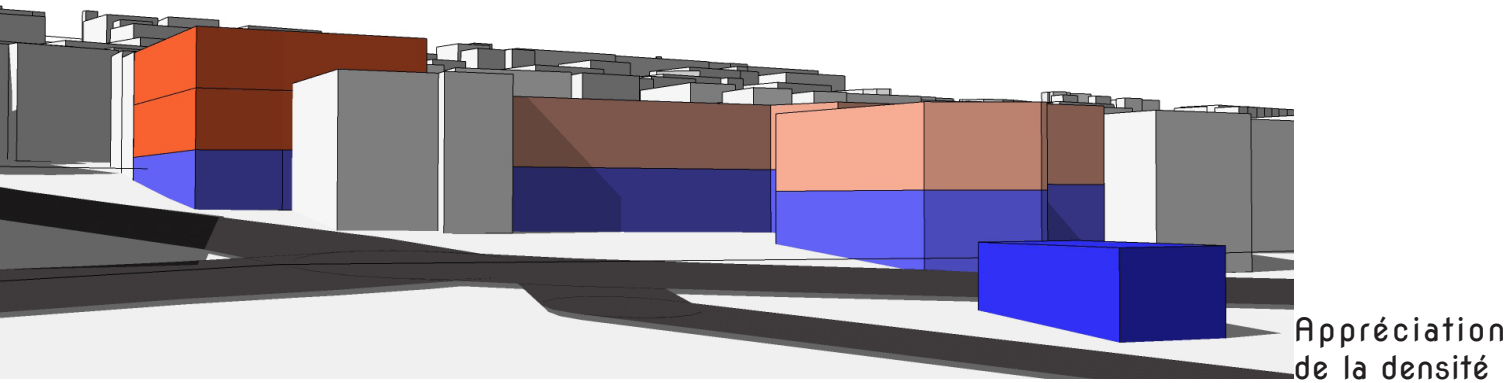
Programmation envisagée – Maison des Associations (court terme)

- Urbaine (bâti)
 - Démolition du hangar et reconstruction d'une programme mixte Logements + RDC actif
 - Requalification complète du bâti déjà acquis par la Commune, suppression de ces murs de clôtures et aménagements provisoires ouverts sur le Parvis de la Mairie recomposé → Accueil d'Associations (très nombreuses à Thorigny) qui permettront de réanimer l'espace public et l'investir, de créer du LIEN. Logements en étage.
- Usages (espaces semi-publics)
 - Ouverture en journée au public de l'espace planté au Nord de ce foncier municipal pour compléter les îlots de fraîcheur, celui-ci formant un écrin caché au calme
 - Ouverture et végétalisation des cours vers le grand espace public fédérateur, autour de cette thématique Sociabilité-Services (proximité Mairie, Local Jeunes, Poste, Banque, Associations) et Commerce de Proximité (Vival), devenus plus facilement accessibles par TOUS les Thorigniens grâce au déplacement des quais Bus pour améliorer les correspondances en transport en Commun

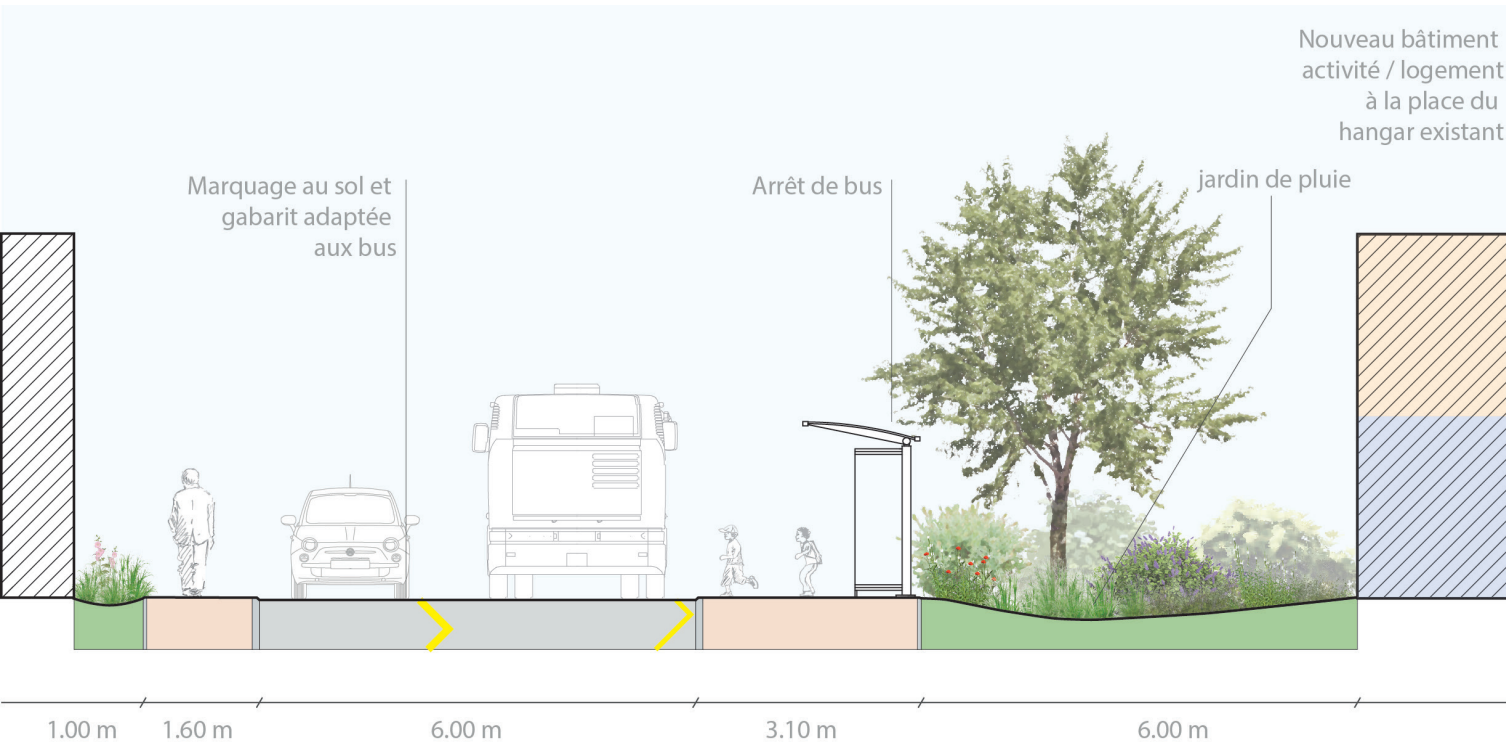
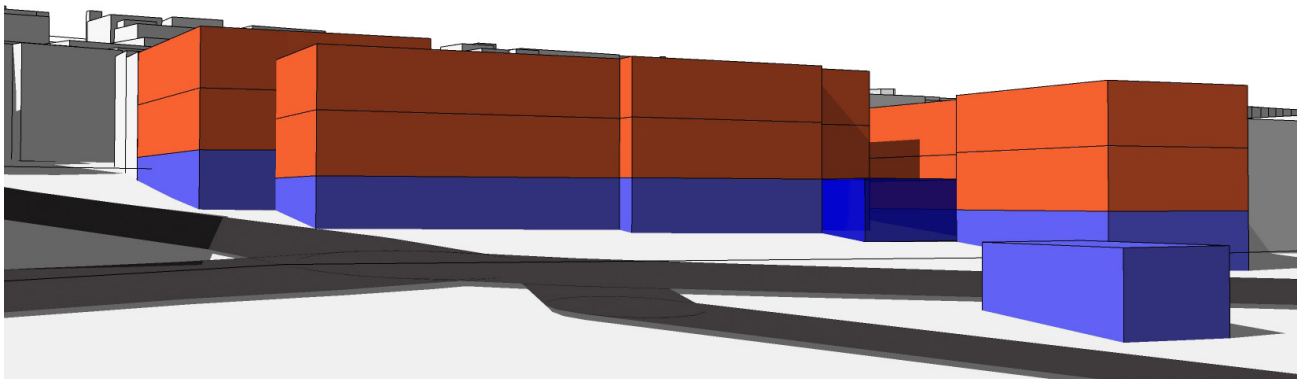
Programmation envisagée – Maison des Associations (long terme)

- Urbaine (bâti)
 - Reconstruction complète de l'ensemble (hors hangar déjà reconstruit en phase précédente) sur l'ensemble foncier incluant les parcelles 95 et 98 → Véritable nouvelle Maison des Associations réunissant plus d'associations pour poursuivre le LIEN et l'investissement dans l'espace public. Logements neufs en étage.
- Usages (espaces semi-publics)
 - Ouverture en journée au public de l'espace planté au Nord de ce foncier municipal pour compléter les îlots de fraîcheur, celui-ci formant un écrin caché au calme
 - Dégagement réel des espaces semi-privatifs (anciennes cours) pour «pousser» les limites du Parvis de la Mairie jusqu'aux façades, développement du concept de Grand Belvédère permettant de visualiser le paysage lointain bien au-delà du Château
 - Thématique Sociabilité-Services (proximité Mairie, Local Jeunes, Poste, Banque, Associations) et Commerce de Proximité renforcée (voir Secteur E à court terme)





Appréciation de la densité envisageable, si acquisition des 2 parcelles imbriquées dans ce Secteur E



Secteur E : Arrêt de bus rue Gambetta

Coupe-type

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, EU, EP, Zone d'assainissement collectif
- Liste d'études à mener : Audit technique complet :
 - Diagnostic structurel,
 - Diagnostic Amiante et Plomb
 - Diagnostic Assainissement : capacité de la parcelle au vu de la surface disponible en pleine terre

30
sur
37

Principales contraintes réglementaires

- Foncier public appartenant à la Commune, sauf 2 parcelles privées (veille foncière sous EPF Ile de France) :
 - Emplacement Réservé (ER) n°11 (1055m²) Commune : Équipement scolaire
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF
- Création ERP (Établissement Recevant du Public) : sécurité Incendie et réglementation PMR notamment à respecter
- Révision du PADD en février 2022 = réponse aux orientations générales



	E
Surface Ancien bâti au sol	566
Surface Ancien bâti total	1164.5
Diagnostics particulier sur existant	OUI
Démolition	167
Coût démolition	83 500.00 €
Coût requalification	2 493 750.00 €
Surface Nouveau bati au sol	0
Surface Nouveau bati total	0
Construction	- €
Sur dalle / parking souterrain	OUI
Evolution du foncier	OUI
Modification PLU	OUI
Procédure spécifique	OUI
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	2 493 917.00 €

PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS	
---	--

PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

Chiffrage

- Bâti
- Espaces publics, VRD

0.0 - Prix généraux et préparatoires	22 500 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	67 500 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	22 500 €
0.3 - Revêtement	45 000 €
0.4 - Eclairage	22 500 €
0.5 - Espace vert	45 000 €
0.6 - Aléas (15%)	33 750 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	258 750 €
0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	33 750 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F	
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)	
TOTAL HT	292 500 €

PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)	
---	--

PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

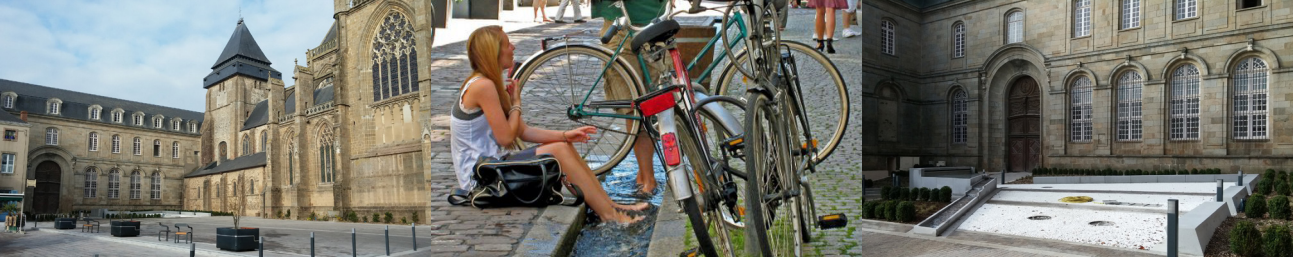
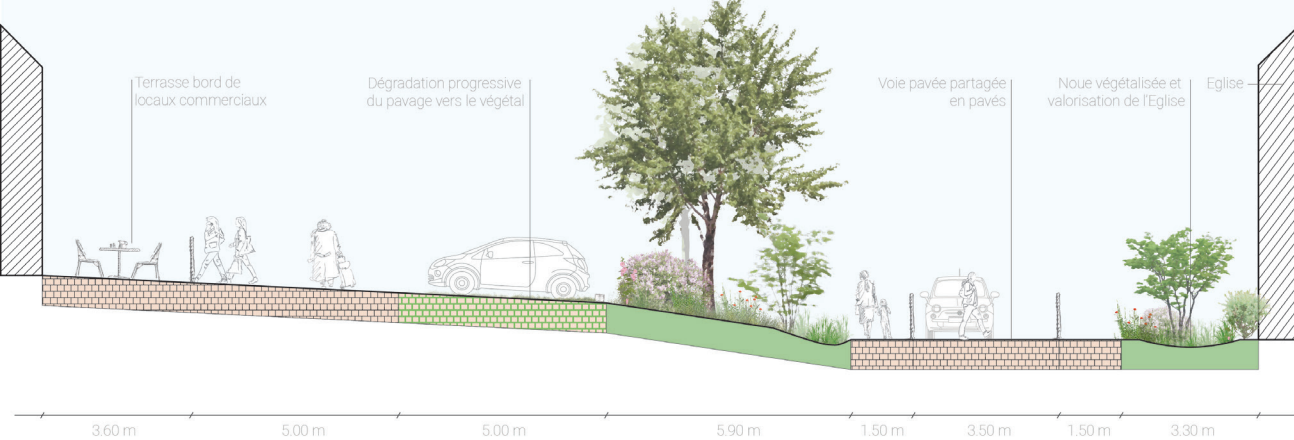
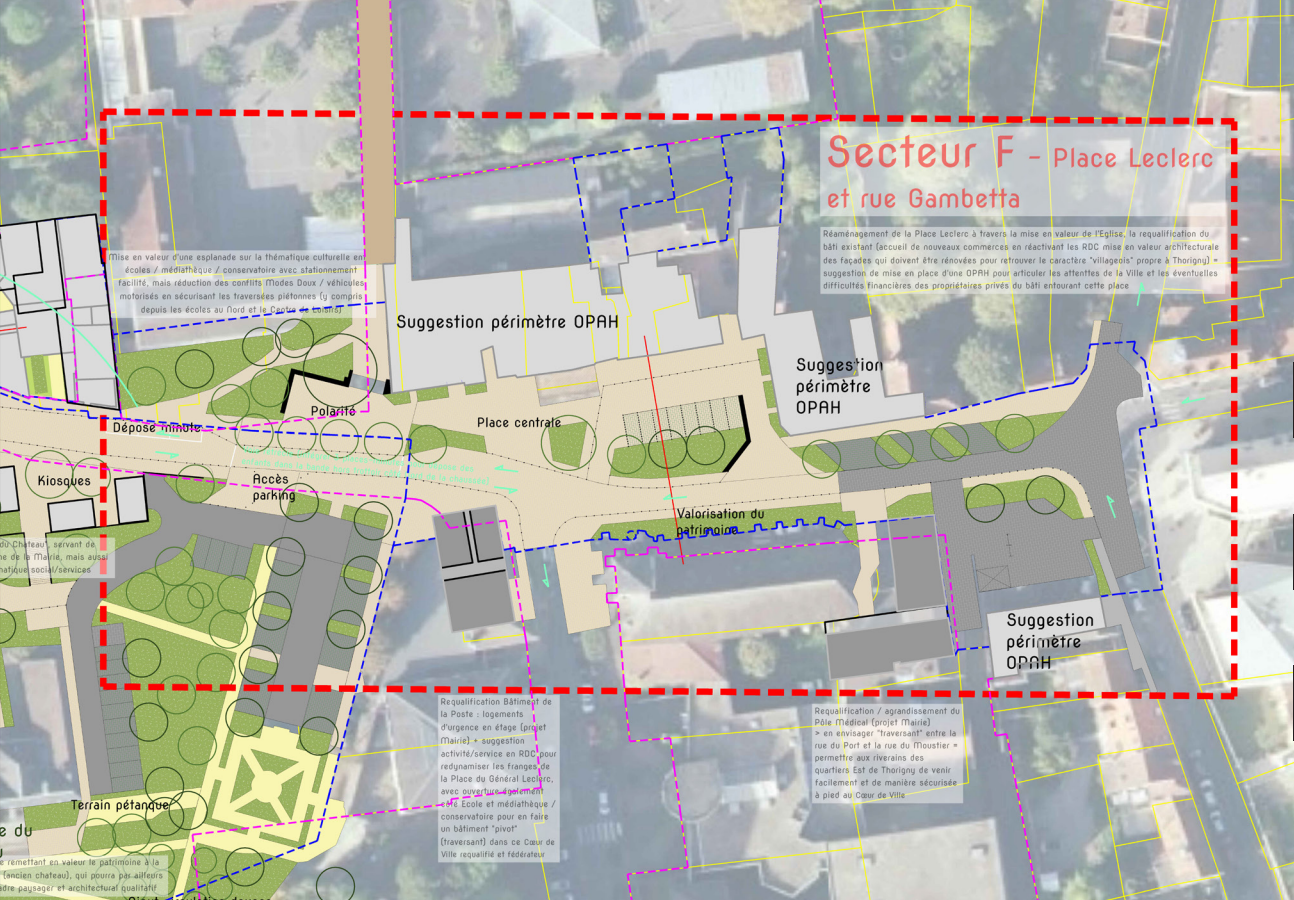
TOTAL HT ESPACES PUBLICS + BATI (approximatif - à inclure)	2 786 417.00 €
--	----------------

(approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC) --> implique de vérifier les recettes prévisibles pour financer les espaces publics

Possibilités de montage opérationnel et pistes politiques

- Implications réglementaires :
 - Sans acquisition foncière ➔ étude de programmation architecturale détaillée, avec diagnostics poussé de l'état existant du bâti
- Subventions, financements mobilisables :
 - CA Marne & Gondoire au titre de ses compétences «Action sociale d'intérêt communautaire», «Habitat», «Assainissement», «Développement économique» ou encore «Maison des Services Publics»...
 - État ? Voir si possible d'intégrer cela en programme ACV-PVD puis une ORT





Images de référence - Espace public



Images de référence - Espace public



Images de référence - Matériaux de sol / Palette végétale

Programmation envisagée - La Place du Général Leclerc devenue Place de l'Eglise en continuité de l'esplanade de la Culture

- Urbaine (bâti)
 - Mise en place d'une OPAH pour requalifier le bâti existant, en permettant d'accueillir de nouveaux commerces de proximité en RDC créateur d'animation (boulangerie à déplacer ici ? agrandir la terrasse du café ? petit restaurant de qualité ? coiffeur ?...)
 - Mise en valeur des qualités architecturales à travers une Charte à mettre au point pour retrouver l'identité de Thorigny à travers des aides aux propriétaires particuliers - par exemple decroûtage des enduits pour retrouver l'ossature Bois d'origine et rendre par la même occasion ce bâti plus sain et plus pérenne (attention, en 1920, les enduits étaient « à la mode » et c'est pourquoi sur les photographie d'époque, aucune façade ne comportait les caractéristiques du Tabac Le Thorigny. Pourtant, cette ossature bois participe aujourd'hui au charme du centre-ville...)





Vue d'ambiance

Chiffrage

Espaces publics, VRD

	F (OPAH)
Surface Ancien bâti au sol	1070
Surface Ancien bâti total	2675
Diagnostics particulier sur existant	OUI
Démolition	0
Coût démolition	- €
Coût requalification	- €
Surface Nouveau bâti au sol	0
Surface Nouveau bâti total	0
Construction	- €
Sur dalle / parking souterrain	NON
Evolution du foncier	NON
Modification PLU	NON
Procédure spécifique	OUI
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	- €

0.0 - Prix généraux et préparatoires	90 000 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	270 000 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	90 000 €
0.3 - Revêtement	180 000 €
0.4 - Eclairage	90 000 €
0.5 - Espace vert	180 000 €
0.6 - Aléas (15%)	135 000 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	1 035 000 €
0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	135 000 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F	258 750 €
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)	
TOTAL HT	1 170 000 €

TOTAL HT ESPACES PUBLICS + BATI (approximatif - à inclure	1 170 000.00 €
---	----------------

(approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC) --> implique de vérifier les recettes prévisibles pour financer les espaces publics

PHASAGE SI INTERVENTION SEULE SUR ESPACES PUBLICS

PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

PHASAGE APPROXIMATIF SI INTERVENTION GLOBALE (PROJET URBAIN TYPE ZAC)

PHASE 1	
PHASE 2	
PHASE 3	
PHASE 4	
PHASE 5	
PHASE 6	

Principales contraintes techniques

- Réseaux présents : BT, EU, EP, BI
- Liste d'études à mener :
 - Diagnostic HAP...

Principales contraintes réglementaires

- Foncier privé autour de la Place :
 - Prise de contact avec les propriétaires privés concernant la requalification du bâti (dont rez-de-chaussée à commercialiser + façades sur l'espace public)
 - Monument Historique à moins de 500m = avis ABF

Possibilités de financement

- Subventions, financements mobilisables :
 - CA Marne & Gondoire au titre de ses compétences «Voirie et cheminements doux», «Action sociale d'intérêt communautaire», «Habitat», «Développement économique»...
 - État : dans le cadre d'une éventuelle inscription dans une ORT, à travers le Programme ACV et PVD + Fonds Vert (France Nation Verte



	SECTEUR							
	A	A'	B (Bimby)	B (R+5)	C	D	E	F (OPAH)
Surface Ancien bâti au sol	0	0	927	927	0	0	566	1070
Surface Ancien bâti total	0	0	2317.5	2317.5	0	0	1164.5	2675
Diagnostics particulier sur existant	0	0	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Démolition	0	0	0	0	0	0	167	0
Coût démolition	- €	- €	- €	0	- €	- €	83 500.00 €	- €
Coût requalification	- €	- €	- €	5 793 750.00 €	- €	- €	2 493 750.00 €	- €
Surface Nouveau bati au sol	252	0	1099	1099	1378	90	0	0
Surface Nouveau bati total	1008	0	3297	12089	3858.4	90	0	0
Construction	3 528 000.00 €	- €	- €	42 311 500.00 €	13 504 400.00 €	225 000.00 €	- €	- €
Sur dalle / parking souterrain	0	0	NON (si BIMBY)	OUI	OUI		OUI	NON
Evolution du foncier	OUI	NON	NON (si BIMBY)	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Modification PLU	OUI	NON	OUI (léger)	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Procédure spécifique	OUI	NON	NON (si BIMBY)	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
TOTAL HT (approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC)	3 528 000.00 €	- €	- €	48 105 250.00 €	13 504 400.00 €	225 000.00 €	2 493 917.00 €	- €

			Sente publique	Travaux VRD complets				
0.0 - Prix généraux et préparatoires	75 000 €	30 000 €	6 000 €	120 000 €	100 500 €	150 000 €	22 500 €	90 000 €
0.1 - Réseaux (y.c gestion alternative des EP)	225 000 €	90 000 €	18 000 €	360 000 €	301 500 €	450 000 €	67 500 €	270 000 €
0.2 - Voirie (quais et voies bus)	75 000 €	30 000 €	6 000 €	120 000 €	100 500 €	150 000 €	22 500 €	90 000 €
0.3 - Revêtement	150 000 €	60 000 €	12 000 €	240 000 €	201 000 €	300 000 €	45 000 €	180 000 €
0.4 - Eclairage	75 000 €	30 000 €	6 000 €	120 000 €	100 500 €	150 000 €	22 500 €	90 000 €
0.5 - Espace vert	150 000 €	60 000 €	12 000 €	240 000 €	201 000 €	300 000 €	45 000 €	180 000 €
0.6 - Aléas (15%)	112 500 €	45 000 €	9 000 €	180 000 €	150 750 €	225 000 €	33 750 €	135 000 €
TOTAL HT ESPACES PUBLICS SEULS	862 500 €	345 000 €	69 000 €	1 380 000 €	1 155 750 €	1 725 000 €	258 750 €	1 035 000 €

0.7 - Plus value Revêtement qualitatif	112 500 €	45 000 €	9 000 €	180 000 €	150 750 €	225 000 €	33 750 €	135 000 €
0.8 - Plus value solution Bis secteur F								258 750 €
0.9 - Option fontaine secteur D (Mairie)						65 000 €		
TOTAL HT	975 000 €	390 000 €	78 000 €	1 560 000 €	1 306 500 €	1 950 000 €	292 500 €	1 170 000 €

TOTAL HT ESPACES PUBLICS + BATI (approximatif - à inclure	4 503 000.00 €	390 000.00 €	78 000.00 €	49 665 250.00 €	14 810 900.00 €	2 175 000.00 €	2 786 417.00 €	1 170 000.00 €
---	----------------	--------------	-------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

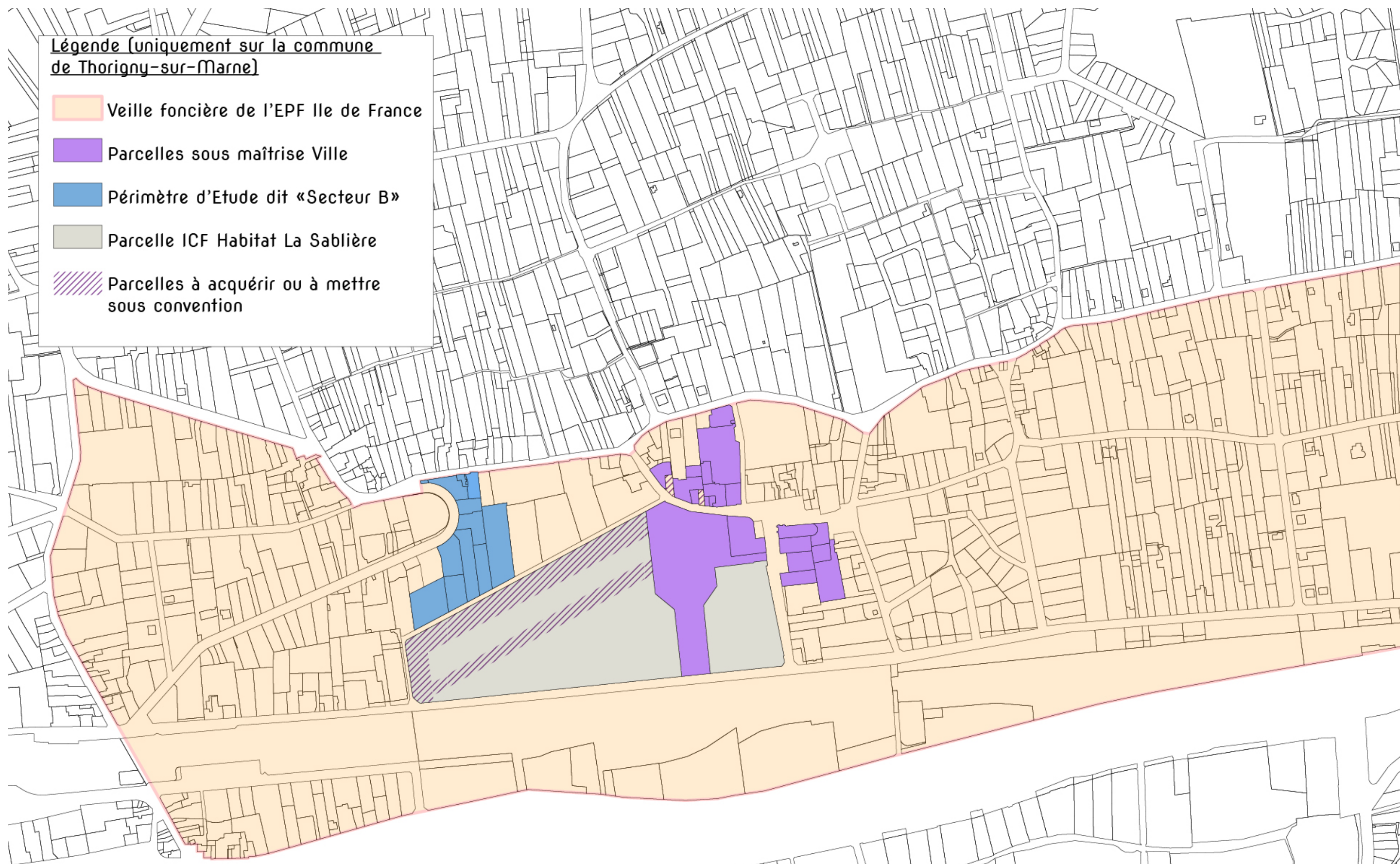
(approximatif - à inclure si procédure réglementaire spécifique type ZAC) --> implique de vérifier les recettes prévisibles pour financer les espaces publics



secteur							
	A	A'	B (Bimby)	B (R+5)	C	D	E
	Phasage si intervention seule sur espaces publics						
Phase 1							
Phase 2							
Phase 3							
Phase 4							
Phase 5							
Phase 6							

	Phasage approximatif si intervention globale (projet urbain type ZAC)						
Phase 1							
Phase 2							
Phase 3							
Phase 4							
Phase 5							
Phase 6			(passerelle)				







Merci pour votre attention

