

Le Projet Cœur de ville résumé

Une conférence élaborée par



**Association de Défense de l'intérêt porté à Ville d'Avray
Association loi 1901**

QUI EST ADDIVA ?

Association loi 1901



❖ Qui a créé ADDIVA ? Les fondateurs :

- **M.J. SERVOINGT** Présidente, E. LAURENT, V.P., anciennes élues
- S. AGOSTINI, J.P. DURAND, C. du HAUT CILLY, C. JAMBRUN, F. PSAILA, ...

❖ Notre ADN

- Défendre ce pour quoi nous aimons vivre à VILLE D'AVRAY
- Incarner et proposer une **vision globale** qui prépare **le futur** de Ville d'Avray, par un **aménagement raisonné de son territoire** en termes urbanistique, environnemental et de mobilité.
- Défendre l'identité de VDA également du point de vue d'un développement économique raisonné, d'un équilibre humaniste, social et culturel

❖ **ADDIVA : un lien , un espace d'échanges pour alimenter et repenser cet aménagement**

Pourquoi cette visio-conférence ? maintenant



- ❖ Nous aurions préféré commencer par :
 - esquisser une **vision globale** de la ville,
 - **recenser** tous les bâtiments et espaces publics dont la ville dispose,
 - cerner nos **besoins actuels et futurs**,

- ❖ et déterminer ainsi
quelle vision globale de VILLE d'AVRAY
nous voulons à échéance de 10 ans par exemple

- ❖ **Mais le projet initié** il y a plus d'un an par la **municipalité**
nous oblige à nous concentrer d'abord sur ce sujet

OBJET de cette conférence



- ❖ Vous donner une **esquisse du projet**, tel qu'il a été présenté par la Municipalité et les acteurs impliqués, il y a plus d'un an (automne 2019)
- ❖ Car nous nous sommes rendus compte que **nombre d'entre vous connaissaient mal, voire pas du tout, ce projet**
- ❖ Nous ne savons pas - à l'heure où nous vous parlons - **si ce projet a évolué depuis et comment.**
- ❖ **A la fin vous pourrez nous poser des questions via le bouton QR**
- ❖ Et surtout nous vous demandons de **répondre à un questionnaire**, afin de connaître vos avis
- ❖ Vous pouvez **aussi nous écrire** pour nous donner votre opinion
- ❖ **Nous vous remercions** pour votre présence et espérons que cette conférence répondra à votre attente

La **genèse** du projet CŒUR DE VILLE



- ❖ La Mairie avait depuis plusieurs années identifié un certain nombre de **besoins** et fait certains constats (sans hiérarchie):
 - espace de bureaux et de co-working
 - maison de santé
 - brasserie
 - résidence senior à loyers modérés
 - logements sociaux
 - remplacement de la crèche Pradier existante et vieillissante
 - dynamiser le commerce et le centre ville

- ❖ D'autre part elle disposait de **4 parcelles** que nous allons passer en revue

La **genèse** du projet CŒUR DE VILLE

(fin)



❖ **Processus suivi :**

- appel à projets de la MGP
- concours de nombreux cabinets d'architectes et promoteurs
- sélection d'une short liste de trois projets
- un projet vainqueur

❖ Nous ne vous présenterons que le **projet du finaliste retenu**, c'est à dire avec les promoteurs

- INTERCONSTRUCTION
- et DEMATHIEU BARD

Les **OBJECTIFS** du projet, tels que présentés (1/2)



L'intention est double :

- ❖ 1 Valoriser, dynamiser le centre ville
- ❖ et l'enrichir de services dont nous avons le plus besoin
- ❖ 2 Créer de nouveaux logements pour les jeunes, les familles, les seniors
 - ➔ pour s'adapter à l'évolution des besoins
 - ➔ pour contribuer au financement de l'opération

Les **OBJECTIFS** du projet, tels que présentés (2/2)



Le projet vise ainsi à répondre, de manière globale, à **différents besoins identifiés** :

- Dessiner une continuité urbaine
- Reloger les personnes âgées en centre-ville
- Installer la crèche dans des locaux neufs
- Retrouver un avenir à l'école Chantecler fermée depuis 10 ans
- Répondre à la nécessaire évolution de l'offre médicale et rester attractif pour les professionnels de la santé
- Créer des espaces de bureau et de co-working
- Libérer l'espace public de la voiture
- Améliorer l'offre de logements
- Répondre aux besoins formulés par les associations de la commune

Les **QUESTIONS** à se poser sur ce **projet CŒUR DE VILLE** (1/2)



- ❖ Les **besoins ainsi identifiés** vous semblent-ils pertinents ?
- ❖ L'**objectif central** répond-il bien à vos attentes ?
- ❖ Le **lieu choisi** (les quatre parcelles) est-il adapté ?
- ❖ D'**autres lieux** seraient-ils plus adéquats ? Lesquels ?
- ❖ Des **bâtiments existants** pourraient-ils être utilisés autrement ? Par exemple :
 - bâtiment MALGLAIVE ?
 - bâtiment de l'école CHANTECLERC ?
 - bâtiment de la POSTE (dont la ville possède une partie) ?.....

Les **QUESTIONS** à se poser sur ce **projet CŒUR DE VILLE** (2/2)



- ❖ Une **solution alternative**, ou non, serait-elle possible ?
- ❖ **Laquelle** ? Avec quelles autres priorités et quelles autres approches ?
- ❖ **L'esthétique** du projet vous convient-elle ? Vous plait-elle ?
- ❖ Y a-t-il d'**autres besoins** qui ne sont pas satisfaits par ce projet ?

Je propose que vous vous exprimiez sur tous ces points après la présentation que nous allons faire ...

Vous faire prendre connaissance de ce projet CŒUR DE VILLE



- ❖ en essayant de rester **factuel**, et en expliquant de la manière la plus simple possible (mais sans caricaturer)
- ❖ globalement, et pour chacune des quatre parcelles :
 - **situation présente**
 - **emprise** du projet et **constructions projetées**
 - **impact** pour les habitants de Ville d'Avray
- ❖ en utilisant quatre groupes de documents :
 - images GOOGLE EARTH
 - photos prises par mes soins
 - une image extraite d'un livre de D. Claudius Petit
 - des extraits des documents fournis par les acteurs du projet, suite aux concertations

VILLE D'AVRAY vu du ciel ...



L'emprise du projet : les 4 parcelles et leur dénomination

1. site MANINGUE
2. site de la POSTE
3. site de VERSAILLES
4. site MALGLAIVE



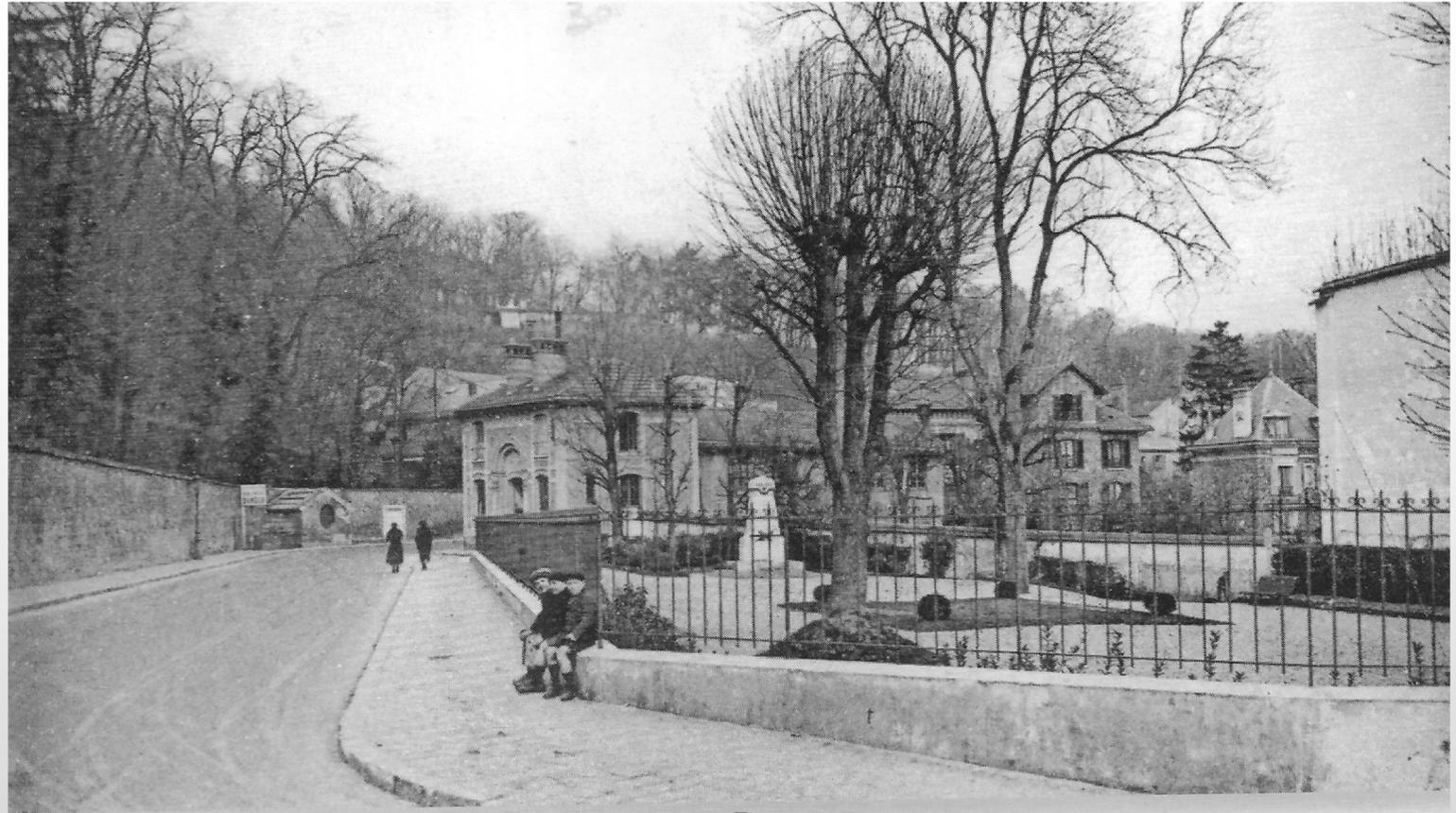
L'emprise du projet : les lieux concernés

- 1. site MANINGUE :**
square = parking 14 places
- 2. site de la POSTE :**
la Poste
- 3. site de VERSAILLES :**
crèche Pradier et école Chanteclerc (désaffectée)
- 4. site MALGLAIVE :**
parking : 34 places

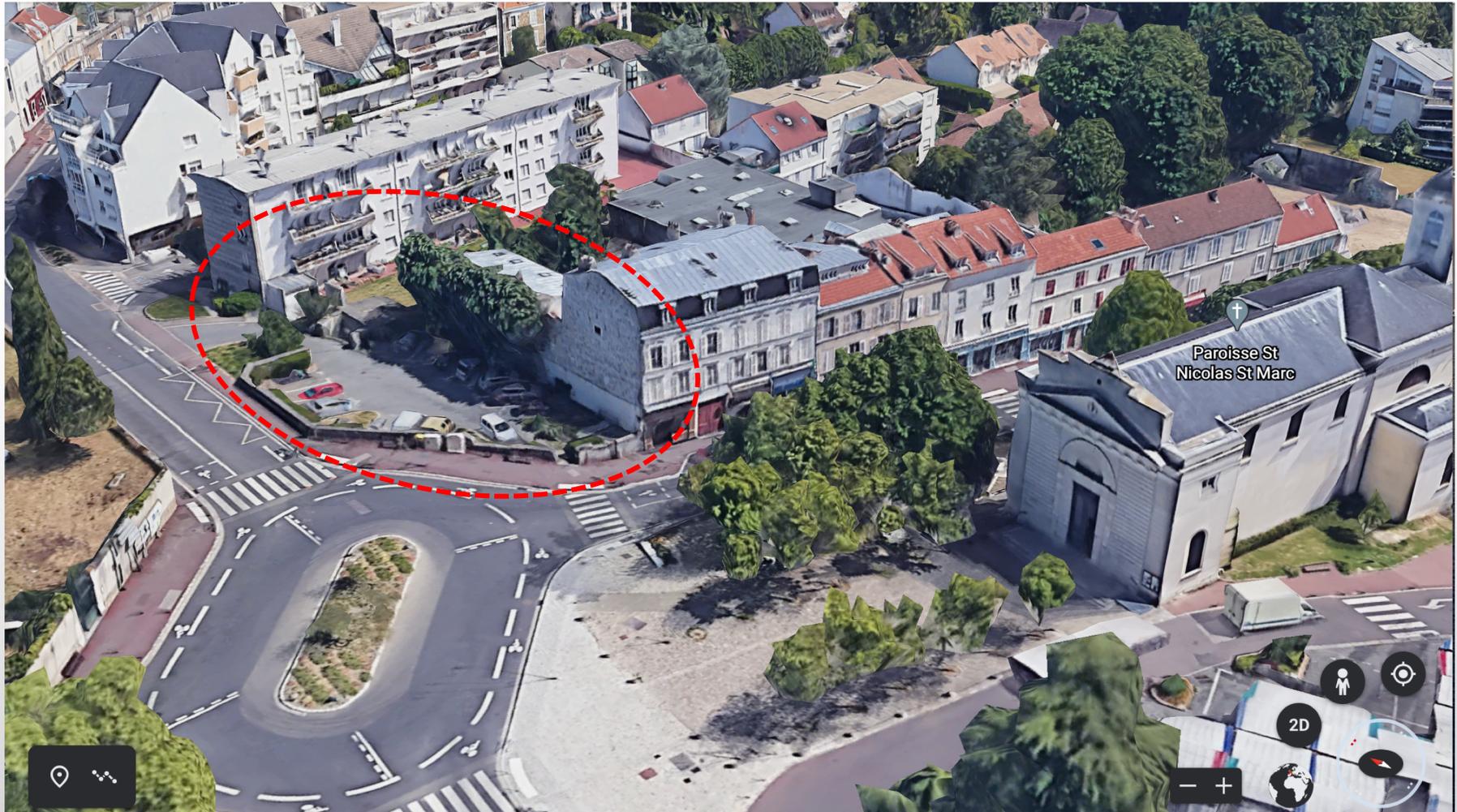


1. Site Maningue : clin d'œil autrefois

Carte postale
de 1930
Extraite du livre
« Mémoires en
image »
de D. Claudius
Petit



1. Site Maningue : aujourd'hui



1. Site Maningue : son environnement actuel



depuis la rue de Versailles



en remontant la rue de Sèvres

1. Site Maningue : situation actuelle



**parking +
passage rue de St Cloud à rue de Sèvres**

1. Site Maningue : le projet

emprise au sol : 562 m² (source cadastre)

- ❖ 900 m² environ sur 4 niveaux
- ❖ espace de bureau
- ❖ espace co-working
- ❖ commerces au RDC
- ❖ 3 étages, dont une terrasse
- ❖ pas de parking
- ❖ structure en bois
- ❖ toitures en zinc
- ❖ façades en pierre



1. Site Maningue : le projet, première perspective



1. Site Maningue : le projet, seconde perspective



1. Site Maningue : le projet

Quel impact ?



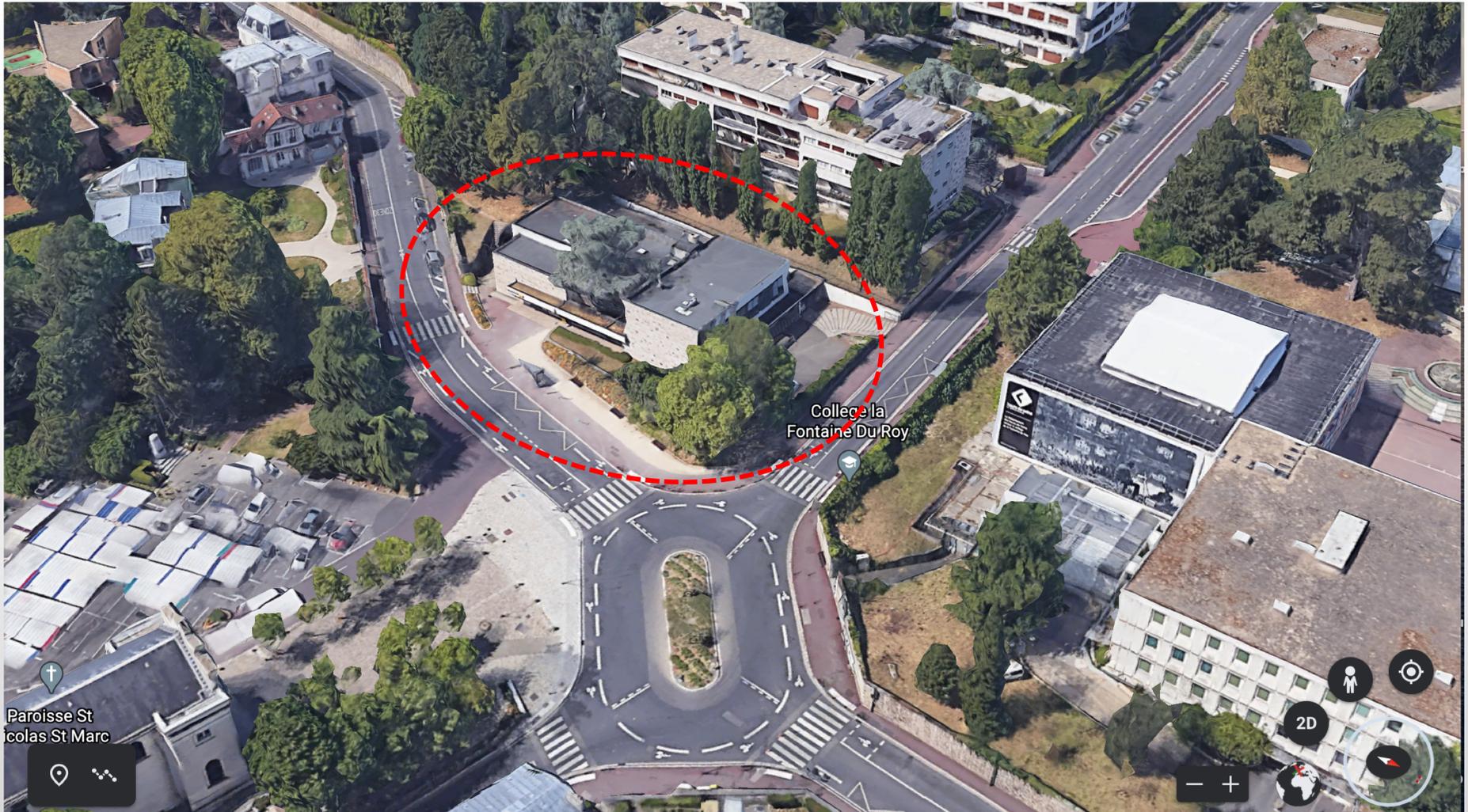
- ❑ **Continuité commerciale** rues de Sèvres et de Saint-Cloud
- ❑ **L'espace co-working** peut répondre à **un réel besoin**, avec le développement du télétravail
- ❑ Permet le **développement** d'une **activité professionnelle** sur VDA

L'installation d'un espace de co-working à Ville d'Avray répond à un réel besoin. Il est apprécié que le projet intègre les enjeux liés à l'évolution des pratiques professionnels.

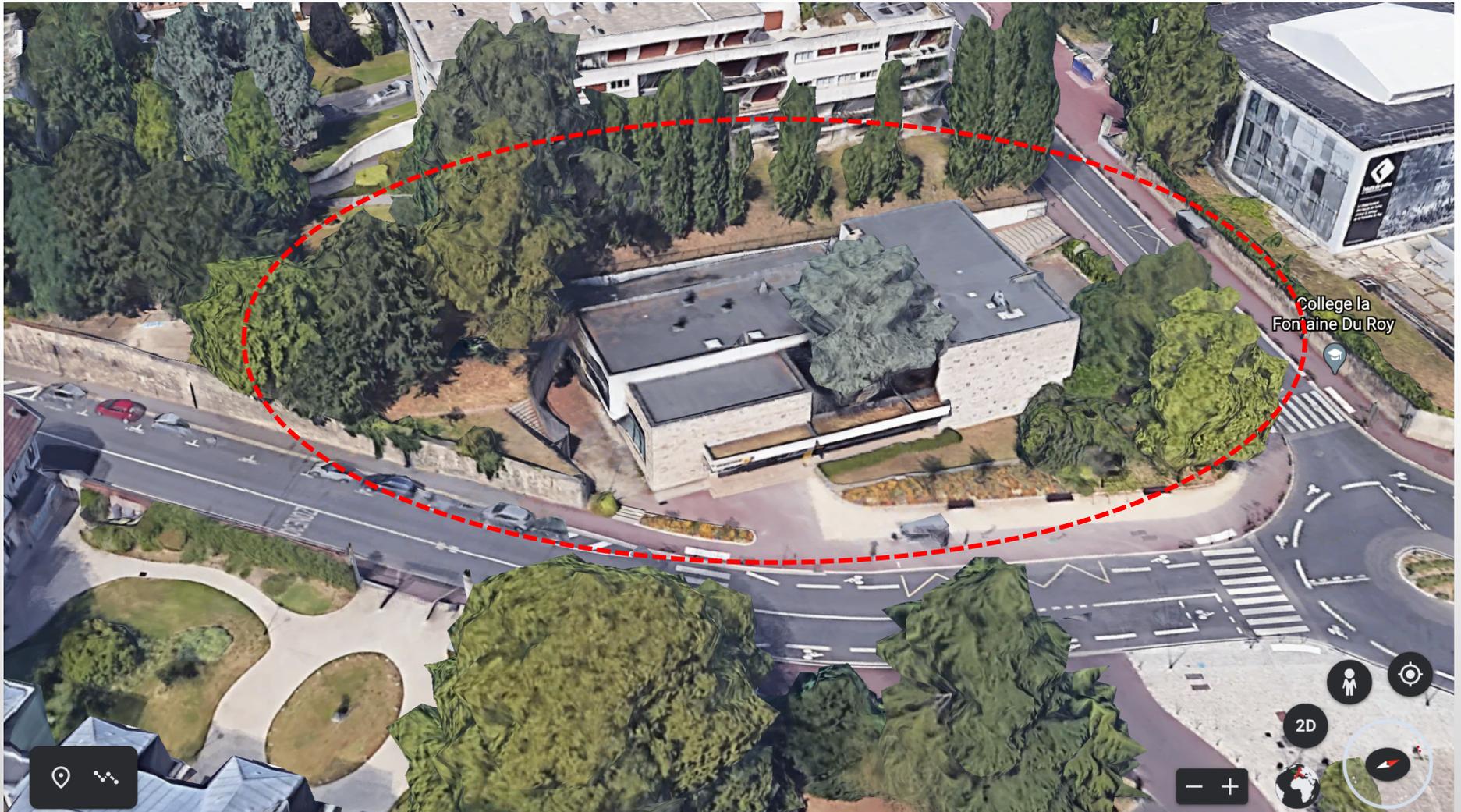
- ❑ **suppression de 14 places de parking**
- ❑ **abattage de 2 arbres**, collés à un bâtiment
- ❑ **perte de vue** pour l'immeuble à l'arrière
- ❑ **pas de parking** pour ceux qui y travailleront

QUESTION : cet emplacement est-il adapté ?

2. Site La POSTE: première vue du ciel



2. Site La POSTE : seconde vue du ciel



2. Site La POSTE : aujourd'hui

- ❖ **1^{er} étage (340 m²) acheté il y a environ 10 ans (pour 1M€)**
- ❖ **but : créer un espace de co-working, dit tiers lieu**
- ❖ **actuellement désaffecté et non entretenu**

- ❖ **un espace relativement boisé (beaux arbres)**
- ❖ **parement pierre en harmonie avec immeubles 1 rue de Marnes**



2. Site La POSTE : aujourd'hui

Deux autres perspectives

En arrivant par la rue de Sèvres



Depuis la rue de Marnes



2. Site La POSTE : le projet

emprise totale des terrains 3000 m2 (source cadastre)
visualisation 3D (après destruction)

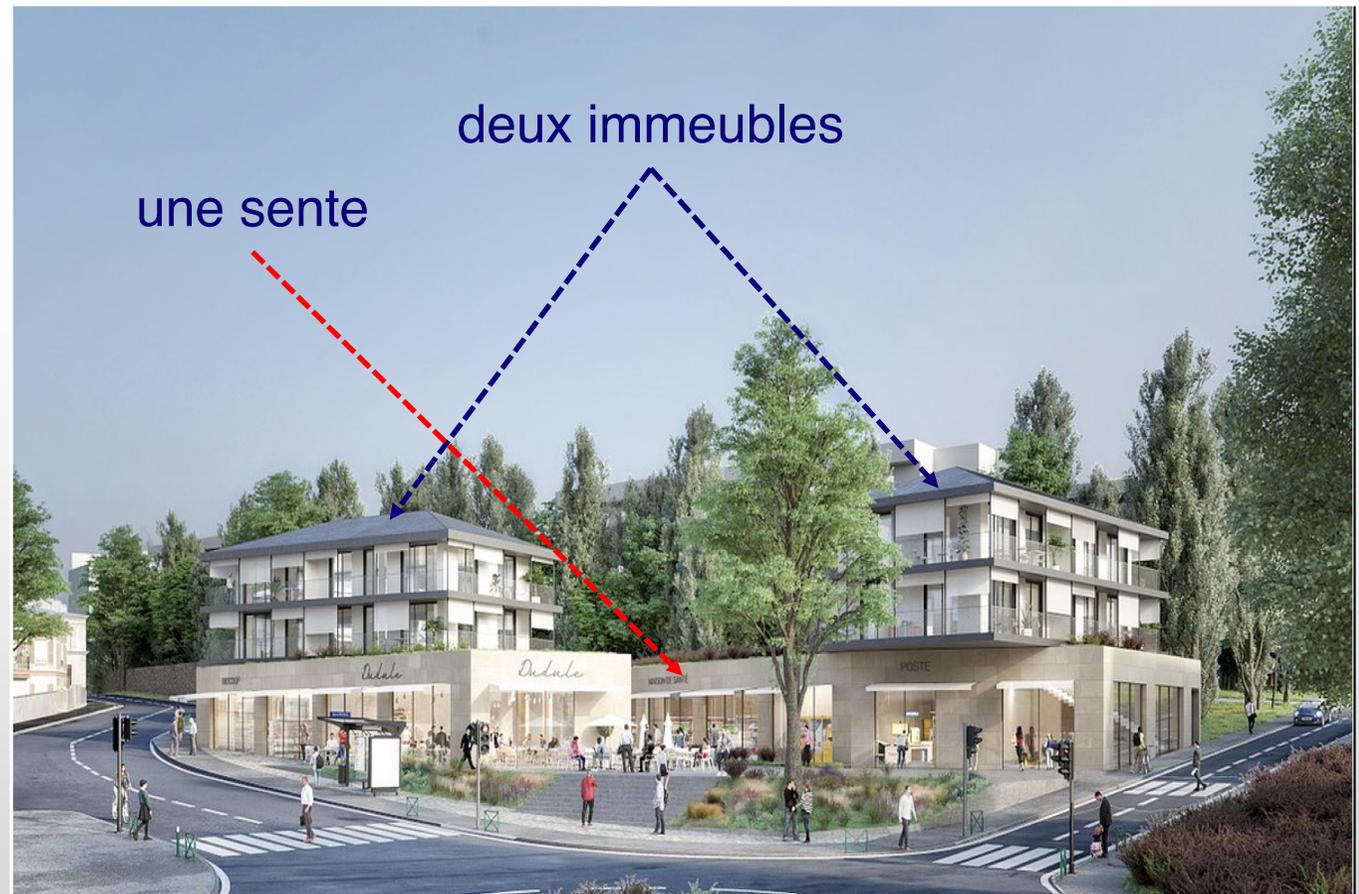


2. Site La POSTE : le projet

Les nouvelles constructions

- ❖ 12 logements en accession
- ❖ une maison de santé (800 m² au RDC)
- ❖ une brasserie + une épicerie (570 m²)
- ❖ un local associatif (40 m²)

- ❖ pas de parking
- ❖ une sente piétonne
- ❖ toitures végétalisées
- ❖ façades pierre



2. Site La POSTE : le projet La brasserie - la sente piétonne



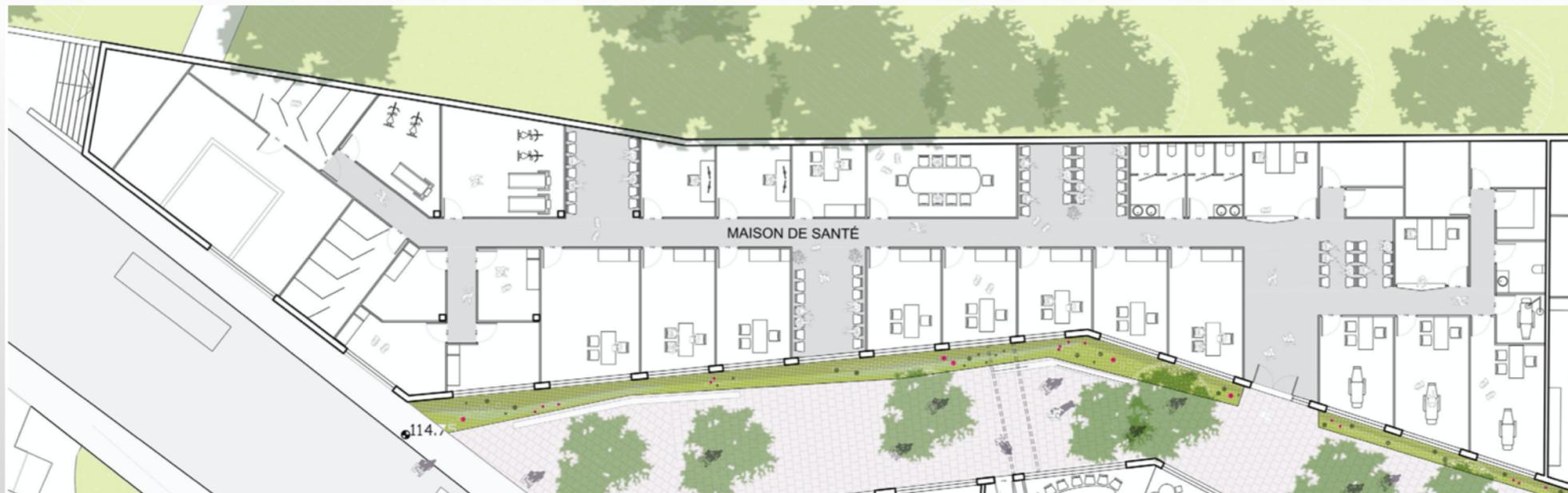
2. Site La POSTE : le projet

La maison de santé : 800 m2 dédiés



- 10 à 15 cabinets médicaux
- 1 espace de kinésithérapie
- 1 piscine de balnéothérapie
- 1 cabinet dentaire

Une **maison de santé pluridisciplinaire** permettant aux praticiens de bénéficier d'espaces et de services mutualisés



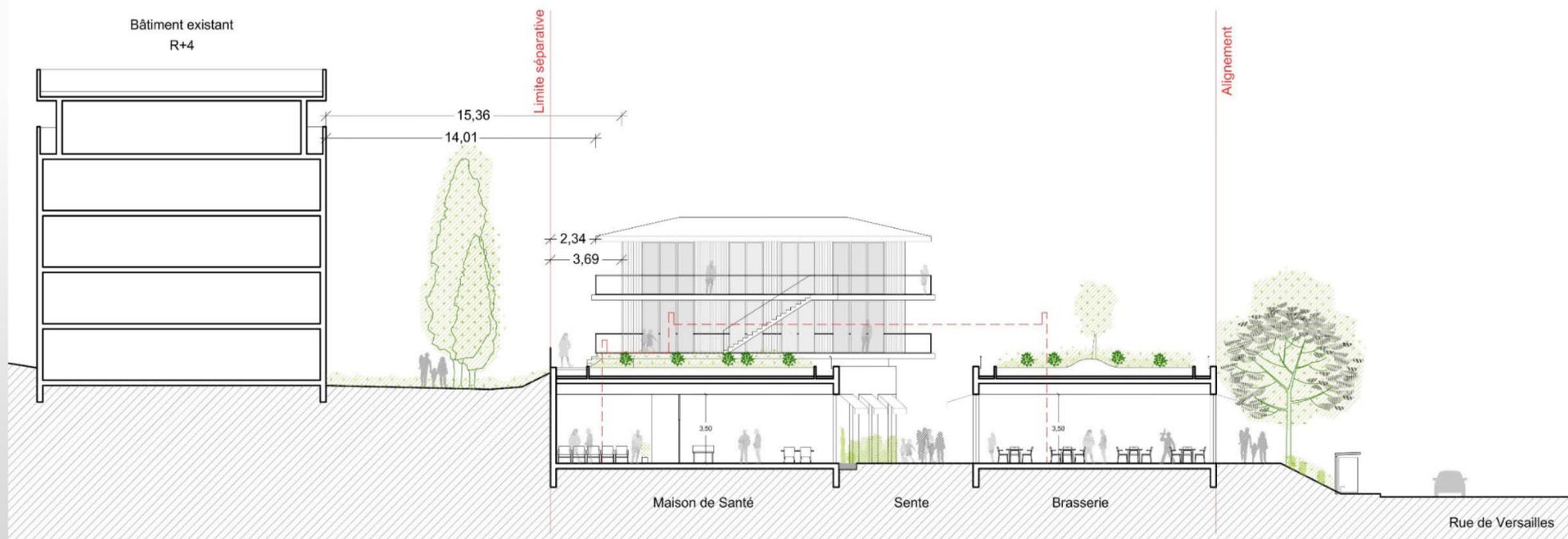
2. Site La POSTE : le projet vue de la rue de Versailles



2. Site La POSTE : le projet

Impact pour la résidence 1 rue de Marnes

vue en coupe



2. Site La Poste : le projet

Quel impact ?



- vue sur des toits végétalisés**
- création d'une **brasserie** : lieu de rencontre recherché
- nouveaux commerces**: animation du centre ville
- pôle santé** (locaux modernes) : un atout pour attirer les praticiens
- plus grande diversité commerces et restaurants** bien venue pour la commodité de vie des habitants

QUESTION : faut-il détruire le bâtiment actuel ?

- destruction totale**, bâtiment de la Poste
- abattage** probable de l'**arbre** en son sein
- destruction petite parcelle arborée** à gauche de la poste jouxtant la résidence 1 rue de Marnes
- perte de vue** pour les habitants du 1 rue de Marnes
- pas de parking** (maison de santé, résidence, brasserie ...)
- Cohabitation** brasserie et habitations ?
- Brasserie orientée au nord ?**
- Problématiques **dépose-minute, livraisons, stationnement**

2. Site La Poste : le projet

Quel impact ?



QUESTIONS :

- ❖ Ne peut-on pas simplement **réhabiliter et adapter le bâtiment actuel** de la Poste ?
- ❖ La **brasserie** : l'emplacement est-il pertinent ? N'y a-t-il pas doublon avec l'ENTRACTE (qui vient d'être repris sous une autre forme) ?
- ❖ La **maison de santé** va-t-elle réellement **attirer** des praticiens (coûts locatifs, pas de parking...) ?
- ❖ Quel **accès pratique** à la maison de santé ?
- ❖ Quelle **solution parking** pour les logements en accessibilité ?

3. Site VERSAILLES première vue du ciel



3. Site VERSAILLES

seconde vue du ciel



3. Site VERSAILLES : l'environnement

Côté rue de Versailles



**Vue sur de
magnifiques
arbres et la
Maison Pradier**



3. Site VERSAILLES : l'environnement Côté crèche Pradier



3. Site VERSAILLES : l'environnement

Côté mail et école Chanteclerc



L'école
Chanteclerc
actuellement
utilisée par le
RAM RAP et par
le centre aéré
maternel



3. Site VERSAILLES : l'environnement

L'école Chanteclerc



L'école
Chanteclerc **en
harmonie** avec le
Colombier et la
Bibliothèque,
dans un cadre
fortement arboré



3. Site VERSAILLES : l'environnement côté Le Colombier et la bibliothèque



En harmonie
avec l'école
Chanteclerc
dans un cadre
fortement
arboré

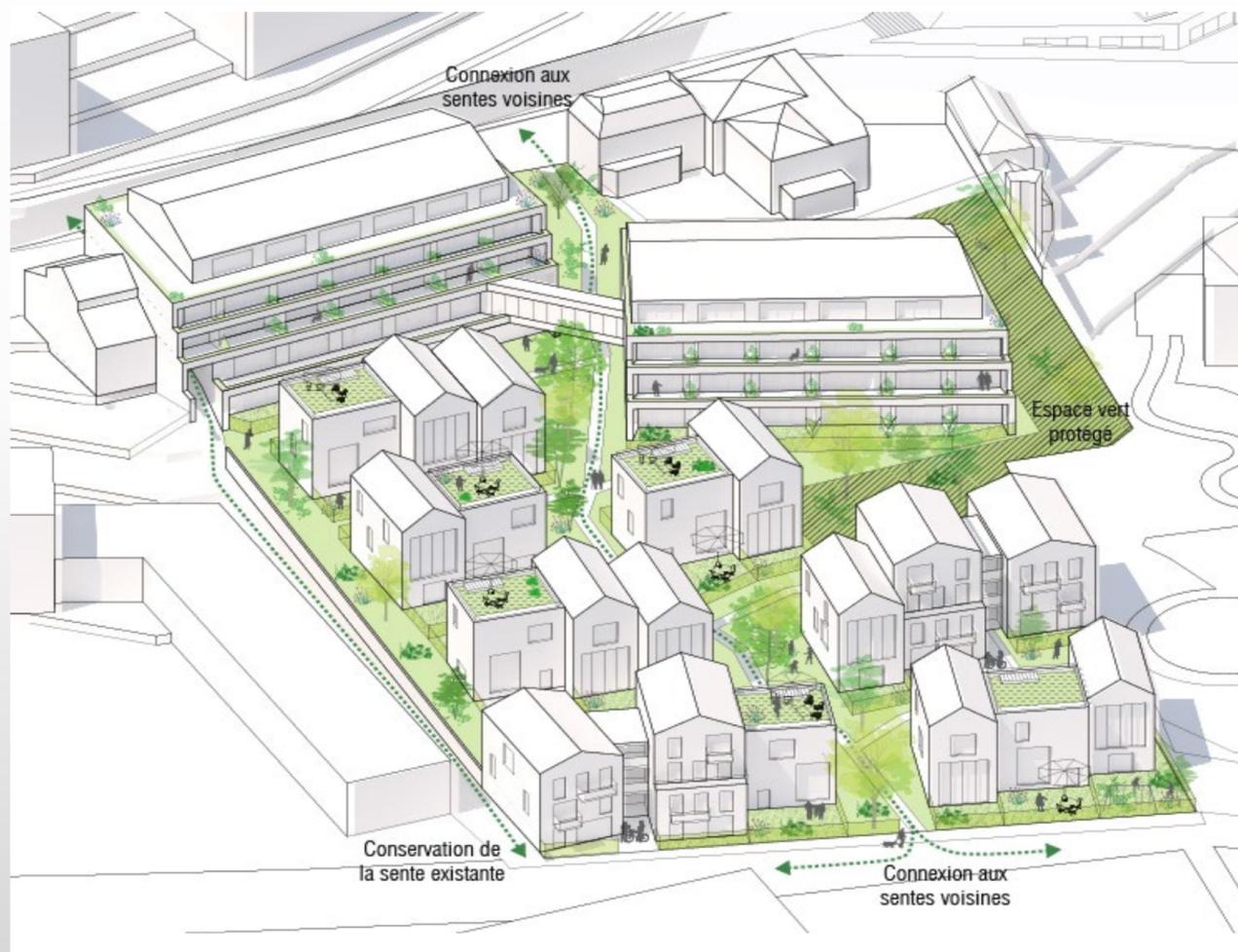


3. Site VERSAILLES : le projet

Les bâtiments à construire

Les constructions

- ❖ **Toitures** en zinc ou tuiles
- ❖ **Façades** en pierre et zinc pour la RS
- ❖ **Façades** en tuiles pour les maisons
- ❖ **Structure** béton pour la RS
- ❖ **Structure** bois pour les maisons et les petits collectifs



3. Site VERSAILLES : le projet

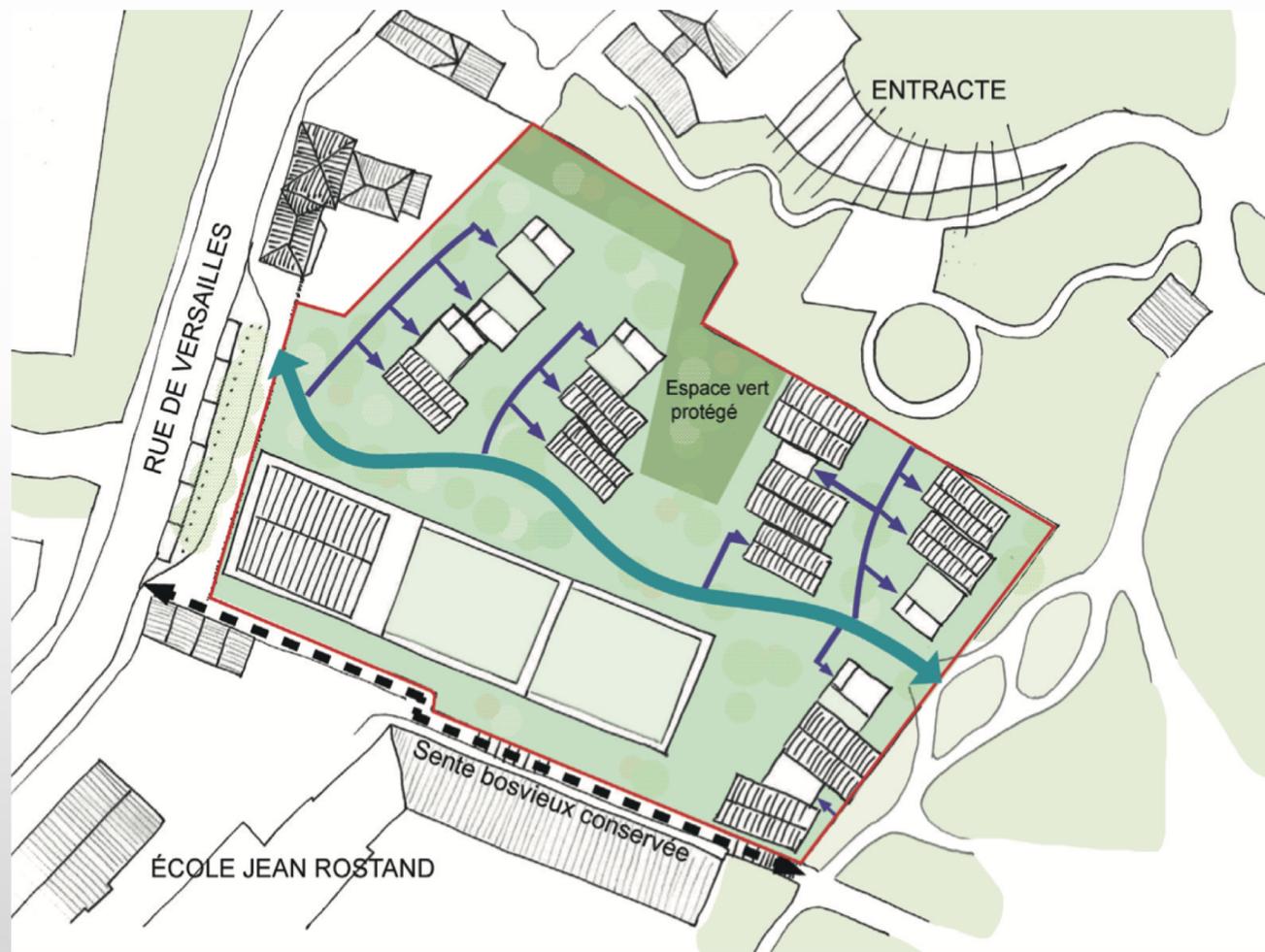
Perspective 3D version 1



3. Site VERSAILLES : le projet : version 2

L'emprise au sol des terrains 6200m² (source cadastre)

- ❖ **1 résidence senior** (personnes âgées autonomes) : **69 appartements** (studio et 2 pièces)
- ❖ Ou bien une **résidence intergénérationnelle**
- ❖ **12 logements collectifs**
- ❖ **15 maisons individuelles** (surface au sol = 40m² environ)
- ❖ **1 niveau de parking** (entre 58 à 86 places selon projet)



3. Site VERSAILLES : le projet

Vue côté mail

- ❖ 15 maisons
- ❖ Habillage brique
- ❖ surface au sol 40m²
- ❖ 3 niveaux

- ❖ **Parking** sous la résidence senior

- ❖ Au fond la résidence senior



3. Site VERSAILLES : le projet

Vu côté mail



**maison sur
3 niveaux**

**passage
vers la
résidence
senior**



3. Site Versailles : le projet

Quel impact ?



- seniors en centre ville**, avec des logements modernes, bien adaptés pour eux versus Sapins Bleus (vieillissants)
- maisons aussi en **brique**
- un **grand parking**
- sente piétonne**

QUESTIONS : faut-il **détruire** le bâtiment Chanteclerc ?
Pourquoi le projet **n'intègre-t-il pas** la crèche à la maison inter-générationnelle ?

- destruction** de deux bâtiments en brique en harmonie côté mail
- résidence senior **sans espaces verts** et dont on connaît mal l'architecture
- lieu actuellement dédié à des **équipements publics** qui abritera des logements privés
- une **densification** de l'espace, tant avec les 2 immeubles qu'avec les maisons
- perte de vue** côté rue de Versailles pour les riverains rue de Versailles
- La Maison Pradier est **écrasée** par les nouveaux bâtiments
- Quid du **centre aéré** ???

4. Site MALGLAIVE : vue du ciel un parking avec de la verdure



4. Site MALGLAIVE : vue du ciel un parking avec de la verdure



4. Site MALGLAIVE

Vues aujourd'hui



Vue de la rue de Sèvres

Vue dans le parking

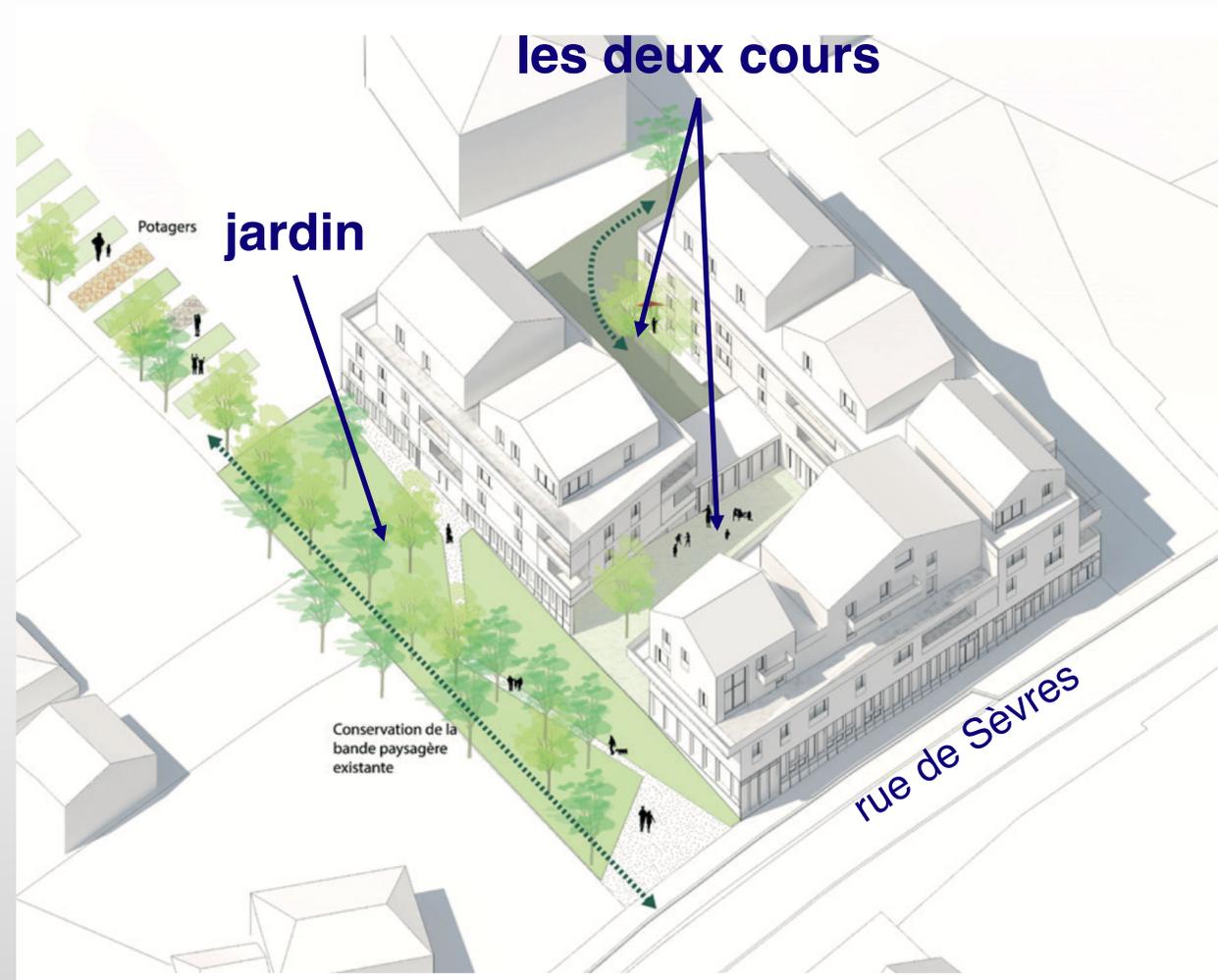


4. Site MALGLAIVE : le projet

L'emprise au sol : 2000 m² (estimation)



- ❖ une crèche
- ❖ le relais d'assistance maternelle (RAM RAP)
- ❖ ouverts sur 2 cours et un jardin
- ❖ 1 jardin partagé
- ❖ en étage logements collectifs sociaux et en accession
- ❖ un parking de 94 places



4. Site MALGLAIVE : le projet

Vue, de la rue de Sèvres

25 à 30 logements
sociaux, ou sinon
en accession

une crèche
Et le RAM
RAP



4. Site MALGLAIVE : le projet

Vue du côté jardin

- ❖ toitures en tuiles
- ❖ façades en briques claires
- ❖ structure béton



4. Site Malglaives : le projet

Quel impact ?



- ❑ **une crèche neuve**, mais le lieu est-il bien choisi ?
- ❑ le jardin partagé (pm)

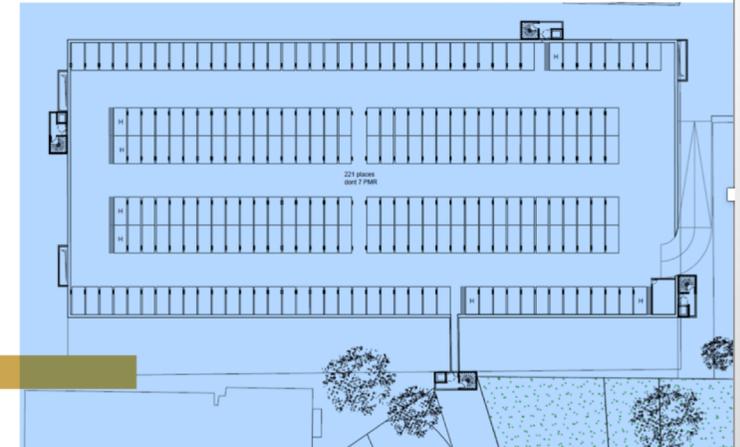
- ❑ **suppression d'un parking paysagé** qui a coûté un certain prix, et **perte de 34 places de parking** (pour les riverains)
- ❑ **espace extérieur** pour les enfants **plus petit** qu'actuellement
- ❑ la cour de la future crèche est **très minérale** et **polluée** par le passage rue de Sèvres, alors que la crèche actuelle est entourée d'espaces verts
- ❑ **accès mal aisé pour déposer** les enfants à la crèche
- ❑ pavillon Malglaive **écrasé** par les nouveaux bâtiments

CŒUR de VILLE : le projet en résumé

Option : **parking 220 places** sous le stade



Libérer l'espace public place de l'église
Réduire les flux de véhicules sur la place
Centraliser et renforcer l'offre de stationnement



CŒUR de VILLE : le projet en résumé

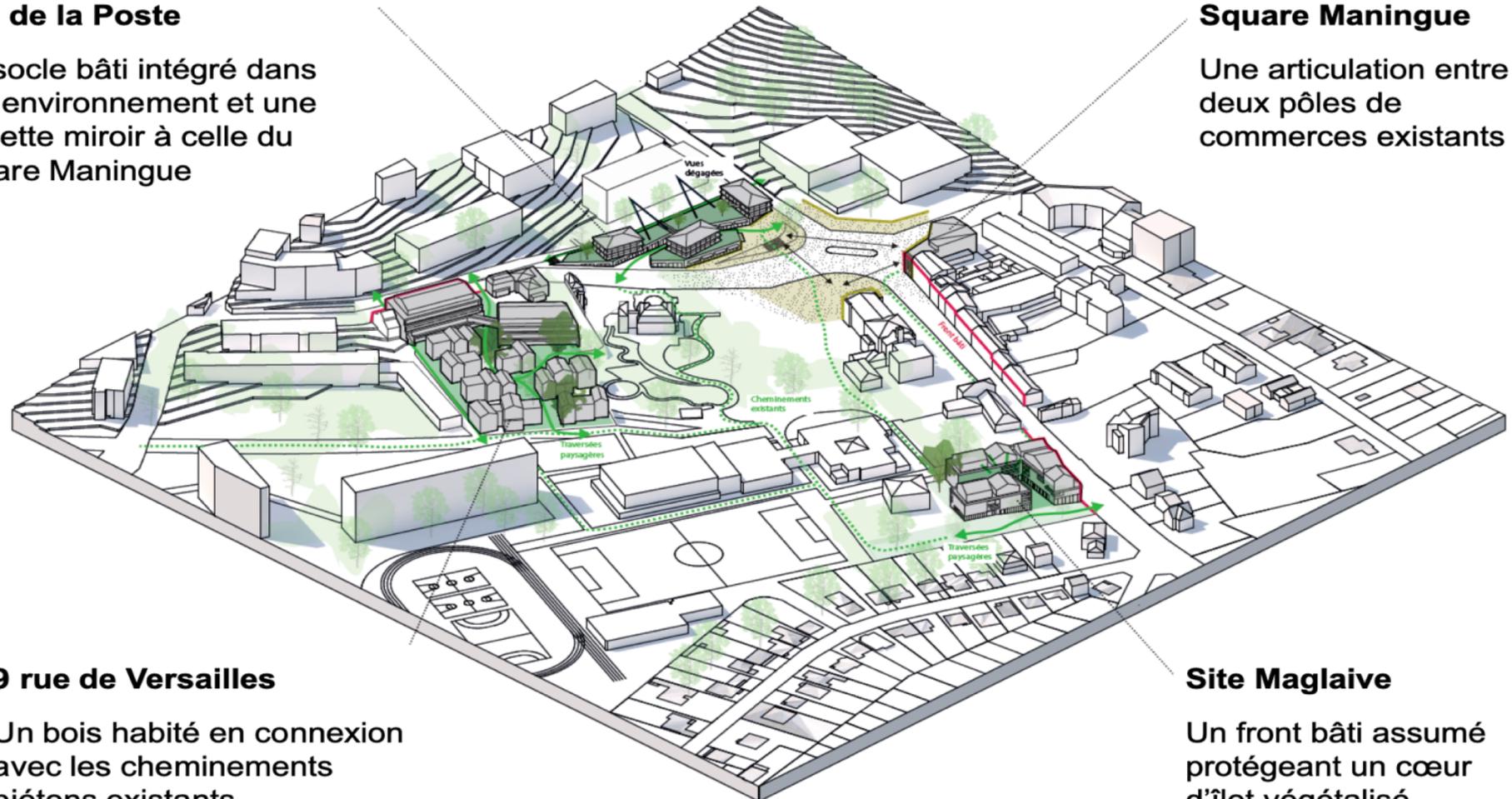
La présentation par les acteurs

Site de la Poste

Un socle bâti intégré dans son environnement et une placette miroir à celle du square Maningue

Square Maningue

Une articulation entre deux pôles de commerces existants



9 rue de Versailles

Un bois habité en connexion avec les cheminements piétons existants

Site Maglaive

Un front bâti assumé protégeant un cœur d'îlot végétalisé

CŒUR de VILLE : le projet en résumé

Les 4 sites en vue 3D (selon les acteurs)



Les terrains du centre ville : des équipements publics exclusivement

- 1. site MANINGUE :**
square = parking 14 places
- 2. site de la POSTE :**
la Poste
- 3. site de VERSAILLES :**
crèche Pradier et école Chanteclerc (désaffectée)
- 4. site MALGLAIVE :**
parking : 34 places



CŒUR de VILLE : le projet en résumé

Une mutualisation entre les 4 sites



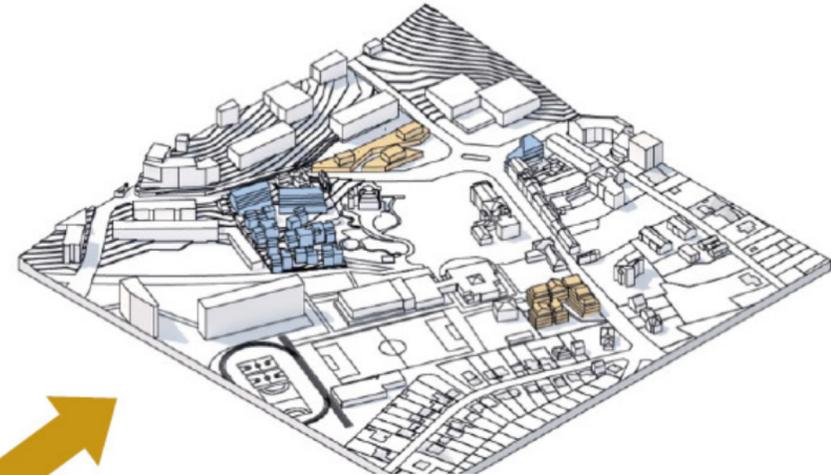
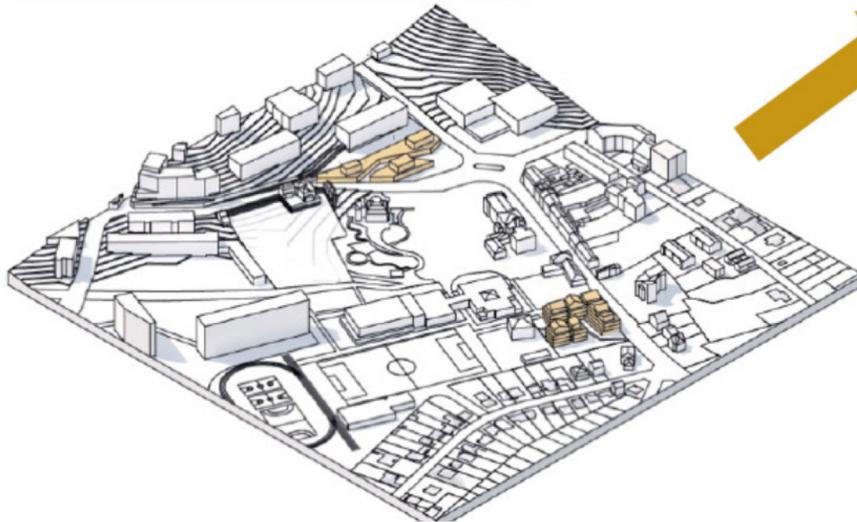
- ❖ au niveau des **logements sociaux** obligatoires à construire (30% du nombre total des logements construits)
- ❖ selon le **PLU** en vigueur
- ❖ au niveau **des parkings** :
 - pas de parking au site de la Poste
 - pas de parking au site Maningue
 - pas de parking sous les 15 petites maisons
 - **Parking sous la résidence senior : entre 58 à 86 places** selon le projet
 - **Parking au site Malglaive : 94 places sur 2 niveaux**
 - **option** d'un grand parking sous le stade **220 places**

CŒUR de VILLE : le projet en résumé

Le phasage de l'opération

Phase 1 – Sites La Poste et Malglaive

Maintien de la crèche sur le site du 9 rue de Versailles
Installation temporaire de la Poste sur le site Maningue
ou sur l'espace public



Phase 2 – Sites Maningue et rue de Versailles

Réintégration de la crèche sur le site Malglaive
Réintégration du bureau de Poste sur le site de la Poste

Le déroulé technique



- ❖ **La municipalité fait voter par le Conseil Municipal un protocole**
- ❖ **Ce protocole autorise le Maire à vendre les terrains**
- ❖ **Les promoteurs déposent les permis de construire**
- ❖ **Quand PC accordés et recours purgés, les travaux commencent.**
- ❖ **La Municipalité garde la coque de la crèche comme bâtiment public**

PROJET CŒUR de VILLE

En guise de conclusion



- ❖ Si vous avez des **questions** ou des **remarques**, merci d'intervenir
- ❖ Si vous voulez **nous rejoindre**, inscrivez-vous sur :
 - www.asso-addiva.org
- ❖ Si vous voulez nous écrire : asso.addiva@gmail.com

ADDIVA vous remercie pour votre attention

Merci de répondre au questionnaire

❖ **MERCI DE REpondre AU QUESTIONNAIRE**

- Plus vous serez nombreux, plus ce sera significatif.

❖ **UNE VISIO ZOOM vous sera proposé début janvier**

- Afin de vous restituer l'ensemble des réponses
- Et nous pourrons ainsi dégager les grandes lignes
- Surtout nous pourrons voir ensemble les actions qu'ADDIVA pourra entreprendre avec vous

PLACE AUX QUESTIONS

