

COMPTE-RENDU DE RÉUNION « RUE DECHANTELOUP »

Mercredi 9 décembre 2021 à 20h00
Espace Julien-Green



Ouverture de la séance par Monsieur Laurent Beunier, Maire adjoint à l'Urbanisme et au Cadre de vie de la ville d'Andrésy à 20h15.

25 personnes étaient présentes (riverains du projet, Andrésiens et élus).

Ce compte-rendu fait suite à celui du 16 septembre que nous invitons les lecteurs à lire pour une bonne compréhension du sujet et de ces évolutions.

1^{ère} PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET

1. HISTORIQUE DU PROJET

Monsieur BEUNIER, Maire adjoint à l'Urbanisme et au Cadre de vie résume brièvement l'historique du projet immobilier à la demande d'un participant (*cf compte rendu du 16 septembre 2021*).

L'objectif de la soirée est de présenter les évolutions du projet et le travail réalisé par Kaufman & Broad (promoteur en charge du projet) suite à la réunion publique du 16 septembre 2021 puis d'échanger ensuite sur 3 thématiques spécifiques en seconde partie de la soirée : mitoyenneté, rendu du projet (enduits, soubassements), espaces verts, stationnement et autres points.

Pour mémoire, cette seconde réunion sera suivie d'une restitution présentant le projet quasi-final fin janvier/début février 2022 avant un dépôt de permis envisagé pour fin février 2022.

2. PRÉSENTATION DE L'ÉVOLUTION DU PROJET PAR KAUFMAN & BROAD ET SON ARCHITECTE

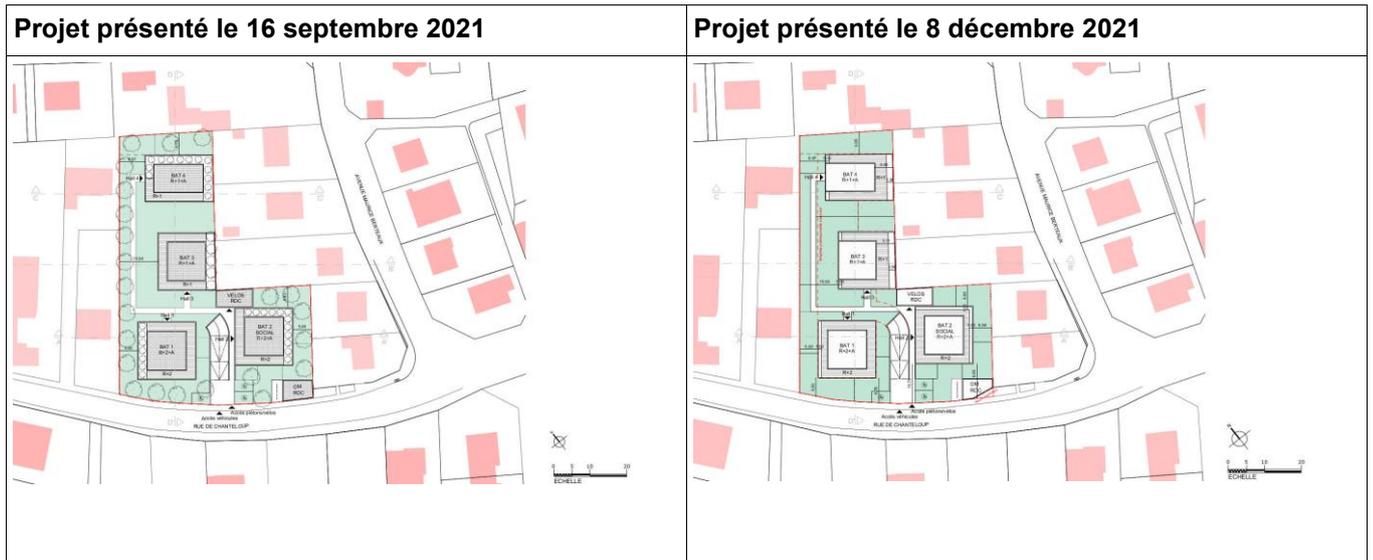


Tableau récapitulatif sur les évolutions du projet :

Données	Projet	Projet PC 2020	Nouveau projet
Emprise au sol		1271 m ² (46%)	1106 m ² (40%)
Pleine terre		986 m ² (35%)	1100 m ² (40%) (hors coeff. de compens.)
Nombre de logements		37 (dont 15 sociaux)	38 (dont 14 sociaux)
Surface de plancher		2426 m ²	2400 m ²
Stationnement extérieur		9 places	3 places
Stationnement sous-sol		50 places	48 places (-20%)
Arbres plantés		14	24

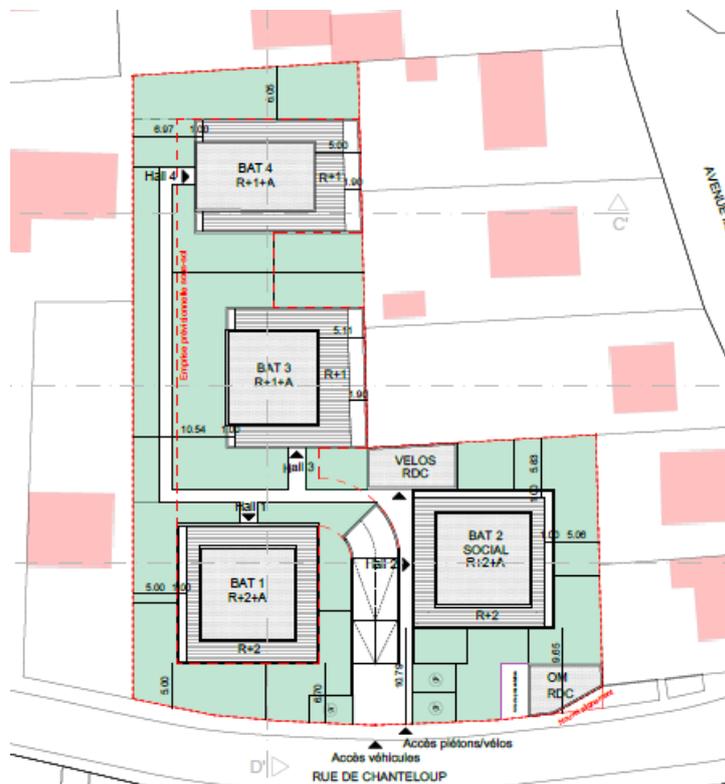
Le projet a été retravaillé suite à la dernière réunion publique et les principales évolutions sont les suivantes :

- Passage de 36 à 38 logements dont 14 logements sociaux :
 - o Proposition de scinder 2 logements dans le bâtiment social afin d'avoir davantage de petites typologies
- Modification des attiques pour les 2 bâtiments situés à l'arrière de la parcelle :

- Cette proposition permet d'éviter d'avoir des terrasses au dernier niveau sur une des façades pour les riverains situés du côté de cette façade



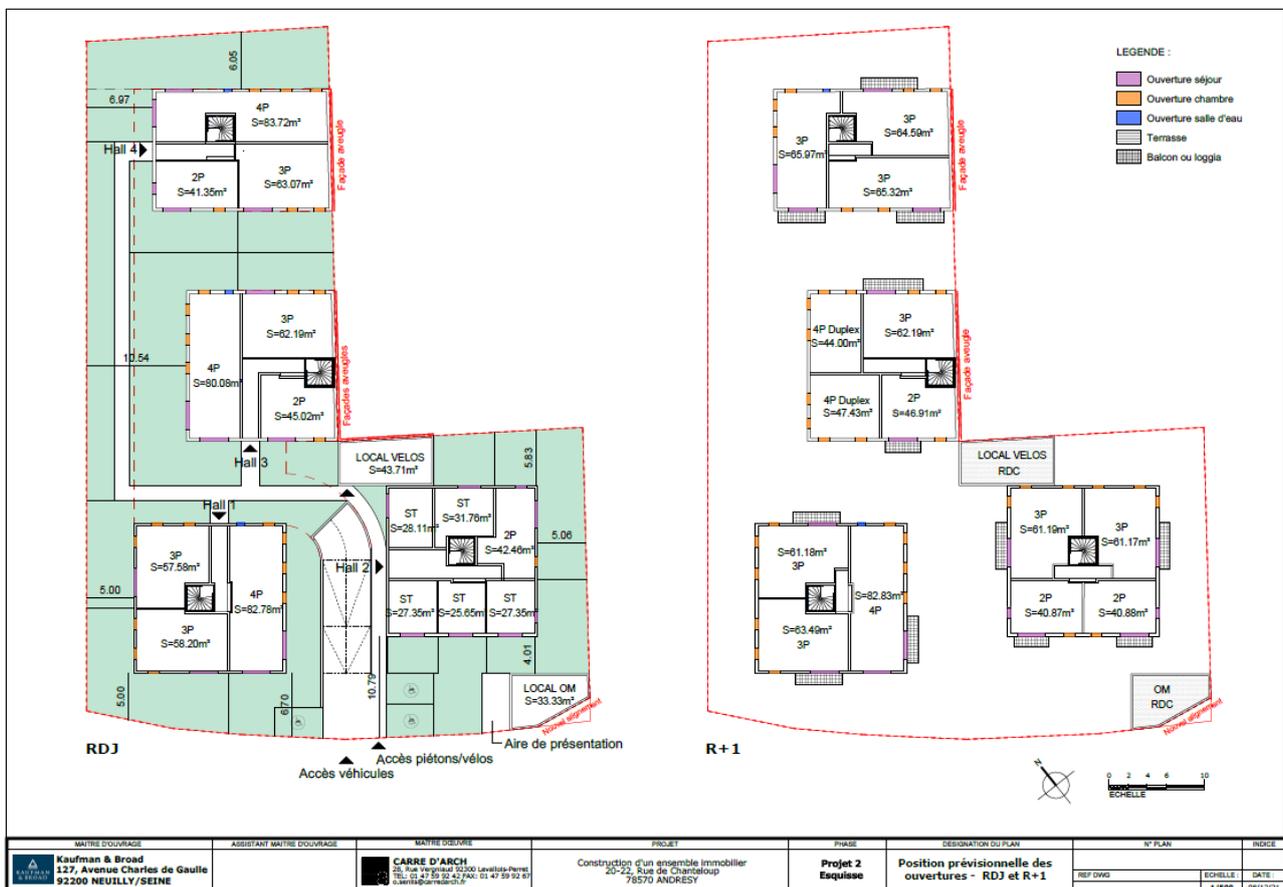
- Nombre de places de stationnement en sous-sol passant de 50 à 48, avec 3 places extérieures :
 - Le sous-sol n'est pas finalisé et est toujours en cours de travail, le nombre de places respectera le PLUI, soit 2 places de parking par logement en accession et 1 place de parking par logement
- Modification du local OM :
 - Proposition de réduire / rogner le local OM afin d'agrandir le trottoir au droit de ce trottoir



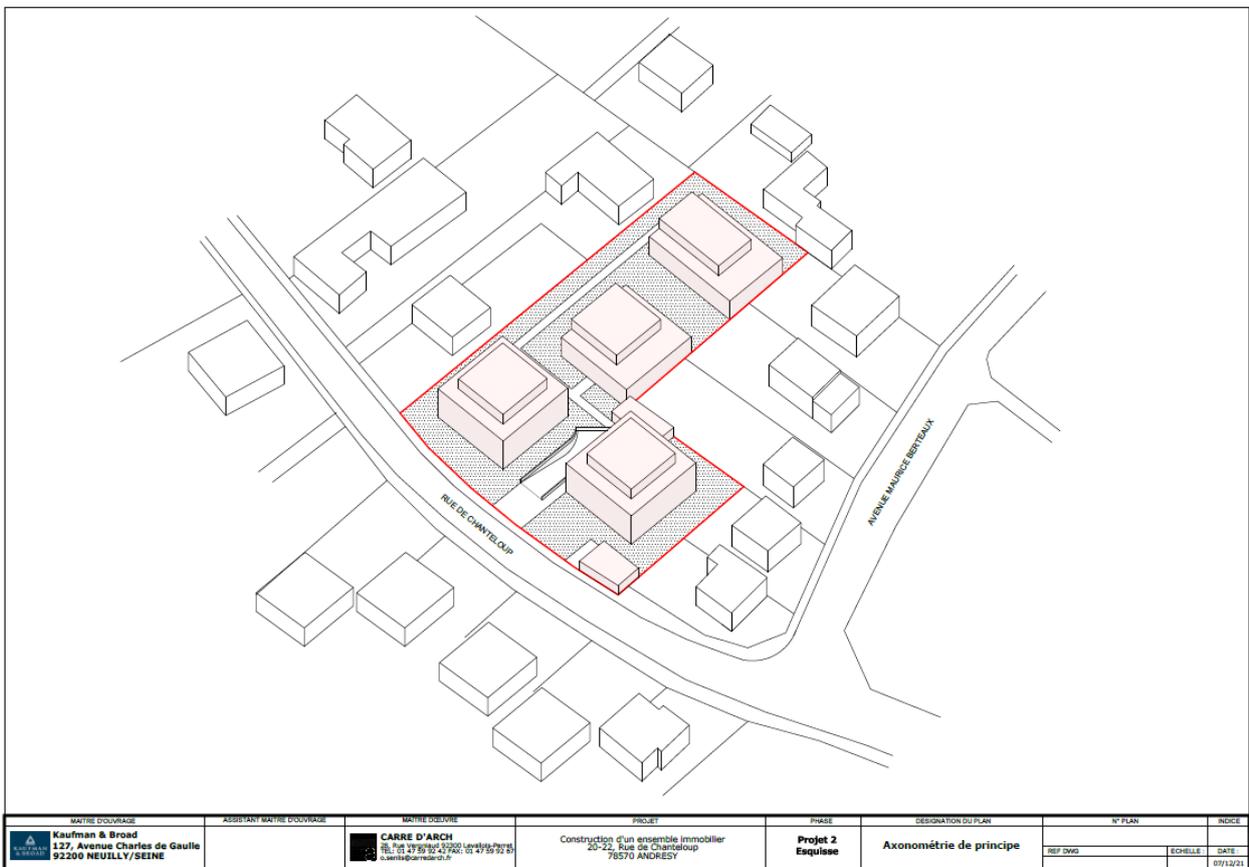
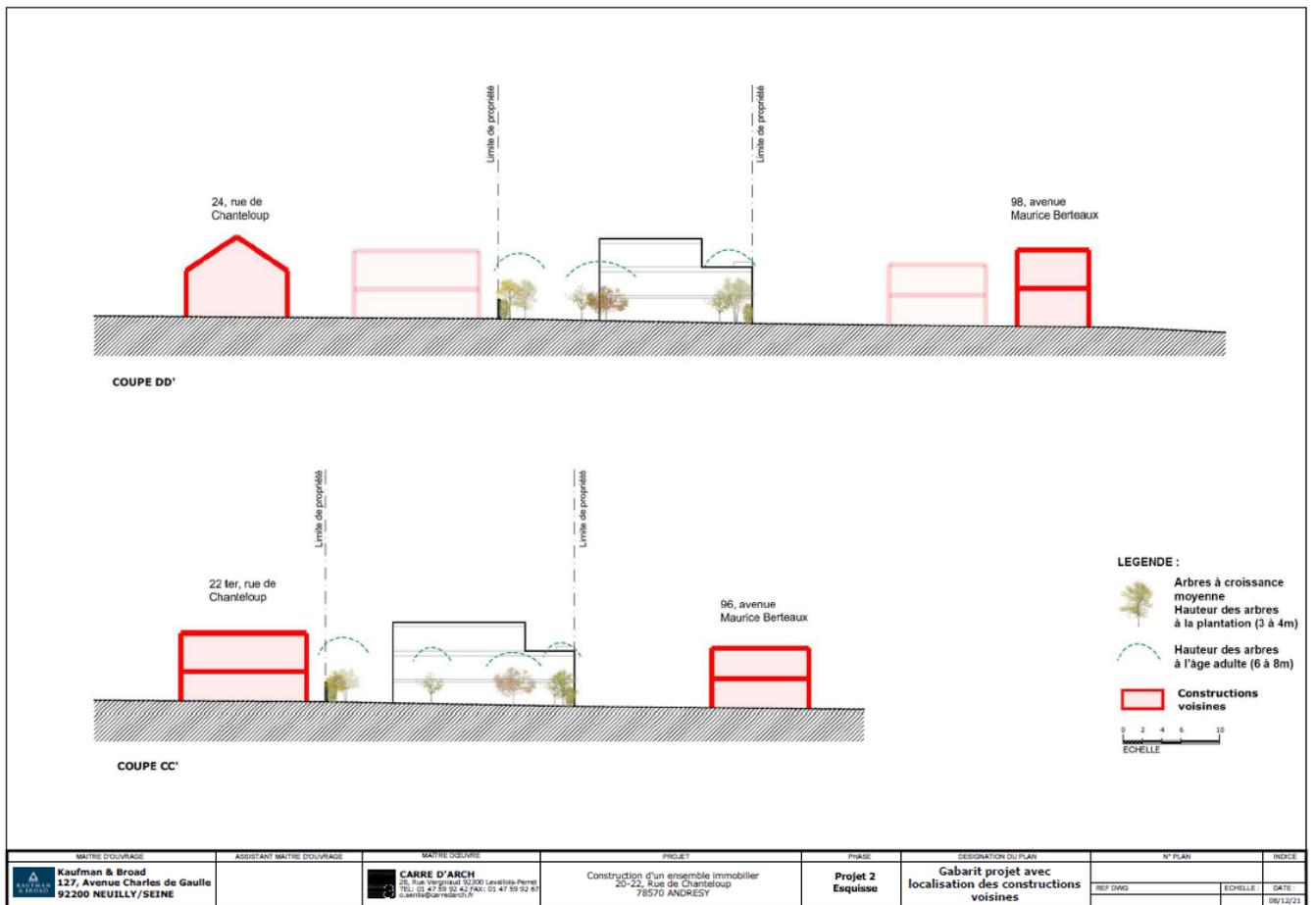
- Proposition d'implantation des ouvertures :

- L'architecte a proposé des implantations d'ouvertures afin d'avoir le maximum de chambres et salles de bain au droit des mitoyens, les riverains ont confirmé qu'ils préféreraient effectivement avoir des chambres ou salles de bains donnant sur leurs jardins, dans la mesure du possible. Etant précisé que ces propositions pourront être amenées à évoluer (notamment, l'intérieur des appartements n'ont pas encore été dessinés).

○

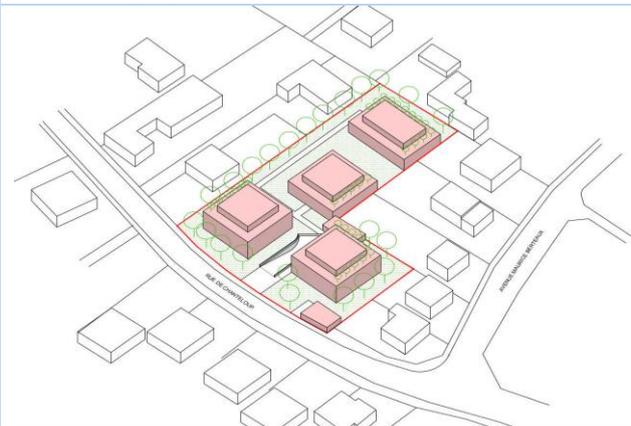
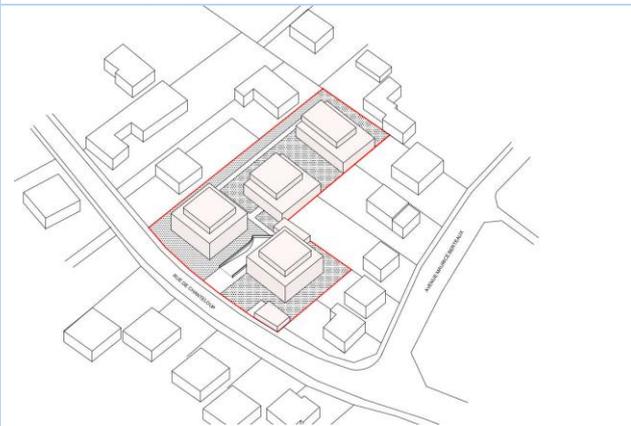


MATRE D'OUVRAGE	ASSISTANT MATRE D'OUVRAGE	MATRE COLEURE	PROJET	PHASE	DESIGNATION DU PLAN	N° PLAN	INDICE
Kaufman & Broad 127, Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY/SEINE		CARRE D'ARCH 25, Rue Viergeux 92200 Neuilly-sur-Seine Tél. 01 47 89 92 42 Fax: 01 47 89 94 61 c.venturo@carredarch.fr	Construction d'un ensemble immobilier 20-22, Rue de Chanteloup 78370 ANDRESY	Projet 2 Esquisse	Position prévisionnelle des ouvertures - RDJ et R+1	REF DWG	ECHELLE: DATE: 1/800 08/12/21



Etant précisé que ces plans sont des propositions de l'architecte à date et que des choses pourront évoluer lors de la préparation du permis de construire, pour des raisons techniques notamment.

2^{ème} PARTIE : QUESTIONS POSÉES LORS DE L'ÉCHANGE AVEC LE PUBLIC

QUESTIONS/SUGGESTIONS	RÉPONSES
Impression que les bâtiments ont été agrandis ?	
<i>Projet présenté le 16 septembre 2021</i>	<i>Projet présenté le 8 décembre 2021</i>
	
<p>Les bâtiments n'ont pas été agrandis mais les attiques ont été modifiées afin de ne plus avoir de terrasses au droit d'une façade et notamment au droit des parcelles du 24, 22 ter et 22 bis rue de Chanteloup.</p> <p>Il a été convenu avec les riverains de proposer 2 perspectives avec les 2 solutions afin de pouvoir trancher à la prochaine réunion publique.</p>	

3^{ème} PARTIE : TABLES THÉMATIQUES

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

- mitoyenneté
- rendu du projet
- espaces verts, stationnement et autres points

1. MITOYENNETÉ

Objectifs de cette table : Rencontrer chacun des riverains mitoyens du projet présents à la réunion pour leur permettre de définir précisément leur attente en termes de séparation par rapport au projet immobilier.

Tous les riverains ont été rencontrés.

- Riverains du 24, 22 ter et 22 bis rue de Chanteloup :
 - Demande d'avoir un mur de 2 mètres le long de leurs parcelles
 - Essences d'arbres au droit de leurs parcelles à convenir ensemble afin de pouvoir laisser passer la lumière mais limiter les vues ;
- Riverains du 94, 96, 98, 100 de l'avenue Maurice :

- Demande d'avoir un mur de 2 mètres lorsqu'il n'y a pas de pignon et d'avoir des brises vues au dernier niveau au droit de leurs parcelles
- Pour la parcelle du 98 avenue Maurice : demande d'essayer de modifier les ouvertures pour avoir seulement des chambres et des salles de bain donnant directement sur leur jardin ;
- Riverain du 92 avenue Maurice :
 - Demande d'avoir des arbres persistants au Nord du bâtiment 4, des jardinières au niveau de l'attique, un mur de 1,80 ou 2 mètres de haut avec une haie devant.

Lors de ces échanges, il a été également évoqué le travail en cours par l'architecte du sous-sol. La recherche de places supplémentaires de stationnement va impliquer la modification de l'entrée du parking, de sa rampe d'accès et la disposition des bâtiments 1 et 2. Une proposition sera faite en ce sens à la prochaine réunion publique.



2. RENDU DES FAÇADES

L'objectif était d'identifier des couples parement/enduit préféré pour le rendu des façades. Lors de la première réunion publique une demande avait été fait pour un « soubassement en pierre meulière » et une couleur de façade « blanc ou blanc cassé »

Quatre propositions étaient présentées sur la base de ce que l'on trouve sur les maisons environnantes dans le quartier limitrophe du projet.

Le parement sera posé sur les soubassements, l'enduit sur le reste des bâtiments.

Le couple 4 (parement de pierre meulière et enduit blanc cassé) a fait l'unanimité, quelques personnes se prononçant également pour le couple 3 (Parement terre de Sienne, enduit gris perle).

-> Lors de la réunion de restitution les façades seront proposées avec ces deux couples afin de permettre à chacun de se projeter et d'arrêter un choix avec le promoteur.

PROPOSITION DE COUPLE DE MATERIAUX :



Enduit blanc 000



Enduit ocre orangé 007



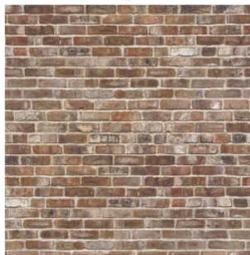
Enduit gris perle 091



Enduit blanc cassé 001



Parement de pierre effet ardoise



Brique de parement ton rouge



Pierre de parement ton terre de Siègne



Parement de pierre meulière



Enduit ton blanc présent sur la façade du 98 boulevard Maurice Berteaux



Brique de parement présent sur la façade du 13 rue de Chanteloup



Parement de pierre présent sur la façade du 19 rue de Chanteloup



Parement de pierre présent sur la façade du 24 rue de Chanteloup

3. EXTÉRIEURS DU PROJET ET AUTRES POINTS

Deux thèmes principaux pouvaient être traités :

- **Celui de la végétation**

Il a finalement été traité à la table « Mitoyenneté » en complément des discussions de végétalisation des limites de parcelles.

- **Celui de la circulation, du stationnement et des mobilités**

- Concernant le stationnement interne au projet

Le nombre de places de stationnement doit être revu.

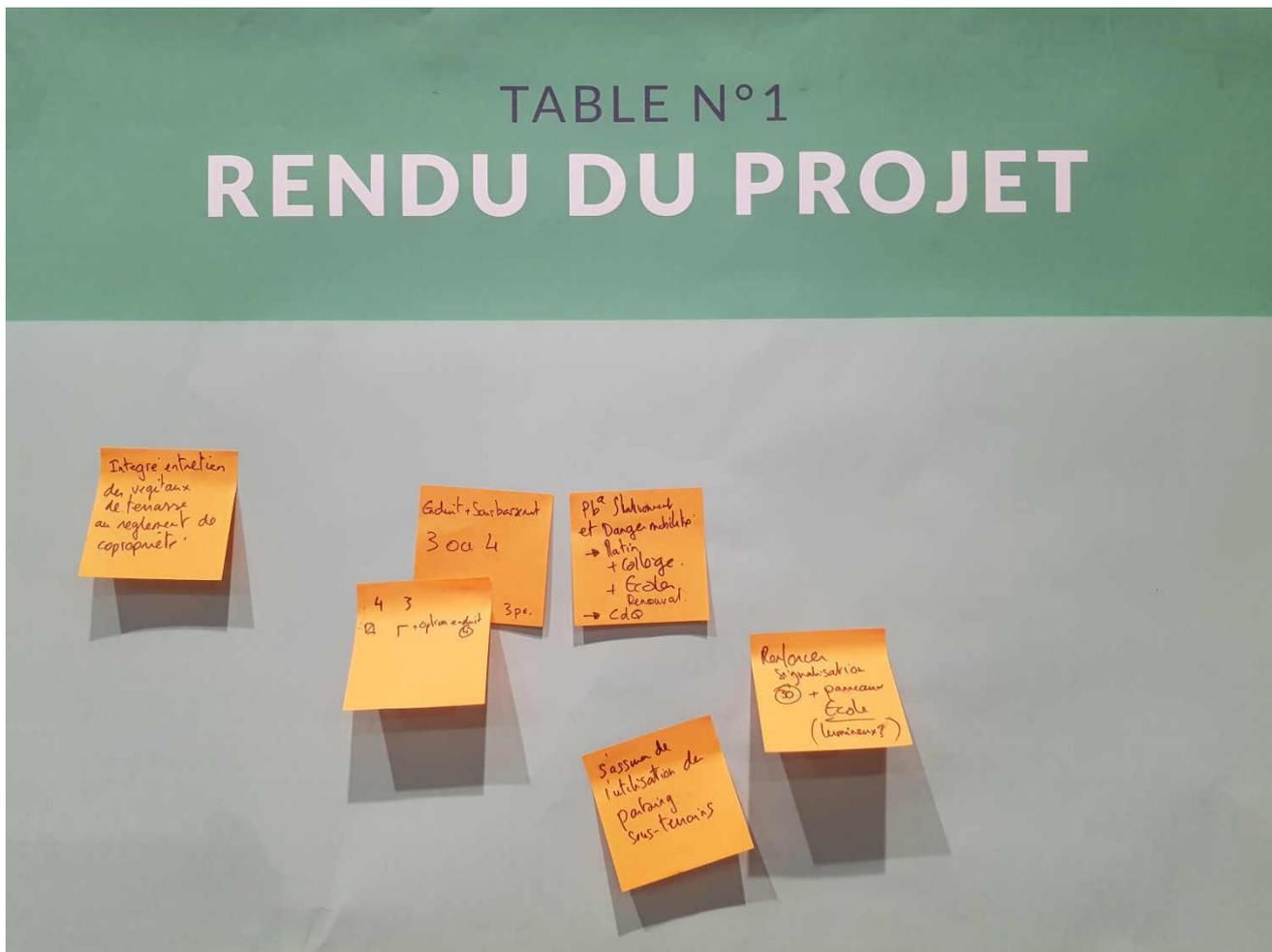
- Sur le stationnement extérieur, la circulation et les mobilités il a été convenu que ce sujet dépassait le cadre du projet immobilier et qu'il serait porté par le Conseil de Quartier Gare-Denouval dans le cadre de son atelier de travail « Mobilités ». Ce travail se fera bien sûr avec l'appui de la municipalité, en particulier en intégrant la présence du collège et du groupe scolaire Denouval à proximité qui génère d'importants flux d'enfants, de parents et de véhicules.

- Une première piste serait la pose de panneaux lumineux rappelant la présence d'école à proximité et la mise en place d'une zone 30 sur la rue de Chanteloup.

D'autres points sont ressortis au cours des discussions :

TABLE N°1

RENDU DU PROJET



- Intégrer au règlement de copropriété l'entretien des végétaux des terrasses, et les hauteurs minimales à respecter.
- S'assurer de l'utilisation des parkings en sous-sol, en particulier par la mise en place d'un tarif attractif pour les logements sociaux comme cela se fait ailleurs sur la ville