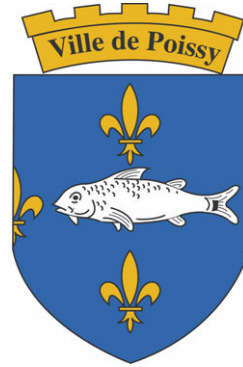


VILLE DE POISSY



Révision du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Préambule

Le contexte législatif et réglementaire du P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune constitue une innovation de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. (du 13 décembre 2000)

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) :

- définit, conformément à l'article R123-3 et au nouvel article L 123-1 du Code de l'urbanisme (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui concernent l'organisation générale du territoire communal
- précise les actions générales à l'échelle du territoire communal

Extraits du Code de l'Urbanisme :

L'article L 123-1 (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003) :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

L'article R 123-3 (Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le P.A.D.D. de Poissy fixe les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

La commune de Poissy s'inscrit dans une démarche de **Développement Durable** au travers du PADD, répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Cette politique vise ainsi à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant, à long terme, la qualité de vie de la population mais aussi l'efficacité économique et la protection de l'environnement,

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- les enjeux économiques,
- les enjeux sociaux,
- les enjeux environnementaux.

La conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir »

Le P.A.D.D. expose donc les orientations générales, en articulation avec les documents de planification (SDRIF) ou contractuels thématiques (contrat de pôle, le PDU,...) dont le contexte a été précédemment établi.

Le P.A.D.D. en tant que projet urbain et politique ordonne concrètement les synergies et cohérences des actions en phase opérationnelle : construire, développer, entretenir, aménager tout en offrant une vision de l'avenir.

Définition des enjeux

L'élaboration du diagnostic général de la commune a permis de cerner l'ensemble des enjeux qui se jouent sur le territoire.

HABITAT/POPULATION	
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Le dynamisme de la construction, - La mixité sociale, - Une importante zone locale d'emplois, - De nombreux terrains mutables : <ul style="list-style-type: none"> - Quartier Saint Sébastien (friches industrielles) - La Coudraie (projet de renouvellement urbain) - Les Terrasses de Poncy - La proximité de Paris. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une diminution du nombre d'habitants, - Une population vieillissante, - Un desserrement des ménages, - Une tendance au départ des couples avec enfants, - Une majorité de locataires, - Un déficit de logements et une cherté des terrains, - Une demande en logement individuel difficile à satisfaire, - Des terrains pollués en zone urbaine
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la construction tout en maîtrisant l'urbanisation, - Fixer et développer la population, - Favoriser l'accueil des jeunes couples, et permettre leur parcours résidentiel sur la commune, - Maintenir la mixité sociale, - Prévoir l'impact des nouveaux projets sur les équipements (venue d'une nouvelle population,...), - Veiller à un projet équilibré, - Dégager l'espace nécessaire à la construction de logements en compensation des démolitions du quartier de La Coudraie. 	

ACTIVITES ECONOMIQUES ET TERTIAIRE

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Un grand nombre d'emplois sur la commune, - Un taux d'activité satisfaisant, - De nombreux commerces et services de proximité, un marché forain dynamique, - Une nouvelle augmentation du nombre d'entreprises depuis 2002, - Une grande majorité d'entreprises employant de 1 à 9 personnes, - Une augmentation du nombre d'emplois depuis 1998, - Une position clé au croisement de deux autoroutes (A13, A14), - Des terrains mutables : <ul style="list-style-type: none"> - Les Terrasses de Poncy, - La Maladrerie, - Un territoire identifié et retenu pour l'accueil du nouveau centre hospitalier intercommunal 	<ul style="list-style-type: none"> - Un taux de chômage en augmentation (chiffres de 1999 et années antérieures), - Un nombre d'emplois essentiellement concentrés sur une activité, - Une régression de l'activité artisanale et agricole, - Absence de structure commerciale d'envergure complémentaire aux commerces de proximité, - Activités industrielles lourdes et nuisantes en zone urbaine.
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et la reconquête des friches industrielles et agricoles - Diversifier le tissu économique, - Profiter de la convergence des flux routiers et autoroutiers dans le secteur de la Départementale 113 avec l'ouverture à l'urbanisation de terrains pouvant accueillir des activités commerciales et culturelles. - Permettre l'installation et la localisation du nouvel hôpital dans une partie du territoire facilement accessible (rayonnement intercommunal) 	

DEPLACEMENTS

ATOUTS

- Une desserte routière locale et nationale importante
- Le projet d'amélioration de la R.D. 113 (A13, A14, RD 113),
- Un territoire accessible et attractif,
- Un transport ferré bien développé en direction de Paris (RER, SCNF),
- Une desserte du territoire par de nombreuses lignes de bus publiques et privées,
- 2 héliports,
- Un contrat de pôle autour de la gare S.N.C.F. / R.E.R. et de la gare routière,

FAIBLESSES

- Peu de liaison ferroviaire de banlieue à banlieue,
- Un réseau routier dense et saturé aux heures de pointe,
- Peu de circulation douce,
- Un important trafic de transit, notamment de poids lourds en zone urbaine.

ENJEUX

- Accompagner l'ensemble des mesures du Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.),
- Fluidifier le trafic et faciliter la traversée de Poissy dans l'axe Est/Ouest par la création d'un boulevard urbain,
- Accompagner le projet d'amélioration de la desserte routière autour de la R.D.113.
- Appuyer le « tracé vert » de l'A 104.

ENVIRONNEMENT	
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Une richesse et une diversité des paysages - Un environnement naturel riche de la vallée de la Seine - Un poumon vert de qualité à proximité et dans de la ville : parc Meissonier, parc du château de Villiers, parc de la Charmille, ainsi que de nombreux espaces verts - Un patrimoine historique riche, - Une proximité des forêts de Marly et de Saint Germain, - Un patrimoine agricole important. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une pression foncière, - Un risque d'inondation, - Une pollution des terrains industriels, - Une importante circulation routière.
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité de vie des Pisciacais, - Préserver et favoriser les espaces verts de qualité, - Protéger le patrimoine architectural et urbain, - Faciliter la disparition progressive des activités industrielles non adaptées et polluantes en zone urbaine. 	

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) VILLE DE POISSY

En continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2003, les orientations du P.A.D.D. de la présente révision, peuvent se décliner en quatre lignes de force :

- A. Une offre diversifiée en logements
- B. Des déplacements facilités au cœur de ville et en périphérie
- C. Un tissu économique dynamique
- D. Un environnement naturel et urbain équilibré

Ces orientations respectent la ligne directrice du **développement équilibré de la ville de Poissy** : équilibre dans l'accueil de nouveaux logements, de nouveaux emplois, équilibre dans le développement commercial, équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels.

A. UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS

L'objectif d'une offre diversifiée en logements est d'assurer une augmentation de la population et l'accueil de nouveaux habitants.

Pour la commune de Poissy, les possibilités de développement urbain par extension de la zone urbaine restent limitées compte tenu de la configuration géographique et spatiale du territoire et des contraintes du S.D.R.I.F. Il existe peu de zones susceptibles d'être urbanisées dans les années à venir.

Ainsi, la modification du paysage urbain et l'accueil de nouveaux logements se feront principalement, d'une part, à travers un renouvellement urbain, qui donnera lieu à une plus grande densification comparativement à ce qui est observé dans l'actuel P.L.U. et d'autre part, avec une extension urbaine mesurée.

D'un point de vue quantitatif, de nombreux facteurs entrent en jeu afin de mesurer les besoins de la ville de Poissy en terme de nouveaux logements. A partir des valeurs de 1999, 2367 logements* supplémentaires devraient être réalisés sur le territoire communal pour maintenir la population. En prenant en compte les logements, dont les permis de construire ont été accordés ces dernières années, au nombre de 1579** ainsi que le renouvellement urbain (environ 30 logements démolis), 1579 logements ont été construits ou sont programmés. Il manquerait donc près de 818*** logements d'ici 2015 pour stabiliser le nombre d'habitants. La révision en cours du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) prévoit un taux de 8 % d'augmentation des logements jusqu'en 2015, mais sur la base d'un taux d'occupation par logement plus fort qu'à Poissy.

- *les chiffres annoncés sont estimés à partir des données du recensement de 1999 comparées aux valeurs des recensements antérieurs et corrigés grâce aux premières valeurs du recensement partiel de 2004.
- **ces nombres prennent en compte les 1451 logements des principaux programmes de construction pour lesquels des permis de construire ont été délivrés entre 1999 et 2006 ; les permis de construction délivrés pour les maisons individuelles représentent quant à eux environ 128 maisons entre 1999 et 2006, soit un total de 1579 logements.
- *** 818 selon les calculs, mais ce nombre doit être utilisé plus à titre indicatif que de référence.

Afin d'augmenter la population, la municipalité prévoit, à court ou à moyen terme, la réalisation de logements au sein du tissu urbain actuel, dans son prolongement et dans sa périphérie immédiate

- **Secteur Saint Sébastien** : À l'emplacement de friches industrielles, il est prévu, à moyen terme, environ 600 à 800 logements ainsi que les équipements publics rendus nécessaires pour le fonctionnement de l'ensemble du quartier.
L'ouverture à l'urbanisation « habitat, bureaux » ne concerne dans un premier temps que les terrains situés schématiquement entre la rue de la Faisanderie, la voie ferrée et la rue Gérard Bongard. Cependant, à terme, l'ensemble de l'îlot qui se trouve entre l'avenue de Pontoise, la voie ferrée, la rue Saint-Sébastien et la rue des Prés devra recevoir des constructions à usage principalement d'habitation ou d'activités non polluantes (cf. rapport de présentation, secteur en mutation).
- **Îlot FRANPRIX** : s'il vient à muter, ce sera conformément à une étude menée par le C.A.U.E. pour la ville de POISSY, dans le sens du maintien de l'activité commerciale, de l'activité associative et avec la création significative de logements. Une plus grande densité y sera admise, comme sur le secteur Saint-Sébastien, conformément aux orientations de la révision du S.D.R.I.F.
- **Terrasses de PONCY** : construction de logements pavillonnaires et collectifs.
- **Lieudit « LES MONTS CHAUVETS »** : une étude est actuellement en cours sur les possibilités de constructibilité de ces terrains jouxtant le périmètre du futur hôpital intercommunal.

- **La reconstitution de l'offre sociale**

Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de l'ensemble des logements de la Coudraie. En compensation, plusieurs sites accueilleront les nouvelles constructions sociales sous forme de logements individuels et collectifs :

- Une partie des terrains dits « Félix Éboué », rue d'Aigremont,
- Des terrains sis à l'ouest de l'actuel hôpital (lieudit « Champ aux Lièvres »), rue du Champ Gaillard,

Par ailleurs, deux résidences sociales viendront compléter l'offre sociale en petits logements, rue de la Bruyère et chemin de Rocourt.

D'un point de vue qualitatif, il est important de décliner l'offre foncière de manière à diversifier les logements. Ce développement doit se faire dans un environnement harmonieux.

La diversité de l'habitat doit s'entendre au niveau :

- de la mixité urbaine,
- de la préservation du tissu pavillonnaire de qualité,
- de logements notamment pour les jeunes couples avec des enfants,
- de la réalisation de structures d'accueil pour les personnes âgées autonomes,
- de logements adéquats pour les personnes à mobilité réduite,
- etc.

L'augmentation de la population et l'accueil de nouveaux habitants induisent une mise en concordance du **niveau d'équipement communal**. Cet accompagnement doit se traduire tant au niveau des services publics (école et autres équipements publics) que des espaces verts, des commerces, et de l'activité économique.

Pour les programmes de construction, l'impact en matière d'équipement sera donc estimé et les équipements seront adaptés en conséquence.

B. DES DEPLACEMENTS FACILITES AU CŒUR DE VILLE ET EN PERIPHERIE

La politique communale de déplacements vise principalement à :

- **Fluidifier le trafic routier,**
- **Créer de nouvelles infrastructures,**
- **Favoriser le transport en commun pour relier les différents pôles de la commune.**

- **Fluidifier le trafic**

- Ø Dans Poissy, secteur Saint Sébastien : réaliser le boulevard urbain, dit boulevard de l'Europe, avec pour objectif la reconquête du boulevard Robespierre, envisager une limitation de vitesse sur le boulevard pour dissuader le trafic de transit et la création de pistes cyclables,
- Ø Côté R.D 113 : Accompagner le projet de doublement de la R.D.113 qui est un préalable au développement des zones d'activités, prévues en parallèle sur Poissy.

- **Créer de nouvelles infrastructures**

- Ø La ville de Poissy est favorable au tracé de l'A. 104 retenu par le ministre de l'Equipement,
- Ø Le délestage des voies existantes sera conforté par la création de voiries de desserte des zones d'activités parallèles à la R.D 113, entre la R.D 113 et la Ville de Chambourcy d'une part, et entre le CV5 et la R.D 113 d'autre part.

L'étude de trafic dans le secteur de Poissy-Chambourcy-Aigremont, et l'impact de l'urbanisation liée au développement commercial, ont permis de mettre en évidence des points de blocages routiers importants dont certains sont situés sur le territoire communal :

- Carrefour des Migneaux (un projet de giratoire dénivelé)
- Carrefour de la Maladrerie (la transformation en giratoire dénivelé est gérée par le Conseil Général des Yvelines)

L'étude concertée entre les 3 communes et l'Etat a également démontré d'autres difficultés de circulation compte tenu notamment de la situation géographique de Poissy, coincée entre la forêt et la Seine avec un point de passage obligé pour rejoindre le pont de Carrières. Le trafic de transit est donc important dans Poissy.

- **Favoriser le transport en commun pour relier les différents pôles de la ville**

- Ø La forme urbaine étendue de la commune ne doit pas constituer une difficulté aux déplacements des Pisciacais entre les différents points du territoire. Le développement des transports en commun constitue une volonté forte des élus, pouvant se traduire par l'extension de lignes existantes et la création de nouvelles lignes de desserte.

C. UN TISSU ECONOMIQUE ET TERTIAIRE DYNAMIQUE

Pour le maintien d'une dynamique d'emplois et d'activités, il est nécessaire de proposer une diversification des secteurs économiques en implantant de nouvelles activités, et en s'appuyant sur les infrastructures existantes (A.13, A.14, R.D.113)

- **La Maladrerie** : permettre la réalisation de constructions à usage d'activités économiques : bureaux, services, activités commerciales destinées à des moyennes surfaces. Ces activités seront également sources d'emplois.

- **Terrasses de Poncy : (espace partiellement urbanisable au S.D.R.I.F. équilibre 60% de terrains urbanisés- 40% d'espaces naturels)**
Face au taux de chômage communal et à une spécialisation des activités (entreprise de haute technologie), la municipalité souhaite la diversification des activités et la possibilité d'offrir des emplois accessibles à la population. Le développement de nouveaux commerces complémentaires aux activités du centre ville, dans un secteur bien desservi par les infrastructures permet de répondre à cet objectif.
En effet, dans le triangle formé par l'A.13, la R.D.113 et le hameau de la Bidonnière, pourront s'implanter des activités de commerces, services, de loisirs et de culture dans le cadre d'une opération de qualité, et de mixité avec l'intégration d'habitations. Des équipements publics pourraient accompagner l'ensemble.

– Le nouvel Hôpital intercommunal

Un hôpital intercommunal sera créé sur 10 hectares, d'accès facile et rapide depuis les grands axes de circulation. La capacité de ce nouvel hôpital sera de 492 lits et 55 places de jour. Les disciplines représentées sont celles qui existent actuellement sur le site de Poissy redimensionnées dans le cadre du projet médical afin de tenir compte des besoins de la population et des contraintes médico-économiques.

Le site sera également doté d'un plateau technique complet (laboratoires, radiologie, blocs opératoires, urgences, etc.) ainsi que d'une plate forme logistique (cuisines, magasins, etc.) et d'un secteur administratif. L'hélistation sera repositionnée.

Un nombre important de places de parking sera envisagé pour satisfaire les besoins du personnel, des patients et des visiteurs.

Dans l'hypothèse où le site de la Coudraie ne répondrait pas au nouveau cahier des charges du futur hôpital, la commune engagerait une révision simplifiée de son P.L.U, afin de réexaminer le devenir du site.

D. UN ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL A RENFORCER

Afin de préserver le cadre de vie des Pisciacais, les projets devront contribuer à l'amélioration de l'environnement et s'intégrer harmonieusement à celui-ci :

Pour cela, d'une façon générale, la Ville privilégiera un traitement végétal des zones non bâties ainsi qu'un traitement des voiries compatibles avec les plantations d'arbres d'alignement.

- **Secteur Saint Sébastien** : ce quartier est constitué de terrains qui ont accueilli des entreprises industrielles, installées pour certaines depuis le milieu du XIX^{ième} siècle. Ces activités ont ainsi engendré une pollution des sols importante (pollution essentiellement d'origine métallique). L'aménagement de ce quartier va permettre de résorber des friches industrielles, de dépolluer les terrains et de créer des équipements de proximité, au profit des riverains. Ainsi, la transformation de ce secteur, proche de la gare, en zone d'habitat avec la présence éventuelle de bureaux permettra une dépollution des sols et engendrera une diminution des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air.
- **Terrasses de Poncy** :
 - Ø Veiller à maintenir des espaces naturels importants, 40% au moins de l'espace total conformément au S.D.R.I.F. pour les zones partiellement urbanisables.
 - Ø Un aménagement de qualité, dans des terrains agricoles à l'abandon permettra d'intégrer, dans l'environnement immédiat, un projet culturel et commercial, tout en améliorant l'environnement.
 - Ø Un aménagement de qualité améliorera l'aspect esthétique des abords de la route dite de Quarante Sous (R.D. 113) en permettant la suppression d'une végétation préjudiciable (ronces, orties, etc.) aux terrains voisins encore cultivés.

- **La Maladrerie** : l'aménagement de cette zone permettra d'une part de conforter l'activité commerciale qui s'est développée dans le secteur et de renforcer le caractère paysager de la zone d'autre part. L'entrée sur le territoire de Poissy depuis Chambourcy sera ainsi retravaillée.
- **La Coudraie** : L'implantation du nouvel hôpital intercommunal devra prendre en compte la topographie particulière du site (promontoire) avec une morphologie adaptée et intégrée au paysage urbain et naturel, par des hauteurs de bâtiments raisonnables, des parkings paysagers et des espaces verts de qualité.

Dans l'hypothèse où le site de la Coudraie ne répondrait pas au nouveau cahier des charges du futur hôpital, la commune engagera une révision simplifiée de son P.L.U, afin de réexaminer le devenir du site.

- **Une étude d'intégration paysagère le long de la RD. 113** accompagnera le projet de doublement, l'idée force étant de constituer des trames vertes structurant ces espaces d'entrée de ville.

CONCLUSION

Aux travers des différents points déclinés précédemment, la Ville de Poissy affiche sa volonté de garantir aux Pisciacais une amélioration de leur cadre de vie, tout en maintenant les équilibres nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Les différents projets énoncés visent à renforcer l'équilibre des fonctions de la ville en matière d'habitats, d'activités, sources de services supplémentaires mais aussi d'emplois, avec le souci permanent de préserver l'environnement naturel ou urbain.

ANNEXE du PADD

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à POISSY, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

CALCUL DES BESOINS THEORIQUES DE LOGEMENTS D'ICI A 2015

1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2015

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait de poursuivre. Il est toutefois estimé un taux de renouvellement du parc plus important que lors des dernières périodes intercensitaires (ce que démontrent les chiffres de la construction depuis 2000). Il peut donc être estimé un taux de renouvellement du parc autour de 0,10% par an pendant 16 ans.

$15951(\text{parc total de logements en 1999}) \times 1,016 (\text{intérêt composé : } 0,10\% \text{ sur } 16 \text{ ans}) = 16206.$

$16206 - 15951 = \underline{255 \text{ logements renouvelés ou démolis}}$

2. poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2015

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se poursuivra.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Avec une hypothèse du nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,1, on obtient :

$34954 (\text{population des résidences principales en 1999}) / 2,1 = 16645 \text{ résidences principales.}$

$16645 - 14684 (\text{résidences principales en 1999}) = 1961 \text{ résidences principales nécessaires pour compenser le desserrement.}$

3. Résidences secondaires

L'hypothèse du maintien du nombre de résidences secondaires peut être faite ici, soit une évolution nulle.

4. Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 6,52%, avec une hypothèse de nombre d'occupants par résidence principale de : 2.1

$14684 (\text{résidences principales en 1999}) + 255 (\text{renouvellement}) + 1961 (\text{desserrement}) + 227 (\text{résidences secondaires}) = 17127 (\text{parc total sans logement vacant en 2015})$

$17127 / 0.935 = 18318 (\text{parc total avec les logements vacants en 2015})$

$18318 \times 0.065 = 1191 \text{ logements vacants en 2015}$

$1191 - 1040 = + 151 \text{ logements vacants.}$

Récapitulatif des évolutions entre 1999 et 2015

Renouvellement	255
Desserrement	1961
Résidences secondaires	0
Logements vacants	151
Total des besoins	2367