



Monsieur le **Commissaire Enquêteur**

Thorigny, le 27 octobre 2021

Objet : PLU - THORIGNY - Enquête publique octobre 2021

Monsieur,

En représentation de notre association « *Riverains COFANE - SAUVIERES en Alerte* » et ce dans le cadre de l'enquête publique qui vous est confiée pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de notre commune de Thorigny sur Marne, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments suivants qui traduisent les attentes et préoccupations de nos adhérents relatives à l'aménagement de notre commune, et plus particulièrement pour ce qui concerne le secteur Sud-Est dit des « *coteaux de Thorigny* ».

Bien entendu ce présent document ne se substitue en aucune manière aux éventuelles démarches individuelles de la part de nos adhérents.

Pour votre information, notre association, créée en mars 2018, regroupe 40 adhérents avec pour mission de veiller au respect de la qualité du cadre de vie de ce secteur Sud-Est de Thorigny par les projets d'aménagements immobiliers et de voirie en cours et à venir.

Ceci concerne tout particulièrement l'ensemble de la résidence Galliéni, dite « *des Sauvières* » dont la phase 1 désormais livrée a suscité de nombreuses critiques du voisinage du fait de son incohérence avec l'environnement local.

Notre association s'est constituée dans la foulée afin d'éviter à l'avenir de tels désastres pour les aménagements futurs concernant la « *phase 2 Sauvières* » ainsi que le projet de démolition de l'actuelle usine COFANE et son remplacement par un ensemble immobilier (les parcelles affectées par ces deux programmes sont identifiées sur le PLU par les sous-secteurs UPc et UPs).

Dans le cadre de notre mission de veille en amont des décisions d'urbanisation et de voirie, nous souhaitons travailler en étroite collaboration avec les parties prenantes des projets immobiliers, et tout particulièrement avec le service urbanisme et celui de la voirie de notre municipalité.

Nous tenons à préciser que jusqu'à présent cette collaboration se déroule dans d'excellentes conditions, notamment dans le cadre du *Comité Consultatif* créé par Monsieur Bernard DURCA, maire adjoint en charge de l'aménagement du territoire, comité qui réunit périodiquement les associations de riverains de Thorigny pour partager leurs points de vue en amont des décisions d'urbanisme.

C'est dans ce cadre que nous avons été associés à l'élaboration de cette dernière version de la révision du PLU depuis juin 2020 avec la nouvelle équipe municipale.

Nous tenons à vous exprimer notre **satisfaction quant à cette dernière version du PLU** et notamment pour ce qui concerne les points ci-après :

- L'évolution du classement du secteur des rues Galliéni et Dampmart en **zone UP** (antérieurement UT) ce qui correspond absolument à notre souci de préservation du caractère pavillonnaire et arboré de ce secteur.
 - La modification de l'**article 7** pour cette zone UP à propos de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives préservant l'intimité des constructions même dans le cas de création de lotissement sur un même terrain.
 - De même pour ce qui concerne l'**article 8**, toujours relatif à la zone UP, avec la distance minimale de 10 m entre 2 bâtiments destinés à l'habitation.
 - Concernant la **zone UPc** pour le **secteur COFANE** nous serons très attentifs au respect de l'**article 10** avec une hauteur de faîtage limitée à 12,5m.
 - ⇒ Nous souhaiterions, toujours pour cette zone UPc, que cette hauteur maximale ne s'applique qu'aux constructions de premier rang, donc en l'occurrence en bordure de la rue de Dampmart, et que celles du second rang, jouxtant donc les actuelles propriétés pavillonnaires, soient **strictement limitées à une hauteur de 8 m** comme précisé à l'article 10 de la zone UP, voire inférieure, et ce de nature à ne pas occulter la visibilité pour les propriétés avoisinantes, compte tenu de la déclivité du terrain.
- Nous avons bien noté à ce propos que notre association sera associée par l'équipe urbanisme aux décisions consécutives au **concours d'architectes** sollicités en amont du projet d'aménagement du secteur COFANE.
- Toute disposition conduisant à **limiter l'urbanisation des cœurs d'ilots** est conforme aux attentes de nos adhérents.
 - Dans cet esprit l'**article 11** de la zone UP est important à nos yeux pour le respect du caractère des lieux avoisinant les nouvelles constructions.
 - ⇒ *Nous regrettons cependant qu'il ne s'applique pas aux sous-secteurs UPc et UPs.*
 - ⇒ **Nous demandons par conséquent que cette exclusion des sous-secteurs UPc et UPs soit supprimée de cet article.**

- En tout état de cause nous resterons très attentifs à ce que les constructions futures les concernant, tant le secteur COFANE que celui de la phase 2 de l'ensemble Sauvières, ne puissent pas déroger à ce principe de base de préservation de notre environnement de qualité, auquel nous tenons absolument.
- Bien entendu nous sommes tout à fait favorables à l'**article 13** concernant l'aménagement en espaces verts avec un coefficient majoré établi à 50% de la superficie du terrain dans notre zone UP.
- Nous sommes tout à fait en accord avec le titre VIII du règlement écrit concernant la **protection du patrimoine bâti et paysager**, protégeant ainsi deux caractéristiques majeures de notre commune qui dispose à la fois de belles constructions de type meulières, héritage de notre histoire locale, et de nombreuses zones boisées, refuges de plusieurs espèces perpétuant la biodiversité locale et qu'il importe de protéger.

Nous avons noté avec satisfaction également la requête des **architectes des Bâtiments de France** pour étendre le **secteur protégé** à tout le bord de Marne et à une partie adjacente de notre secteur Galliéni - Dampmart dans le cadre du **PDA**.

⇒ Nous regrettons cependant que cet amendement n'ait pas pu être incorporé à la version actuelle du PLU faute de temps, **mais nous espérons vivement que son insertion sera approuvée début 2022**.

- Enfin nous avons également noté avec satisfaction l'ajout d'**espaces boisés classés** et de **jardins à protéger** dans le plan de zonage de la commune. Et notamment la classification de la parcelle adjacente au Nord de la propriété du 113bis rue du Maréchal Galliéni (zones cadastrées AP 155,636,584 et 466), ainsi que le classement en zone naturelle N du pré correspondant à la parcelle cadastrée AP 579).

Par ailleurs vous trouverez ci-dessous quelques points complémentaires plus spécifiques soulevés par nos adhérents :

- Il est mentionné en page 10 du règlement écrit le point suivant concernant l'obligation de stationnement et qui nous inquiète compte tenu de l'expérience vécue avec le programme de réhabilitation dit « des Sauvières » rue du Maréchal Galliéni pour lequel cette contrainte de réalisation d'aires de stationnement n'a pas été respectée et est de facto génératrice de difficultés pour le stationnement dans les rues avoisinantes :
« *L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un*

plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux. ».

En effet la phase 1 du programme « *Sauvières* » s'est traduite par un **déficit de 25 places de parking sur un total de 69 logements.**

- ⇒ Nous souhaitons une **clarification pour ce point.**
- ⇒ Par ailleurs cette phase 1 étant composée de 100% de logements sociaux, nous demandons que la phase 2 de ce même projet soit consacrée **uniquement à des accès à la propriété individuelle.**
- En page 150 du « *Règlement écrit* », au titre des « Emplacements et réserves », pour ce qui concerne le lot 28, il est précisé qu'il s'agit d'une « *voie de desserte / désenclavement* ».
 - ⇒ Ce qualificatif nous interpelle dans la mesure où cet emplacement correspond à l'actuelle propriété de Mr RIO.
Pourriez-vous nous préciser ce qu'il en est réellement ?

Nous tenons à vous remercier par avance de la prise en compte de ces considérations et nous vous présentons, au nom de l'association RCSA, notre considération distinguée.

Pour le compte de l'association RCSA,

Francis Bouquignaud et Michel Louchard