

VILLE DE POISSY

DEPARTEMENT DES YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Révision simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme

SECTEUR DE L'ECOQUARTIER EOLES

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2014

Vu pour être annexé à la délibération n° 5
du Conseil Municipal en date du 27 FEV. 2014
Le Maire de Poissy



Frédéric BERNARD



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2003

- Révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2007
- Mis à jour par arrêté municipal du 3 mars 2009
- Mis à jour par arrêté municipal du 19 avril 2012
- Révision simplifiée n°1 - secteur Coudraie / Poncy - approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2012
- Mis en compatibilité suite à la Déclaration d'Utilité Publique pour le prolongement du RER E à l'ouest, par arrêté inter préfectoral DRE/BELP n°2013-8 du 31/01/2013
- Mis à jour par arrêté municipal du 02/10/2013

Préambule

Les modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Certaines dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme de Poissy ont été modifiées de façon à permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'Ecoquartier **EOLES (Espace d'Ouverture et de Liens, Ecologique et Solidaire)**.

Les nouvelles orientations générales du P.A.D.D. ont été présentées au Conseil Municipal du 27 juin 2013 et le P.A.D.D. a donné lieu au débat prescrit par l'article L. 123-9 du code de l'Urbanisme.

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

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

Selon l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement entré en vigueur le 12/01/2011, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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	
ATOUPS	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"> - Secteur Saint Sébastien - La Coudraie (projet de renouvellement urbain) - Le secteur 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	
ATOUPS	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"> - Le secteur de Poncy, - La Maladrerie, 	<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, - 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 	

DEPLACEMENTS	
ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Une desserte routière locale et nationale importante - L'aménagement 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, 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	

ENVIRONNEMENT	
ATOUPS	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 Durables (P.A.D.D.)

En continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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.

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-SEBASTIEN** : dans la poursuite de la politique de redynamisation de ce secteur, la réalisation de l'EcoQuartier EOLES (Espace d'Ouverture, de Liens, Ecologique et Solidaire) va revaloriser un site stratégique en entrée de ville et à proximité du pôle gare, par une dépollution et un aménagement durable de 10 hectares environ de terrains occupés en grande partie par des friches industrielles. Ce projet urbain d'envergure permettra à terme, la construction d'environ 2000 logements autour d'un parc public ainsi que l'implantation d'activités non polluantes (bureaux, hôtel) et d'équipements publics rendus nécessaires pour le fonctionnement de l'ensemble du quartier.
Par ailleurs, s'il n'est pas lié directement à la réalisation du quartier EOLES, le prolongement du boulevard de l'Europe participera toutefois à la desserte du quartier en partie nord.
- **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.
- **Le secteur de la COUDRAIE** : Au sein du quartier, le projet vise à rééquilibrer la part du logement social en construisant d'autres types de logements, à réintroduire une mixité fonctionnelle et à transformer radicalement l'image du quartier par une rénovation en profondeur des bâtiments conservés et un réaménagement important des espaces publics et équipements.
A terme, il s'agit de démolir **444 logements, d'en réhabiliter 164, de reconstituer une offre de 125 logements sociaux neufs sur site, et de construire à terme autour de 500 logements de statuts privés (locatif libre, accession à la propriété, accession sociale à la propriété)**. Les constructions neuves privilégieront une diversité de formes urbaines, allant de l'habitat intermédiaire (R+1+ combles, maisons accolées) à des bâtiments R+5 au maximum, en passant par des petits collectifs. **L'ensemble de ces constructions** (neuves ou réhabilitées), respecteront un haut niveau d'exigence en matière de développement durable.
- **Le secteur de PONCY** n'est pas urbanisé et est situé dans le périmètre juridique de l'O.I.N. Seine Aval. Une réflexion sur son devenir, en lien avec le projet de rénovation urbaine de La Coudraie, est menée depuis février 2012, dans le cadre du groupement de commande avec l'EPAMSA. Le bureau d'études GULLER et GULLER a été désigné afin de mener cette étude urbaine.

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 et développer les mobilités douces pour relier les différents pôles de la commune et renforcer les liaisons interquartier.**
-
- **Fluidifier le trafic**
 - Dans Poissy, secteur Saint Sébastien : poursuivre la réalisation du 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,
 - Côté R.D 113 : Accompagner le projet de doublement de la R.D.
 - **Créer de nouvelles infrastructures**
 - 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 a été réalisée par le Conseil Général des Yvelines en 2010 -2011)

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 et développer les mobilités douces pour relier les différents pôles de la ville et renforcer les liaisons interquartier**
 - 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. Le développement des liaisons piétonnes et cyclables est également un des pivots de la politique communale d'aménagement des déplacements interquartier et de la desserte des pôles : ainsi l'axe piéton-cycle au cœur de l'Ecoquartier EOLES, s'inscrivant en continuité et agrégeant les circulations douces des quartiers alentours, constituera un axe majeur des modes actifs de déplacements entre le centre ville, la gare et le secteur Saint Sébastien.

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.
- **Le secteur de la COUDRAIE**
- Le projet prévoit la construction d'une polarité commerciale en entrée de quartier (commerces de proximité, services, restaurant), destinée à la fois aux habitants du quartier et aux personnes de passage sur les axes importants que constituent la rue de Migneaux, la RD 113 (proximité A. 13 et A. 14), et à plus long terme la rue prolongée vers Villennes.
- **Le secteur de PONCY** n'est pas urbanisé et est situé dans le périmètre juridique de l'O.I.N. Une étude de programmation urbaine est en cours, en lien avec le projet de rénovation urbaine de La Coudraie.
- **Le secteur Saint Sébastien** : poursuivant la politique de développement de la mixité fonctionnelle et pour répondre aux besoins de la population, le tissu commercial de ce secteur est appelé à se renforcer avec l'implantation de commerces dans le cadre de l'édification de l'EcoQuartier EOLES. Il y est aussi prévu l'implantation d'activités de bureau et d'hôtellerie.

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.

- **Le secteur SAINT-SEBASTIEN** : dans ce secteur, l'édification de l'EcoQuartier EOLES va transformer l'image et redonner des qualités paysagères et écologiques à un site jusqu'à aujourd'hui marqué par l'implantation d'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 donc permettre de résorber les friches industrielles et de dépolluer les terrains. La restructuration urbaine et l'apport d'équipements et de services vont contribuer à consolider l'armature générale à l'échelle du secteur et de la ville et à développer les liaisons des quartiers périphériques (notamment Saint Exupéry) vers le pôle gare et le centre ville.

S'inscrivant dans la démarche d'EcoQuartier, ce projet de renouvellement urbain promeut un développement durable fondé notamment sur l'insertion de la nature en ville, les mobilités douces, la sobriété et l'efficacité énergétique :

. Le parc public, support de fonctionnalités d'intérêt majeur à l'échelle du secteur (dont liaisons douces piétonnes et cyclables interquartier) et offrant des espaces verts favorables à la biodiversité (présence de l'eau - bassins de recueil des eaux pluviales – traitement végétal diversifié...), est emblématique de cette démarche.

. La prise en compte des facteurs énergétiques dans la lutte contre le dérèglement climatique est également au cœur de la réflexion (par exemple s'agissant du mode de chauffage urbain, de l'isolation des bâtiments et des apports solaires liés à leur implantation, de la limitation de l'emploi de la voiture particulière et des mesures en faveur des transports collectifs, de l'offre de commerces et de services à proximité...).

. C'est aussi dans la qualité des relations paysagères du quartier avec son environnement (par exemple le gabarit des bâtiments en vis-à-vis du tissu urbain rue Saint Sébastien et rue des Prés) que s'accomplit la démarche d'insertion du quartier et celle de la valorisation de l'environnement du secteur Saint Sébastien.

- **Le secteur de PONCY**

- 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.
- Un aménagement de qualité, dans des terrains agricoles à l'abandon permettra d'intégrer, dans l'environnement immédiat, tout en améliorant l'environnement.
- 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.

- **Le secteur de la Coudraie :**

Le projet prévoit de conserver certains éléments naturels intéressants du site, de les valoriser selon le cas, et de manière générale, de contribuer aux objectifs de développement durable figurant à l'Agenda 21 de la commune, en particulier sur le plan de la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources.

Un cahier des préconisations urbaines et paysagères des espaces non bâtis a été rédigé et accompagne le projet de rénovation urbaine, articulante des principes de qualité environnementale et des préconisations de mise en œuvre en cohérence avec le contexte du quartier de la Coudraie et les objectifs généraux de rénovation urbaine.

Les espaces extérieurs du quartier s'inscriront dans une logique de développement durable, en s'alignant sur des principes identitaires notamment dans le choix des matériaux et des essences végétales.

Ainsi, le choix des végétaux se fera parmi les essences locales ou adaptées, présentes ou non dans le quartier en excluant les espèces invasives. Une attention particulière sera portée à la végétalisation afin de tendre vers une gestion raisonnée des espaces verts.

La possibilité de créer des jardins partagés peut être également une occasion de réintroduire une biodiversité au sein du quartier. Les jardins et en particulier les tas de compost fournissent d'excellents milieux pour l'hibernation des reptiles (chaleur et humidité, ainsi que de nombreuses larves d'insectes).

Des aménagements paysagers de qualité seront réalisés sur la zone afin de valoriser le site et permettre une intégration réussie du projet dans le paysage. L'aménagement paysager de la zone est une mesure d'accompagnement du projet.

Parmi ces aménagements de nature à valoriser le site, il peut être notamment évoqué : la création de nouvelles liaisons urbaines apportant ouverture, diversité, complémentarité et attractivité au quartier ; à travers une reconnexion du quartier à son environnement (notamment en direction du quartier de Beauregard), une meilleure lisibilité des espaces publics, un renforcement des continuités existante.

- la mise en valeur de la particularité et des atouts topographiques du site à travers la création de percées visuelles et l'affirmation de la spécificité morphologique en éperon rocheux (cadrage des vues, gestion des pentes...), l'utilisation d'une palette végétale et minérale adaptée

et de nature à révéler et souligner les différentes entités géographiques du site (plateau, coteaux, vallons), la préservation et le renforcement du site dans son « écrin de verdure », ainsi que la préservation des arbres « remarquables » (notamment les cèdres) qui caractérisent l'identité paysagère du site.

- la mise en avant de principes écologiques tels que la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et son infiltration (si possible), la préconisation de toitures végétalisées, du vocabulaire paysager de strates végétales intermédiaires entre espaces enherbés et arbres de haute tige, source de biodiversité et de différenciation des espaces,

- une différenciation marquée des espaces, notamment en distinguant les espaces publics des espaces privés avec des limites douces mais franches, en hiérarchisant les différents espaces et types de limites (résidentiels, jardins de vue ; et publics : mail central, parvis d'équipement, place des écoles,...), en spécifiant par la variété des essences végétales d'alignement, le dialogue forêt / clairière / vergers caractéristique 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.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) – secteur COUDRAIE – PONCY

Des orientations d'aménagement spécifiques ont été définies pour le secteur Coudraie – Poncy.

Préambule :

Le site de la Coudraie fait l'objet depuis de nombreuses années de divers projets de requalification ou de renouvellement urbain. Ce site, « politique de la ville » a été identifié dans le cadre du document d'urbanisme actuel comme le lieu de transfert de l'hôpital, situé rue du Champ Gaillard. Il était donc envisagé la démolition totale des 608 logements, du foyer de travailleurs migrants et la construction d'un équipement public de santé sur une superficie de 10 hectares.

Ce projet de démolition totale du quartier porté par la précédente municipalité jusqu'en 2007 s'est vite heurté à une vive résistance des habitants, qui se sont constitués en un « collectif », devenu aujourd'hui un acteur central du projet. La nouvelle équipe municipale s'est donc engagée dans un travail étroit de concertation avec les habitants et d'élaboration d'un projet urbain alternatif pour la Coudraie.

Un nouveau dossier a été déposé à l'ANRU le 16 mars 2009. La Réunion Technique Partenariale a validé les grands principes du projet et demandé des approfondissements. Dans l'attente de ces compléments, l'ANRU a validé l'engagement d'une première phase du projet dans le cadre d'un protocole de préfiguration, signé le 5 août 2009. Ce protocole a permis d'engager certains travaux et démolitions. Un dossier présentant l'état d'avancement du projet en vue de la réalisation de la convention ANRU a été présenté le 13 septembre 2010 en Réunion Technique Partenariale. La convention ANRU a été signée le 19 juillet 2011.

Situé en zone UH dans le plan de zonage, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ne permet aucune construction à l'exception d'un équipement de santé. Il convenait donc de faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet. Toutefois, la Ville de Poissy a souhaité rattacher le site de la Coudraie au secteur de Poncy, en réalisant une opération unique avec comme seul objet la réalisation d'une autre centralité sur la partie ouest de la ville de Poissy. Cependant, même si la volonté politique est toujours aussi forte et déterminée, la temporalité des deux projets sera différente, l'opérationnalité de la Coudraie débutera avant celle du secteur Poncy. Toutefois, le projet politique de ville de créer un seul ensemble urbain reste intact.

Il faut noter enfin que l'objet de la révision simplifiée du P.L.U. est en adéquation avec les articles L. 110 et L. 121-1^❶ du code de l'urbanisme et plus particulièrement, le deuxième alinéa de cet article en assurant et en favorisant « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, de besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques [...], sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs* ».

Les orientations générales du P.A.D.D. développées ci-après intègrent ces dimensions de diversités des formes et fonctions urbaines et la prise en compte de la mixité sociale et générationnelle.

❶ - Nouvel article L. 121-1 issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et applicable au 13 janvier 2011.

Orientation n°1

Requalifier le site de la Coudraie à travers une opération de renouvellement urbain d'envergure

Orientation n°2

Donner une nouvelle image au site de La Coudraie : du quartier spécialisé et stigmatisé vers un quartier durable et partagé

Orientation n°3

Rattacher le quartier de La Coudraie à la ville existante et à la ville en devenir sur le secteur Poncy

Orientation n°4

Réfléchir et Elaborer un projet à l'échelle d'un territoire d'avenir - Secteur Coudraie – Poncy, en maintenant et renforçant les continuités écologiques

Orientation n°1

Requalifier le site de la Coudraie à travers une opération de renouvellement urbain d'envergure

Le quartier de la Coudraie est aujourd'hui un quartier d'habitat social monofonctionnel. Les commerces n'existent plus, quelques équipements publics sont encore présents.

Il s'agit de:

- Démolir 444 logements, soit plus de la moitié des logements sociaux et le foyer de travailleurs migrants,
- Opérer une réhabilitation de qualité et ambitieuse des bâtiments d'habitation conservés,
- Développer une offre nouvelle de logements sur des parties faiblement urbanisées permettant ainsi d'augmenter significativement le nombre de logements total du quartier,
- Concevoir et aménager un nouveau quartier d'environ 800 logements,
- Assurer une qualité architecturale, urbanistique et paysagère cohérente.

- **Le secteur central**, où s'articulera autour d'un grand mail, rejoignant d'une part l'entrée du quartier avec son pôle commercial et ses équipements, d'autre part les équipements scolaires actuels (école élémentaire Robert Fournier restructurée et école maternelle) situés en fond de quartier, remis en scène autour d'un parvis élargi et aménagé. Ces équipements seront en effet maintenus, y compris l'ancienne école maternelle, qui va faire l'objet d'une reconversion (en équipement petite enfance / activités périscolaires par exemple). Ce mail (déplacé vers l'ouest par rapport à l'implantation actuelle de ce dernier), constituera l'espace public principal du quartier, principalement dédié aux circulations douces. L'axe structurant nord/sud sera croisé par un second axe public perpendiculaire, le rattachant aux secteurs de construction neuve à l'est et à l'ouest. Ce second axe, nécessaire à l'articulation des franges neuves au secteur rénové, est conditionné par la démolition des bâtiments B et H (R+9) et d'une extrémité du bâtiment C.

L'anneau est conservé dans son périmètre et réaménagé dans sa quasi-totalité comme principal axe de desserte véhiculée du quartier, auquel se greffe un réseau secondaire desservant la frange ouest (création d'une nouvelle voie) et la frange est (aménagement de venelles : circulation mixte véhicules / modes doux).

L'espace de l'actuel mail permettra d'organiser le stationnement résidentiel privatif des bâtiments I et C, ainsi que des constructions neuves sur la parcelle libérée par le bâtiment H.

- **Le secteur en frange est du quartier** recevra la majorité des premières opérations de constructions neuves. La topographie en terrasses, les possibilités de desserte par le vallon (rue de Migneaux), les vues et l'orientation, permettront d'en faire assez rapidement un secteur potentiellement attractif. Il n'est aujourd'hui occupé que par le « mini-club » en cours de démolition, antenne du centre social André Malraux construite en préfabriqué, qui sera relocalisé dans l'ancienne école maternelle. C'est sur ce secteur que seront localisés 51 logements sociaux construits par FRANCE HABITATION (33 logements sur la parcelle J et 18 sur la parcelle G), à proximité du bâtiment G dont la réhabilitation est également prévue dans ce cadre. 33 logements en accession libre et sociale, sur la rue de Migneaux sont également envisagés (lot M). Ce secteur bénéficiera également de l'aire de jeux d'ores et déjà aménagée par la Ville.

- **Le secteur ouest,** qui n'est plus occupé aujourd'hui que par le dernier bâtiment du foyer de travailleurs migrants (permis de démolir accordé en septembre 2011) et qui présente de grands espaces de friches, pourra être urbanisé dans un premier temps (dans le cadre de la convention ANRU) le long de la voie circulaire réaménagée. Dans une seconde phase (hors ANRU), des constructions de logements et les aménagements correspondants seront réalisés à proximité du bois en limite de Villennes, en lien avec la création d'une voie vers Villennes et l'aménagement du chemin de La Coudraie. Le secteur ouest comprendra essentiellement des fonctions d'habitat (petits collectifs, individuel dense, avec une diversité de statut d'occupation), en proximité des massifs forestiers, complétées par l'aménagement de jardins familiaux, partagés avec les autres habitants du quartier. Il est également prévu sur ce secteur, lot S, la construction par France HABITATION de 35 logements locatifs.

Orientation n°2

Donner une nouvelle image au site de La Coudraie : du quartier spécialisé et stigmatisé vers un quartier durable et partagé

La volonté de la Ville est de donner une nouvelle image et une attractivité à ce quartier situé en périphérie, isolé du reste de la ville.

Le projet doit répondre aux principes de développement et d'aménagement durables, visés par la Ville et permettre de :

- Créer un quartier mais aussi l'intégrer à son environnement existant.
- Elaborer un règlement du Plan Local d'Urbanisme « multifonctions » qui favorisera une densité raisonnée,
- Réussir la mixité des formes et des fonctions urbaines en intégrant divers types de bâtiments,
- Diversifier l'habitat de manière à favoriser la multiplicité des choix et des mobilités résidentielles afin de permettre l'accès durable à un logement (divers types de logements : accession privée et sociale, locatif privé et social),
- Favoriser l'intégration d'activités économiques et commerciales dans le tissu urbain à proximité des secteurs d'habitat (emploi/habitat),
- Promouvoir la diversité sociale et générationnelle au sein du quartier,
- Réaliser des espaces publics de qualité afin de créer des lieux de rencontre et d'animation,
- Trouver une nouvelle identité et qualifier les espaces extérieurs,
- Encourager les performances écologiques en optimisant la gestion locale des eaux urbaines (bassins de rétention), en prévenant la production de déchets et en optimisant les filières de collecte et de traitement ,
- Valoriser et maintenir le patrimoine naturel existant (qualité paysagère, lieux d'usage existant, biodiversité),
- Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétiques et développer les énergies renouvelables à l'échelle du quartier, pour les réhabilitations et les constructions des immeubles d'habitation, rechercher une orientation privilégiée des futures constructions,
- Maîtriser les déplacements motorisés individuels et diversifier l'offre de mobilité en favorisant les modes doux et collectifs de déplacement (renforcement de la desserte en transport en commun, et recherche de solutions complémentaires dans le cadre du projet de Poncy),
- Soutenir une gestion économe de l'espace par la recherche d'une densité urbaine raisonnable.

Orientation n°3

Rattacher le quartier de La Coudraie et Poncy à la ville existante et à la ville en devenir sur le secteur Poncy

Le projet de la Coudraie - Poncy s'inscrit dans une volonté de rattacher ce secteur à la Ville. Des liaisons vers le quartier de Beauregard et le secteur Poncy sont à rechercher.

Il s'agit donc de :

- L'aménagement d'un espace public structurant à l'entrée du quartier, à l'intersection de la rue de Migneaux modifiée et de la future route vers Villennes-sur-Seine, point de passage pour franchir l'A14 et rejoindre la RD113.
- L'aménagement de la transition entre la RD 113 et l'entrée du quartier afin de réduire la vitesse des véhicules et de marquer une entrée de Ville et la création de nouvelles continuités pour les modes doux vers Poncy. Le traitement de ces liaisons sera approfondi dans la suite de l'étude engagée.
- Renforcer les liens de continuité entre le quartier de la Coudraie et les quartiers environnants en étendant le quartier jusqu'à ses limites structurelles, permettant un meilleur accès aux services et équipements urbains : continuité du réseau viaire et intégration des circulations douces,

Orientation n°4

Réfléchir et Elaborer un projet à l'échelle d'un territoire d'avenir - Secteur Coudraie – Poncy, en maintenant et renforçant les continuités écologiques

Il s'agit de :

- Instaurer une servitude de projet au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme

Comme il a été dit en introduction, la Ville de Poissy a toujours la volonté politique de réaliser une autre centralité sur le secteur Poncy – Coudraie. Toutefois, les temporalités étant différentes, il est proposé d'instaurer une servitude de projet sur le secteur Poncy, dans l'attente de la définition d'un projet global. Cette servitude devra permettre la mise en œuvre d'un projet urbain durable à dominante d'habitat en limitant l'urbanisation du secteur sur un périmètre défini dans le plan de zonage, en aménageant une continuité écologique inconstructible et en le rattachant au secteur de La Coudraie. Cet article du code de l'urbanisme permet donc pour une durée de cinq ans maximum « dans l'attente d'une approbation par la commune d'un projet d'aménagement global », d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du P.L.U. Le seuil défini est 50 m². Il convient de préciser que cela ne concerne pas l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- Supprimer la zone à urbaniser, à vocation pavillonnaire AUp, à proximité de la rue de la Bidonnière et du chemin des Glaises, afin d'éviter le mitage et les constructions pavillonnaires peu denses et ce, dans un souci « d'utilisation économe des espaces naturels et de protection des milieux et paysages naturels », article L. 121-1 1°b) du code de l'urbanisme ❶.

❶ Nouvel article L. 121-1 issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et applicable au 13 janvier 2011.