

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF

PROJET IMMOBILIER DES SABLONS



Atelier #1 du 1er avril 2022

ANDRÉSY
en Yvelines 

Introduction

Dans le cadre du projet immobilier des Sablons initié en 2018 sous l'ancienne mandature, la nouvelle municipalité a souhaité que ce projet, qui impactera le quartier des Sablons sur le long terme, puisse être réalisé en mettant en place un travail participatif avec tous les habitants.

Afin de répondre à cette demande, Bouygues Immobilier et Aegefim ont mandaté l'agence DVT'Up, agence spécialisée « qui accompagne les maîtres d'ouvrage et gestionnaires à "faire avec" les usagers et coordonne la mise en oeuvre de projets participatifs qui permettent l'implication des communautés locales dans la conception et la mise en vie des territoires. »



Démarche participative du projet immobilier « Sablons »

5 ateliers thématiques

La démarche participative mise en place par l'agence DVT'Up est de constituer un groupe de travail qui participera à tous les ateliers et qui se veut représentatif des riverains et des habitants.

Afin que tous les habitants puissent prendre part au travail même s'ils ne font pas partie du groupe de travail, des permanences accompagneront systématiquement les ateliers qui permettront à chacun de s'exprimer au même rythme et sur les mêmes thèmes que les ateliers.

Le planning des ateliers et permanences:

- #1 – vendredi 1^{er} avril 2022
Introduction et identité
- #2 – samedi 23 avril 2022
Pleins/vides - Ecoquartier
- #3 – vendredi 13 mai 2022
Communs : espaces circulants
- #4 – vendredi 10 juin 2022
Communs : Places et activités
- #5 – vendredi 1^{er} juillet 2022
Communs : Espace(s) collectif(s)



Groupe de travail

22 habitants présents

- 21 adultes
- 1 jeune, élu du CMJ
- 1 représentante des services de la ville
- 12 femmes et 11 hommes

Équipe projet

- **Ville d'Andrésey** : Lionel WASTL, Laurent BEUNIER, Michel PRÈS,
- **Bouygues Immobilier** : Aurélien-Pierre MARTIN, Elise LEGENDRE
- **Agefim Promotion** : Alice MOLL-BOCHEREL
- **Citésens** : Xavier QUIN
- **Diagram architectes** : Catherine GUILLOT
- **DVTup** : Claire VELLARD, Johanne MÉLINAND



La démarche mise en place

Le groupe de travail mobilise :

- Des structures locales actives à Andrésy : AS Fontand, 2 Fédérations de parents d'élèves, conseil de quartier Gare, contrôle technique Norisko, Conseil syndical Closerie des Valences, Conseil Syndical Villas d'Andrésy, Conseil Municipal des Jeunes d'Andrésy
- Des habitant.e.s, qui représentent au mieux les différents genres, tranches d'âge et quartiers d'Andrésy recruté.e.s parmi un appel à candidature.

Quartier :

- 7 personnes des Côteaux
- 6 personnes de Gare-Denouval
- 1 personne de Fin d'Oise - Rive gauche

Âge :

- 6 personnes âgées de 30 et 44 ans
- 5 personnes âgées de 45 à 59 ans
- 3 personnes de plus de 60 ans

Genre :

- 8 femmes
- 6 hommes



Déroulé de l'atelier #1

- **Partie 1.** Introduction du projet par l'équipe et par la ville, en suivant [ce support](#), p.1
- **Partie 2.** Travail collectif
 - **Partie 2.1.** Travail sur la vision partagée du quartier, p.2
 - **Partie 2.2.** Travail collectif sur l'identité future du quartier des Sablons p.31 jeune



Partie 1. Introduction et présentation du projet

L'équipe projet a pu présenter le projet et son évolution depuis les prémices et la phase concours en 2017 jusqu'à aujourd'hui, ainsi que les principales contraintes et équations en présence (réglementaires, financières, programmatiques, etc). [Lien du support consultable ici](#). Comme expliqué lors de la présentation, ce support présente des documents de travail, qui ne correspondent pas au projet final. Celui-ci est toujours en cours d'écriture, et intégrera la démarche participative réalisée avec les habitants.

Le déroulé de la démarche a également été présenté : fonctionnement, déroulé et thématiques des 4 ateliers qui suivront.

Pendant cette partie, les participants du groupe de travail étaient invités à compiler les questions sur une fiche-question, pour que l'équipe puisse y répondre en détail après l'atelier. Les questions et leurs réponses sont compilées et présentées en page 6.



Partie 2.1. Vision partagée du quartier

Conclusions

Le groupe de travail identifie plusieurs axes, cohérents entre eux :

Pour aujourd'hui, le quartier est perçu par une grande part de participants comme "calme" et "tranquille" (9 occurrences), un "quartier pavillonnaire", une "petite ville" ou un "village de campagne", "convivial" (8 occurrences). Certains considèrent cette tranquillité par son pendant négatif, et y voient un quartier "délaissé", "ennuyant", "peu vivant", "abandonné", "dortoir" (6 occurrences). Une personne souligne l'importance du parking du casino dans le quartier, et deux autres le considèrent "pratique" et fait de "commerce". On signale par ailleurs la dangerosité créée par la route départementale.

Pour le futur, les habitants souhaitent conserver les aspects positifs identifiés pour aujourd'hui (2 "calme" et 2 "paisible", "une petite ville avec un esprit de campagne", mais en valorisant la biodiversité du site (5 "vert" ou "verdure", un "écoquartier", un "bon à vivre").

Une importance est mise dans l'animation au quartier ("animé, "dynamique", "se réveille en compétition avec le centre ancien bobo", où on fait "communauté" et où l'offre de "commerces" est renforcée (5 occurrences). Un besoin en "services" (maison médicale) et "équipements" est signalé (2 occurrences), et un renforcement de l'éclairage public est demandé. Des participants émettent des vigilances sur les constructions en indiquant la nécessité de réaliser un "développement mesuré", "petits immeubles (R+1 maxi)", "responsable", "équilibré". **En faisant la synthèse, on comprend que l'identité souhaitée correspond à un développement raisonné, offrant services et activités, qui développe les possibilités de rencontre tout en conservant le caractère tranquille, et en permettant à la biodiversité de retrouver sa place dans le quartier.**

Cette vision correspond assez bien à une [définition généraliste](#) des éco quartiers : *"De par sa conception, le quartier durable permet : de faciliter l'accès à des activités sportives et culturelles, de réduire la distance et les temps d'accès en favorisant l'utilisation des modes doux. Du point de vue économique, les services et les commerces se voudront multi-fonctionnels."*



Partie 2.2. Identité du quartier

Méthode

Les participants ont, par groupe, créé des planches d'ambiance représentant l'identité du quartier souhaitant pour le futur.

En découpant des images dans des magazines, ils ont pu expliquer ce qu'ils considèrent comme important pour construire un quartier qualitatif.



Partie 2.2. Identité du quartier



Partie 2.2. Identité du quartier



Conclusions

Les planches d'ambiance montrent une grande importance pour la valorisation du patrimoine végétal, la création et/ou la conservation des perspectives et des vues sur la vallée et les côtesaux.

Une importance est également donnée à la qualité des constructions, à la fois dans leur aspect extérieur (jeux de matières avec la façade, demandes de toits), mais aussi pour les habitants (éco - construction, construction de grandes terrasses pour les appartements, confort du collectif).

Le développement de l'animation du quartier se réalise par la création d'espaces de convivialité, l'installation de mobilier urbain et l'apport de nouveaux commerces et services (restaurants, cafés). Les espaces de rencontre pourraient être très qualitatifs, avec des propositions pour des zones sous abri et du mobilier urbain innovant.



Partie 2.2. Identité du quartier

Conclusions (suite)

Des moodboards soulignent le besoin de développer le lien social et de permettre de nouvelles activités (sport, culture) et de renforcer les équipements à destination des enfants (crèches, écoles), voire de penser l'aménagement du quartier à leur échelle (trames vertes, circulations douces).

Les participants souhaitent donc que le projet du quartier permette de retrouver une ambiance végétale affirmée, tout en conservant et améliorant les vues. Les formes architecturales devront être en cohérence avec le patrimoine architectural andrésien, tout en intégrant des dimensions d'éco construction et de modernité. Le confort des logements sera renforcé avec des terrasses. Les espaces communs du quartier devront permettre la rencontre et la convivialité, tout en privilégiant les circulations douces, et en intégrant du mobilier urbain. De nouvelles activités permettront de renforcer cette convivialité (sport, cafés, terrasses extérieures), et des services et équipements amèneront les riverains à fréquenter le quartier (maison médicale, équipements culturels, services dédiés aux plus jeunes)



Photos de l'atelier et de la permanence



COMPTE RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF
Sablons - Atelier #1 du 1^{er} avril 2022



ANDRÉSY
en Yvelines 

Photos de l'atelier et de la permanence



COMPTE RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF
Sablons - Atelier #1 du 1^{er} avril 2022



ANDRÉSY
en Yvelines 

Questions des participants > Réponses de l'Équipe Projet

Thématique	Question	Réponse de l'équipe
Mobilité	1. Y a-t-il une réflexion sur le sens de circulation pour le chemin des Grands Heurts ?	Cette question sera traitée lors de l'atelier 3 "Espaces Circulants" du 13/05
	2. Pourquoi ne pas avoir intégré le fait que la zone entourant la RD constitue la réserve foncière pour l'autoroute A 104 ?	Aujourd'hui le projet d'A104 ne semble plus d'actualité sur cette partie de la ville. Dans tous les cas, la réserve foncière pour l'A104 (AND3) n'est située que d'un côté de la RD, du côté de l'Hautil, et n'est pas en lien avec le projet immobilier. La suppression éventuelle de cette réserve foncière relève dans tous les cas d'une révision du PLUi.
Densité / nombre de logements	3. Quel est le nombre minimum de logements pour ce projet ? ≈ 330 ou ≈ 380 ?	Cette question sera traitée lors de l'atelier 2 "Pleins Vides" du 23/04. Comme présenté lors de l'atelier 1, le nombre de logements d'une opération est le résultat d'une équation mêlant de nombreux critères. Le nombre de 330 logements correspond à l'OAP, hors emprise foncière actuelle du Casino, sur la base de ≈ 100 logements / hectare.



Questions des participants > Réponses de l'Équipe Projet

Densité / nombre de logements	4. Logement social envisagé au niveau d'Andrésy, alors qu'il faut réfléchir en termes de GPSEO - 17% actuel → 25%. Qu'en est-il de la loi SRU ? Il faut 880 logements dont 40% de logements sociaux. Erreur de logique... Impératif économique. Le SDRIF impose 50 000 logements par an, comment cela s'intègre dans un véritable Plan d'urbanisme (on ne parle que de calendrier...). La ville n'a-t-elle aucun pouvoir de décision par rapport à GPSEO ?	La ville a des obligations légales (SDRIF, SRU) et des engagements à respecter (PLHi). Effectivement si on considère GPSEO, la communauté urbaine n'est pas en retard concernant la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU), avec l'ensemble des communes soumises à la loi (+ de 3500 habitants), on arrive à 31,2% de logements sociaux. En regardant à l'échelle de la communauté urbaine, ce que l'on observe est que les logements sociaux sont concentrés dans certaines villes, et que d'autres villes sont en déficit de logements sociaux, dont Andrésy, qui est à 17,41% et qui se doit de rattraper son retard. Cette question sera abordée plus en détail lors de l'atelier 2 "Pleins Vides" du 23/04.
	5. Pavillons individuels? Combien? Surfaces?	Cette question sera abordée plus en détail lors de l'atelier 2 "Pleins Vides" du 23/04
	6. Comment se prémunir de l'incertitude face à l'évolution des prix des matériaux dans le contexte actuel ?	C'est le risque du maître d'ouvrage, et personne ne peut se prémunir de l'évolution du prix des matériaux. Les échéances de ce projet sont telles, qu'on peut raisonnablement envisager que la situation sera stabilisée.



Questions des participants > Réponses de l'Équipe Projet

Qualité des bâtiments	7. Écologie : récupérateur d'eau ? Compost ?	Des noues de récupération d'eaux pluviales sont prévues et des bacs à compost pourront être mis en place avec le concours des futurs habitants du quartier. Ces éléments sont inclus dans le projet depuis la phase concours.
	8. Résidence fermée ?	Il existe différentes manières d'aborder la résidentialisation des programmes immobiliers (physique et/ou végétal). La façon de séparer les résidences des espaces publics pourra être abordée dans les ateliers 2 "Plein Vides" du 23/04, et 3 "Espaces Circulants" du 13/05 ainsi que dans le travail sur la Charte patrimoniale et architecturale avec le CAUE qui se déroulera en mai et juin.
Activités équipements commerces	9. A-t-on notre mot à dire sur les commerces à venir ? Crèches ?	Oui, ces questions seront traitées lors de l'atelier 4 "Places et Activités" du 10/06. Une crèche est prévue dans le projet Gare.
	10. Pour les écoles et le collège, quelle serait pour vous la solution adaptée ?	L'équipe n'a pas de réponse toute faite pour cette question, qui sera traitée lors de l'atelier 4 "Places et Activités" du 10/06.



Questions des participants > Réponses de l'Équipe Projet

Ville d'Andrésey	11 Pour la Mairie, est-il prévu une augmentation de la police municipale, avec l'augmentation de la population ?	Aujourd'hui la police municipale compte 6 agents et 2 ASVP, ces deux derniers ayant comme objectif de devenir policiers municipaux également ce qui nous amènera à 8 policiers municipaux dans les prochains mois. En 2020, la moyenne française était de 4,9 policiers municipaux pour 10 000 habitants, ce qui situe Andrésey au dessus de la moyenne. Il n'est pas prévu à ce jour une augmentation des effectifs.
	12. Qui a choisi Bouygues et Aegefim ? Y a-t-il eu un appel à projet ? Quelles ont été les sociétés mises en concurrence ?	L'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Ile de France) a organisé un concours de consultation restreinte en 2017. Le groupement Aegefim, Bouygues Immobilier a été choisi par l'EPFIF. L'autre opérateur de la consultation, et qui n'a pas été retenu, était Cogedim.
	13. "Identité" réduite à Casino - quartier pavillonnaire hétéroclite ? Comment le maire peut-il affirmer cela ? Cela n'équivaut-t-il pas à "raser" tout, puisque pas d'identité ? Que fait-on du pavillon d'architecte datant de 1936 rue de Triel ? Monsieur Beunier ignore totalement l'AVAP/SPR (Site Patrimonial Remarquable) : pourquoi ?	Cette affirmation doit être comprise dans le sens que l'identité est aujourd'hui peu définie, et qu'elle doit être construite par les habitants pendant la démarche participative. Rue de Triel, aucune maison ne fait l'objet d'une fiche patrimoniale. La rue de Triel ainsi que le périmètre de l'OAP ne sont pas inclus dans l'AVAP/SPR.



Questions des participants > Réponses de l'Équipe Projet

Mission DVTup Démarche	14. Qui paie DVTup ? La mairie (et donc les habitants d'Andrésey) ou qui d'autre ?	La mission de DVTup est réalisée suite à une demande de la mairie envers les promoteurs. Ce sont les promoteurs qui paient directement DVTup. La préparation des ateliers se fait sous le contrôle de la ville.
	15. Comment seront restitués les groupes de travail ?	Les compte-rendus du groupe de travail seront diffusés à tous les participants par mail, puis mis en ligne sur le site de la mairie pour que tous les andrésiens y aient accès.

