

Projet Sobaux à Triel-Sur-Seine : Questions/Réponses

Quand aurons-nous les résultats des études de sol ?

Les études de sols seront réalisées par le lauréat du projet.

Il s'agit d'une obligation réglementaire attachée à toutes opérations de promotions immobilières.

À l'accoutumé, cette dernière est ordonnée dans le mois qui suit les pré-accords fonciers signés et nécessite 8 semaines entre la campagne d'études et la production d'un rapport complet.

Combien de places de stationnement sur la parcelle ? Quel est le ratio places/logements ? Combien de places de stationnement pour les visiteurs ?

90 logements sont prévus. Notre expérience nous démontre que moins de 20% de nos résidents possède un véhicule, donc 18 places seront nécessaires, auxquelles viendront s'ajouter 5 places pour les visiteurs.

Quid du nombre de places de parking déjà très limité vs nombre de chambre prévues Impliquant la moitié du personnel et des familles ?

Les familles sont des visiteurs ponctuels, ils pourront utiliser le parking de la résidence, notamment via les 5 places prévus à cet effet.

Les logements seront-ils comptabilisés en logements sociaux ?

L'habitat proposé par SENIORIALES est composé de logements intermédiaires qui ne rentrent pas dans les critères de la loi SRU.

Le prix de revient du foncier porté par l'Établissement Public Foncier (EPF), sur lequel la commune est engagée, ne permet pas d'intégrer des logements aidés (sociaux) si l'on souhaite atteindre ou conserver un équilibre économique viable pour la commune.

L'une des missions de l'EPF est d'établir une cartographie urbaine précise des zones résidentielles, économiques et sociales.

L'imposition de logements sociaux sur ce terrain nécessiterait une surdensité de projet pour amortir le coût relatif aux logements sociaux.

**Quel est le budget nécessaire pour le sénior triellois pour être locataire dans ce projet ?
Quel est le coût mensuel du séjour à charge pour les seniors ?**

SENIORIALES propose des appartements prêts à vivre, équipés d'un espace extérieur personnel, d'une vraie cuisine, d'une salle d'eau avec une grande douche et un grand plan vasque.

Le tarif mensuel de location débute à 900 € pour un T1bis avant déduction faite des aides disponibles auprès :

- de la caisse d'allocation familiale (ALS)
- de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA)

Soit un prix de journée de 29,50 €/jours, diminué à 20€/jours pour les bénéficiaires des aides de l'état.

SENIORIALES prévoit dans sa relation avec la commune, la gratuité des frais dossiers et état des lieux pour tous les séniors de Triel-sur-Seine.

Une étude d'impact sur la circulation dans le quartier a-t-elle été réalisée ?

Cette étude pourra être réalisée dans le cadre du « groupe contact » qui sera mis en place dans le cadre de la concertation continue autour de ce projet qui sera menée avec la Ville. Nous pouvons envisager la réalisation d'une telle étude et si nécessaire, corriger le projet suivant les préconisations issues de l'étude.

Quel avenir pour les arbres remarquables du terrain ?

Ce projet paysager a d'ores déjà été élaboré en conservant un maximum d'arbres présents sur le site, une étude phytosanitaire sera réalisée afin de préserver un maximum d'arbres et végétaux sur le site.

Combien d'arbres conservés :

- L'alignement des arbres sur la rue du Dr Sobaux sera en partie conservé et se poursuivra le long des nouvelles constructions.
- Les arbres situés à proximité de l'escalier majestueux de la maison des Rosiers.

Combien d'arbres plantés : 33 arbres nouveaux.

Le jardin de la maison des Rosiers sera traité avec le plus grand soin afin de lui rendre sa noblesse, de retrouver le charme d'un jardin à la Française au bénéfice des résidents et des Triellois.

Alors que le PLU exige un minimum de 620 m² de pleine terre, notre projet en prévoit 1400 m². Ce qui nous permettra de planter deux fois plus d'arbres que le nombre prévu au PLU.

*Programme + : **Reforest'Action**, une attention toute particulière est portée à la sensibilisation aux enjeux et aux bénéfices environnementaux, écologiques et socio-économiques des forêts. Pour ce projet, nous planterons 1820 arbres à Triel-sur-Seine et dans les Yvelines (soit 20 arbres par logement).*

Pourriez-vous prendre des garanties sur la qualité des soins et les prix qui seront demandé ?

SENIORIALES n'est pas une résidence médicalisée, notre personnel n'a pas vocation à prodiguer des soins ou des actes médicaux.

Un résident SENIORIALES est avant tout chez lui et libre de faire appel aux médecins / professionnels de Santé qu'il souhaite. En cas d'urgence, nous sommes bien entendu à son écoute pour contacter les professionnels adéquates à la situation.

Bien entendu, nous pourrions aussi lui conseiller de faire appel à certains praticiens Triellois avec qui nous serions rentrés en relation afin de leurs faire part de la présence d'une résidence SENIORIALES à proximité de leurs activités médicales.

Est-ce que vous prévoyez des interactions avec l'école maternelle René Pion ?

Oui, des interactions sont prévus à travers la mise à disposition des espaces extérieurs de la résidence ouverts en journée et dès que possible des rencontres avec nos résidents.

Des thèmes spécifiques (fête de la musique, chandeleur, mardi gras...) et un programme feront l'objet d'une collaboration entre nos séniors, l'équipe pédagogique de l'école maternelle René Pion et la Ville.

Le terrain me paraît très pentu a cet endroit est-ce judicieux pour nos seniors ?

La pente est un élément constitutif de notre projet, lequel prévoit la réalisation de 3 bâtiments en « escalier » venant épouser la forme naturelle du terrain et offrant ainsi une entrée/sortie à chaque niveau.

Ainsi, notre projet s'adapte à son environnement et non l'inverse.

Pouvez-vous préciser la rue de l'entrée du parking et l'utilisation de celui-ci ?

Le choix de l'accès automobile s'est porté sur le début de la rue René Pion au croisement des parkings préexistants (le petit parking de bâtiment de logements d'angle et le parking public devant l'école)

Cela permet un accès de niveau sans création de rampe de parking.

Nous avons étudié un accès possible depuis la rue des Créneaux dans la zone élargie (rétrocession) que nous proposons. Cependant, cette rue en sens unique n'est pas favorable à un accès automobile qui pourrait perturber le trafic et l'accès au centre-ville.

L'hypothèse d'un accès par le haut sur la rue du Docteur Sobaux a très vite été éliminée car cela supposait une double rampe à très forte pente (18%) d'une longueur de plus de 40m. Ce qui ne nous paraissait pas judicieux par son impact visuel, sa praticité et enfin cela supposait de détruire l'escalier majestueux existant indissociable de la maison conservée.

L'apparition de servitudes en sous-sol sont très clairement notifiées à la publicité foncière, comment comptez-vous les inclure dans l'ensemble du projet ?

Les servitudes seront traitées via nos conseils, ingénieurs, bureaux d'études et prises en compte dans le projet.

**Sur votre plan de masse il semble que votre projet s'étend jusque-là rue des créneaux ?
Quid des habitations et de la circulation de ce côté ?**

Effectivement, le projet prévoit la construction d'un bâtiment sur la rue des Créneaux au niveau du 14 et 16.

La nouvelle construction, en R+1+Combles, sera en recul des bâtiments existants afin de rendre aux piétons, de la rue Créneaux, un espace de circulation sécurisée. La construction de ce bâtiment sera réalisée par l'intérieur du terrain, seul son ravalement nécessitera la mise en place d'un échafaudage, pour un temps limité et sur un espace qui sera déjà aménagé pour le passage des piétons.

Avez-vous déjà géré des chantiers proches d'écoles ?

Oui, à deux reprises dans les Yvelines Vernouillet et Carrières sous Poissy. Dans les deux cas, un accompagnement avec les parents d'élèves a eu lieu pour expliquer comment le chantier devait se dérouler, un instant pédagogique auprès des enfants avec l'entreprise. »