ARCHITECTES
Issy-les-Moulineaux / Ivry s/ Seine / Tours

Architectes, Ingénieur, Urbanistes

élémenTerre PAYSAGES

ELEMENTERRE
BET Urbaniste, paysage

setu INGÉNIERIE GÉNÉRALE
société d'études de techniques urbaines

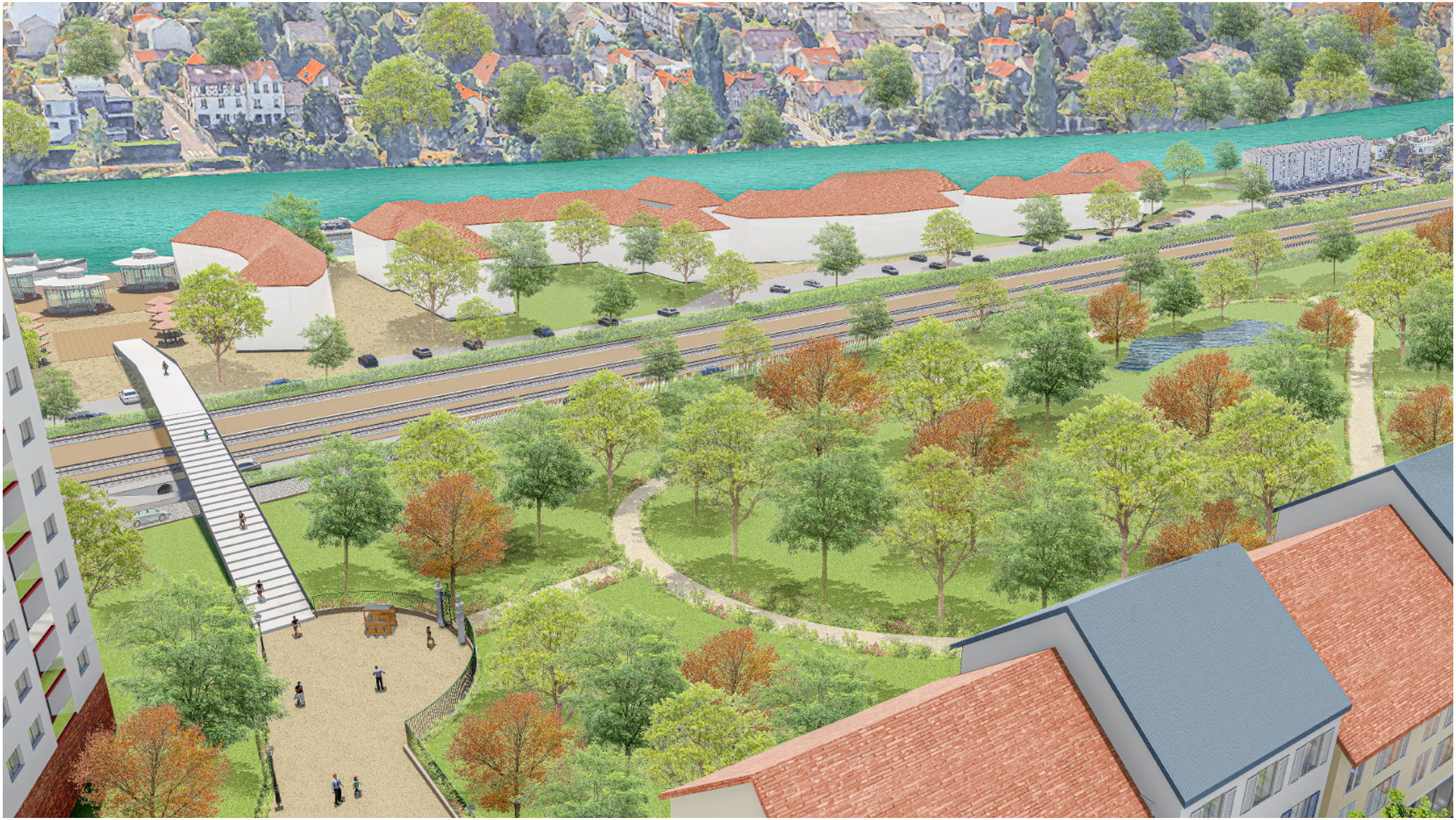
SETU
BET VRD

commune de

NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Vue de la Grande place

Vue de la rue de Cornilliot



Vue du parc

Résidence Personnes agées
Ecole Elémentaire Gambetta
Ecole Maternelle Clémenceau
La Poste
Monument aux morts
Vignes
Vignes
Rue Gambetta
Café
Pharmacie
Rue Cornillot
Accès parking couvert résidence Sapière
Accès piéton des résidents au parking couvert
Accès parking couvert résidence Sapière
Accès piéton des résidents au parking couvert
Accès résidents au parking couvert
Sente créée
Extension possible
Parvis
Mairie
Place du marché
Miroir d'eau
Restaurant
Centre Social
Place de l'église
Eglise
Centre Culturel
Rue du Moustier
Rue du Moustier
N
le Parc
Jardins familiaux
Gare routière
Retournement des bus
Entrée du centre-ville
Rue Raymond Poincarré
Passage piéton aérien
Passage voitures souterrain
Place de l'écoquartier
Guinguette
Amphithéâtre
Grande prairie

Les grandes questions posées par la transition écologique d'une relocalisation des activités se confrontent à une réalité matérielle : en quinze minutes en voiture, n'importe quelle habitation de Thorigny à accès à davantage, souvent moins cher et plus pratique qu'à n'importe quelle offre commerçante ou de services dans le centre-ville. Dès lors, comment renforcer l'attractivité du centre-ville de Thorigny sur Marne pour en faire un véritable cœur de ville ?

Un centre-ville remarquablement bien desservi

Le coeur de ville de Thorigny bénéficie d'une desserte exceptionnelle. Il est en proche liaison à la fois d'une gare de train, d'une route départementale, d'un réseau de bus, de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

Il bénéficie de plus d'un environnement à la qualité de vie remarquable. Il est près d'un parc, de la Marne ainsi que d'une forêt, la forêt de Vallières, sur la commune.

Le projet d'urbanisme que nous vous proposons ici a donc des atouts importants pour réussir.

Une faible densité du secteur

Bâti existant

Bâti projeté

Pour autant, l'étude du quartier révèle un point limitant le projet : l'absence de densité du quartier (voir plan ci-dessus)

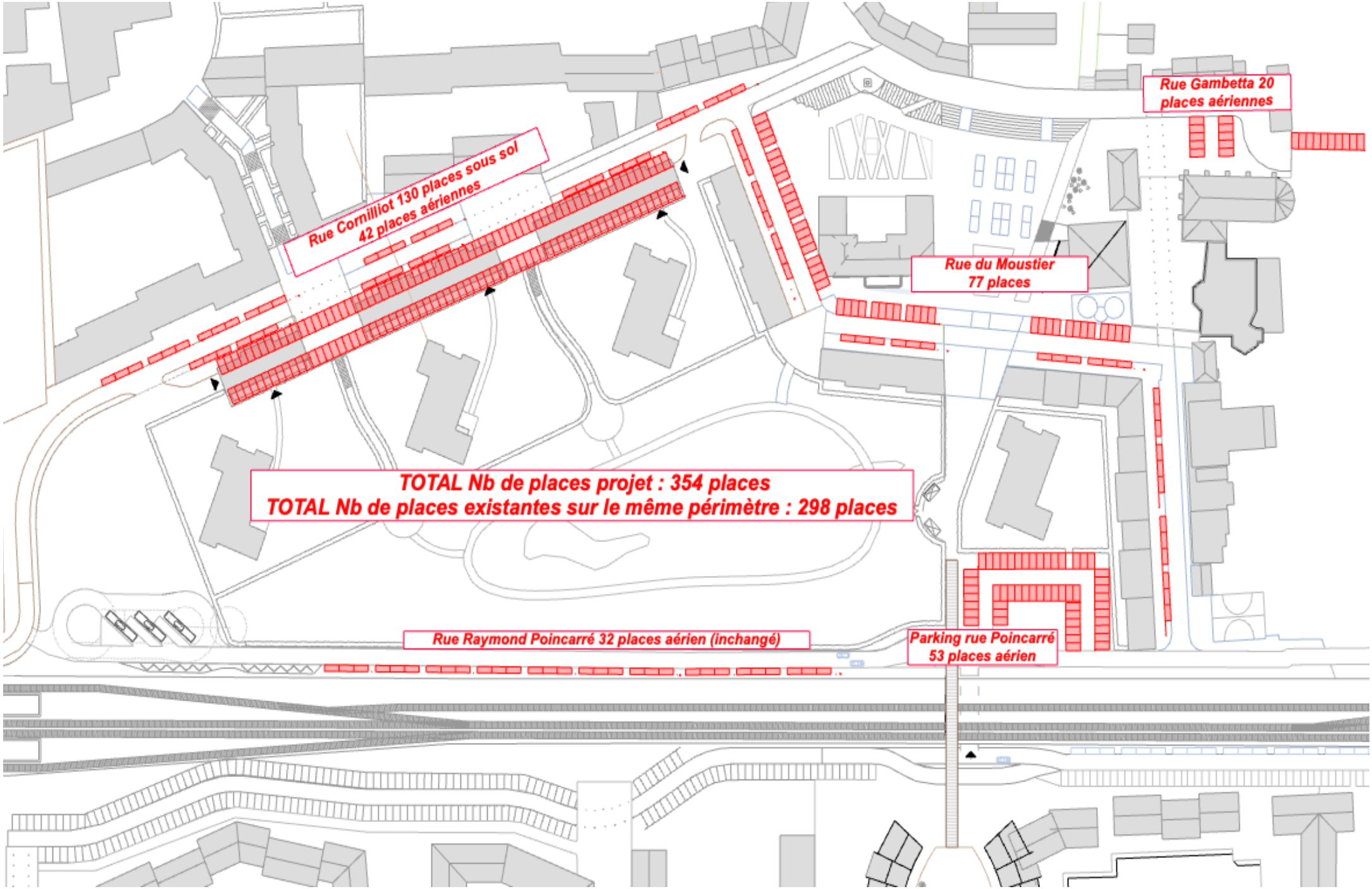
Ce point est important parce qu'il est évident qu'un projet d'aménagement urbain, aussi bien fait soit-il, n'a que peu de chance de fonctionner si personne ou pas assez de gens l'utilise et le fait vivre.

La construction de logements prioritairement sur les emprises du périmètre d'études, avec des densités comparables à l'environnement actuel

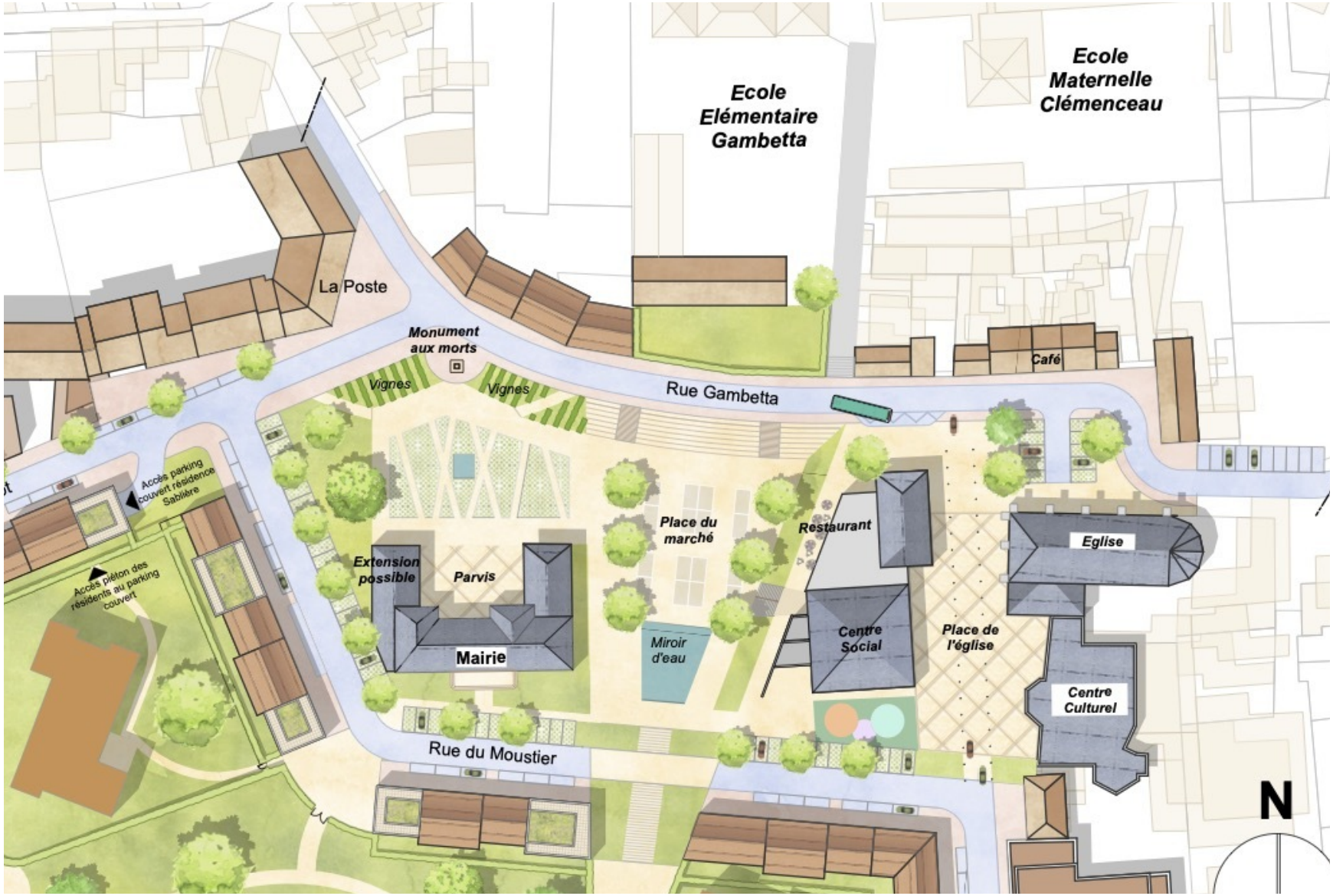
Nous vous proposons comme 2 grands axes de ce projet d'urbanisme :

- à la fois le réaménagement du centre-ville pour le rendre plus agréable et fonctionnel,
- et en même temps une densification raisonnée du cœur de ville de Thorigny pour créer des lieux animés et attractifs dans le temps.

Nous vous proposons ainsi la création de logements, commerces et services autour de la grande place créée, des rues adjacentes et du secteur B afin de rendre le centre-ville attractif et animé avec des commerces, cafés, services qui "tournent" bien. A la fois proche d'une gare SNCF, d'une route départementale, d'un réseau de bus, d'un centre ville renouvelé et agréable, d'un parc et de la Marne; ces surfaces de plancher auront une très bonne localisation et donc beaucoup de succès.



Le projet propose plus de places de parking qu'aujourd'hui.



– L'amélioration des équipements publics

Les équipements publics ont désormais une présence clarifiée : ils sont rassemblés sur une seule place simplifiée et ont chacun leur parvis.

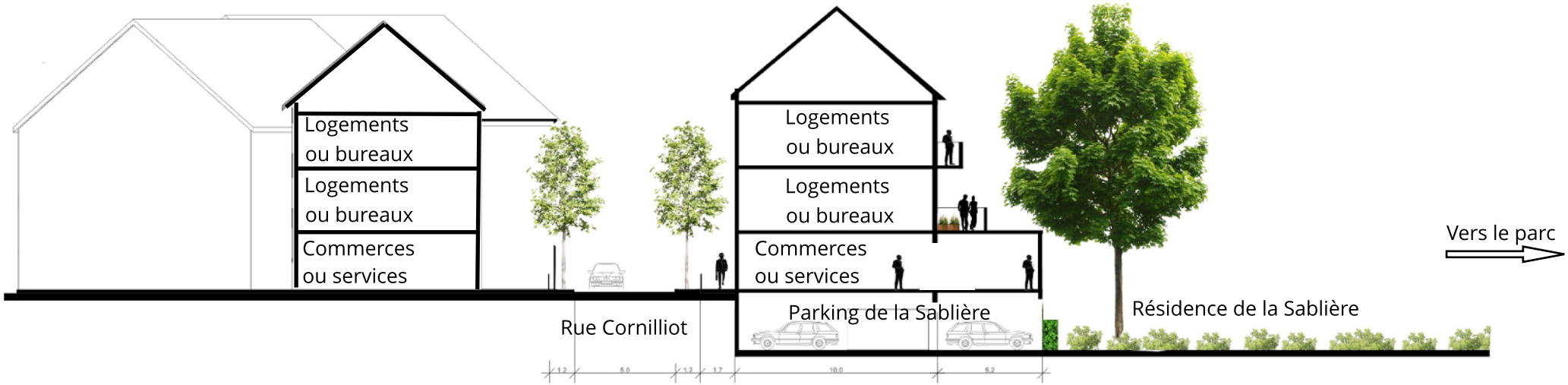
– L'attractivité commerciale en renforçant la présence de commerces et services

Nous proposons un renforcement de la fonction commerçante du centre-ville par la création de commerces et services autour de la grande place créée et le long des rues adjacentes.

A cela peuvent être ajouté la création de m2 de bureaux mixés avec les logements pour que la ville puisse bénéficier d'une activité continue pendant la journée. Les gens travaillant dans les bureaux ou les ateliers iront au restaurant et dans les commerces le midi.

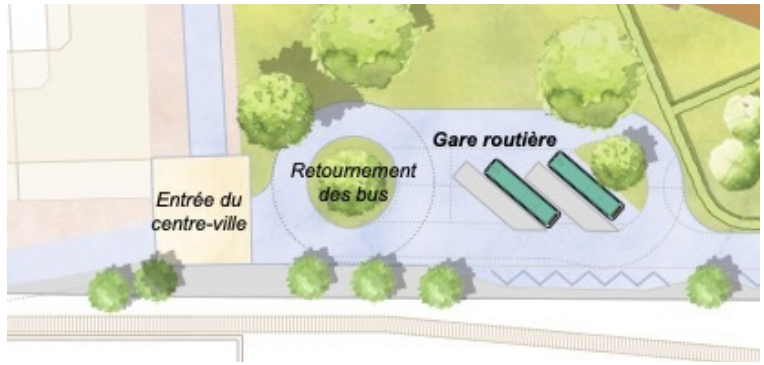
Des ateliers, de l'artisanat, des locaux d'activité peuvent aussi être envisagés localement.

Bâti créé comprenant des commerces, logements, bureaux et services



– Une rationalisation du fonctionnement des transports collectifs

Un retournement des bus est prévu au plus près de la gare SNCF pour éviter que les bus traversent à vide le centre-ville et l'encombrent.



– La reconnexion entre le bâti de la résidence de la Sablière et le reste du centre-ville

Le bâti de la résidence de la Sablière n'est plus implanté sur un terrain indéfini. Les tours sont traitées maintenant comme des résidences. Elles sont dans un jardin fermé. Celui-ci est maintenant clairement délimité par une clôture avec un portail unique donnant sur la rue comme tout immeuble "normal". Il est en lien direct avec la rue Cornilliot et le reste du centre-ville.

On n'accède aux tours que par un seul accès avec un portail. Les appartements ont leurs places de parking conservées sous le bati créé le long de la rue Cornilliot.

Les tours ne sont plus visibles depuis la rue qu'en second plan, ce qui permet de retrouver une ambiance de village à Thorigny.

– Une cohérence globale entre l'est du projet, déjà construite, et l'ouest, à aménager.

D'une façon générale, les implantations nouvelles se feront à l'alignement, la hauteur tiendra compte de l'épannelage des immeubles urbains voisins.

On préférera construire sur toute la largeur de la parcelle, de façon à joindre les pignons existants.

Si l'on ne peut pas bâtir de pignon à pignon à cause de la trop grande largeur de la parcelle, on pourra compléter jusqu'à la mitoyenneté par un mur ou un porche. En tout état de cause, si la parcelle est inférieure à 9 m de large, il est souhaitable que la construction nouvelle soit mitoyenne de part et d'autre.

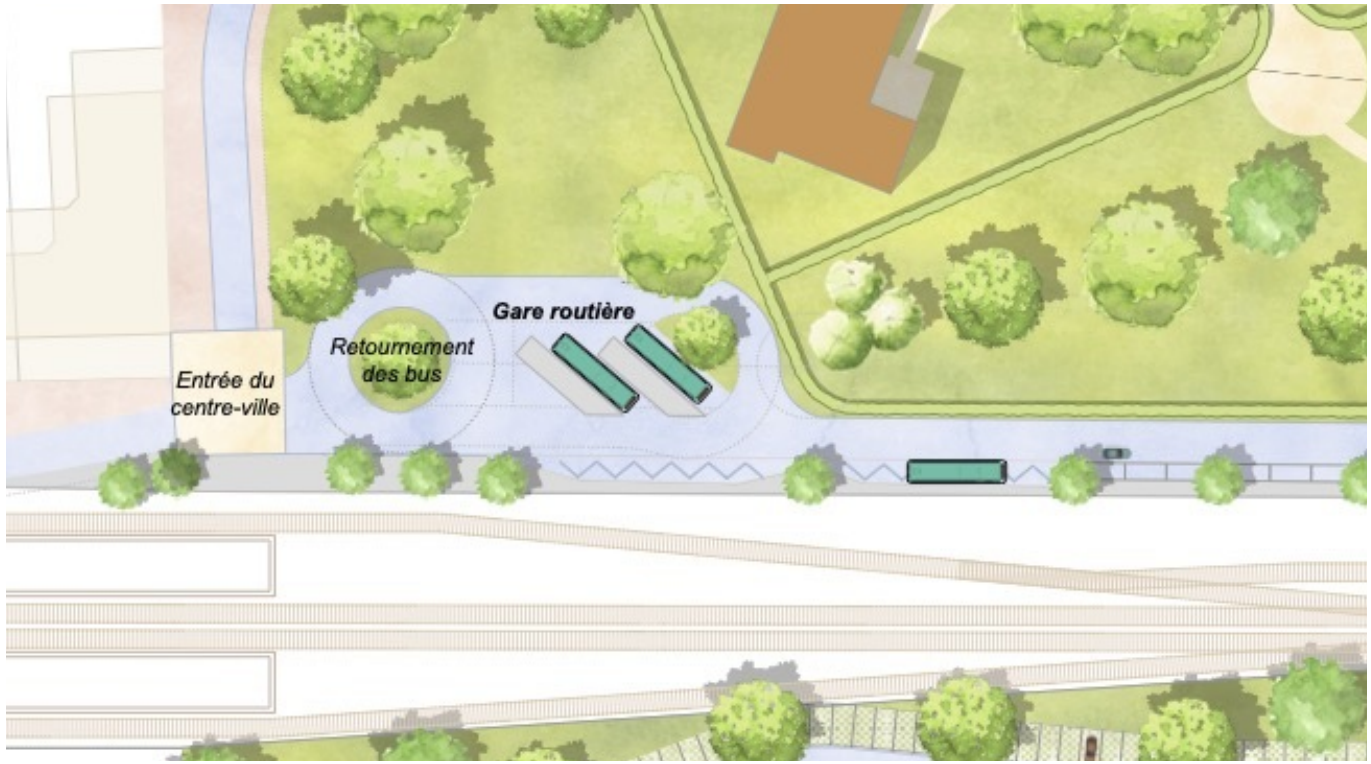
En ce qui concerne les clôtures, nous préconisons de s'inspirer de l'existant.

– La préservation des caractéristiques « village » du bâti autour de la place Leclerc

Le centre-ville de Thorigny est composé d'une partie centrale assez bien conservée (secteur F) et un secteur périphérique avec des caractéristiques urbaines moins homogènes.

Le vieux "Village" présente les caractéristiques plus ou moins affirmées suivantes : continuité des alignements bâtis en périphérie des îlots, respect des espaces semi—publics permettant une transition entre la rue (espaces publics) et le logement (espace privé).

Les implantations nouvelles suivront ces caractéristiques, permettant de ceinturer la périphérie (constructions homogènes implantées à l'alignement du construit existant, hauteur limitée s'insérant dans l'épannelage de l'îlot, transition espaces privés/publics par la création de cours intérieures).



– Secteur A : l'étude du déplacement de la gare routière de la rue Poincaré en direction de l'angle Poincaré/Cornilliot.

La gare routière à l'angle de la rue Poincaré et de la rue Cornilliot sera ainsi idéalement placée, très proche de la gare SNCF ce qui évitera une rupture de charge trop importante des voyageurs (la rupture de charge est dans le domaine des transports, l'étape durant laquelle des passagers transportés par un premier véhicule sont transférés dans un second.)

Cette gare permettra de plus le retournement des bus devant faire demi-tour.

L'entrée dans le coeur de ville de Thorigny est désormais bien marqué par une arche de bienvenue.

– Secteur B : la définition des orientations des emprises concernées par le périmètre d'études. Majoritairement orienté en direction de la construction de logement (environ 200 maximum), les abords de la rue Cornilliot devront pouvoir accueillir une centralité commerçante.

Ce vaste secteur est l'occasion d'y installer des logements et bureaux qui auront de très belles vues sur la Marne. L'importante déclivité du terrain permettra à des parkings couverts d'être s'installés directement sous les constructions nouvelles ce qui sera très pratique à l'usage. (cf coupe)

Plus au nord, une résidence avec un grand jardin accueillant des personnes âgées pourra être implantée.

Cette résidence sera entourée d'un beau jardin où il sera agréable de se promener.

L'ensemble sera proche du centre-ville et de ses commodités.

De nouvelles sentes créées vers le nouveau quartier de logements, vers l'écoquartier, vers le parc faciliteront la ville aux thorigniens se rendant dans le centre. Ces passages piéton très utiles dans un quartier avec une importante déclivité, sont fréquents à Thorigny. Ils sont d'un grand charme avec leurs vues sur la Marne et c'est pourquoi le projet perpétue cette tradition urbaine de la ville.

– Secteur C : l'étude de la modification du tracé de la rue Cornilliot et de la création d'une allée plantée permettant de rejoindre le secteur situé autour de la mairie.

Dans une perspective de densification raisonnable du centre-ville de Thorigny, nous vous proposons une amélioration importante de la rue Cornilliot (qui est la rue principale permettant d'accéder au centre-ville depuis la route départementale).

Nous vous proposons de construire le long de la rue Cornilliot un bâti continu pour que la rue ait la silhouette normale, habituelle d'une voie urbaine. (cf coupe ci-jointe)

Le nouvel aménagement apportera aux thorigniens des commerces et services accessibles depuis la rue, des logements dans les étages, le recouvrement des parkings aujourd'hui à l'air libre de la résidence des tours. La rue Cornilliot deviendra alors une belle rue animée et plantée d'arbres.

Pour maximiser l'activité des commerces et donc de la rue, l'allée du parc est supprimée afin que les gens venant de la gare SNCF et allant vers le centre-ville, soit inciter à passer par la rue Cornilliot afin d'utiliser pleinement les commerces.

Un parc sera créé, conçu comme un jardin romantique

Pour un usage tranquille pour tous, ce parc est clos avec des horaires d'ouverture.

Ainsi le parc n'est plus traversé par des gens pressés d'aller travailler ou de rentrer chez eux. C'est un vrai parc d'agrément boisé de grands arbres avec la Marne en toile de fond. On y vient pour se détendre et y jouer.

Autour du parc, des logements sont prévus. Avec une vue sur le parc et la Marne, ils seront de haute qualité.

Dans la partie basse du parc, des jardins familiaux pourront être aménagés pour donner un jardin aux habitants du quartier qui n'en ont pas.

LES RUCHES

LES RUCHES
Un apiculteur assurera la production de miel issu des ruches du quartier, des journées informatives et pédagogiques sur le fonctionnement des abeilles. Les habitants pourraient y louer leur propre ruche pour produire eux mêmes leur miel, accompagné de l'apiculteur.

FERME PEDAGOGIQUE

UNE FERME PEDAGOGIQUE
Une ferme pédagogique pourrait être tenue par un habitant du quartier aimant les animaux et désireux de leur bien-être. Ceux-ci vivront dans une parcelle close mais ouverte aux publics. Les poules, chèvres et petits animaux créeront une attraction ludique pour les enfants. Ils pourront par exemple s'y retrouver les week-ends autour d'après-midi pédagogiques sur le thème de la forme et la nature.

LES JARDINS POTAGERS

LES JARDINS POTAGERS
Ils seront confiés aux habitants pour leur utilisation personnelle. Une des parcelles pourra être gérée en partage avec une vocation pédagogique et expérimentale : initiation des écoliers au jardinage, bouturage, compostage, échange de semences.

– Secteur D : les espaces situés autour de la mairie, au sud de la rue Gambetta, qui devront accueillir un agrandissement du bâtiment de la mairie (permettant un regroupement de locaux aujourd'hui disséminés) et des espaces publics accueillants.

Nous vous proposons de créer une grande place de ville homogène en y supprimant les aménagements disparates construits au fil du temps qui n'ont plus de cohérence globale.

Ce secteur aura maintenant une belle place désencombrée des stationnements et autres aménagements qui la rende aujourd'hui difficilement compréhensibles.

De la sorte les édifices publics présents (mairie, centre communal d'action social, centre culturel, église, etc.) seront visuellement rassemblés sur une seule place, ce qui en facilitera la lecture et l'accessibilité. Chaque bâtiment public aura son parvis.

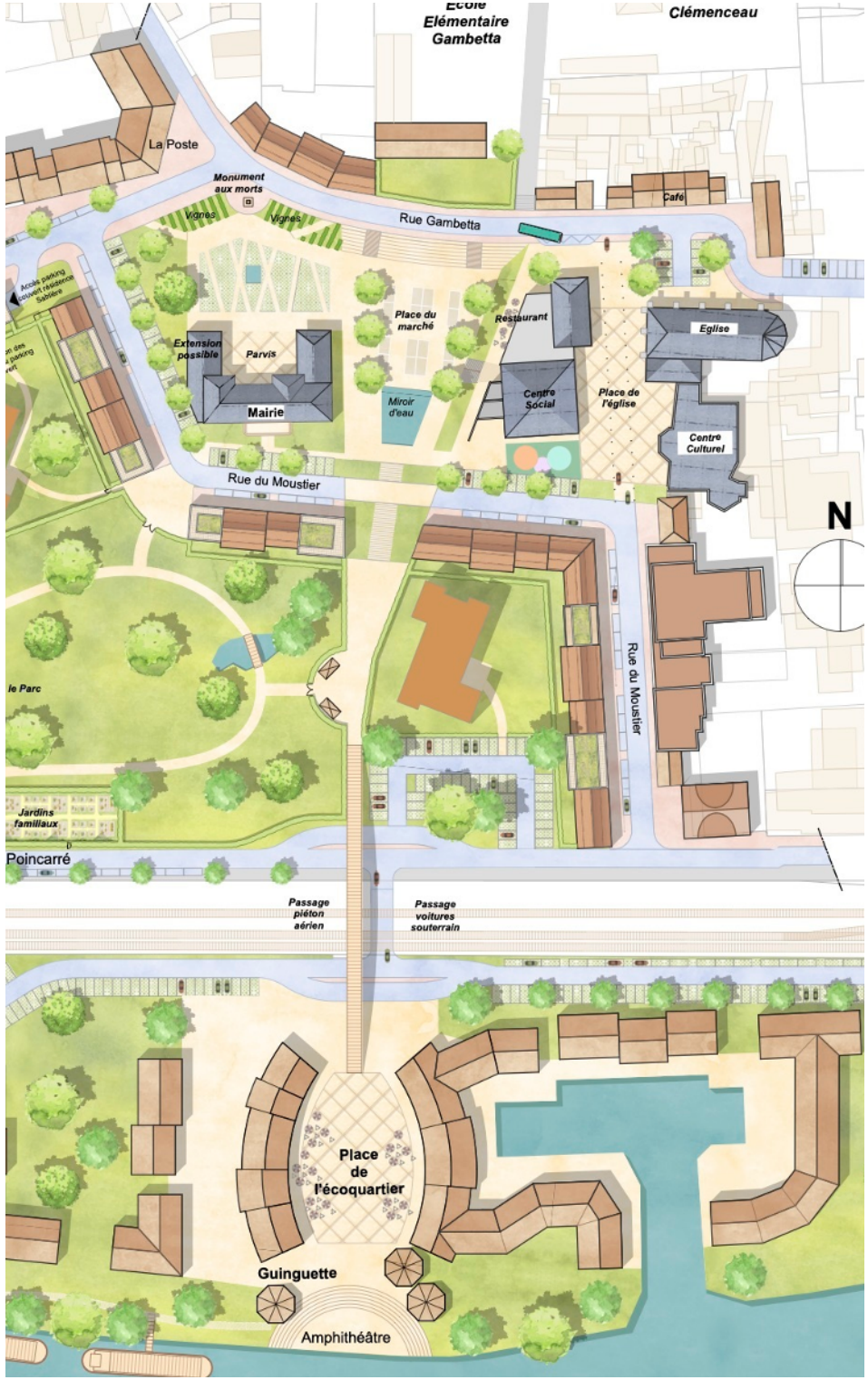
Un jardin d'agrément devant la mairie reçoit des plants de vignes en souvenir de cette agriculture autrefois importante à Thorigny.

Une zone de marché plus grande que celle d'aujourd'hui est prévue.

Un miroir d'eau où les enfants joueront en été, égaie et rafraîchit le lieu.

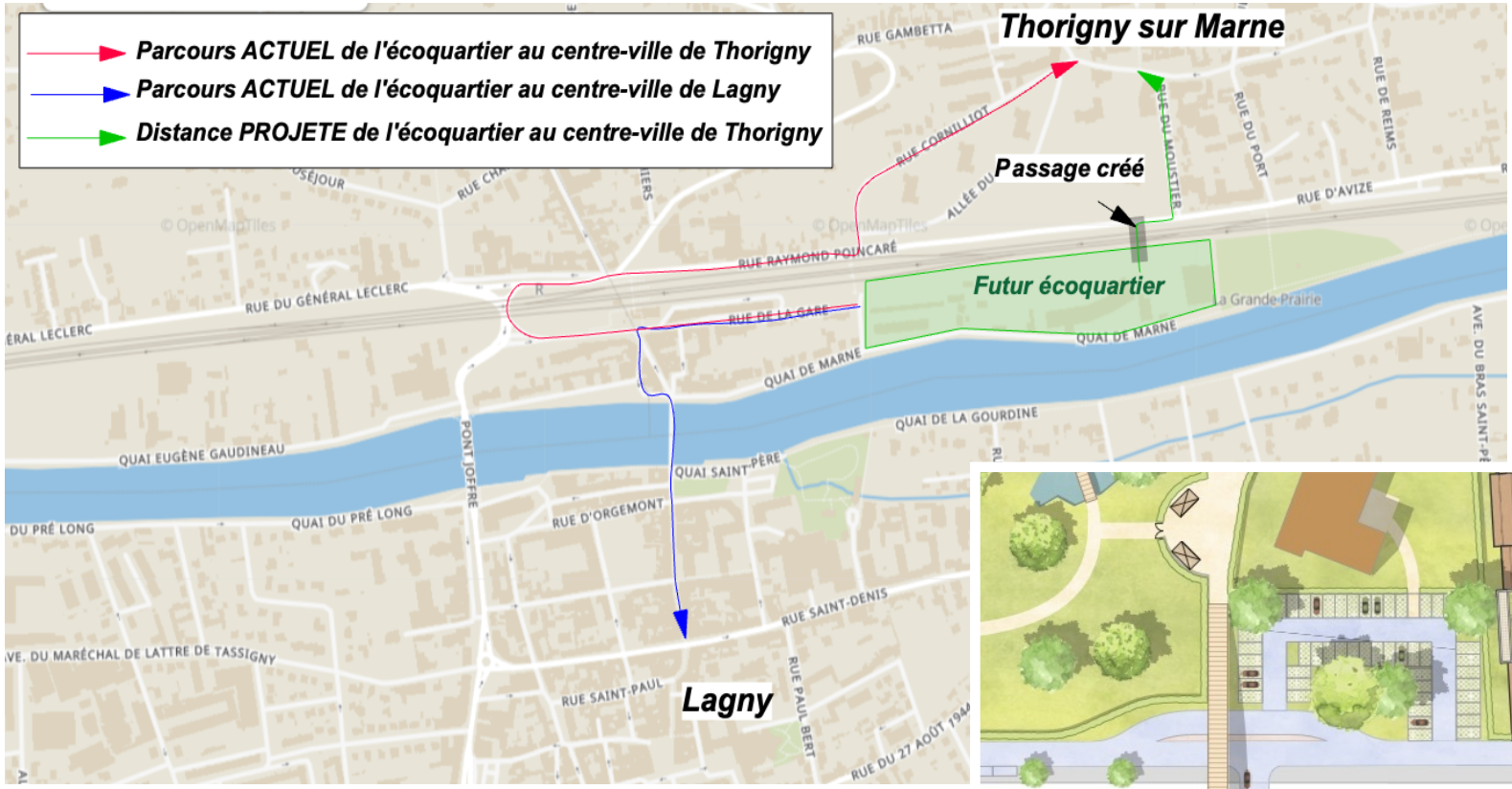
Des parkings de proximité seront installés en pourtour de la place devenue quasi piétonne, ce qui améliora l'accessibilité à la place et aux édifices publics, autant par les piétons que par les automobilistes.

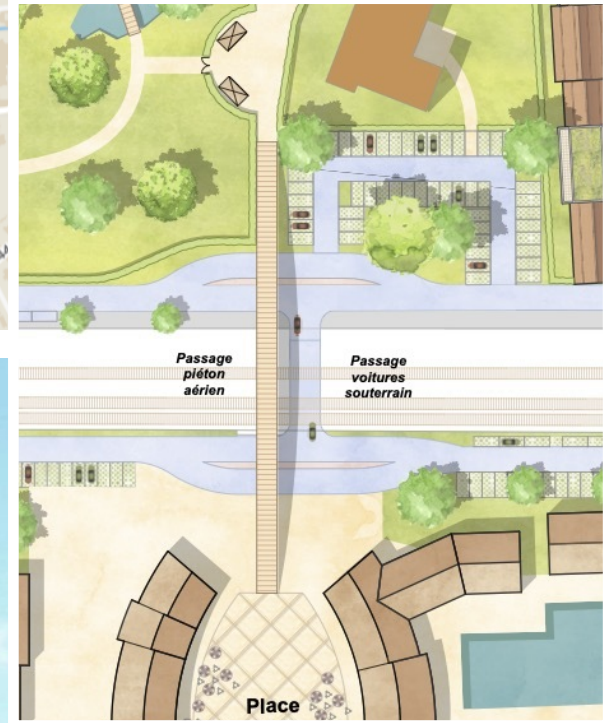
Depuis la nouvelle place de la mairie, un axe fort relie désormais au coeur de ville le nouvel écoquartier implanté le long de la Marne. Un passerelle piétonne et un passage voiture souterrain traversant la voie SNCF relient ce nouveau quartier au centre-ville, ce qui désenclave l'écoquartier et le tourne résolument vers Thorigny.

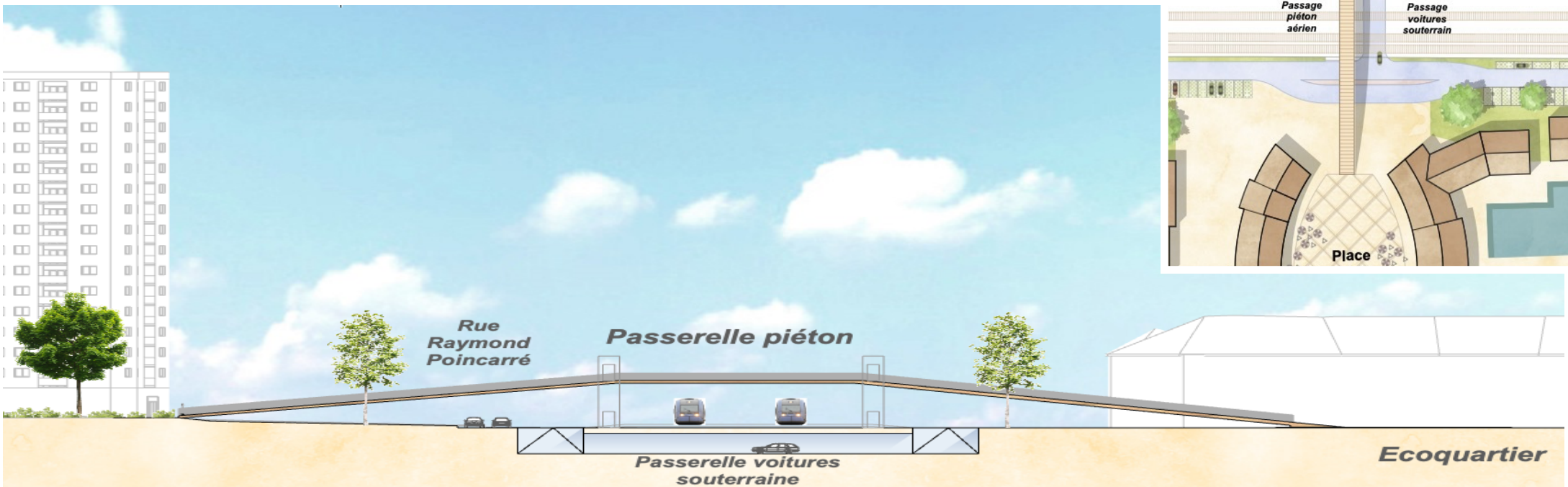


Concernant l'écoquartier en étude le long de la Marne, nous préconisons d'établir deux passages traversant les voies de chemins de fer et la route départementale : un passage aérien pour les piétons et un passage souterrain pour les voitures. Ces nouveaux passages nous semblent indispensables pour l'avenir de cet écoquartier parce que celui-ci est très éloigné du centre-ville de Thorigny. A vol d'oiseau ce quartier semble très proche du centre mais en réalité la présence des voies de chemin de fer et la nécessité de leur franchissement au niveau de la gare rend le futur écoquartier finalement plus près du centre de Lagny que de celui de Thorigny (voir croquis joint) .

C'est pourquoi nous vous proposons pour le désenclaver une liaison directe vers la place de la mairie. Avec ses nouveaux habitants, ce nouveau quartier va faire fonctionner encore mieux le nouvel aménagement.







Amphithéâtre au bord de l'eau sur les quais de Seine à Paris

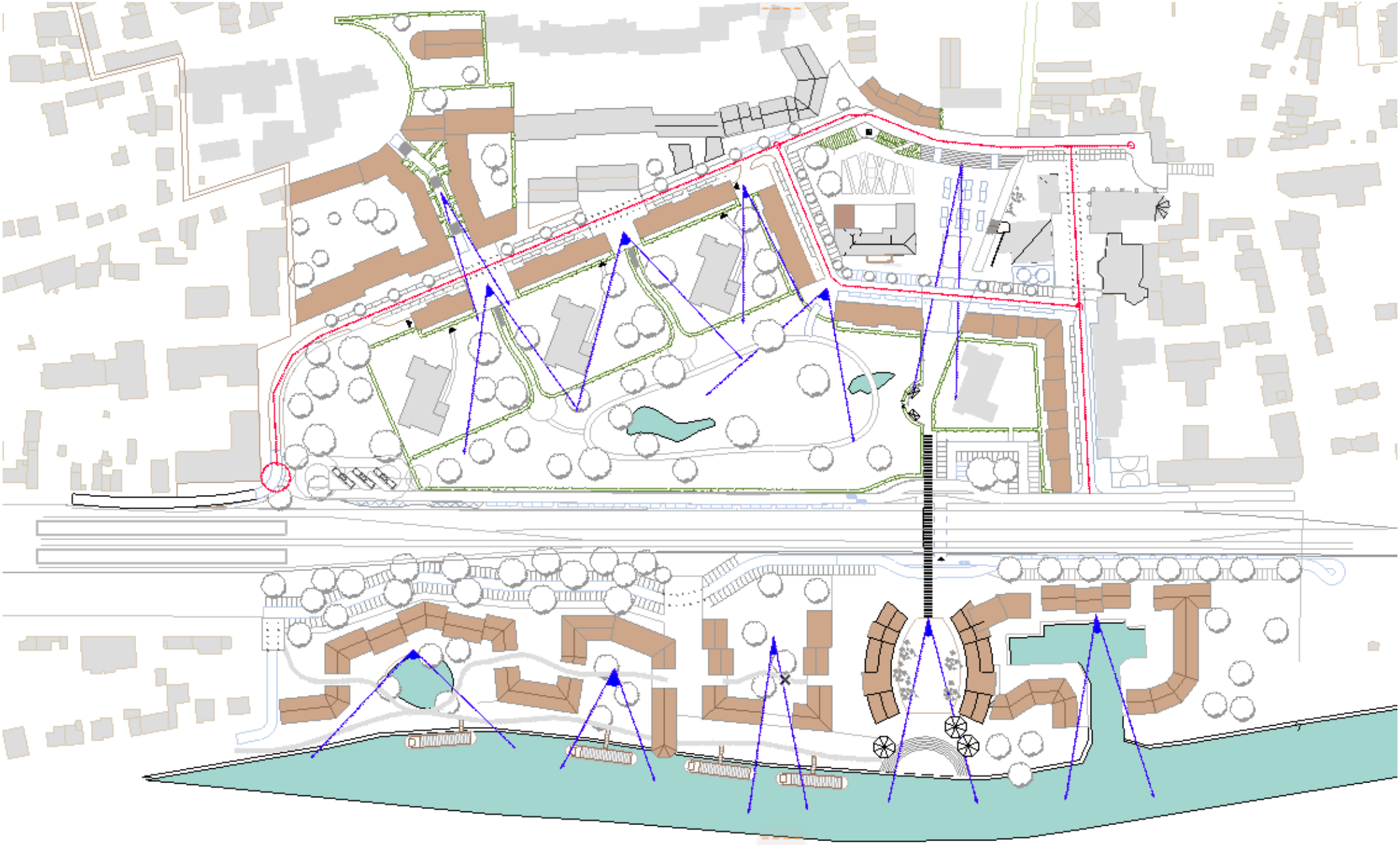
Piazza dell'Anfiteatro
place toscane de la ville de Lucques en Italie

Bien que cela semble sortir un peu de l'étude demandée ici, nous avons néanmoins esquissé un aménagement de l'écoquartier parce qu'il nous parait important que soit conçu sur la ville un projet d'urbanisme global évitant les incohérences futures.

Nous proposons pour le futur écoquartier une typologie urbaine donnant à tous les appartements une vue sur la Marne.

A l'extrémité de la passerelle, face à la Marne, est aménagé pour le plaisir de tous un espace d'agrément comprenant une guinguette et un petit amphithéâtre presqu'au ras de l'eau

A l'est, la grande prairie conservée permettra des pic-nics, des jeux de ballon, et toutes sortes d'activités de plein air face à la Marne.



LES VUES sur la Marne

– Secteur E : le foncier propriété communale situé au nord de la rue Gambetta (actuellement ancienne friche culturelle et ancien CCAS essentiellement), pour achever un front bâti cohérent et à dimension humaine.

Pour bien délimiter la place de la mairie créée, un front bâti en limite de la rue Gambetta dessinera maintenant une silhouette de rue familière, tout en apportant de nouveaux logements et commerces qui amélioreront l'animation du secteur.

Le bâti créé reprendra l'échelle et le style des édifices voisins afin de garder à ce lieu ancien son charme très apprécié des thorigniens.

– Secteur F : la rue Gambetta et la Place Leclerc, dont le caractère relativement préservé devra être confirmé et conforté

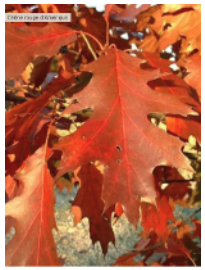
Il s'agira ici de prendre des mesures favorisant le respect et la mise en valeur de ce quartier ancien, hérité de l'histoire de la ville.

La rue Gambetta sera légèrement déviée afin de passer devant les cafés et commerces ce qui les rendra accessibles plus facilement depuis la route. Tous les parkings déjà présents seront conservés.

En écartant un peu la rue Gambetta de l'église St Martin, cette dernière bénéficiera d'un espace autour d'elle plus important qui la mettra plus en valeur et la rendra plus agréable à fréquenter.

L'église et le centre culturel ont désormais chacun un parvis digne d'eux. La circulation automobile est ralentie à cet endroit pour permettre un usage apaisé des édifices par les thorigniens.

Hêtre



Chêne

Charmille

Céanothe

Tilleuls en rideau

STRATEGIE VEGETALE

Un des facteurs qui participe à la qualité des opérations d'aménagement et qui est un élément fondamental et structurant de leur paysage est le végétal.

Le choix des végétaux structure les espaces, leur donner une identité.

Le palette végétale proposée est à la fois attractive et peu exigeante en soins. En effet, elle fait l'objet d'un travail de composition permettant à la fois richesse et entretien limité.

Les végétaux sont de couleurs et de feuillages variés suivant les saisons. Ils sont choisis pour leur facilité d'entretien et leur rusticité.

Les essences utilisées pour le gazon sont également choisies pour leur résistance à la sécheresse et au piétinement

Le rôle de la végétation souligne aussi la différence de typologie des différents espaces définis dans le plan masse.

- Espaces publics (jardin et places)

- Espaces semi-publics (jardins en cœur d'îlots, plus intimes)

- Espaces privés (jardins en pied d'immeubles et potagers)

Chacune de ces entités bénéficie d'un statut et d'une stratégie de plantation.

ESPACES PUBLICS

Ces lieux sont ouverts sur la ville et les axes. Des arbres remarquables sont utilisés en sujet isolés ou par groupe de deux ou trois arbres. Les essences utilisées sont nobles, au port majestueux. On trouve des :

Liquidambars

Chênes écarlate. Chênes des marais. Chêne saule

Hêtre

Érable de Cappadoce

Tulipier de Virginie

Ces grands arbres ont un port naturel et sont en majorité de feuillus. Quelques résineux majestueux (Cèdre, Sequoia) pourront ponctuer les pelouses.

La limite entre espaces publics et semi-publics est soulignée. Elle est constituée :

D'une haie taillée ou de forme arrondie, composée d'arbustes persistants ou marcescents. Ces haies pourront avoir un caractère ornemental par leur floraison. Leur hauteur ne dépassera pas 1,5 m afin de ne pas trop compartimenter les espaces.

On trouvera :

-Charmille

-Ceanothe (floraison bleue)

-Ligustrum

- Un alignement de Tilleuls taillés en rideau accompagne les arbustes et renforce l'aspect plus intime des jardins semi-publics.

Dans le parc, de grandes pelouses structurées par les cheminements transversaux offrent des espaces de jeux et de détente pour les usagers.

Pommier

Arbre de Judée

Cèdre

Aubépine

Haie champêtre

ESPACES SEMI —PUBLICS

Ces jardins sont situés en cœur d'îlot. Leur usage est plutôt réservé aux résidents, mais des cheminements publics les traversent afin de créer des liaisons inter-quartier profitant des ces espaces plantés. Les arbres qui ornent les grandes " prairies " ont un caractère plus champêtre et sont plus petits. On retrouve des arbres a floraison et des arbres fruitiers, faisant le lien avec les jardins potagers :

-Pommiers

-Poiriers

-Arbre de Judée

-Cornouillers

-Magnolias

La limite entre ces jardins et les potagers privés se fait par des haies champêtres, composées de plusieurs variétés d'arbustes caducs, de forme libre. Ce type de haie favorise l'installation de végétation spontanée et l'appropriation des lieux par la faune sauvage, et permet un entretien très modéré.

Les arbustes utilisés sont

- Aubépine

-Érable

-Pommier sauvage

-Frêne

-Sorbier

-Charmille

-Noisetier

-Hêtre

-Prunellier

-Seringat

-Laurier

Ces haies sont agrémentées de petits arbres de forme libre ou en cépée.

ESPACES PRIVES

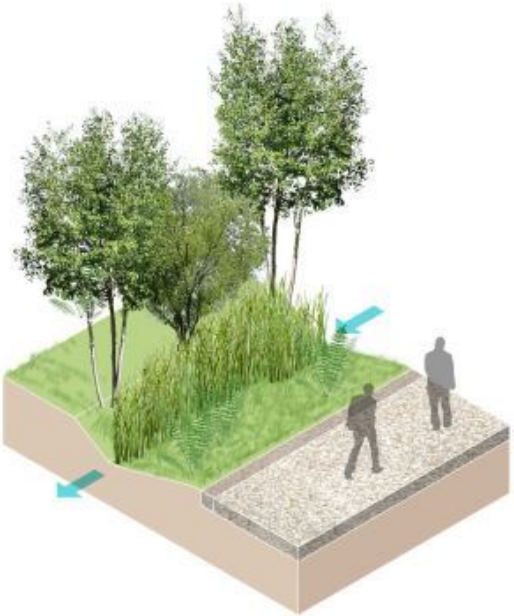
Les jardins non accessibles au public sont attenants aux bâtiments et divisés en jardins privés pour les appartements des rez-de-chaussée, et en jardins potagers attribués aux habitants de la cité-jardin. Toutes les haies sont champêtres. Les arbres plantés dans les parcelles doivent répondre à un cahier des charges défini afin de conserver une unité de plantation.

NOUES ET VEGETATION HUMIDE

Les noues, système de drainage à ciel ouvert, remplissent plusieurs fonctions : assainissement des potagers attenants et délestage de la collecte des eaux de pluie. Elles sont à sec ou en eau en fonction des saisons et sont connectées à un réseau de bassins en eau tout au long de l'année. Une végétation humide ou aquatique les accompagne :

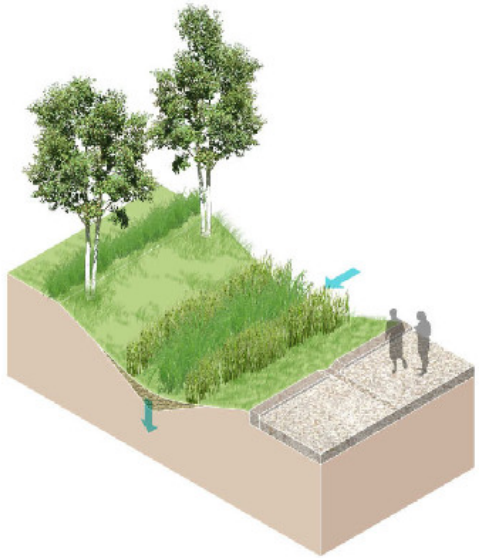
- Iris - Petits saules - Graminées - Prêle - Typha.

L'intégration de cette structure végétale inhabituelle est un atout pour le développement de l'écologie urbaine de la ville.



1. Noue épuratrice
L'eau ruisselle sur la chaussée et le trottoir pour se déverser ensuite dans la noue. Une bande engazonnée retient les particules polluantes tandis que l'eau poursuit son chemin en générant une végétation de zone semi-humide : prêles, bouleaux, saules en cépées. La largeur de la noue varie de 2 à 4 mètres, ses pentes sont douces éviter tout risque de chute.

2. Canal de collecte
Le canal est, avec les bassins, le lieu où l'eau affirme le plus clairement sa présence. L'eau collectée par les noues est utilisée pour alimenter ce canal dont les berges sont plantées de saules, de typhas, de joncs et de carex. Le canal est constitué de paliers à travers lesquels l'eau circule pour rejoindre le bassin attenant à la place. La largeur du canal varie de 5 à 10 mètres.



3. Noue drainante
En temps normal et plus particulièrement lors des pluies d'orage, la noue d'infiltration récolte le trop plein des bassins et sert à faire passer l'eau collectée dans le sol afin qu'elle rejoigne les nappes phréatiques. Dans cet espace, la présence de l'eau est suggérée par les carex et les prêles densément plantés. Lors des fortes précipitations, l'eau y sera temporairement stockée afin de ralentir son infiltration dans le sol, processus nécessaire si l'on veut éviter les inondations en aval du bassin versant. La largeur de la noue drainante est de 6 mètres, ses pentes sont douces éviter tout risque de chute.

Plan des espaces verts

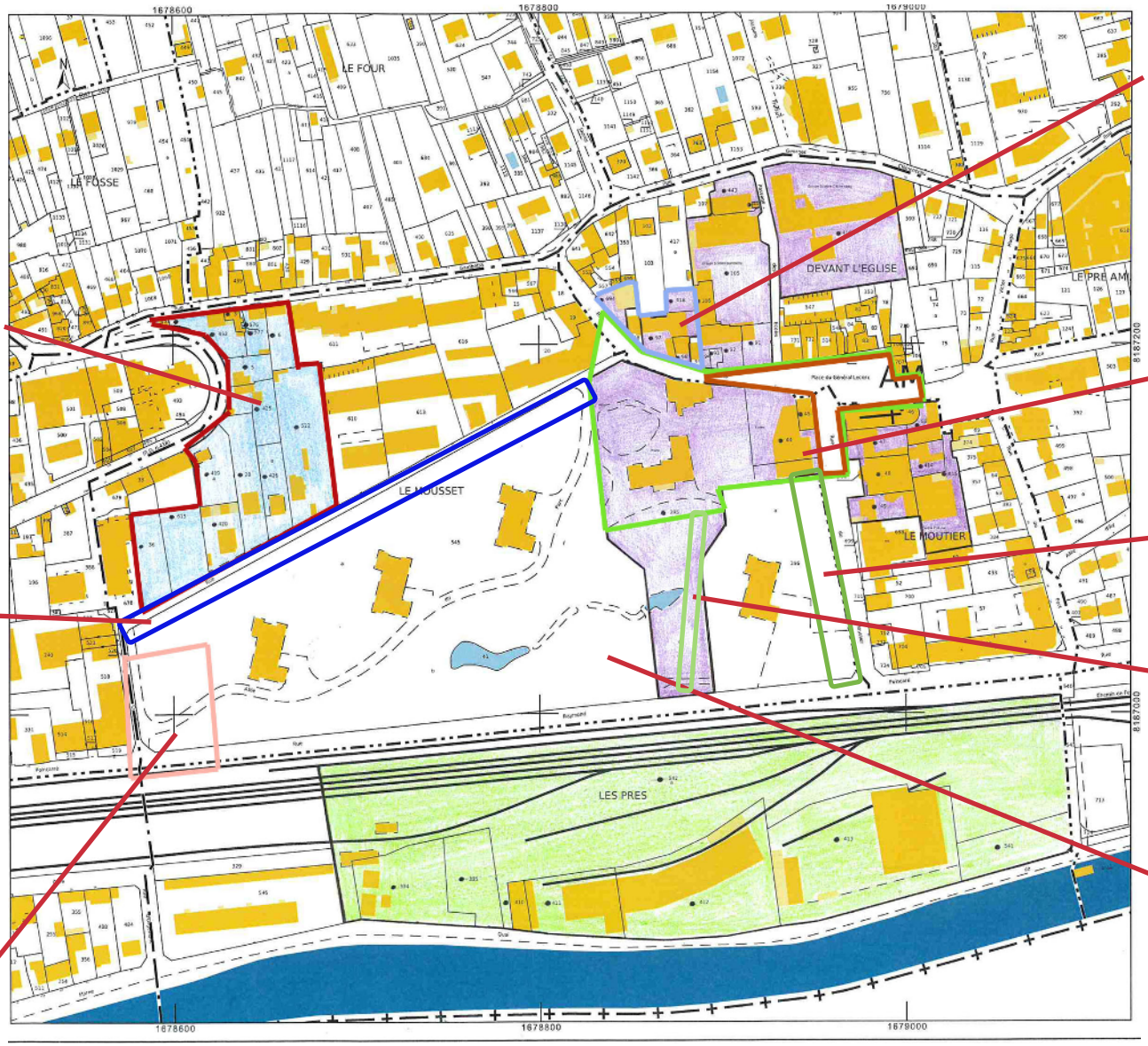
Réalisation du projet : démarches à entreprendre - surfaces et estimation

Secteurs B périmètre d'étude :
Projet à élaborer pour l'acquisition par un bailleur et/ou promoteur - Possibilité d'organiser un concours

Bâtiments Résidence du secteur B		
Emprise totale	4 560	m²
Logements	12 000	m²
Nombre de logements	207	
Bâtiments rue Cornilliot et rue du Moustier		
Emprise totale	4 580	m²
Commerces	3 645	m²
Services & Bureaux	2 408	m²
Logements	5 619	m²
Nombre de logements	97	

Secteurs C rue Cornilliot
Négociation du foncier avec la Sablière - traçage et bornage à prévoir
vérification du PLU - modification éventuelle
Estimation Aménagement voirie/placettes :
875 000 euros HT

Secteurs A gare routière - Entrée de ville
Négociation avec les partenaires concernés (La Sablière, transports Ile de France, le Département)
Modification du PLU à prévoir
Estimation : 536 000 euros HT



Secteur E : foncier municipal:
projet de logements et commerces - Possibilité d'organiser un concours

Secteurs D et F (centre ville) :
- Aménagement des voiries et places
- Aménagement de la nouvelle voie à l'arrière de la mairie
- Plan de circulation à prévoir - phasage à réaliser des travaux avec parkings provisoires

Aménagement de la rue Moustier - : Négociation du foncier avec la Sablière - Traçage et bornage à prévoir

Aménagement cheminement jusqu'à la future passerelle :
Estimation : 136 000 euros HT

Aménagement du parc :
Concertation avec les habitants.
Installation de jardins familiaux.
Possibilité d'organiser un concours.