

COMPTE-RENDU REUNION « RUE DECHANTELOUP »

Jeudi 16 septembre 2021 à 20 h 30 – Espace Julien-Green



Ouverture de la séance par Monsieur Lionel WASTL, Maire d'Andrésy à 20h30.
32 personnes étaient présentes (riverains du projet et Andrésiens).

PARTIE 1 : PRESENTATION DU PROJET

1. HISTORIQUE DU PROJET

Monsieur BEUNIER, maire adjoint à l'Urbanisme, résume brièvement l'historique du projet immobilier :

- Dépôt du PC en mars 2020
- Accord sur le PC le 26 juin 2020
- PC retiré par la nouvelle municipalité suite aux différents points soulevés par :
 - d'une part les recours gracieux transmis par 5 voisins riverains les plus proches de l'opération
 - d'autre part par les remarques du Conseil d'Architecture et d'Urbanisme (CAUE78), GPSEO et le Contrôle de l'Égalité de la Préfecture.

Monsieur BEUNIER précise par ailleurs que ce projet ne sera pas remis en question compte-tenu des accords passés entre la ville, le promoteur et l'EPFIF qui exerce une maîtrise foncière sur ces terrains.

L'objectif de la soirée est de présenter le nouveau projet puis d'échanger ensuite sur 4 thématiques abordées en seconde partie de la soirée.

2. METHODOLOGIE

Les objectifs de la Municipalité ont été les suivants lors du travail effectué entre le PC 2020 et ce nouveau projet :

- Permettre une meilleure intégration du projet par rapport aux parcelles voisines en diminuant les masses au sol
- Reculer autant que possible les bâtiments par rapport aux parcelles dont les maisons étaient proches du 1^{er} projet
- Favoriser des vues traversantes depuis la rue et les parcelles voisines pour diminuer l'effet de masse et favoriser le passage de la lumière
- Améliorer le confort des futurs résidents
- Diminuer l'emprise au sol en permettant des bâtiments un peu plus haut en bord de la rue de Chanteloup (terrain en pente)
- Augmenter le nombre d'arbres sur le nouveau projet



3. PRESENTATION DU PROJET PAR L'ARCHITECTE DE KAUFMAN & BROAD

Kaufman & Broad présente en premier lieu le plan de masse du permis de construire [Accordé en 2020](#).

Le nouveau projet présente un plan de masse avec beaucoup plus d'espaces en pleine terre.



*Plan de masse projet 2020
(en rouge l'emplacement des bâtiments actuels)*



Plan masse projet 2021

Le projet prévoit 36 logements dont 40 % de logements sociaux et 60 % de logements en accession libre qui sont répartis en 4 bâtiments répartis comme suit :

- R+2+Atique côté rue
- R+1+Atique à l'arrière de la parcelle.

Le local poubelle est implanté côté rue de Chanteloup à l'extérieur des bâtiments avec une aire de présentation. L'accès véhicule est placé entre les bâtiments 1 et 2 en sous-sol, et un local vélo correctement dimensionné est prévu en RDC.





Comparatif projet 2020 et projet 2021 :

Données \ Projet	Projet PC	Nouveau projet
Emprise au sol	1271 m ²	1032 m ²
Pleine terre	986 m ²	1059 m ²
Stationnement extérieur	9 places	3 places
Arbres plantés	14	21

4. QUESTIONS POSEES LORS DE L'ÉCHANGE AVEC LA SALLE

QUESTIONS	REPNSES
Peut-on modifier l'implantation des lots 3 et 4 et les implanter en limite séparative afin de ne pas avoir de fenêtres sur cette façade	La distribution des logements ne permet pas cette implantation
Nombre de place de stationnement ? parking non boxé, place visiteurs en extérieur et en intérieur	Les surfaces des parkings boxés étant supérieures aux surfaces des parkings non boxés, la surface totale du sous-sol et donc d'imperméabilisation du terrain est moins importante. 3 places visiteur en extérieur.
Quelle est le recul entre les bâtiments et la voirie	<ul style="list-style-type: none"> • BAT1 : 5m et 6,70 m par rapport à la rue • BAT2 : 9,65m et 5m par rapport aux voisins • BAT3 : 10,54m contre le mur mitoyen • BAT4 : +6m du voisin mitoyen
Quelle est la hauteur des bâtiments, le souhait est d'avoir cette hauteur en mètre afin de permettre de se rendre compte des hauteurs	1 étage a un peu moins de 3m, - R+1 < 6 m - R+2 < 9 m - R+3 < 12 m



PARTIE 2 : ATELIERS THEMATIQUES

Quatre tables sont organisées avec les Andrésiens présents afin d'échanger autour des thématiques suivantes :

- Mobilité / circulation
- Traitement des façades
- Végétalisation du projet
- Idées pour améliorer le projet

MOBILITE / CIRCULATION

QUESTIONS/SUGGESTIONS	RÉPONSES
<p>STATIONNEMENT</p>	
<p>Pourquoi pas plus de places de parkings car la longueur du terrain le permet ?</p>	<p>Le nombre de places de parking respecte les règles du PLUi (Minimum 2 places par logement en accession, 1 place minimum en logement locatif à caractère social (cf PLUi Définitions et dispositions communes p65 et p66) ; Le parking est donc dimensionné au plus juste respect du PLUi. La commune souhaite imperméabiliser le moins possible les parcelles des projets immobiliers.</p>
<p>Il faudrait 2 places de parking minimum pour tous les logements</p>	<p>La municipalité est tenue de respecter la conformité du PLUi. Le permis pourrait sinon être attaqué pour non-conformité.</p>
<p>Il faudrait créer des places de stationnements sur toute la longueur de façade côté rue de Chanteloup.</p>	<p>Cette question sera traitée de façon globale, car il faut tenir compte des entrées de garage des propriétés privées. Un travail de concertation avec les habitants sur les mobilités permettra d'aborder la thématique du stationnement et des règles de circulation.</p>



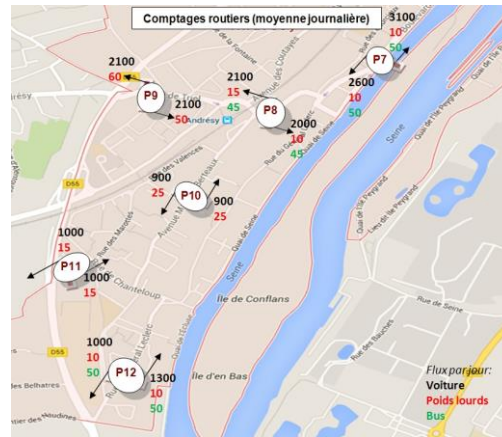
<p>Prévoir moins d'espaces verts en fond de parcelle pour permettre la création de places de parking en extérieur</p>	<p>La commune souhaite maintenir un maximum de pleine-terre afin de permettre les plantations d'arbres de haute tige et privilégier le stationnement en sous-sol. Une réflexion sera menée pour l'utilisation d'over green pour les places handicapées.</p>
<p>Interdire le stationnement rue de Chanteloup</p>	<p>Un travail de concertation avec les habitants sur les mobilités permettra d'aborder la thématique du stationnement et des règles de circulation. Ensuite un travail avec la communauté urbaine gestionnaire des voiries publiques validera les orientations.</p>
<p>Places de stationnement insuffisantes pour les visiteurs</p>	<p>La collectivité regardera avec le promoteur l'implantation et la possibilité d'augmentation des places visiteurs dans l'emprise du projet.</p>
<p>Interdire le stationnement devant les adresses suivantes : 22bis, 24, 29, 27 rue de Chanteloup</p>	<p>Le stationnement au droit des entrées charretières est interdit conformément au code de la route,</p> <p>Un travail de concertation avec les habitants sur les mobilités permettra d'aborder la thématique du stationnement et des règles de circulation.</p>
<p>Regrouper les bâtiments vers le fond du terrain, pour mettre des parkings en extérieur</p>	<p>L'implantation des immeubles respecte les règles de PLUi et le choix de la collectivité est de privilégier un maximum d'espaces verts dans l'emprise des projets. Les parkings en sous-sol, doivent être situés sous l'emprise du bâtiment pour répondre au besoin d'espaces en pleine-terre</p>



CIRCULATION

**Densification de la circulation attendue ?
Inquiétude**

L'étude de circulation réalisée en septembre 2017 indique une moyenne de circulation entre 1000 et 1300 véhicules entrant et sortant par les rues des Cardinettes et général Leclerc. Le projet prévoit environ 60 véhicules supplémentaires dont l'impact sur le flux circulatoire est considéré comme négligeable à l'échelle de la journée.



SÉCURITÉ DES PIÉTONS

Comment assurer la sécurité des collégiens piétons rue de Chanteloup aux heures des début/fin des cours, 8h30/16h et 17h, quand ils sortent prendre le bus n°11 ?

Un travail de concertation avec les habitants sur les mobilités permettra d'aborder la thématique du stationnement et des règles de circulation permettant ensuite un travail avec la communauté urbaine gestionnaire des voiries publiques. Un projet de sécurisation piétonne est actuellement en cours avec GPS&O au carrefour rue Chanteloup / Rue des Marottes.

Comment mieux assurer la sécurité des piétons (enfants/parents) Marottes, Denouval avec la densification de la circulation attendue ?

Un travail de concertation avec les habitants sur les mobilités permettra d'aborder la thématique du stationnement et des règles de circulation permettant ensuite un travail avec la communauté urbaine gestionnaire des voiries publiques. Un projet de sécurisation piétonne est actuellement en cours avec GPS&O au carrefour rue Chanteloup / Rue des Marottes.



STATIONNEMENT ET CIRCULATION PENDANT LES TRAVAUX

Où vont se garer les ouvriers ?

Un plan d'installation de chantier (PIC) sera établi avec la Ville. Le stationnement nécessaire au chantier sera effectué dans le sous-sol une fois le sous-sol terminé.

En outre une charte Travaux est en cours d'élaboration à l'échelle de la ville afin de prendre en compte ce genre de problématique ainsi que la vie du chantier.

Comment se fera la gestion du trafic pendant les travaux ? Camions chantiers ?

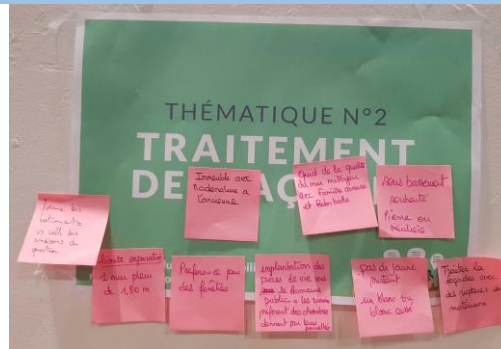
Voir réponse précédente sur le PIC

TRAITEMENT DES FACADES

QUESTIONS/SUGGESTIONS

RÉPONSES

ARCHITECTURE



Traiter les façades avec des ruptures de matériaux

Ok, demande prise en compte

Immeuble avec modénature à l'ancienne

L'intégration de modénature sur les façades augmente la hauteur des immeubles, la hauteur max étant de 9m, il sera difficile d'intégrer des éléments de modénatures

Forme des bâtiments comme celle des maisons du quartier

L'architecture des nouveaux immeubles s'intégrera aux habitations présentes dans le quartier

Soubassement souhaité en pierre meulière

Ok, demande prise en compte

Préférence pour des fenêtres

Ok sauf pour les séjours qui donneront sur des balcons



Orientation des pièces de vie vers le domaine public, les riverains préfèrent des chambres donnant sur leurs jardins	Ok, demande prise en compte et sera vue avec l'architecte
COULEUR DES BATIMENTS	
Pas de jaune pour la couleur des façades, un blanc ou blanc cassé	Ok, demande prise en compte
TRAITEMENT DES LIMITES SEPARATIVES	
Limite séparative : un mur plein de 1.80m	Mur plein ou clôture pleine, le PLUi autorise 2m, à voir état du mur existant
Quid de la qualité du mur mitoyen avec famille C. et R.	Mur plein ou clôture pleine, le PLUi autorise 2m, à voir état du mur existant

VEGETALISATION DU PROJET

QUESTIONS/SUGGESTIONS	RÉPONSES
TOITURES	
Est-ce que les toitures seront végétalisées ?	Oui
Y a-t-il des ... ? des fleurs ?	Une notice paysagère sera proposée par l'architecte
VEGETAUX LE LONG DES CLOTURES	
Quel type de clôture (végétale ou non) + hauteur ?	Mixte
Négociation cas par cas pour la haie existante	Dans la mesure du possible à voir sur site mais ok si possible



ARBRES

Types d'arbres ? à feuilles caduques ou persistants ? Feuilles en automne, vis-à-vis	Essences locales, on peut proposer plusieurs choix aux riverains, le PLUi préconise les essences régionales
Conserver le tilleul en façade	A étudier si possible de le conserver
Quid de l'entretien des arbres à hautes tiges	Arbres à développement modéré
Etude d'ensoleillement => Rideau végétal	Arbres à développement modéré
Hauteur des arbres à hautes tiges ?	Arbres à développement modéré

ESPACE ENFANTS

Est-ce qu'un espace vert commun est prévu pour les enfants ?	A étudier, tous les logements auront un espace extérieur
--	---

IDEES POUR AMELIORER LE PROJET (Atelier animé par l'architecte du projet)

QUESTIONS/SUGGESTIONS	RÉPONSES
ARCHITECTURE	
Façades : pas de jaune, plutôt blanc en étage, soubassement	Ok, demande prise en compte
Réduire les hauteurs en traitant les couvertures	Les hauteurs ont été retravaillées pour contenir le nombre de logements nécessaires au projet et ainsi occuper le moins possible de terrain et libérer de la surface de pleine terre et des espaces verts.



Taille fenêtre à adapter selon les façades et les vues	Ok, demande prise en compte
Hauteur immeuble	Cf plans architecte
Limitation des terrasses au niveau des avoisinants	Les terrasses mitoyennes ne sont pas accessibles d'une part et d'autre part il sera mis en place des brises vues sur les terrasses accessibles.
Passer à R+1+ Terrasse en totalité	Les hauteurs ont été retravaillées pour contenir le nombre de logement nécessaire au projet et ainsi occuper le moins possible de terrain et de libérer de la surface de pleine terre et des espaces verts
CADRE DE VIE	
Végétalisation façades immeubles	Les murs végétalisés nécessitent un mur et un substrat particulier qui sur ce projet n'ont pas été prévus.
Traiter les abords : clôture + haies	Ok, demande prise en compte
STATIONNEMENT	
Moins de stationnement	Le programme doit respecter le règlement du PLUI. Voir plus haut dans ce document.
DENSITE	
Moins de logements	Sur la commune nous sommes généralement à moins de 100 logements par hectare, sur cette opération nous sommes à moins de 60 logements à l'hectare. Réduire plus ne serait économiquement plus viable et l'EPFIF ne pourrait revendre correctement les parcelles acquises pour l'opération.
ORGANISATION DU CHANTIER	
Constat d'huissier, référé préventif	Il est toujours réalisé un constat d'huissier contradictoire (en présence de tous les voisins les plus proches du projet et les collectivités) qui permet une fois les travaux terminés de faire une comparaison et de déterminer les responsabilités.
Charte travaux promoteur/riverains	Ok, demande prise en compte



DIVERS

Indemniser les riverains pour la perte de valeur

Les droits à réparation et au versement de dommages et intérêts sont régis par la loi, il faudrait démontrer la création des troubles anormaux du voisinage par le projet.