

Réunion publique - Projets SAUVIÈRES et COFANE

Mercredi 10 septembre

En présence de Messieurs **Lachassagne** et **Loison**, architectes,
respectivement en charge de **SAUVIÈRES - phase 2** et de **COFANE**.

I) SAUVIÈRES - Phase 2

a) **Objectif** : réduire au plus vite le poids financier du portage foncier pour la mairie, tout en respectant l'orientation retenue par la municipalité, à savoir un programme de **maisons individuelles**, soutenu également par notre association.

b) M. Lachassagne a coordonné le concours de promoteurs sur cette base (3 offres présentées). L'offre retenue est celle du promoteur **Wagram**.

c) Le projet prévoit **19 lots libres** :

- Chaque acquéreur choisira son constructeur, dans le respect du cahier des charges établi par Wagram.
- Installation obligatoire de haies séparatives végétalisées.
- Maisons limitées à un **R+1 maximum**.

d) Selon leur superficie, les parcelles devraient être vendues pour un prix moyen autour de **180 000 €**.

e) La commercialisation par Wagram est prévue au **1er trimestre 2026**.

f) La desserte se fera par la **rue de Dampmart**.

g) Le projet inclut **20 places de stationnement** le long de la voie de desserte, en plus des 2 places prévues par maison, afin de compenser le déficit constaté lors de la phase 1.

II) COFANE

a) L'objectif est de concevoir un programme **moins dense**, tout en respectant l'équilibre économique de l'opération. Le projet est volontairement limité à 83 logements.

Pour cela :

- Choix de matériaux adaptés et réemploi de certains éléments existants (notamment les sheds).

- Stationnement en partie en surface (moins coûteux qu'en sous-sol).
- Stationnement en sous-sol pour le reste, sauf pour le bloc donnant sur la rue de Dampmart (zone inondable).

b) Le projet prévoit **108 places de stationnement** pour les 83 logements.

c) La végétalisation est renforcée : **surface doublée par rapport à l'existant**, avec une part importante de **toitures végétalisées**.

d) Sur le **volet Nord**, en limite des propriétés privées :

- Construction de **9 maisons individuelles en duplex**, à la place du premier shed.
- Rez-de-chaussée ouvrant sur un espace de stationnement couvert par les deux autres sheds, transformés en verrières (potentiellement avec panneaux photovoltaïques).
- Protection réglementaire du mur mitoyen contre les coulures (ourlet en zinc)

e) Les étages duplex de ces maisons seront surplombés par des **terrasses végétalisées non accessibles** aux locataires.

f) L'ensemble sera fermé côté **Nord-Est** par un **mur aveugle**, surélevé d'environ 1,5 à 2 m par rapport au niveau des propriétés voisines, donc en dessous du faîtage actuel du premier shed. La perspective pour les riverains restera donc proche de l'actuelle.

g) Les 4 autres blocs, en retrait progressif jusqu'à la rue de Dampmart, respecteront la limite du **PLU (12,5 m au faîtage maximum)**.

h) Le programme comporte **83 logements** au total :

- **52 % en LLS** (logements locatifs sociaux).
- Le reste en **LLI** (logements locatifs intermédiaires) et **PSLA** (prêts sociaux location - accession)

i) Le projet de **belvédère surplombant la rue de Dampmart** a été abandonné.

j) La desserte de l'ensemble se fera par une **voie unique sur la rue de Dampmart**, sur le côté Ouest de la parcelle.

k) Cette configuration laisse la possibilité aux riverains à l'Ouest du projet de construire ultérieurement des maisons individuelles sur leurs parcelles, avec ouverture possible sur cette voie.

👉 Contact à prendre individuellement avec **3F**.

l) Un **risque de vis-à-vis** subsiste sur certaines propriétés de la rue de la Paix, bien que restant réglementaire (distance > 6 m).

👉 Nous devons rester vigilants et demander à 3F une **végétalisation renforcée de la bordure Ouest** de la voie d'accès.

Calendrier prévisionnel

- Dépôt et signature du permis de construire : à confirmer.
- **Travaux de démolition** : prévus au **1er trimestre 2026**.
- **Durée des travaux** : entre 18 et 24 mois.
- Avant démarrage, **3F réalisera des relevés contradictoires** chez chaque voisin direct du périmètre.

Une expertise sera notamment nécessaire pour déterminer l'état de l'actuel mur de soutènement, et décider de le compléter si besoin par un mur porteur des nouvelles constructions.