

# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2022  
*Communs : Espace(s) collectif(s)*



# Groupe de travail

## 16 habitants présents

- 16 adultes
- 6 femmes et 10 hommes

## Équipe projet

- **Ville d'Andrésey** : Michel PRÈS,
- **Bouygues Immobilier** : Elise LEGENDRE, Camille GOINARD
- **Agefim Promotion** : Alice MOLL-BOCHEREL
- **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 #2

- **Partie 1.** Présentation par l'équipe
  - **Partie 1.2.** Premières réactions et échanges
- **Partie 2.** Travail collectif pour répartir les pleins et les vides (sur maquette)
- **Partie 3.** Visite du site



# Partie 1. Présentation par l'équipe

Catherine Guillot de Diagram Architectes a présenté les éléments du projet posés comme invariants (végétation à préserver, aspects règlementaires liés à la constructibilité et au stationnement, positionnement de CASINO) pour aboutir en filigrane à une définition commune des pleins et des vides. Un sujet restant ouvert a été questionné, celui de la hauteur inscrite à l'OAP.

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 le groupe de travail.



# Partie 1.2. Synthèse des échanges

## OAP, densité et hauteurs

Pour mémoire une densité moyenne de 100 logements à l'hectare est visée sur 4,5 ha. Le projet des Sablons est situé en zone UDd dans le PLUi. Le règlement de cette zone associé à l'OAP limitent les hauteurs à 9m de façade et 3,50m d'enveloppe de toiture, ce qui correspond à des bâtiments R+2+attique/comble.

Au regard de la densité envisagée, certains membres du groupe de travail ont évoqué le risque d'un manque d'espaces non bâtis si les hauteurs ne dépassent à aucun endroit du R+2 + attique. Le site étant en légère pente, et à certains endroits déjà creusés (Casino actuel, entrepôt Boulet), ils ont soulevé la question de la pertinence d'augmenter la hauteur de certains bâtiments afin de dégager plus d'espace au sol. Le règlement de la zone UDd permet que "les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains peuvent avoir une hauteur différente".

Après sollicitation de GPSEO, il apparaît le calendrier de modification du PLUi ne permet plus de modifier l'OAP à ce stade. Toutefois la parcelle Casino étant sans doute la dernière à être réalisée, la prochaine révision du PLUi pourrait permettre la modification des règles actuellement applicables d'ici sa construction.



# Partie 1.2. Synthèse des échanges

## Positionnement de Casino

La proposition de positionner le supermarché Casino en entrée de ville génère des interrogations et ne paraît pas être la plus satisfaisante. Pour mémoire, ce positionnement est issu de discussions avec Casino qui souhaite être en proximité de RD pour des raisons de visibilité.

Pour les participants, le positionnement en centralité et en RDC de logements, qui avait été proposé en phase concours en 2017 apparaît plus souhaitable pour le quartier et le projet, pour les raisons suivantes :

Le Casino actuel est perçu comme un commerce de proximité, il bénéficierait d'un positionnement central entre le projet Sablons et le projet de la gare.

Le groupe de travail a à coeur de participer à la création d'une entrée de ville agréable pour la ville d'Andrésy. Le positionnement du Casino à cet endroit risque de ne pas permettre de créer une couture intéressante pour le site. Le groupe de travail aimerait que l'entrée de la ville ne ressemble pas à une zone d'activités, mais permette d'annoncer une ville où il fait bon vivre.

Cet élément étant à ce jour posé comme invariable, il a été question de minimiser l'impact de son emplacement à cet endroit. Ont été évoquées différentes préconisations, qui peuvent se compléter :

- une position du Casino semi-enterré dans la pente,
- des vitrines et une enseigne "discrètes", intégrée en cohérence avec le reste du programme
- un espace végétal -par exemple un jardin partagé, ou un équipement public sur le toit du Casino. La co-gestion de cet espace en toiture entre la ville et le CASINO semble être ici la solution la plus adaptée
- des places de stationnement en sous-sols.

Ces préconisations du groupe de travail peuvent être précisées dans un cahier de charge auquel devra se plier l'architecte concepteur de cette future surface marchande.

Le groupe de travail a demandé s'il était possible de racheter la parcelle du Casino afin de pouvoir revenir à la première proposition.





# Partie 1.2. Synthèse des échanges

## Stationnement

La proximité de la gare impose la construction d'un certain nombre de places de stationnement par logement : ½ pour un logement social, 1 pour un logement classique. Afin de venir compléter cette offre, le promoteur Bouygues Immobilier évoque une solution de véhicules électriques en autopartage, disponibles par copropriétés. Une attention devra alors être portée sur les espaces de recharge des véhicules électriques.

Toutes les places de stationnement seront semi enterrées, sous les bâtiments, excepté quelques places de stationnement pour le Casino.

## Circulations

La question d'une circulation non contrainte par le bâti a été évoquée. C'est à dire qu'un mode de résidentialisation fermant des accès, notamment piétons, au sein du quartier, est à éviter. Ce sujet fait l'objet du prochain atelier (14.04) et sera donc approfondi à ce moment-là.



# Partie 2. Travail sur la densité : répartition pleins/vides (sur la maquette)

## Méthode

La seconde partie de l'atelier s'est déroulée autour d'une maquette de la zone concernée par le projet immobilier. Les participants étaient invités à positionner des blocs de mousse représentant des habitations de différents niveaux.

## Grandes orientations :

### → *Prêter attention aux vues*

Le site présente des vues remarquables, à la fois sur la Seine et la plaine d'Achères (depuis le haut du site), mais également sur les coteaux (depuis le bas du site). Le positionnement des mousses sur la maquette montre un bâti construit en relation avec l'effet de pente.

→ **Densifier à certains endroits** pour préserver les extrémités, en lien avec le bâti

L'objectif est de créer un effet de progressivité des hauteurs du bâti. Etant donné les hauteurs des logements individuels existants en bordure de site, notamment côté Est

(par exemple avec les villas d'Andrésey), il s'agit à ces endroits-là de privilégier la construction de logements individuels ou intermédiaires pour créer une continuité avec les lotissements pavillonnaires existants.

Cette logique implique de créer des hauteurs plus importantes (à partir du R+2) au milieu et au sud ouest du site, du côté de la rue de Triel.

→ **Créer des différences de niveaux** : "pas de quartier rectiligne"

Pour éviter une occupation du sol qui ne laisserait pas de place au "vide", différentes typologies de logements doivent venir se compléter. Notamment et comme évoqué p.1, l'une des propositions faite par des membres du groupe de travail est de dépasser la limite aujourd'hui fixée par le PLUI pour créer des niveaux supplémentaires, permettant ainsi de libérer de l'espace au sol à d'autres endroits. Certains endroits semblent pouvoir accueillir le double de ce qui est aujourd'hui prévu.



## Partie 2. Travail sur la densité : répartition pleins/vides (sur la maquette)

### Grandes orientations (suite)

#### → *Conserver du vide*

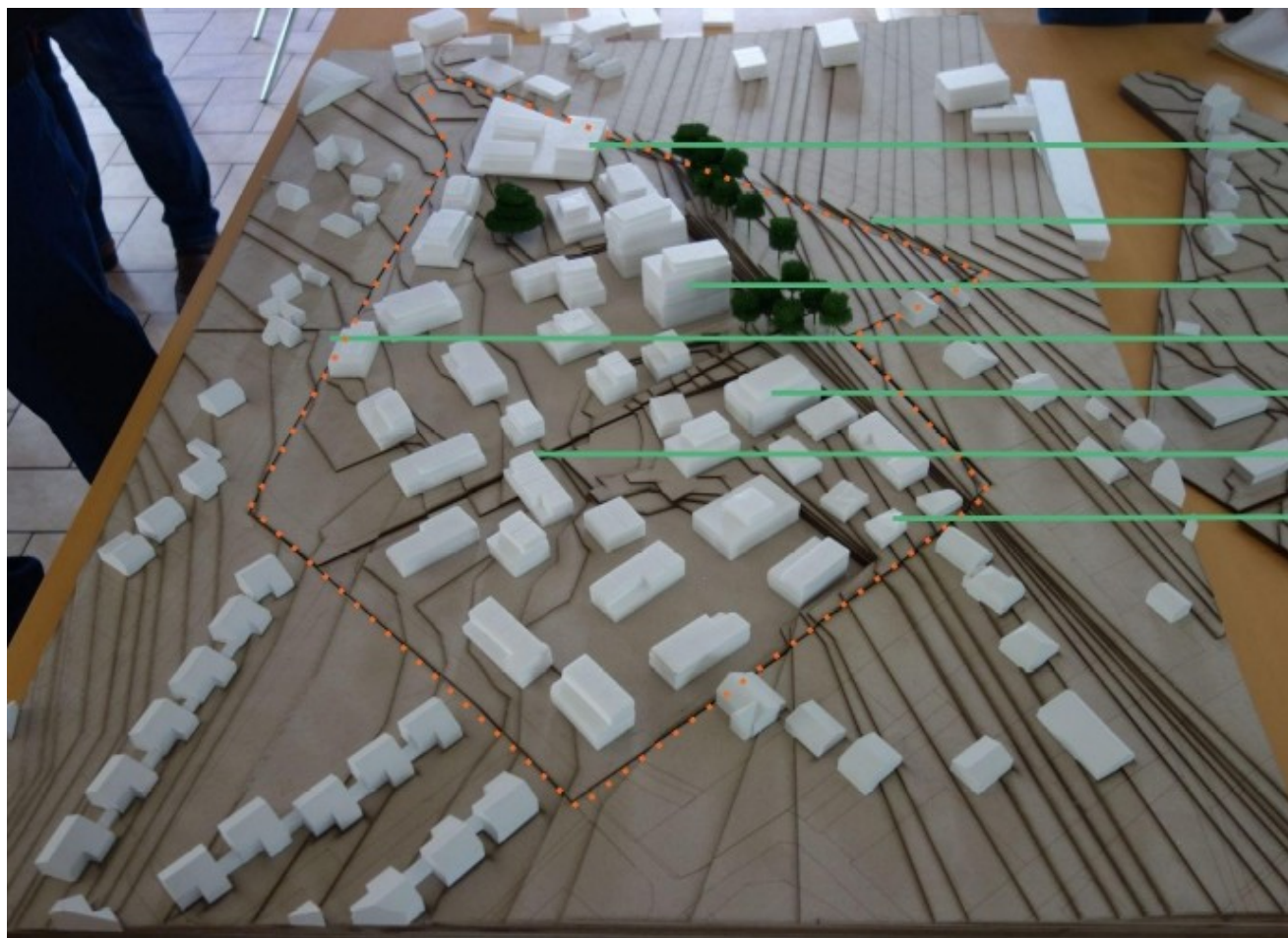
Cette idée est plébiscitée par le groupe de travail : il s'agit de créer des espaces publics végétalisés, de rencontre, pour éviter un effet de plein qui desservirait la qualité dans le quartier et pour ses environs. Il est également important de conserver les coulées vertes existantes.



*Un espace réservé au centre (type place publique)*



## Partie 2. Travail sur la densité : répartition pleins/vides (sur la maquette)



Casino

RD 55

Collectifs hauts

Rue de Triel

Collectifs moyens

Logements intermédiaires

Maisons individuelles

COMPTE RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF

Sablons - Atelier #2 du 23 avril 2022



**ANDRÉSY**  
en Yvelines



## Partie 2. Travail sur la densité : répartition pleins/vides (sur la maquette)



*Bâti avec des hauteurs ne dépassant pas le R+2+attique le long du chemin des Grands Heurts*



*Discussions autour de la maquette*



*Bâti avec des hauteurs dépassant le R+2+attique le long du chemin des Grands Heurts*

## Partie 2. Travail sur la densité : répartition pleins/vides (sur la maquette)



*Exemple de répartition des hauteurs*



*Exemple de répartition des hauteurs*



## Partie 3. Visite du site

L'atelier s'est terminé par une visite du site qui a permis de prendre la mesure physique du relief de la zone, de se projeter dans les pleins et des vides et d'essayer de visualiser les hauteurs envisagées avec les blocs sur la maquette.

