

Les ateliers participatifs concernant le projet des Sablons

État des lieux au 15 juillet 2022

Cinq ateliers participatifs se sont déroulés dans le cadre du processus initié à la demande de la ville par DVT up et financé par Bouygues.

À ce jour, il semble utile de faire un point de ce que l'on peut comprendre de la situation du projet des Sablons

Premier atelier du 1^{er} avril 2022 : l'identité du quartier

<p>Ce premier atelier a permis, dans un premier temps, de</p> <ul style="list-style-type: none">- Retracer le cheminement intellectuel de l'équipe en charge de la conception du projet (Diagram architecte) depuis 2018- Nous donner quelques clés notamment sur l'enjeu économique de ce projet et l'état des négociations avec les acteurs en place. <p>L'impact des activités présentes sur le terrain est forte, notamment celle du supermarché Casino qui, suite à de premières négociations, entend imposer de rester sur le site en entrée de quartier (donc de ville) sur le bord de la RD 55, avec une surface de vente réduite à 2000 m² contre 2500m² aujourd'hui.</p>	<p>Le travail du groupe a été de réfléchir à l'identité et à la vision du quartier. Des débats, il ressort ce que l'on souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un projet en phase avec l'identité d'Andrésy- Une architecture ouverte avec les codes du village dans une ambiance végétale qui préserve les vues- Intégration des nouveaux besoins des habitants actuels et futurs avec notamment des modes de déplacements doux.
<p>L'avis de l'ASFONTAND :</p> <p>Les Sablons sont de facto une "entrée de ville" qui doit donner à voir le cœur de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none">- Donner une identité architecturale au projet (cf. ateliers CAUE 78) pour une meilleure identité dans le respect du caractère propre d'Andrésy. Il est souhaité que les trois secteurs/phases du projet des Sablons soient écrits par trois architectes différents et qu'ils travaillent de concert en respectant le cahier des charges du quartier ;- Garder une place importante au végétal afin de conserver l'esprit paysager du site ;- Définir les éléments du programme en cohérence avec le projet de la Gare ;- Conserver les vues existantes dans le cadre de l'écriture du projet ;- Définir les mobilités douces afin de relier les principaux lieux de la ville.	

Deuxième atelier 23 avril 2022 : les pleins et les vides

Les 'invariants' actuels du projet :

Le cabinet DIAGRAM, urbaniste du projet, nous a présenté les 'invariants souhaités' qui caractérisent à ce jour les fondements du projet :

- Végétation à conserver, notamment en partie haute du terrain
- Relocalisation du supermarché Casino qui souhaite être seul dans un bâtiment longeant le RD 55, en gardant l'exploitation des pompes à essence avec parking et drive en sous-sol. La position de Casino souhaitée en bordure du RD paraît peu compatible avec une entrée de ville requalifiée même si cette position aurait le mérite d'écarter des pollutions de la route départementale les éventuelles constructions qui seraient édifiées dans cette zone.

Les propositions du groupe de travail

La question du repositionnement des autres commerces ou activités en place actuellement (contrôle technique et Hôtel-restaurant Bataclan, garage) n'a pas été évoquée mais reste une question à traiter.

Les participants ont tenté diverses esquisses d'un plan masse à partir de la maquette topographique du quartier qui révèle un dénivelé avoisinant les 14 mètres entre le plus haut et le bas du quartier.

La difficulté d'un tel exercice est évidente, mais il ressort que la notion de hauteur, dans cette zone, est à étudier, afin d'éviter une trop grande zone bâtie au détriment des espaces extérieurs et du coefficient de pleine-terre.

La réunion s'est terminée par une visite sur place qui a permis de mesurer la configuration des lieux et de donner du sens au débat sur plan et maquette ; la troisième dimension qu'est la volumétrie du futur quartier a ainsi été mieux comprise.

L'avis de l'ASFONTAND :

En l'absence de programme connu et publié sur ce quartier, il est difficile de prendre position sur la densification du projet qui doit respecter les éléments suivants :

- En bordure du site au droit des pavillons actuels, les constructions devront avoir **un gabarit type individuel** ;
- Le plan masse devra permettre de conserver **50% de pleine-terre** et mettre en valeur les différentes vues ;
- Créer au cœur du quartier **un parc paysager** ;
- La notion de niveaux est à définir dans le cadre d'**une esquisse globale** intégrant la déclivité du terrain ;
- **Une alternance raisonnée de toitures traditionnelles et de terrasse** permettra d'éviter l'effet masse d'un tel projet.

Troisième atelier 13 mai 2022 : les mobilités :

<p>Les 'invariants' actuels des concepteurs du projet :</p> <ul style="list-style-type: none">- Conserver les voies existantes sans en créer de nouvelles- Créer des trames vertes et douces à l'intérieur du quartier,- Conserver la rue de Triel comme axe de liaison et y associer une voie cyclable	<p>Les propositions du groupe de travail :</p> <ul style="list-style-type: none">- Sente des Sablons, conserver son caractère piéton et paysager,- Rue de Triel conserver la circulation à double sens et prêter une attention à l'accès des riverains,- Traiter la liaison rue de Triel /rue Sablons pour une meilleure sécurité,- Repenser le tracé de la rue des Sablons- Bloquer le débouché de la rue de la Fontaine sur le RD 55.
<p>L'avis de l'ASFONTAND :</p> <ul style="list-style-type: none">- La circulation induite par les nouvelles constructions ne devra pas créer un surcroît de circulation dans les zones résidentielles actuelles qui ont des voies peu ou mal dimensionnées ;- La sente des Sablons pourra être carrossable en partie basse et desservir les nouvelles constructions mais elle ne sera pas reliée au Chemin des Grands Heurts afin d'éviter de nouvelles circulations ;- Les nouvelles constructions seront desservies par la Rue des Sablons et la Rue de Triel requalifiée jusqu'à la gare ;- Créer les conditions d'une circulation douce et apaisée dans le nouveau quartier. Relier celui-ci, aux services existant dans la ville en créant des navettes.- La question du stationnement résidentiel et public mérite une attention toute particulière, ce point capital n'a jamais été abordé dans les ateliers.	

Quatrième atelier 10 JUIN 2022: Espaces et activités :

<p>Les 'invariants' actuels des concepteurs du projet :</p> <p>Les concepteurs rappellent que si tout le monde est d'accord pour que Casino se déplace, la question de son positionnement reste à débattre.</p> <p>Casino ayant de fortes exigences souhaite être positionné en bordure du RD 55.</p> <ul style="list-style-type: none">- Un espace convivial à l'angle de la rue de Triel et de la rue des Sablons- Des espaces verts et de rencontre au Nord, le long du Chemin des Grands Heurts- Des espaces de jeux au cœur du quartier afin de le rendre actif	<p>Les propositions du groupe de travail :</p> <p>Cette exigence n'est pas partagée par les participants qui préfèrent une moyenne surface commerciale intégrée au projet.</p> <p>Toutefois si d'aventure Casino était transféré en proximité du RD55, il devra être intégré dans la pente, avec une occupation au-dessus pour éviter l'effet terrasse technique et respecter un cahier des charges architectural de la zone, traitant notamment la question de l'entrée de ville, en conformité avec le PADD.</p>
<p>Avis de l'ASFONTAND :</p> <p>Les contraintes de Casino <u>ne peuvent dicter le plan et le programme d'urbanisme des Sablons</u>, même si la ville doit en tenir compte pour élaborer son projet en concertation avec les habitants.</p> <p>Si l'on tient compte de l'évolution du marché, tout milite en faveur de petites unités commerciales intégrées dans le tissu urbain.</p> <p>La structure commerciale de Casino doit être intégrée dans un immeuble aux activités commerciales et aux services diversifiés.</p>	<p>L'implantation la plus logique, répondant aux besoins des Andrésiens, tous âges confondus, est à situer à l'angle de la Rue des Sablons et de celle de Triel.</p> <p>Cet emplacement a l'avantage d'être à deux pas de la Gare et des habitations qui y sont projetées.</p> <p>Le travail de programmation des équipements, espaces publics, services et activités pour ce nouveau quartier reste à faire et la question de l'emplacement de Casino ne peut occulter cette analyse</p>

Cinquième atelier – 1^{er} juillet 2022 : synthèse du travail participatif

Cet atelier avait pour but de valider les fiches établies lors des quatre ateliers précédents et de présenter les deux projets éventuels des Sablons.

Les points précédents ont été réaffirmés et feront l'objet d'une diffusion à tous ultérieurement via les fiches de DVT'up.

Deux principes d'aménagement (cf dernière page) ont été retranscrits par l'urbaniste à l'aide d'une maquette sans changer le nombre de logements (nombre de mètres carrés construits) à savoir :

*Un projet (A) qui déroge au PLUI sur les hauteurs dans la zone en fort dénivellement, afin de libérer le maximum de places au sol. Ce projet présenté sur la maquette ne fait pas l'unanimité car il entraînerait des possibilités de construire beaucoup trop importantes !

*Un deuxième projet (B) qui respecte le PLUI et qui étale d'avantage les constructions (cf. "vides et pleins") afin d'avoir la même quantité de constructions.

Ces deux hypothèses seront étudiées par le cabinet DIAGRAM et seront présentées au groupe de travail fin septembre début octobre 2022 afin de trancher.

Que retenir des ateliers ?

- 1. Le projet n'est pas arrêté à ce jour et les deux hypothèses seront étudiées durant l'été pour une présentation au groupe de travail au plus tôt en septembre (avec ou sans dépassement de la hauteur maximum définie dans le PLUI R+2+A/C) ;**
- 2. La position du supermarché Casino prise comme contrainte est un élément primordial pour l'organisation du quartier futur et elle n'est pas acceptable pour la majorité des participants ;**
- 3. Le projet devra être très attentif à réaliser une transition en limite des pavillons actuels avec des constructions basses pour éviter les vues directes et ne devra pas impacter la circulation pour les riverains immédiats ;**
- 4. Le projet devra être paysager ; selon les nécessités environnementales, il devra respecter 50% de pleine-terre et intégrer un parc paysager en son sein ; changement climatique et autres paramètres doivent être pris en compte ;**
- 5. Les équipements seront étudiés en complément du Projet Gare ; les activités actuelles du site devraient être relocalisées ;**
- 6. La densité de construction, et donc le nombre de logements, n'a pas été abordée (300 promis par le Maire). Il est essentiel pour la qualité du quartier que cette question soit précisément clarifiée. Un équilibre est à trouver entre l'emprise du projet et la surface construite.**
- 7. Cette démarche voulue par la municipalité et demandée par l'ASFONTAND ne pourra aboutir à un projet de qualité, en phase avec les attentes du quartier, que si ce processus se déroule dans la transparence, dans l'écoute réciproque, la concertation, et ce, jusqu'à son aboutissement agréé par tous.**

Projet A : Plus de hauteurs, plus d'espaces libérés au sol



Projet B : moins de hauteur et plus d'emprise au sol

