VILLE DE POISSY

Etude urbaine La Coudraie- Poncy

Diagnostic // 8 avril 2010

Paroles

Les habitants qui partent ne sont pas remplacés depuis 2002.

La Coudraie, une perle dans un écrin de verdure.

L'isolement ce n'est pas un défaut c'est une qualité.

Côté vie pratique, des commerçants de Poissy montaient à la Coudraie.

Avec le bardage, les architectes de la Coudraie vont aller jusqu'à reprendre les couleurs du château et imiter sa toiture en ardoise.

Rien ne se fera sans la participation active des habitants (H. Dubedout, 1983).

Notre terrain de jeux c'était toute la Coudraie

Le U, il est un peu enclavé, un peu caché, y a que là que les gamins peuvent venir jouer, surveillés par les parents.

Les logements sont : spacieux, traversants, ensoleillés, offrent de nombreux rangements, bien isolés, offrent des vues exceptionnelles….

Les espaces verts représentent une richesse qu'il s'agira de réveiller.

C'est la stratégie du pourrissement.

Là, c'était une décharge pendant un moment.

Démolir ces logements c'est du gaspillage Les espaces verts représentent une richesse qu'il s'agira de réveiller.

Il faut rétablir le lien avec la forêt.

SOMMAIRE

A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

1. L'OUEST PARISIEN

Situation
Projets structurants de transport
Opération d'intérêt national
Urbanisme commercial en Seine Aval
ZOOM sur le Filières économiques innovantes
Le Grand Paris d'Antoine Grumbach
SDRIF 1994
SDRIF 2008
Dynamiques

2. LA TERRASSE HAUTE -Chambourcy-Poissy-Orgeval

2.1 D'Orgeval à Chambourcy
Rencontre de deux logiques
Espaces agricoles et boisements encore perceptibles
Un urbanisme commercial qui s'étend le long de la RD 113
Les infrastructures autoroutières
Dialogues
Perception de la Coudraie depuis les axes de communications
Un mitage en marche
Projets en cours ou à l'étude
ZOOM sur le centre hospitalier intercommunal
Milieu biologique
Eau et risques environnementaux

2.2 La ville de Poissy
Plan Local d'Urbanisme
Mobilité
Population
Habitat
Population active
Emplois
Commerces
Équipements

3. LES SITES D'ETUDES

3.1 La Coudraie
Accessibilité
Polarités
Espace public
La bâti
Logement, démolitions
Habitat
Population
Relogement
Concertation (mars 2010)

3.2 L'espace intermédiaire de La Coudraie à Poncy
La coupure « paysagère » de l'A14
L'entre deux (RD 113 – A 14)

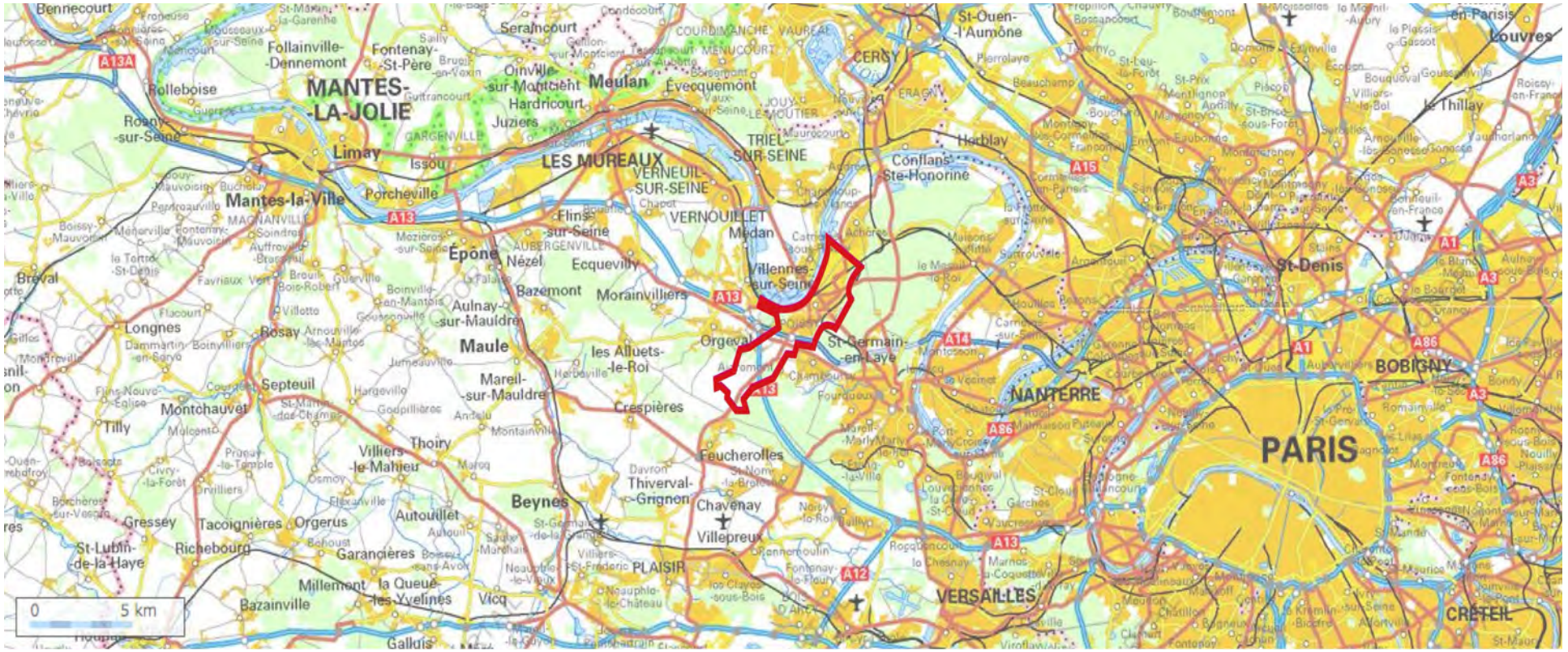
3.3 Le secteur de Poncy

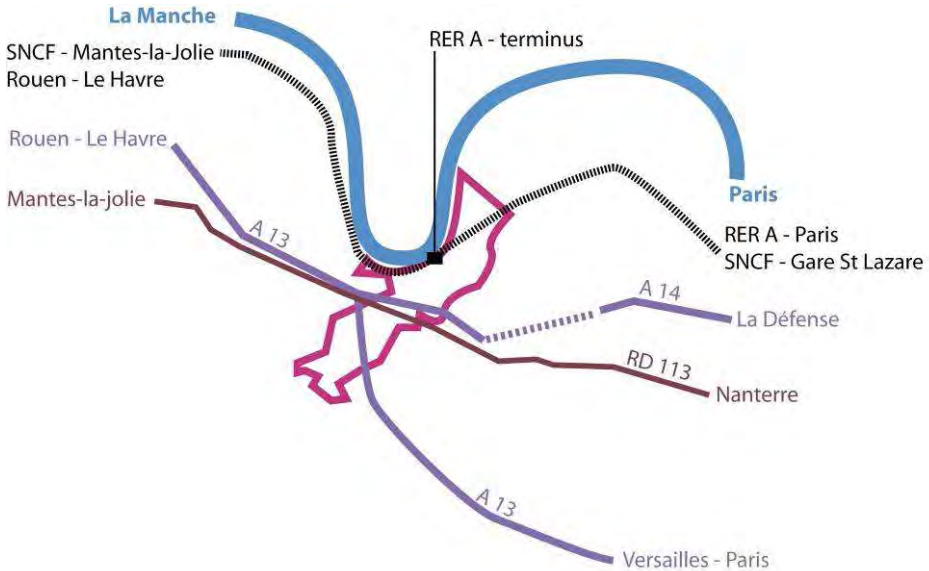
B/ ARTICULATION : synthèse et enjeux

Forces / Faiblesses / Opportunités / Menaces
Enjeux programmatiques
Enjeux territoriaux
Enjeux spatiaux
Les sites d'études
Faire du lien

A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

1. L'OUEST PARISIEN



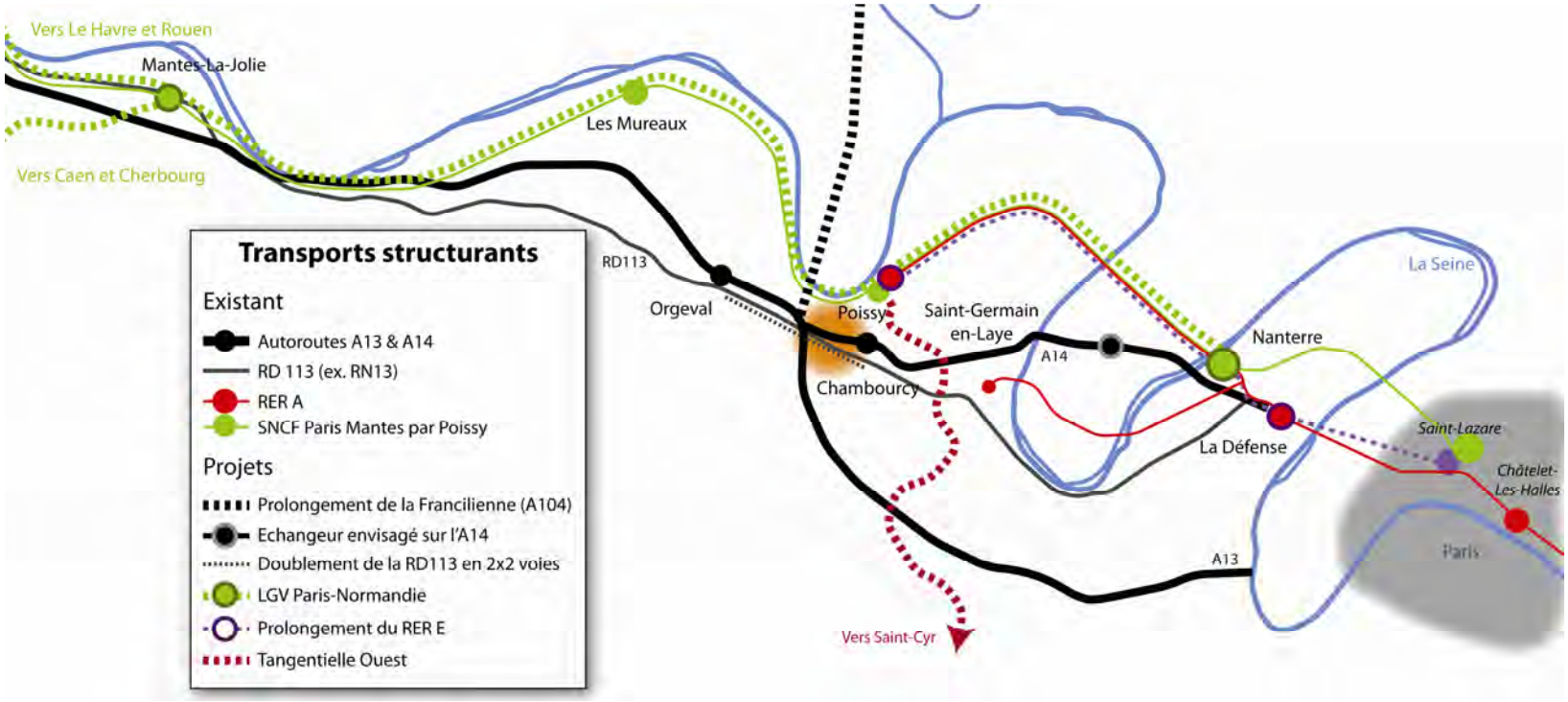


Situation **/ L'OUEST PARISIEN**

La ville de Poissy est située à 25 kilomètres à l'Ouest de Paris, dans le département des Yvelines (Région Ile-de-France).

Le territoire communal couvre 1328 hectares et se trouve sur la rive gauche de la Seine à l'extrémité Sud d'une grande boucle du fleuve.

La Forêt Domaniale de Saint-Germain-en-Laye dessine les bordures Est de la Ville ; tandis qu'au Nord, la Seine constitue une limite naturelle avec Carrières sous-Poissy. Les autres communes limitrophes sont Villennes-sur-Seine, Orgeval à l'Ouest, Aigremont, Chambourcy et Feucherolles au Sud et Achères au Nord.



Projets structurants de transport **/ L'OUEST PARISIEN**

Prolongement de la Francilienne (A 104)

• Le bouclage de l'A104 est inscrit de longue date dans les Schémas Directeurs d'Ile de France. Le choix du tracé a été arrêté par le Ministre des Transports en octobre 2006 suite au débat public. La Francilienne sera raccordée l'A13, l'A14 et la RD113 au niveau de l'échangeur situé dans le secteur de Poncy, à l'ouest de Poissy. L'échéance de ce projet est encore inconnue à ce jour, les communes dont la traversée est envisagée s'y opposant.

Autoroute A14

•L'échangeur A 14 / RD 113 à Chambourcy, en service depuis plusieurs mois, permet un contournement de Chambourcy et un délestage de la RD113. Une réflexion existe sur la création d'un nouvel échangeur sur l'A14 au niveau de Montesson, mais celle-ci est soumise à conditions, les échéances ne sont pas connues à ce jour.

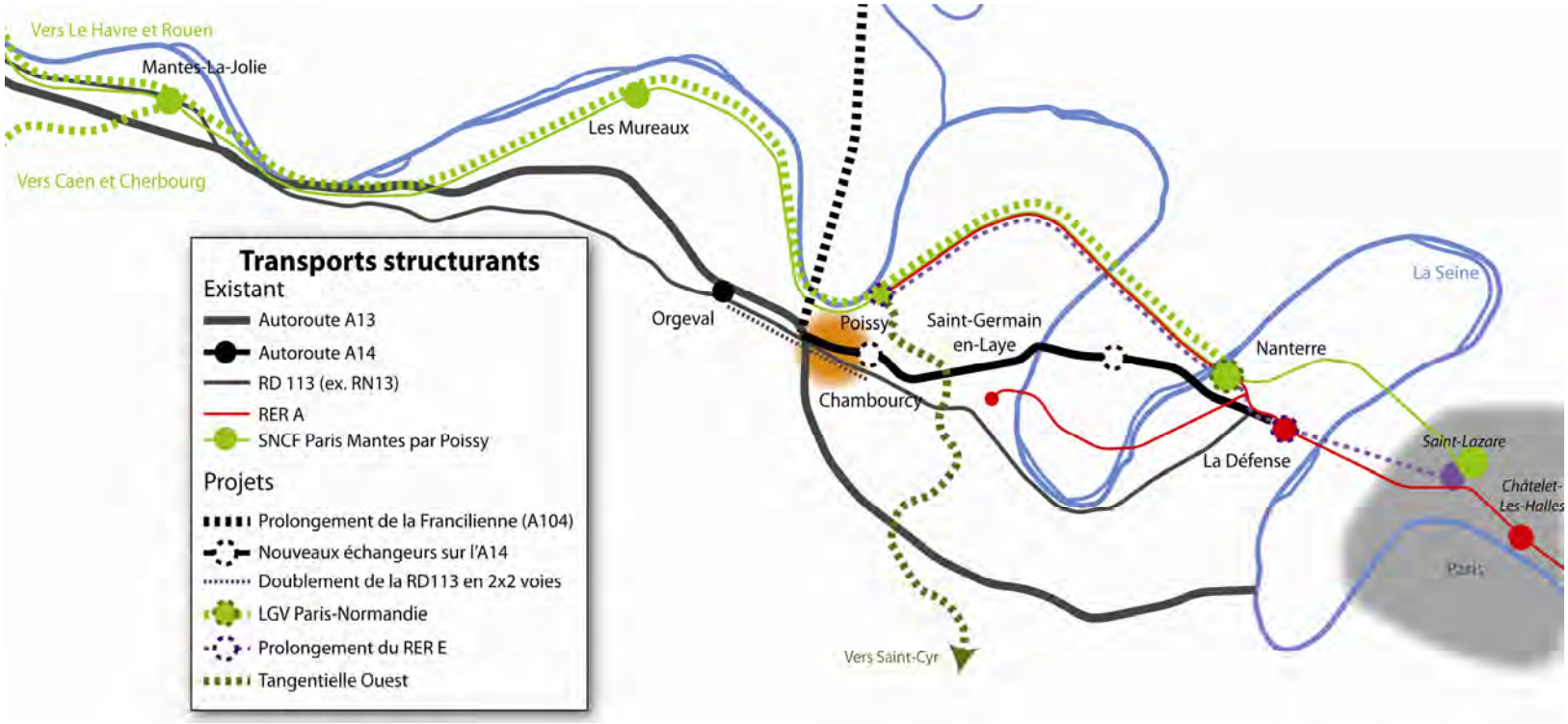
Tangentielle ouest

• La future ligne de tram-train Tangentielle Ouest reliera Saint-Cyr à Saint-Germain, avec pour vocation de rejoindre Cergy-Pontoise. Le tracé n'est pas encore acté, mais une des variantes passe par Poissy – Achères-ville, afin de créer une correspondance avec la ligne SNCF Paris-Mantes. Elle a pour ambition de faciliter les déplacements de banlieue à banlieue en mettant en place un maillage efficace avec les lignes ferrées radiales et d'offrir des correspondances renforcées vers Paris et les pôles d'activités du secteur.

•D'une longueur totale d'environ 25 km, le tracé de la Tangentielle Ouest empruntera principalement les infrastructures existantes. Une des variante du nouveau tronçon de ligne sur voirie spécialement dédié au tram-train est envisagée entre Poissy et Achères-Ville (environ 2 kms). Le schéma de principe est en cours de réalisation en vue de la rédaction de l'étude d'impact et du dossier d'enquête publique..

RD 113

• Le doublement de la RD113 en 2x2 voies est actuellement en cours de réalisation entre le carrefour des Migneaux et celui de la Maladrerie.



Projets structurants de transport **/ L'OUEST PARISIEN**

LGV Paris Normandie

• Nicolas Sarkozy, dans le cadre du Grand Paris, a donné en 2009 le feu vert pour la construction d'une LGV Paris-Le Havre, dont le terminus se situerait à proximité de la Défense, à la future gare TGV de Nanterre-La Folie, dont la livraison est envisagée pour 2017. L'hypothèse aujourd'hui retenue consisterait à créer un tronçon commun entre Nanterre et Mantes-la-Jolie, puis deux fourches vers Le Havre et Caen. Il est peu probable qu'un arrêt soit créé à Poissy, étant donnée la proximité du terminus Nanterre-La Folie.

Prolongement du RER E à l'ouest

• Jean-Paul Huchon a annoncé en 2009 que le prolongement du RER E à l'ouest de Paris, inscrit au Contrat de Projet Etat Région 2007-2013 et au SDRIF, sera effectif d'ici 5 ans. Il serait prolongé depuis son terminus actuel Haussman-Saint Lazare vers la Défense grâce à la création d'un tunnel puis vers Nanterre et Poissy en utilisant la branche existante du RER A ayant pour terminus Poissy.

Amélioration du cadencement de la ligne SNCF Paris-Mantes par Poissy

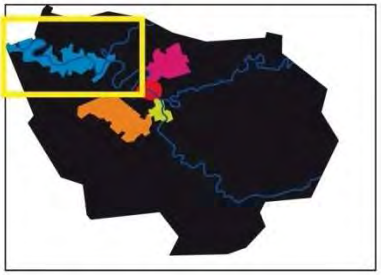
Q *: Comment l'ensemble des projets métropolitains en matière de transport vont-ils impacter la desserte de Poissy à moyen et long terme?*

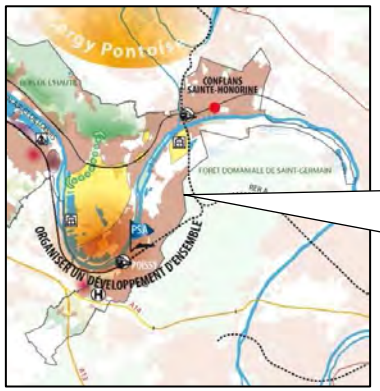
Quelle desserte pour Poissy et ses communes limitrophes?

Quelle liaison avec les grands pôles urbains franciliens?

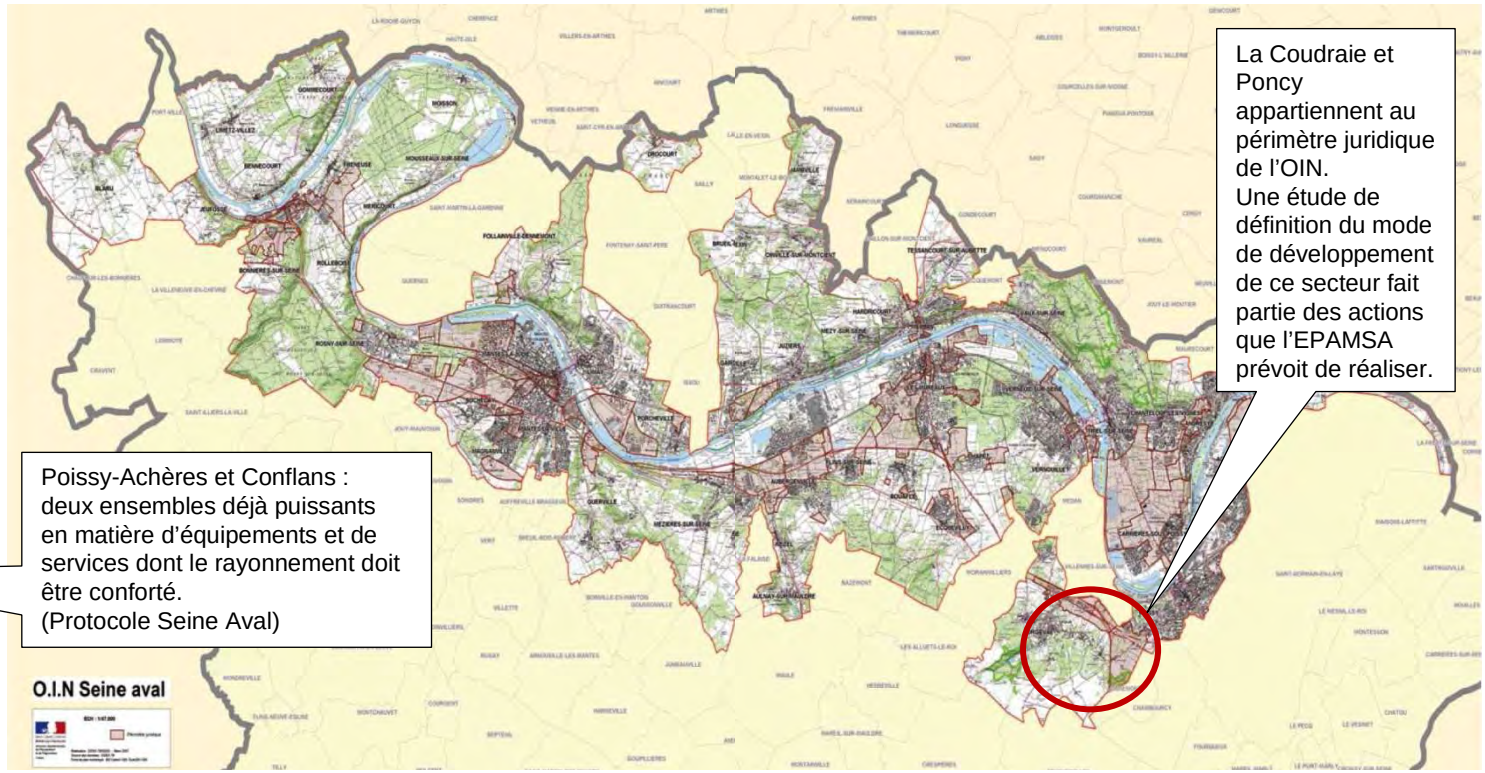
Comment le secteur d'étude peut-il se raccrocher au réseau actuel et à venir ?

Quelles nuisances supplémentaires (en terme de bruit, pollution, coupures urbaines, paysage sacrifié…)?





Poissy-Achères et Conflans : deux ensembles déjà puissants en matière d'équipements et de services dont le rayonnement doit être conforté.
(Protocole Seine Aval)



La Coudraie et Poncy appartiennent au périmètre juridique de l'OIN.
Une étude de définition du mode de développement de ce secteur fait partie des actions que l'EPAMSA prévoit de réaliser.

Opération d'intérêt national **/ OUEST PARISIEN**

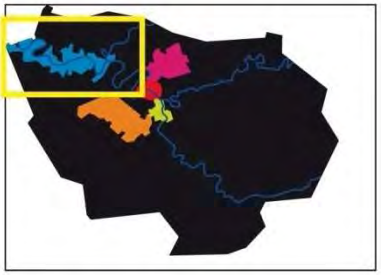
Identité
• 400 hectares
• 370 000 habitants
• 51 communes, opérateur : EPAMSA et AUDAS.

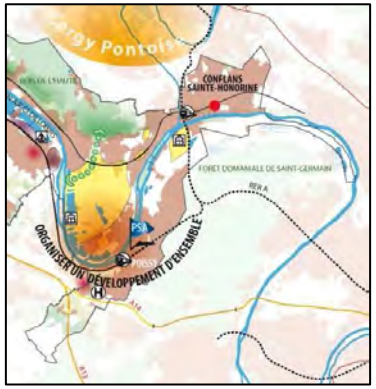
Protocole signé en janvier 2008
• un projet de développement et de renouveau du territoire pour qu'il retrouve une attractivité à l'échelle régionale.

Atouts majeurs
• des opportunités foncières importantes sur un territoire déjà structuré, un système de transports déjà fort et susceptible d'être amélioré, des promesses de développement économique (Move'o, éco-industries, lien à La Défense, santé, ...), une volonté politique consensuelle en faveur du développement.

Grandes orientations du projet de développement
• une attention particulière aux interactions entre zones dynamiques et zones plus défavorisées, un double objectif d'amélioration des conditions de vie des habitants et d'accueil de populations plus favorisées.

Le **projet de Collection-Manifeste**
• récompense tous les ans pendant 50 ans une œuvre architecturale innovante construite sur le territoire.





Opération d'intérêt national **/ OUEST PARISIEN**

Développement économique

• Améliorer le taux d'emploi à l'échelle de l'OIN (0,68) pour tendre vers la moyenne départementale (0,77) et la qualification (12,9% de cadres contre 22,6% à l'échelle régionale) ; développer le tertiaire en lien notamment avec La Défense, dont Seine Aval doit être la base arrière économique et résidentielle ; conforter la vocation technologique et industrielle dans les filières automobile et aéronautique, notamment à travers le pôle de compétitivité Mov'éo ; développer l'organisation de la filière mécanique et mécatronique en direction des sous-traitants, les éco-industries et de l'éco-construction ; soutien à l'activité agricole, autour de l'agriculture maraîchère et d'un projet sur l'agriculture des matériaux.

Développement résidentiel

• atteindre une production moyenne de 2500 logements neufs par an, faciliter les parcours résidentiels des populations présentes et accueillir une population nouvelle plus diversifiée; soutenir les opérations ANRU ; diversifier le parc de logements, en faisant baisser la part du logement social dans le parc total, tout en continuant à en produire. Des crédits CDOR (Contrat de Développement de l'offre résidentielle) du CG78 permettent d'allouer 10 000 euros par logement créé au-delà des moyennes annuelles 2000-2004.

Le renouvellement urbain de la Coudraie et l'aménagement du secteur Poncy entrent pleinement dans les objectifs de l'OIN en matière d'aménagement urbain et de développement résidentiel (lien entre renouvellement et nouveaux quartiers, diversification du parc, opérations d'ampleur).

***Q** : Le projet n'est-il pas l'occasion de développer des bâtiments écologiques mobilisant les savoirs-faires locaux et s'inscrivant de manière exemplaire dans la collection-manifeste d'architecture durable ?*

Le projet de Poncy, de part sa localisation (proximité de la Défense et des industries automobiles), l'occupation actuelle de ses sols (agriculture maraîchère et fruiticole) et l'ambition souhaitée pour le projet (éco-quartier, mixité fonctionnelle) ne peut-il pas orienter le volet économique de sa programmation autour des filières stratégiques identifiées par l'OIN : activités tertiaires, industrie et R&D mécanique (Mov'éo), agriculture de proximité, éco-construction ?

CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

1- Seine Aval est un territoire relativement autonome dans sa consommation et ses sous-bassins sont interdépendants

2- Les études de consommation dans le bassin de Seine Aval indiquent que les besoins sont très majoritairement satisfaits par l'offre commerciale déjà présente sur le territoire.

3- Seine Aval est un territoire fragile facilement affecté par les inconvénients du développement du commerce laissé à sa propre logique.

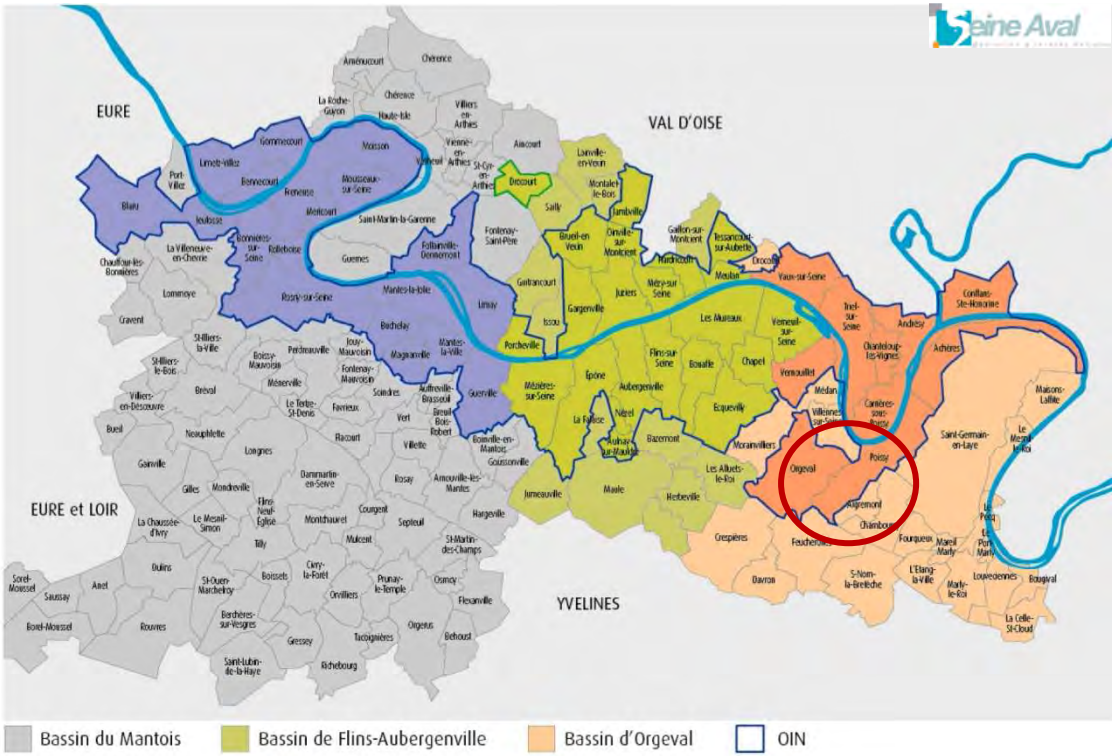
4- Ces inconvénients sont déjà fortement subis par le territoire comme en témoigne le profond déséquilibre entre l'attractivité commerciale des villes et celle des grandes zones de périphérie.

5- S'ajoute un fort déséquilibre entre les sous-bassins qui pourrait s'accentuer, impliquant de graves conséquences pour les sous-bassins Centre et Ouest.

6- Sans politique d'aménagement du territoire appliquée au commerce, les inconvénients observés vont s'amplifier, les ressorts du développement commercial en périphérie étant renforcé par l'essor du Discount et l'agrandissement des galeries d'hypermarché.

7- Fait nouveau dans l'histoire du développement du grand commerce en France : des phénomènes de saturation commerciale sont à prévoir dans les années 2010.

8- Des opportunités sont à saisir dans le développement de nouvelles enseignes de proximité crées par les grands groupes de distribution.



Urbanisme commercial en Seine Aval **/ OUEST PARISIEN**

Le protocole Seine Aval signé en 2008 par les maires des 51 communes du périmètre Seine Aval insiste particulièrement sur le commerce comme levier de développement urbain.

L'EPAMSA a, par la suite, rédigé une Charte de développement commercial dont les conclusions du diagnostic sont reproduites ci-dessus.

La présence de l'OIN doit être l'occasion de coordonner le développement commercial à travers un schéma de cohérence, avec le triple objectif de :
- promouvoir le commerce en ville, qu'il s'agisse de « petit commerce » ou de pôles commerciaux urbains ;
- conforter la présence commerciale dans les ZUS ;
- restructurer le commerce de périphérie, en augmentant la qualité des enseignes et en maîtrisant le nombre de m².

Le protocole Seine Aval évoque plus précisément le secteur à l'étude : « concernant le site des terrasses de Poncy, l'OIN peut être un moyen d'élaboration d'un projet partagé en lien avec le secteur commercial de la RN13 à Orgeval et, au-delà des limites de l'OIN, dans une vision d'ensemble incluant les communes voisines situées sur la RN13, dans un objectif général de restructuration et de limitation de l'utilisation des espaces naturels, cohérent avec le projet de SDRIF ».

***Q** : L'opération La Coudraie-Poncy n'est-elle pas l'occasion de répondre à plusieurs des objectifs de l'OIN en matière d'urbanisme commercial : le développement du commerce dans les ZUS, la restructuration de l'offre en périphérie, le rapprochement entre producteurs agricoles et consommateurs ?*

Comment le secteur de Poncy peut-il faire l'objet d'un projet exemplaire de réorganisation de l'offre commerciale entre Orgeval et Chambourcy ?

Eco Construction Seine Aval
Pôle Régional de l'Eco-Construction

ZOOM sur le Filières économiques innovantes **/ L'OUEST PARISIEN**

Pôle de compétitivité Mov'eo

• Mov'eo est un pôle de compétitivité en R&D Automobile et Transports publics qui a pour devise « des automobiles et moyens de transport avancés sûrs pour l'homme et son environnement ». Il développe des projets collaboratifs innovants pour renforcer la compétitivité internationale des entreprises françaises et des territoires.

• Depuis sa création en 2006, Mov'eo compte plus de 260 membres et a labellisé plus de 215 projets de R&D dont 87 qui ont reçu le soutien des pouvoirs publics à hauteur de 146 millions d'euros.

• Mov'eo est implanté sur les régions Basse-Normandie, Haute-Normandie et Ile-de-France: son territoire représente plus de 70% de la R&D automobile française. Les projets collaboratifs de Mov'eo se construisent autour de sept domaines d'activités stratégiques. En île-de-France, Mov'éo attache une importance particulière à l'implication des TPE/PME dans les activités et projets de R&D du pôle.

Pôle Régional de l'Eco-construction

L'éco-construction a été retenue comme axe prioritaire de développement économique de l'OIN Seine Aval (gisement d'emplois et vecteur certain de préservation de l'environnement).

• Le premier Pôle dédié à l'éco-construction en Ile-de-France a été officiellement lancé le 12 juin 2009 avec l'ouverture d'une agence d'éco-construction dans l'Hôtel d'entreprises « Parc des Vignes » à Chanteloup-les-Vignes. Elle intégrera après 2011 le futur Parc de l'Eco Construction qui sera créé à proximité du Port de Triel-sur-Seine.

• Centre névralgique du Pôle, l'Agence comprend un espace conseil, un centre de formation professionnelle continue (l'IFEC), et une matériauthèque qui présente des échantillons d'éco-matériaux et de nouvelles techniques constructives. Elle regroupe des spécialistes qui proposent gratuitement leurs conseils et accompagnent les maîtres d'ouvrage publics et privés, les professionnels et les particuliers.

• L'objectif est de faire émerger une nouvelle filière économique en Seine Aval, en faisant profiter aux entreprises déjà présentes et nouvelles arrivantes des services de l'Agence et d'un animateur (mise en relation, soutien, documentation, formation), d'une offre d'implantation dédiée, d'une importante dynamique de renouvellement et de développement urbain, d'une promotion internationale (collection d'architecture durable).

Eco Construction Seine Aval
Pôle Régional de l'Eco-Construction

ZOOM sur le Filières économiques innovantes **/ L'OUEST PARISIEN**

La filière éco-activités

Les éco-activités constituent la filière la plus dynamique de la Seine Aval avec l'implantation de plusieurs entreprises créatrices d'un nombre important d'emplois de tout niveau. Ce développement s'appuie sur l'ancrage sur le territoire d'entreprises de retraitement (déchets, eaux…), telles Sita, Sarp ou Fairtec, appartenant aujourd'hui aux groupes leaders Suez et Veolia.

La filière éco construction

La Seine Aval dispose d'atouts importants pour le développement de la filière éco construction, du fait de sa situation géographique, proche du premier marché français du BTP, des investisseurs et des leaders du secteur ; de la présence d'entreprises phares, notamment dans le domaine des éco-matériaux ; de ses accès autoroutiers et du développement de ses infrastructures portuaires ; et de la volonté des élus et de projets de construction et rénovation importants susceptibles de doper la demande.
Plus précisément, la Seine Aval regroupe plus de 1700 entreprises du BTP, avec une tradition d'extraction/fabrication de matériaux de construction. Plusieurs majors sont présentes : Lafarge, Saint Gobain, Terréal, Eternit ou Ciments Calcia, qui produisent et développent dans leurs laboratoires de recherche les ciments et bétons de demain.

Les énergies renouvelables

La Seine Aval veut devenir un territoire pilote en matière d'énergies renouvelables en facilitant notamment le développement d'expériences emblématiques. Deux projets structurants d'implantation d'entreprises sont en cours.

Le recyclage, le traitement des pollutions

Très concentré sur la zone Limay-Porcheville (Sarp, Sita, Riva Group, GDE, Picheta…), le recyclage est présent sous la forme d'établissements industriels, mais aussi de bureaux d'étude (CREED, 150 salariés par exemple). Deux projets d'implantation importants (environ 70 emplois chacun) sont en cours.

PSA Pôle Tertiaire Poissy

Renault Zoé

Véhicule hybride Peugeot

ZOOM sur le Filières économiques innovantes **/ L'OUEST PARISIEN**

La filière méca

Cette filière comprend l'ensemble des industries mécaniques, électromécaniques, mécatroniques, ainsi que le travail des métaux qui ont été florissantes en Seine Aval essentiellement dans les secteurs de l'automobile et de l'aéronautique, dans le sillage des grandes unités de production présentes sur le territoire. Cette filière comptait 396 entreprises en 2006, dont 278 comptant moins de 10 salariés. Le secteur du travail des métaux est le plus représenté avec 164 entreprises.

La filière automobile

En Seine Aval, on compte 2 constructeurs qui, outre le pôle tertiaire PSA (achats, administratif), sont essentiellement sur des activités de production, des établissements d'équipementiers liés aux constructeurs, essentiellement sur des fonctions d'assemblage d'ensembles, et quelques sous-traitants disséminés, travaillant pour des donneurs d'ordre non nécessairement situés en Seine Aval.

La mécatronique

Les responsables de Move'o ainsi que ceux de la plate-forme pilotée par EADS Développement, la CAMY et l'université souhaitent désormais ouvrir la mécatronique vers d'autres activités que l'automobile.

Le pôle technologique « Vallée de l'automobile et de la mobilité durable »

La « Vallée de l'automobile » a été récemment inscrite comme le 9ème pôle de développement économique du Grand Paris. Ce projet cherche à faire des Yvelines le « berceau » du véhicule propre de demain, de sa conception à sa construction, jusqu'à son éco-déconstruction.

Des subventions en soutien à des projets de Recherche et Développement locaux ont d'ores et déjà été attribuées (ex Segula, Thales, Renault, PSA Peugeot, etc.) et l'avenir du site de Flins est assuré grâce à des investissements du département venus en complément de ceux promis par l'Etat sur le véhicule électrique (construction du véhicule électrique Renault, Zoé).

Un projet d'éco-pôle (éco-déconstruction des véhicules) est également sérieusement envisagé.

Pôle économique HQE, Vergers de la Plaine et Centre Hospitalier de Poissy Saint-Germain

ZOOM sur le Filières économiques innovantes **/ L'OUEST PARISIEN**

La filière santé et de l'aide à la personne

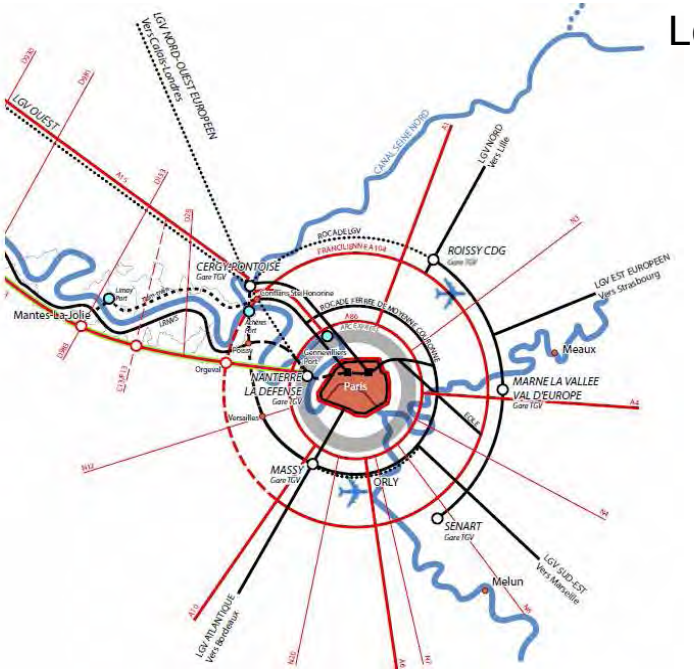
La filière compte 3 centres hospitaliers (Poissy Saint-Germain-en-Laye, Meulan – Les Mureaux et François Quesnay à Mantes-la-Jolie), ainsi que plus de 1 600 acteurs (dont 10 centres hospitaliers privés / cliniques, 22 centres d'accueil de personnes âgées, 14 établissements d'aide à domicile et plus de 1 000 praticiens libéraux). De nombreux sites médicaux privés sont également présents et ont des projets de développement. L'OIN constitue une opportunité pour créer une véritable dynamique économique autour de la santé, et, en particulier, des lieux d'accueil de long séjour, nécessitant à la fois de la place, un environnement de qualité et une certaine proximité de Paris. Un tel projet s'inscrit dans une réflexion plus large sur la question des services à la personne.

Le territoire de la Seine Aval réunit en effet toutes les caractéristiques nécessaires au développement des professions de santé et des métiers d'aide à la personne :
- une demande de soins et de services en croissance (présence de nombreuses personnes à la retraite; nécessité de donner un appui à certaines personnes au travail),
- une filière sanitaire et d'aide à la personne structurée,
- une population locale peu qualifiée demandeuse de ces formations,

Les marchés du soin et de l'aide à la personne, surtout la personne dite «dépendante » (personnes âgées, malade psychiatrique, personnes handicapées) ainsi que ceux dispensés à la petite enfance sont en forte croissance en Seine Aval.

Les principaux facteurs limitant le développement de cette filière sont aujourd'hui une offre de formation faible, face au besoin de recrutement grandissant du territoire en matière de soins et d'aide au quotidien (personnes âgées, personnes handicapées, petite enfance)

« Paris, Rouen, Le Havre, une seule et même ville dont la Seine est la grande rue. »
Bonaparte, lors de sa visite au Havre le 7 Novembre 1802

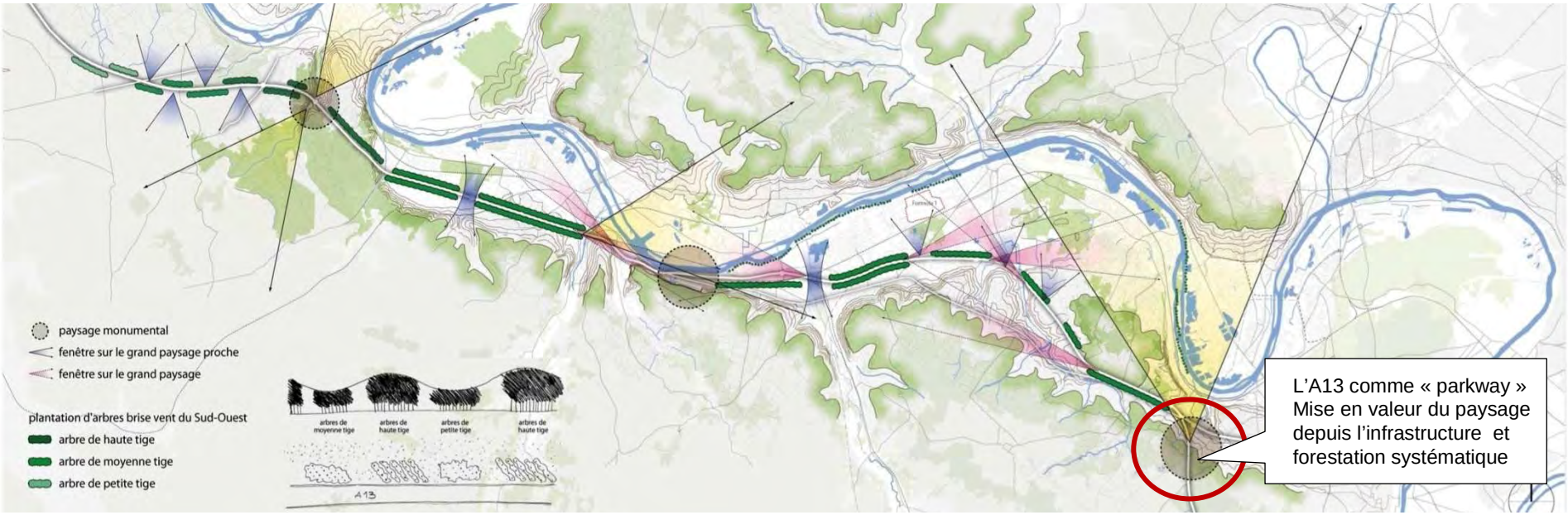


Le Grand Paris d'Antoine Grumbach **/ L'OUEST PARISIEN**

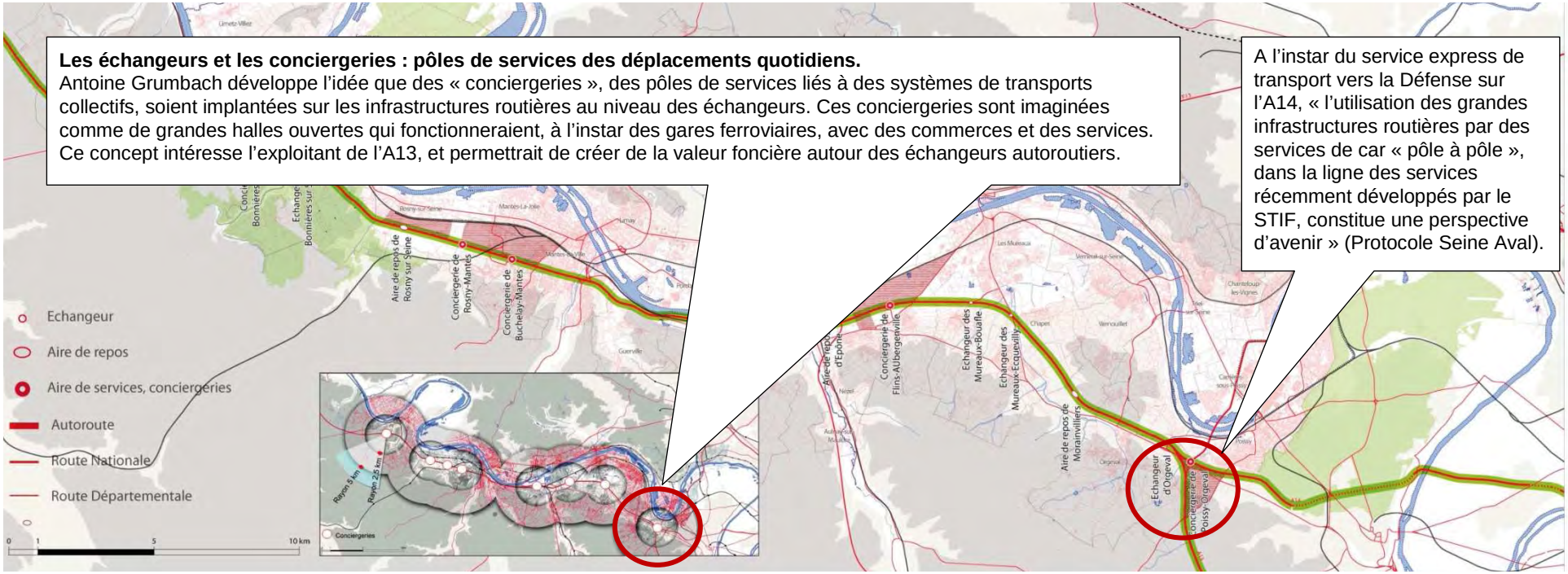
Lors de la consultation internationale de recherche et développement sur le Grand Pari de l'Agglomération Parisienne, l'équipe de concepteurs menée par Antoine Grumbach s'est fait remarquer par son parti pris : s'appuyer la vallée de la Seine. Le Grand Paris devient donc la « Seine Métropole ».

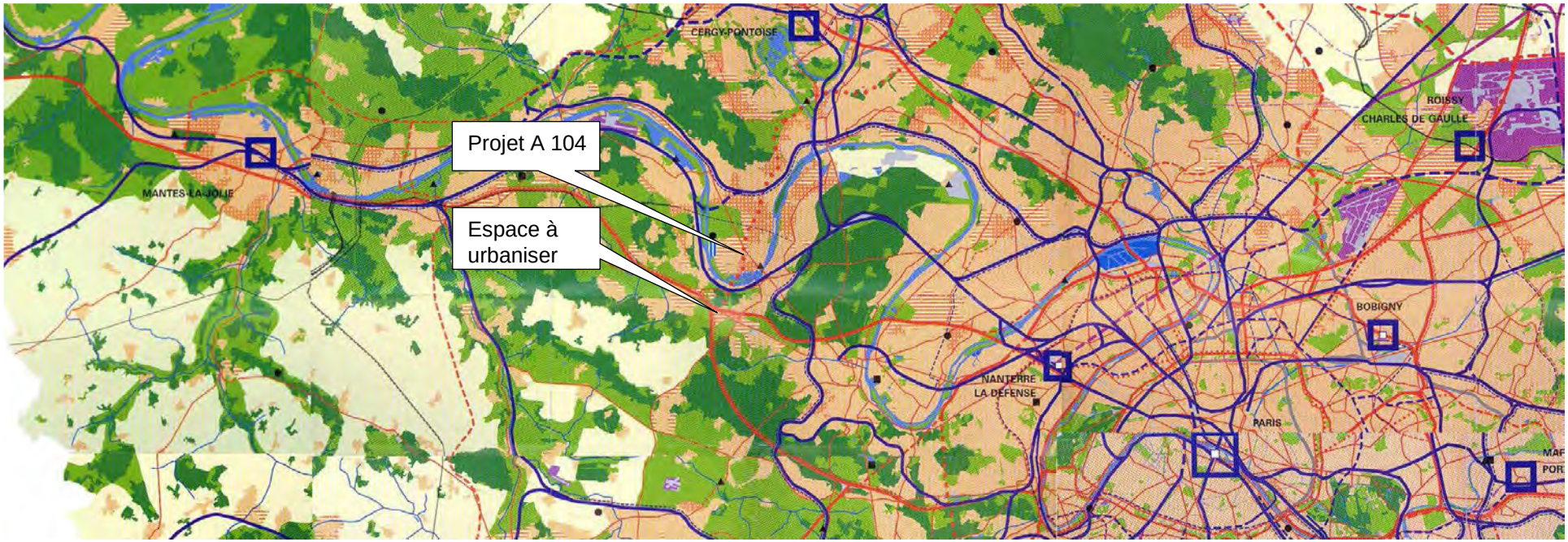
Cette approche annonce le retour de la géographie dans la pensée de la ville contemporaine. La croissance urbaine 'radiocentrique' doit faire place à la ville multipolaire où la morphologie du territoire est de nouveau perçue comme le support et le guide des formes urbaines. S'invente alors une nouvelle relation ville nature.

La ville de Poissy, maillon de la « Seine Métropole », doit porter un nouveau regard sur son territoire et sa croissance urbaine.



Etude de composition urbaine (EPAMSA) par Antoine Grumbach **/ L'OUEST PARISIEN**

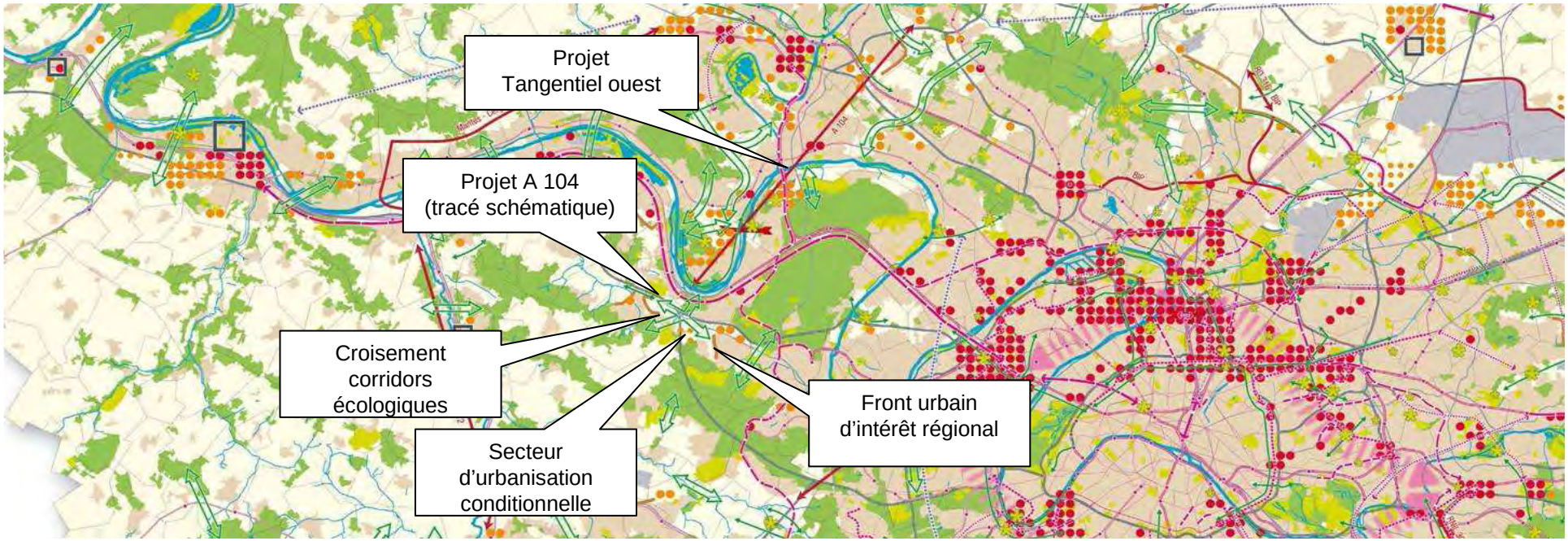




SDRIF 1994 **/ L'OUEST PARISIEN**

Si le SDRIF de 1994 insiste sur la nécessité de garder un équilibre entre les espaces naturels et l'urbanisation, il se contente de différencier strictement les espaces à urbaniser des espaces naturels.

Dans la cartographie de destination générale des sols de 1994, les notions de relation entre les espaces ainsi que la notion de biodiversité ne sont pas représentées.

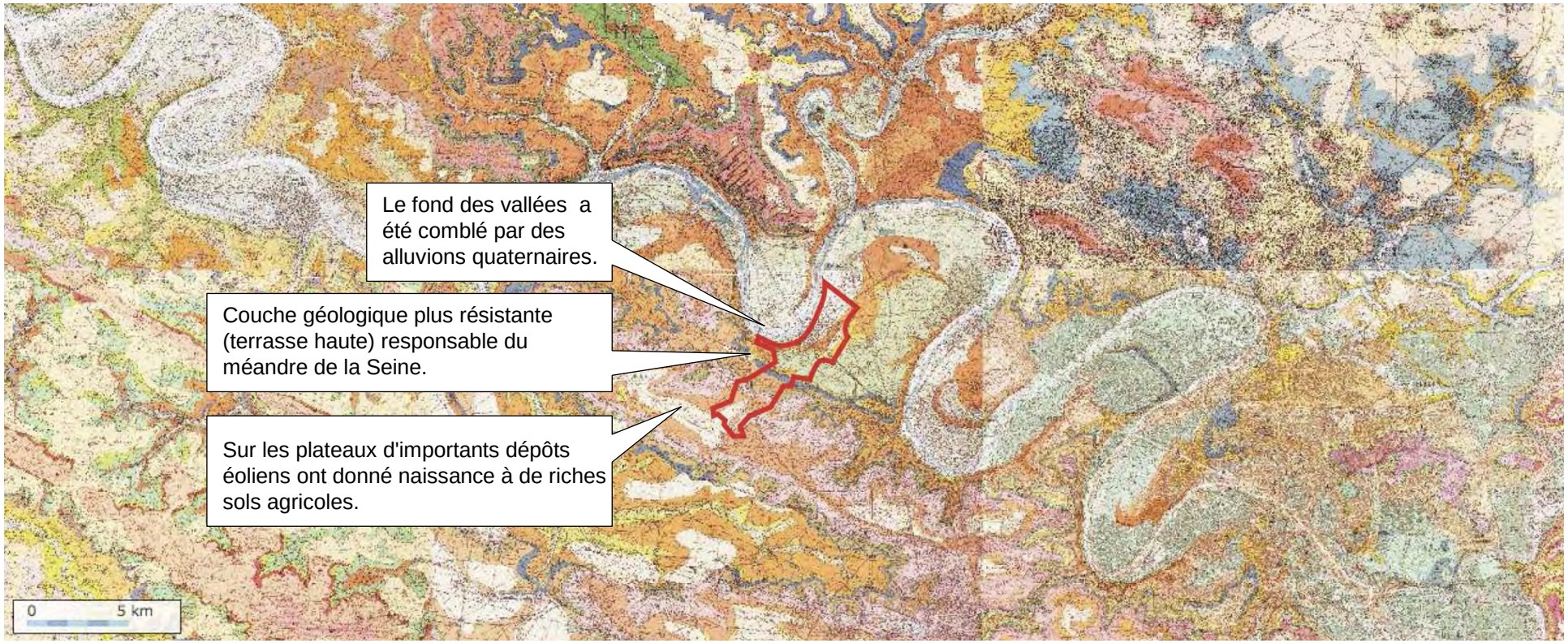


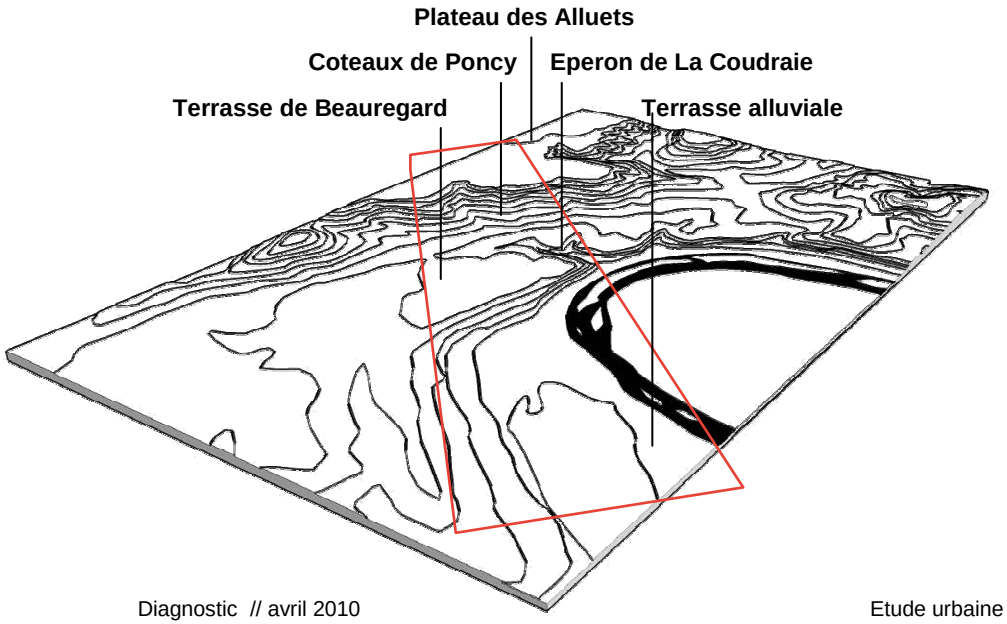
SDRIF 2008 **/ L'OUEST PARISIEN**

La représentation cartographique du nouveau SDRIF de 2008 témoigne, quant à elle, de l'engagement des partenaires régionaux vers une démarche de développement durable et de préservation de la biodiversité régionale, qui devient partie prenante du nouveau projet. La nouvelle destination générale des sols fait ainsi apparaître une représentation plus complexe des espaces:

- les espaces à vocation urbaine sont qualifiés et hiérarchisés ;
- au sein des zones naturelles, la notion de corridor écologique fait son apparition ;
- les secteurs géographiques sont articulés les uns avec les autres en vu de retranscrire au mieux la réalité de leurs relations et interactions.

Le nouveau schéma directeur, par le biais de ces nouveaux ajustements, introduit véritablement une vision écologique stratégique globale.



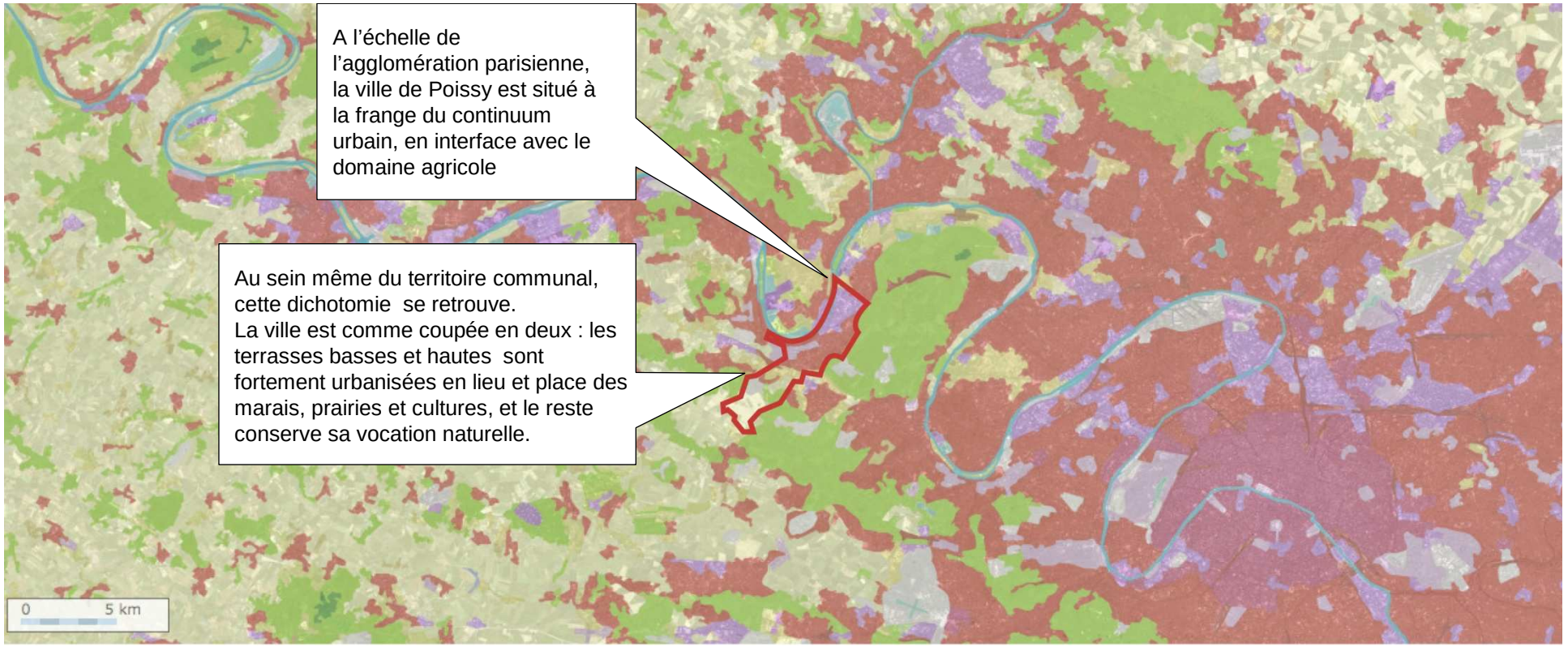


Dynamiques **/ L'OUEST PARISIEN**

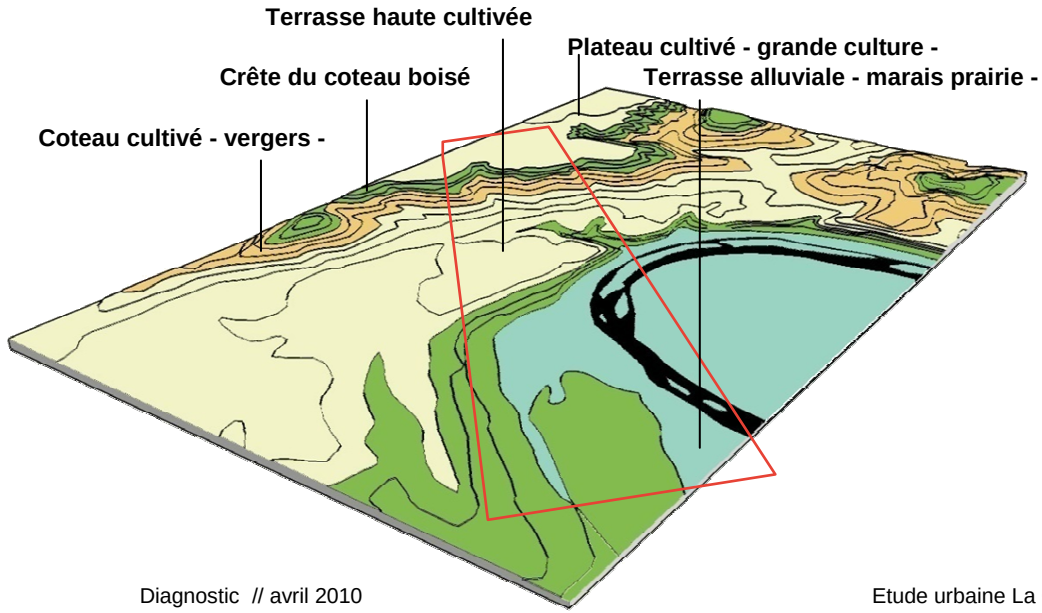
Un territoire en étage

• Dans la vaste cuvette sédimentaire du bassin parisien, l'action érosive de la Seine a décapé les plateaux, creusé les vallées et façonné les coteaux. L'interaction de l'eau avec les différentes couches géologiques tertiaires – plus ou moins résistantes alternant calcaires, marnes, sables et argiles – a donné naissance à une grande diversité de formes et de sols.

La particularité de la ville de Poissy est de s'étendre de la plaine alluviale de la Seine au plateau des Alluets. Un premier coteau abrupte (30m de dénivelé) apparaît très vite pour donner naissance à une large terrasse haute. Le site de la coudraie occupe l'éperon rocheux entre deux vallons s'ouvrant sur la vallée. Le secteur de Poncy quant à lui se situe en bas du coteau remontant de manière douce et étagée au plateau.



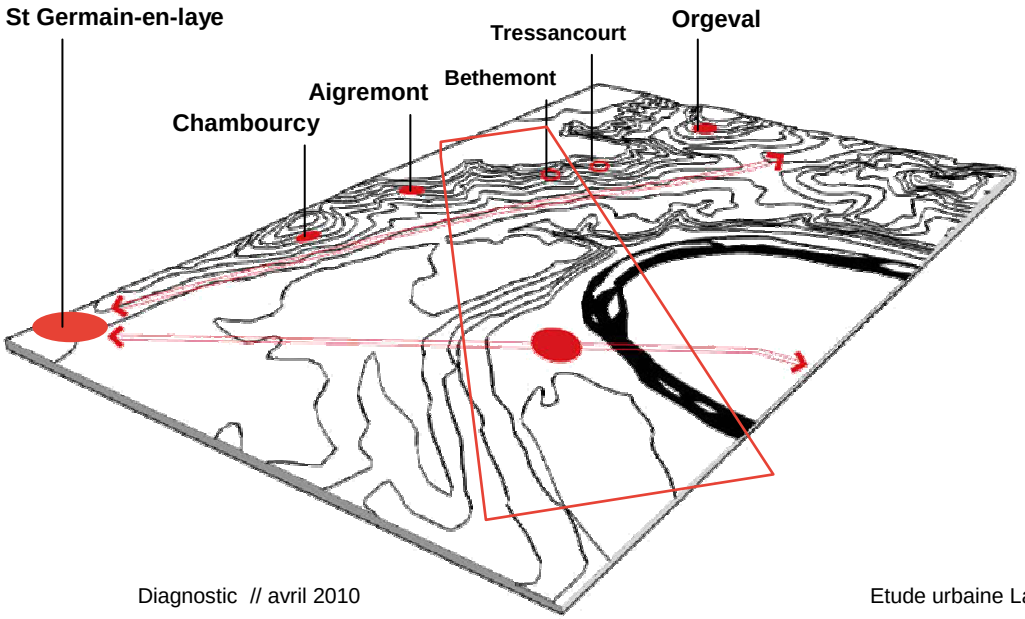
Dynamiques / **L'OUEST PARISIEN**



Un milieu naturel et agricole stratifié

•Sur chaque étage du territoire s'est installé un écosystème adapté: la terrasse alluviale, les coteaux , les bois et forêts ont été aménagés sur les crêtes des coteaux (terres les moins fertiles, lutte contre l'érosion). Les vergers s'étagent sur les pentes exposées au soleil, ponctués par des villages à mi-hauteur et les grandes cultures céréalières occupent le plateau et la terrasse haute.

Cette stratification des milieux naturels, caractéristique de la vallée de la Seine mais ignorée par la croissance urbaine de l'après-guerre doit guider le développement des sites d'études pour donner naissance à des paysages équilibrés et lisibles. Recherche d'une nouveau modèle.

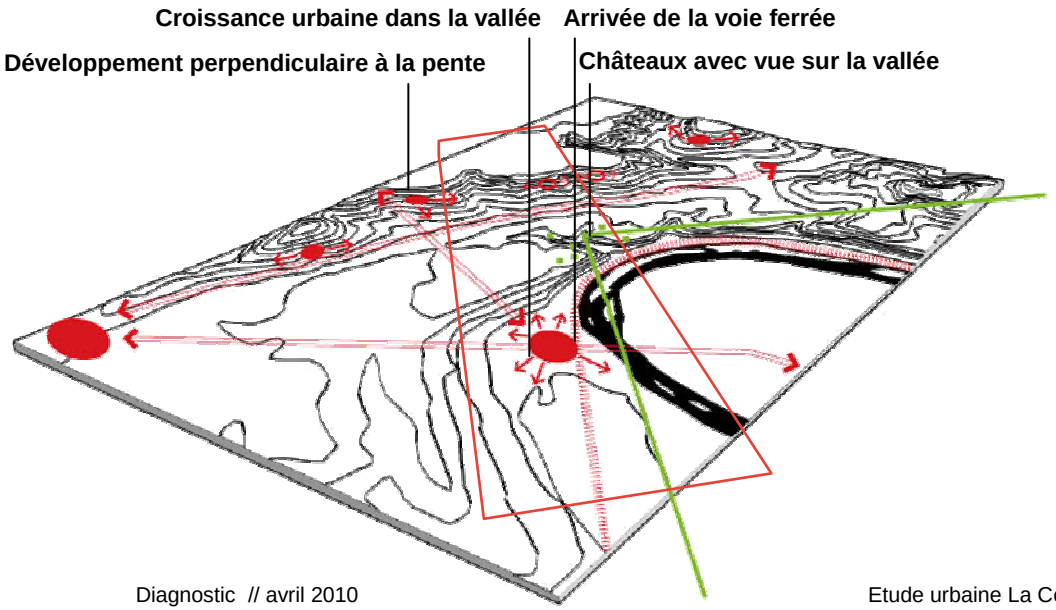


Dynamiques / **L'OUEST PARISIEN**

XVIIIe siècle
Deux routes structurent le développement de la ville de Poissy.

La première relie St Germain-en-Laye à Mantes en traversant la Seine. A cette intersection stratégique, s'installe la ville.

La seconde passe par la terrasse haute, à l'écart de centre bourg. C'est cet axe que la ville s'apprête à urbaniser aujourd'hui : les deux sites d'étude se situent de part et d'autre de cette voie.

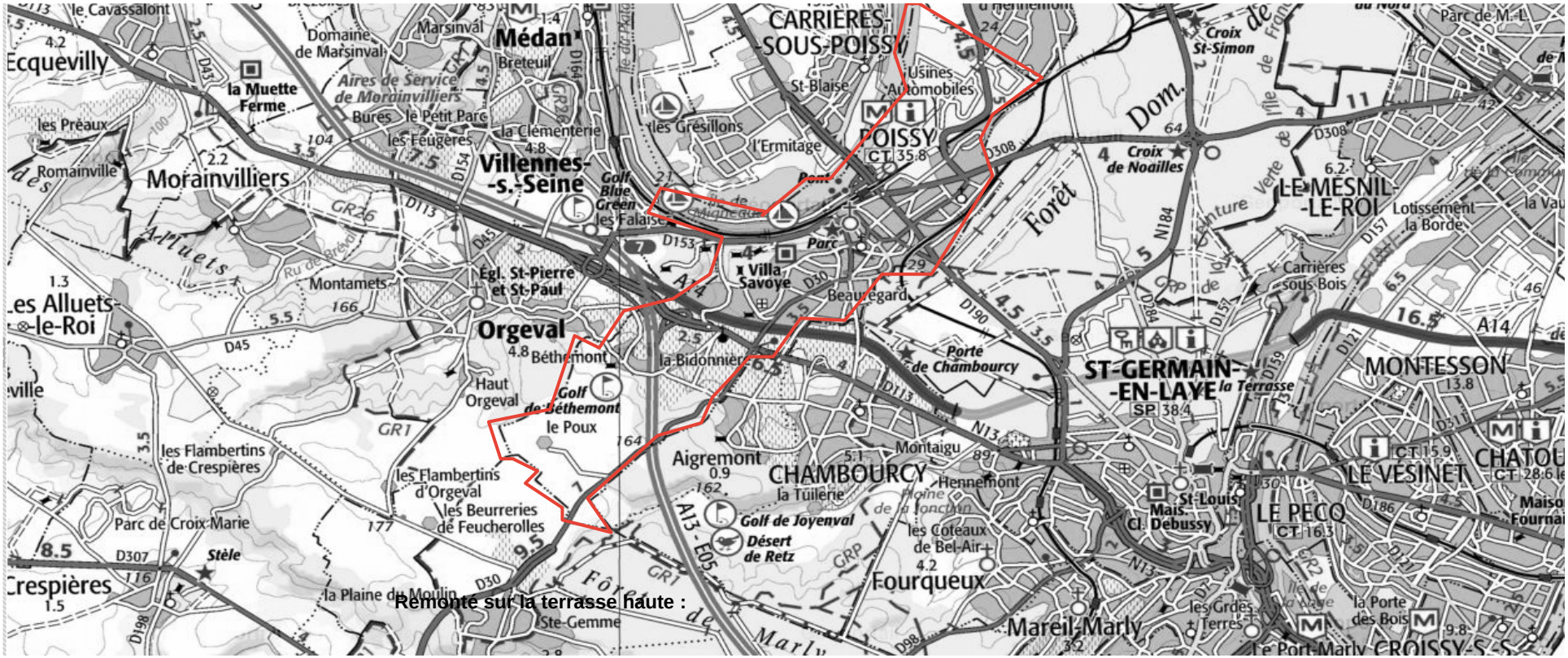


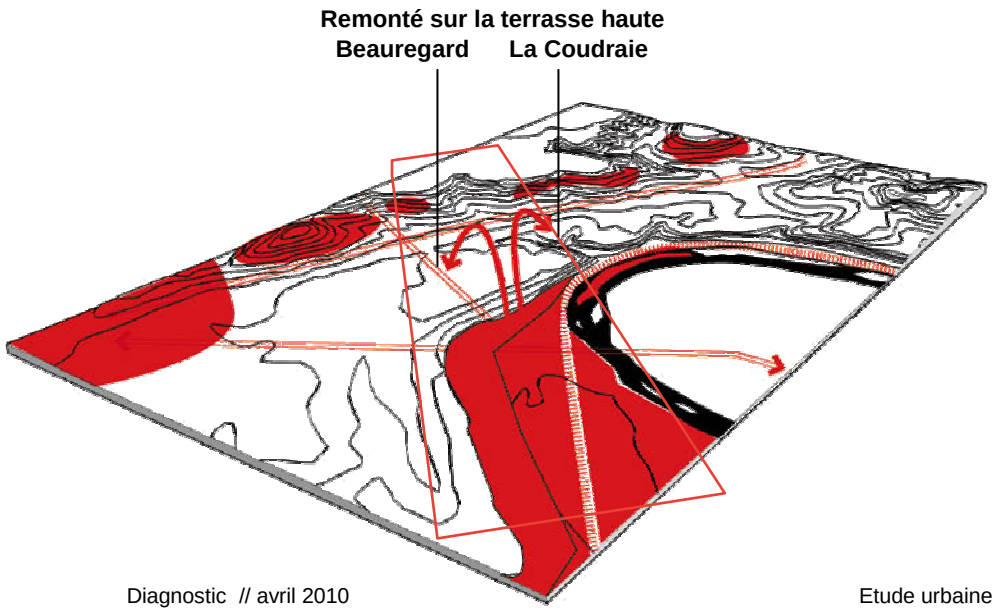
Dynamiques / **L'OUEST PARISIEN**

Fin XIXe siècle
Développement de la ville sur la terrasse alluviale.

Installation de châteaux en bordure de la terrasse haute, avec une large vue sur le vallée, aménagement des bois en crête de coteau en parc paysager
-> La Coudraie

Croissance des villages alignés en rubans étroits à mi-pente sur les coteaux
-> Poncy

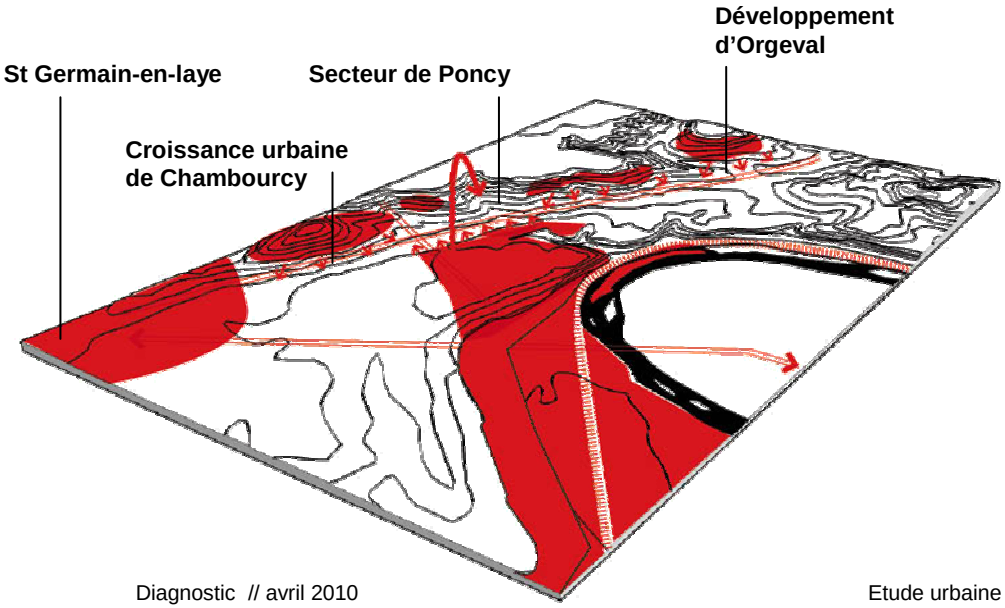




Dynamiques / **L'OUEST PARISIEN**

Milieu du XXe siècle
La croissance urbaine butte sur la Seine et le coteau.

PREMIER SAUT sur le terrasse haute :
•le quartier de Beauregard sur la partie plane de la terrasse haute
•la Coudraie sur un éperon rocheux entre deux vallons



Dynamiques / **L'OUEST PARISIEN**

Aujourd'hui
Le tissus urbain de la ville vient rejoindre le second axe de communication (A 14 – RD 113) qui devient le support du développement.

La croissance de Poissy doit donc se penser à cette échelle et envisager les possibilités qui s'offrent à elle :
- Densifier et relier les quartiers au nord de l'A 14 et de la RN 113
- Réaliser le SECOND SAUT dont l'ambition reste à déterminer.

Q *: Quelle relation établir avec les infrastructures dont les emprises marquent une coupure forte ?*

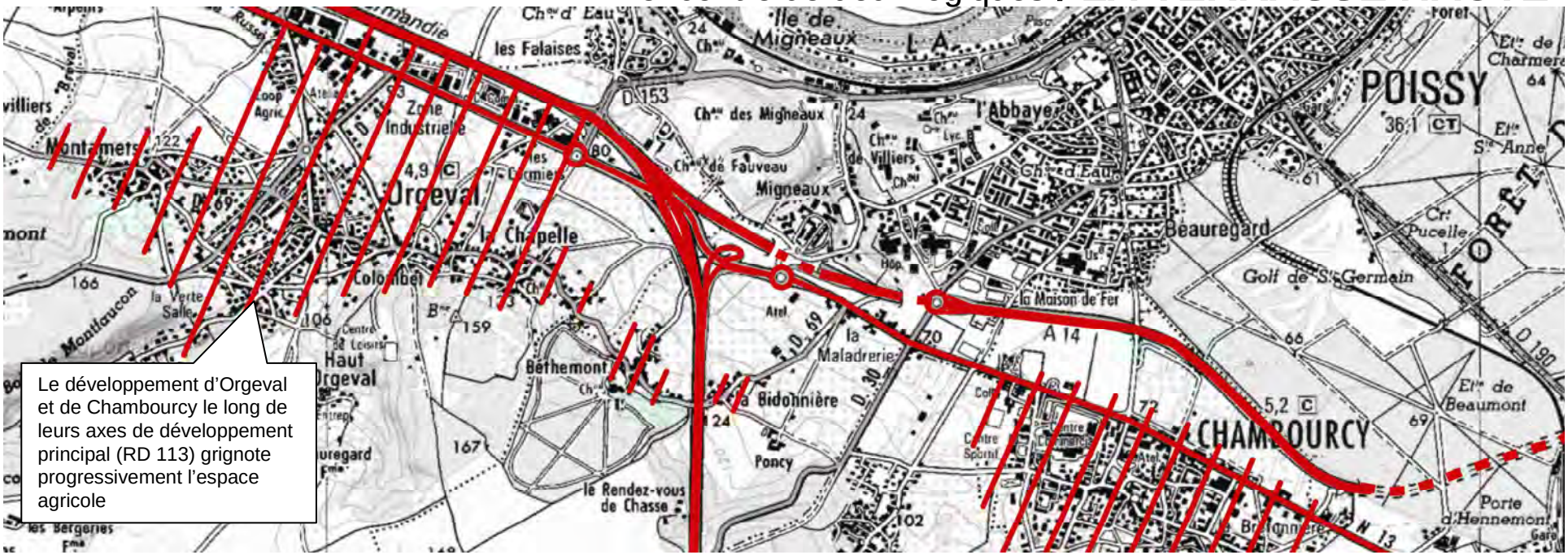
Quelle relation entre la forme urbaine d'un futur quartier à Poncy et le coteau agricole ?

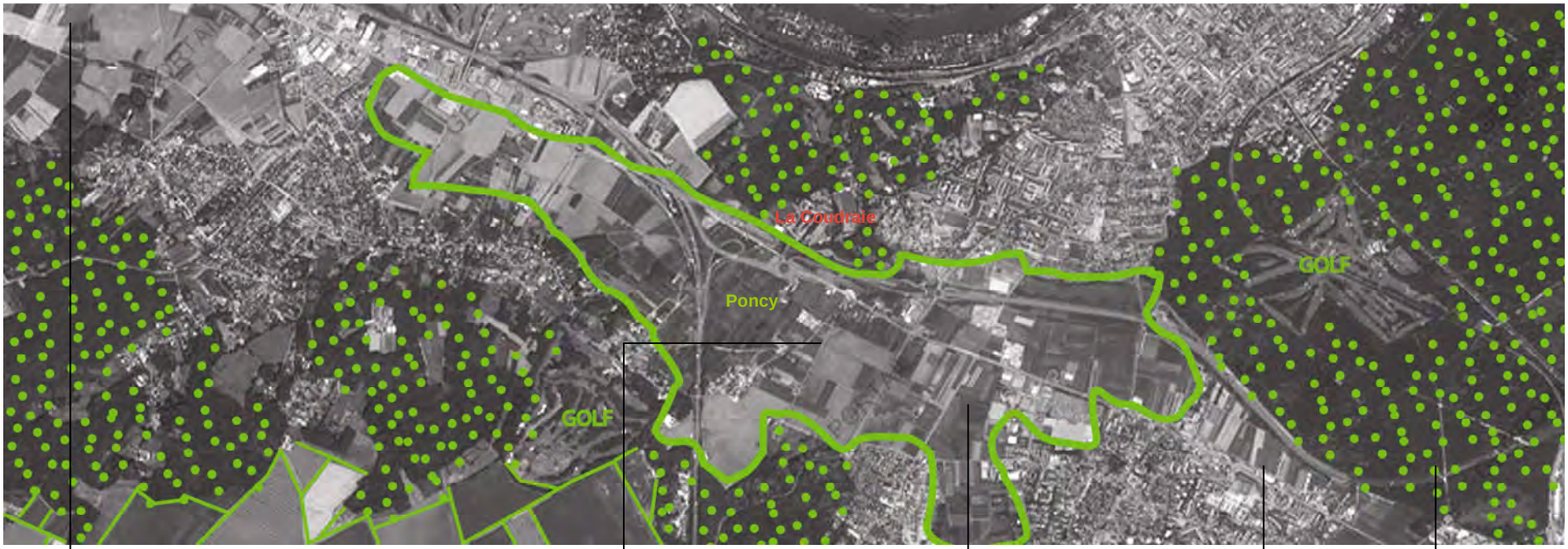
A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

2. LA TERRASSE HAUTE ORGEVAL-POISSY-CHAMBOURCY

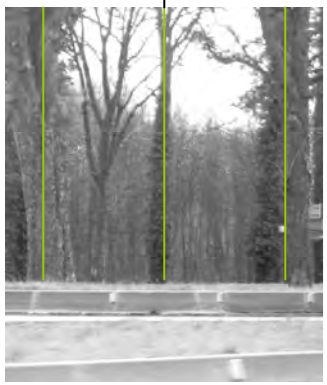
2.1 D'Orgeval à Chambourcy

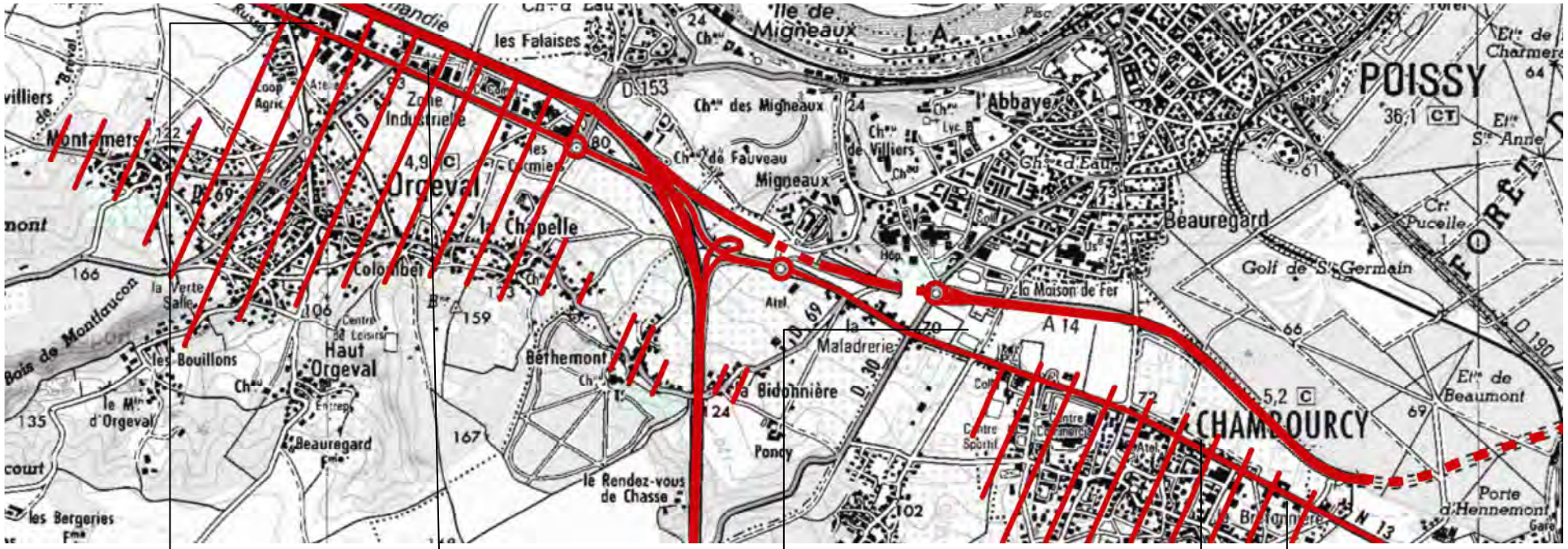
Rencontre de deux logiques **/ LA TERRASSE HAUTE**



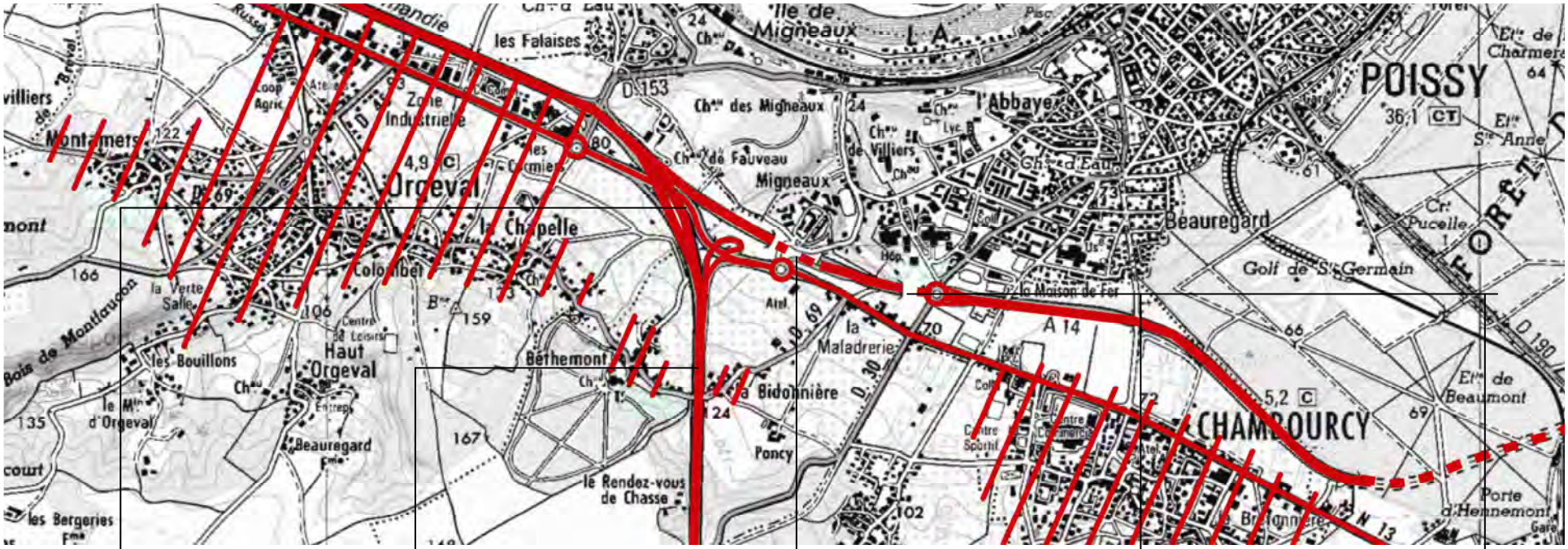


Espaces agricoles et boisements encore perceptibles **/ LA TERRASSE HAUTE**



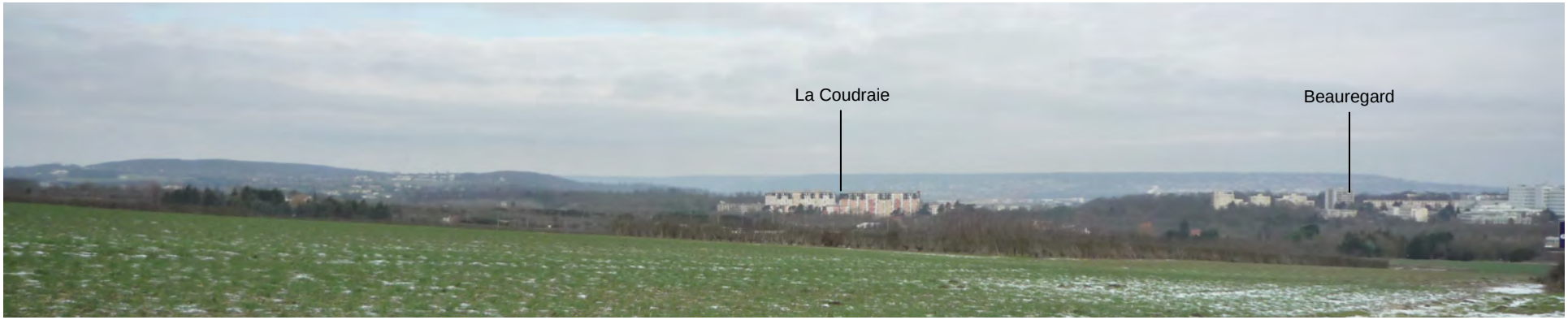


Un urbanisme commercial qui s'étend le long de la RD 113 **/ LA TERRASSE HAUTE**



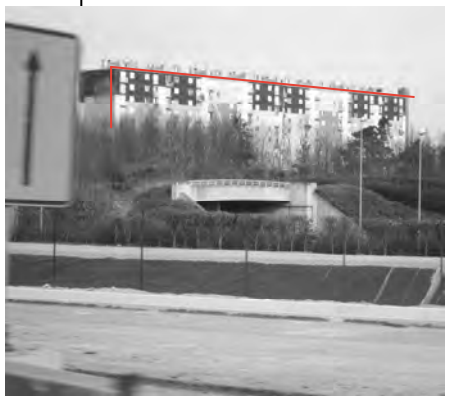
Les infrastructures autoroutières **/ LA TERRASSE HAUTE**

Dialogue / LA TERRASSE HAUTE



Ce panoramique, depuis le secteur de Poncy, montre clairement la situation ambivalente qu'entretient le quartier de la Coudraie avec son environnement : à la fois isolée du reste de la ville - à droite le quartier de Beauregard – et dans le même temps au coeur d'un paysage de grande qualité (vallée de la Seine, boisement et vergers).

Perception de la Coudraie depuis les axes de communications **/ LA TERRASSE HAUTE**



Un mitage en marche / LA TERRASSE HAUTE

Projets en cours ou à l'étude **/ LA TERRASSE HAUTE**

• **Le projet des terrasses de Poncy** correspond à l'aménagement d'un centre commercial sur 50 000m², de 400 logements et d'équipements. Il doit être revu afin d'améliorer son articulation avec **le PRU de la Coudraie**.

• **Le projet de la ZAC « les vergers de la plaine »,** propose la création d'un ensemble commercial de 24 500m² de surface de vente.

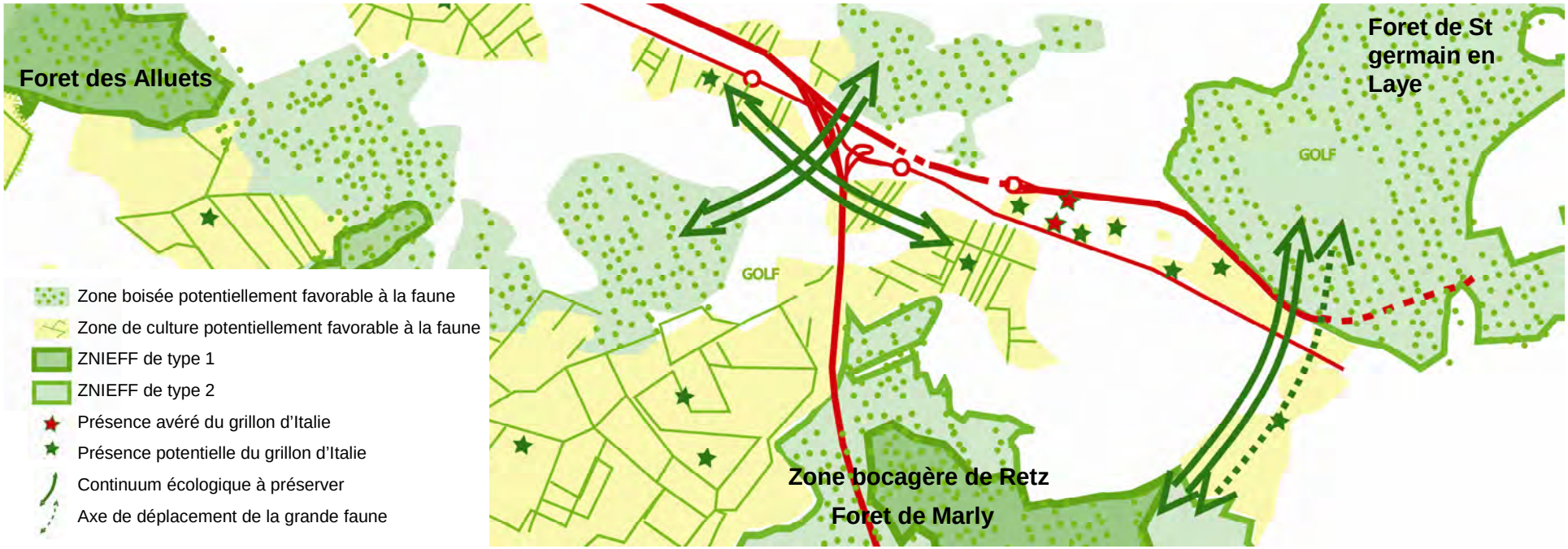
•**La Zac « la Rangée** » , future zone d'activités et de commerce (40 000m²), s 'accompagne d'une gare routière du projet de construction d'un nouvel hôpital (120 000m²) et du projet d'aménagement de la RD 113. Ces trois projets sont liés dans une perspective de redynamisation économique avec la création d'activité, de désenclavement de la commune, en favorisant les circulations douces.

ZOOM sur le centre hospitalier intercommunal **/ LA TERRASSE HAUTE**

• L'actuel hôpital intercommunal, qui date de 1967, a été considéré par la SANESCO comme obsolète (exiguïté des locaux et accès difficiles de certaines unités, nécessité de créer des extensions provisoires, aires de stationnement sous-dimensionnées et mal identifiées). Partant de ce constat, l'État a inscrit le projet de reconstruction du nouvel hôpital, d'une capacité de 492 lits, dans le cadre du Plan Hôpital 2007.
•Antérieurement envisagé à la Coudraie, le site d'implantation du nouvel hôpital est situé à proximité de la ZAC La Rangée en bordure de la RD113, sur le territoire de la commune de Chambourcy.
• Le devenir des terrains de l'actuel site de l'hôpital, est encore incertain.
• A l'heure actuelle, c'est une vocation d'équipement et/ou d'activité économique qui est privilégiée.
• M. Le Maire souhaiterait qu'y soit développé un pôle médical rassemblant des structures de formation, de recherche et des activités médicales annexes au nouveau centre hospitalier.

Le devenir des emprises foncières de l'actuel site de l'hôpital constitue un enjeu de premier ordre pour la stratégie de développement urbain de la commune de Poissy.

En fonction de la programmation qui sera privilégiée (équipement d'envergure, activités économiques, logements), un équilibre sera à trouver avec l'aménagement de la Coudraie et de Poncy, tant en termes de liaisons, de phasage que de cohérence programmatique.



Milieu biologique / LA TERRASSE HAUTE

Le territoire fortement urbanisé présente cependant plusieurs caractéristiques traduisant une richesse potentielle à développer.

• Huit espèces inscrites dans la liste rouge mondiale des espèces menacées sont présentes sur la commune

• Plusieurs zones sont répertoriées par l'inventaire national des Z.N.I.E.F.F. de la Région île de France

Z.N.I.E.F.F. de type 1 : Forêt des Alluets, zone bocagère de Retz.
Z.N.I.E.F.F. de type 2 : Forêt de Marly le Roi et Foret de St germain en Laye
Même si ces ZNIEFF sont dépourvues de valeur juridique directe, il s'agit d'un inventaire scientifique remarquable.

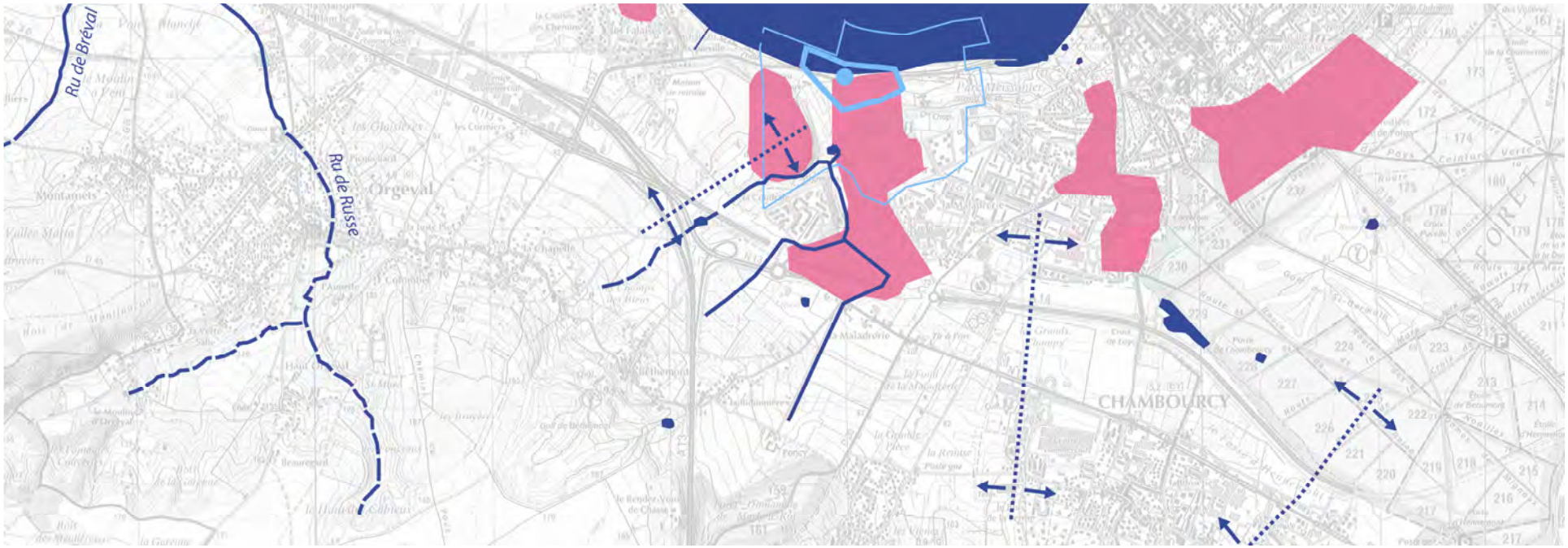
▪ Sur le site et dans ses alentours, on compte plusieurs espèces traduisant bien l'évolution des milieux et leur diversité : tels que la tourterelle des bois et la bergeronnette printanière, oiseaux remarquables en régression dans la région parisienne. La fauvette grisette, l'hypolaïs polyglotte, propres aux espaces tranquilles et peu urbanisés, profitent quant à eux des ressources préservées induites par les vergers et les terrains agricoles. D'autres espèces associées aux milieux urbains ou rudéraux (martinet noir, hirondelles, faucon crécerelle) ont également été recensés.

▪La diversité des insectes est limitée et assez basique hormis le grillon d'Italie protégé au niveau régional.

• Enfin, la grande faune (sanglier, chevreuil) est assez abondante dans les forêts alentours. Un corridor biologique entre la forêt de Saint Germain en Laye et celle de Marly le Roi (2km de long sur 300 m de large dans sa partie centrale) mais coupé par la RN 13 et l'A14 confirme un potentiel intéressant mais fragile.

• Un véritable carrefour est à développer au niveau de la terrasse haute, afin de créer un continuum boisé et agricole malgré la rupture créée par les infrastructures.

Q *: Comment conforter et développer le potentiel et la valeur écologique du territoire?*
Comment maintenir les habitats et les espaces de chasse créées par les friches, les marges de végétation spontanée et les vergers de basses tiges dans les nouveaux aménagement?
Comment conserver la diversité des milieux et les espèces associées ?



Périmètre immédiat du puits de captage
Périmètre rapproché du puits de captage
Périmètre éloigné du puits de captage
Périmètre de risque d'inondation
Périmètre de risque de mouvement de terrain
Cours d'eau souterrain
Cours d'eau de surface
Limite et sens d'écoulement des bassins versant

Eau et risques environnementaux **/ LA TERRASSE HAUTE**

• Trois bassins versants sont présents le long de la RD113 et de l'A14. Ils sont en partie urbanisés sur des plateaux et possèdent un point bas correspondant souvent aux infrastructures et aux espaces agricoles de la plaine. Cette configuration pose problème au niveau des ruissellements ainsi concentrés.

• La commune est localisée en zone inondable. Elle est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation qui reste cependant limité au lit majeur de la Seine, grâce au relief du secteur.

• Un risque de glissement de terrain est également inscrit dans ce même PPRN, sur les pentes les plus fortes.

• Un point de captage d'eau potable existe au sud de la boucle. Son périmètre éloigné se situe au niveau du premier plateau, en dehors des terrains urbanisés et s'étend sur la terrasse alluviale, sur les bords de la Seine.

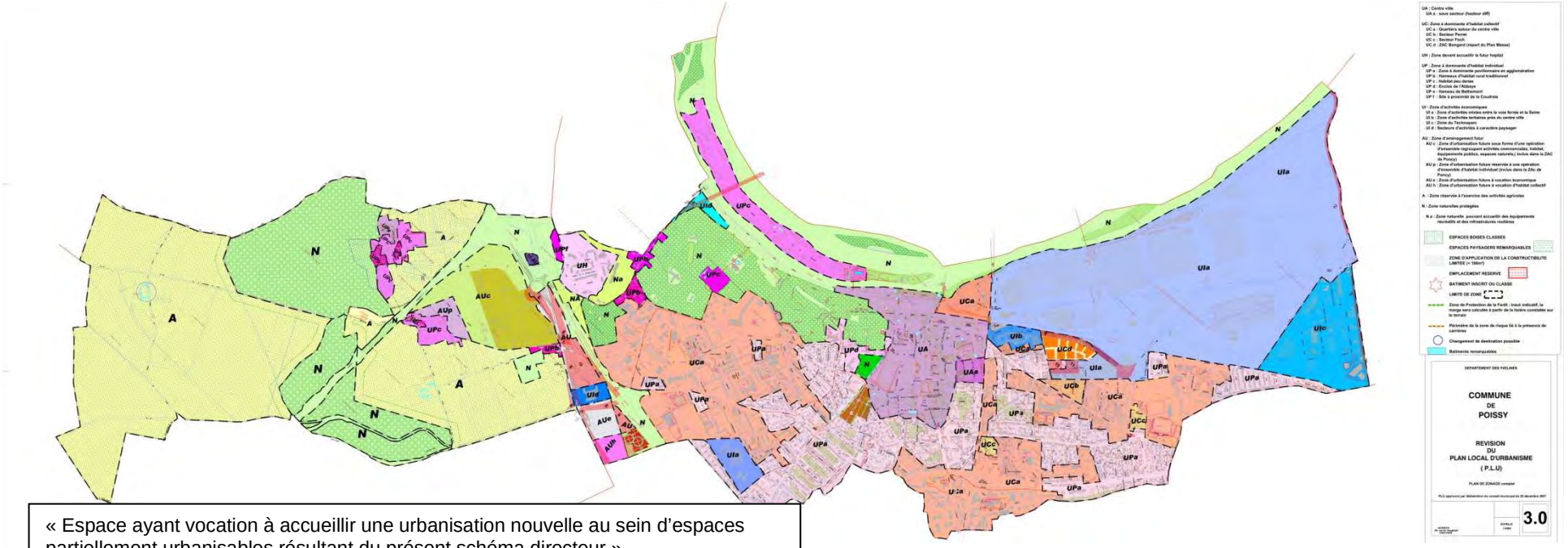
Q *: Comment intégrer le projet d'aménagement en minimisant les perturbations des régimes hydriques (ruissellement, crues…)?*

Comment contrôler les effets induits par le projet au niveau des pollutions de la nappe et des risques de glissement de terrain?

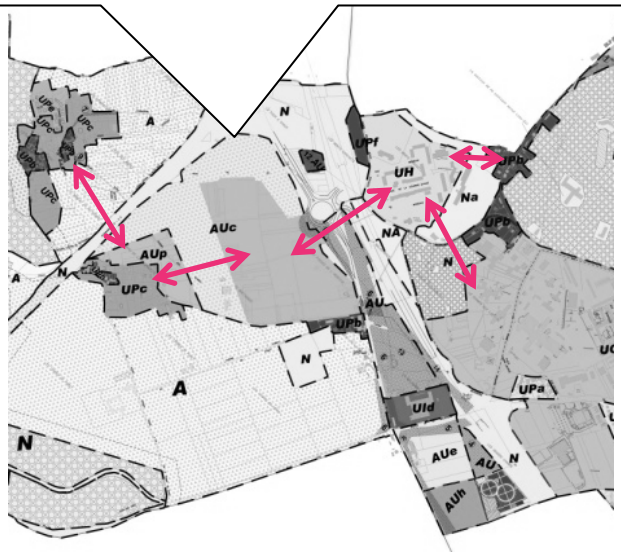
A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

2. LA TERRASSE HAUTE ORGEVAL-POISSY-CHAMBOURCY

2.2 La ville de Poissy



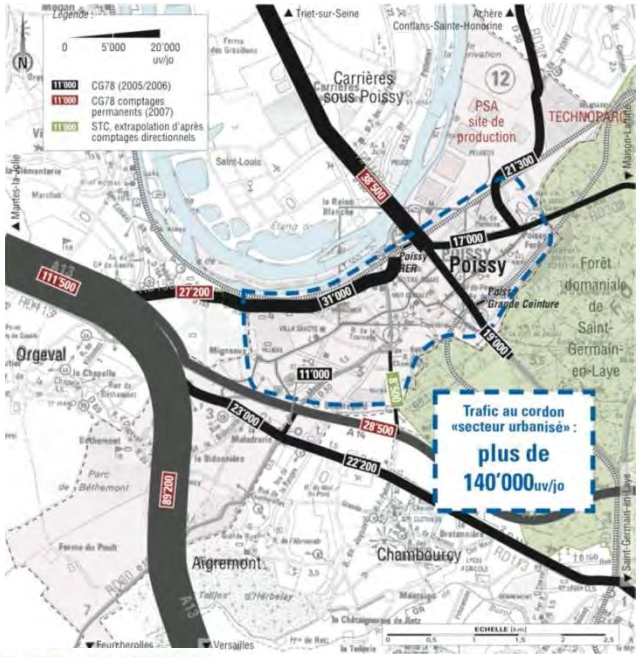
« Espace ayant vocation à accueillir une urbanisation nouvelle au sein d'espaces partiellement urbanisables résultant du présent schéma directeur ».
Selon le SDRIF, ces zones devront avoir été ouvertes à l'urbanisation à hauteur de 60% en grande couronne en 2015.
Il revient aux collectivités territoriales de délimiter à l'intérieur de ces espaces partiellement urbanisables ceux qu'elles souhaitent ouvrir à l'urbanisation et ceux qu'elles souhaitent maintenir dans leur usage naturel.

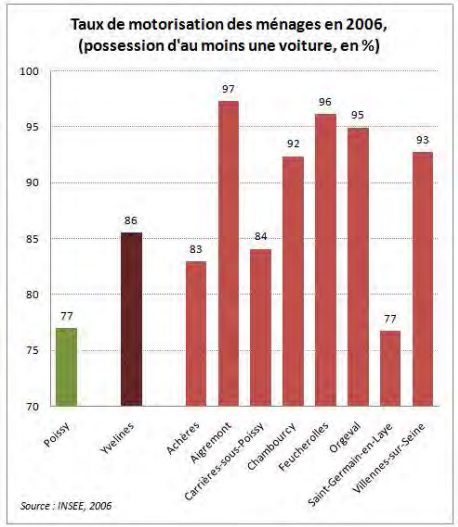


Plan local d'urbanisme **/ POISSY**

•Le plan de zonage du secteur apparaît morcelé.
Le quartier de la Coudraie est aujourd'hui totalement enclavé par les coupures vertes, réglementées par le zonage N, qui contribuent à isoler le quartier.
Les îlots urbanisés ou à urbaniser côtoient des zones naturelles et agricoles.
Ce zonage tronçonné par secteur est le reflet d'un tissu urbain épars et disloqué du cœur de ville.
Le phénomène de coupure urbaine que constitue en soi l'autoroute A14 est amplifié par le classement en zone N des terrains à ses abords.

•Les préconisations du rapport de présentation et du PADD sur la zone :
- intégrer le secteur à une réflexion globale sur le territoire communale afin de parvenir à un équilibre des fonctionnalités urbaines ;
- privilégier les vues et percées visuelles depuis le hameau de la Bidonnière en direction de la Vallée de la Seine (Cf règlement et PADD) ;
- préserver et favoriser les espaces verts de qualité ;
- appuyer le « tracé vert » de l'A 14.





	Temps de parcours Véhicule particulier (1)	Temps de parcours Transport collectif (2)	Différentiel (Véhicule particulier-Transport collectif)
La Défense	18mn (péage)	25 mn	De –3 mn à + 1 mn
	22 mn (sans péage)		
Paris-Châtelet	37 mn (péage)	35 mn	De +6 mn à 11 mn
	42 mn (sans péage)		
Paris St-Lazare (SNCF)	33 mn (péage)	25 mn	De –3 mn à + 1 mn
	37 mn (sans péage)		
Paris St-Lazare (RER)	33 mn (péage)	40 mn (correspondance Houilles-Carrières)	De +5 mn à + 9mn
	37 mn (sans péage)		
Cergy Préfecture	19 mn	27 mn (correspondance Maison-Laffitte)	- 8 mn
Versailles Chantiers	23 mn	66 mn (correspondance La Défense)	- 43 mn
St Quentin en Yvelines	20 mn	74 mn (correspondance la Défense)	- 54 mn

Source : RATP, SNCF, Michelin.

TRANSITEC *Sources : PLU 2007, Récensement INSEE 2006 et pré-diagnostic du plan de mobilité 2010*

Mobilité / POISSY

Réseau viaire

• Un important trafic de transit traverse Poissy. Il concerne notamment le nord et l'ouest de la commune. Cette circulation de transit peut être considérée comme un atout, en particulier pour le développement économique, mais aussi comme un sérieux handicap du fait des nuisances créées à l'encontre de la population : temps perdu, bruit, pollution…

• Un seul axe nord-sud (la RD30), des liaisons essentiellement est-ouest ; des axes principaux qui traversent le centre-ville.

• Un taux de motorisation des ménages pisciacais très faible (77% possèdent une voiture, contre 86% dans les Yvelines), grâce notamment à la présence de la gare (taux similaire à Saint-Germain-en-Laye, commune également desservie).

Réseau ferré

• Une gare (zone 5 de la carte orange) mixte RER/SNCF exerçant une fonction importante de pôle d'échange. Deux gares routières et un parc relais lui sont associés.

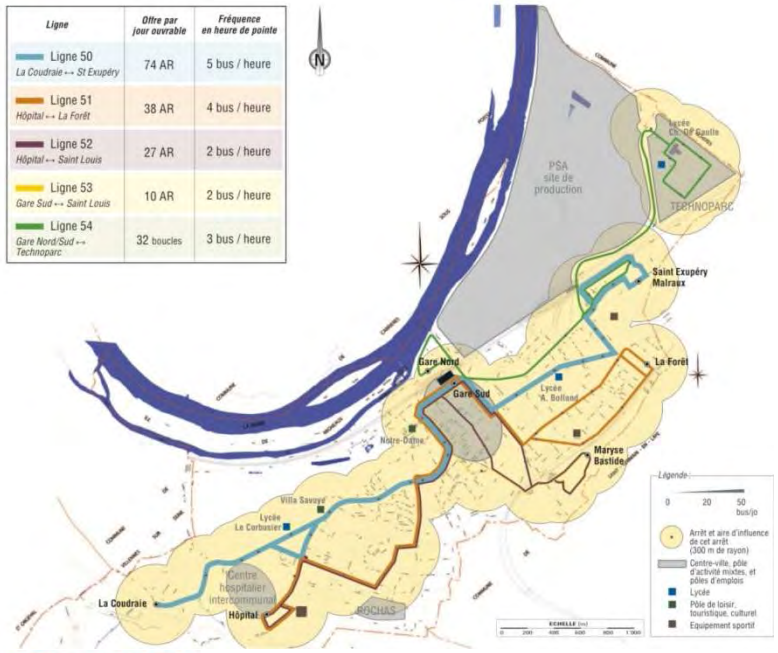
• Desserte en période de pointe : R.E.R. A = 130 AR par jour, 6 trains par heure); ligne Transilien SNCF Paris Saint Lazare-Mantes via Poissy = 92 AR par jour, 2 trains par heure Poissy-Paris, 3 trains par heure Paris-Poissy.
16 650 montées par jour les jours ouvrables (56% RER et 44% trains SNCF).

• Modes de rabattement : TC = 53%, modes doux = 32%, voitures = 15%.

• Une très bonne connexion vers Paris, concurrentielle par rapport à la voiture particulière.

• A l'Est de la gare de Poissy, la gare « quai Talbot, désaffectée depuis 2004, était réservée aux salariés du site P.S.A. de Poissy.

• La gare bénéficie d'un contrat de pôle mais qui est aujourd'hui suspendu. Une nouvelle réflexion sur le pôle gare va être conduite dans le cadre du Plan de Mobilité.



TRANSITEC

TRANSITEC

Mobilité / **POISSY**

Réseau de bus

• La ville de Poissy est desservie par 28 lignes régulières de bus dont 27 desservent la gare routière : 5 lignes urbaines irriguant l'ensemble de la commune, 5 lignes interurbaines à caractère Express,18 lignes à vocation périurbaines et interurbaines.

• Le réseau urbain dessert l'ensemble des quartiers de la commune, mais seules deux lignes desservent véritablement la ville (50 et 51).

• 8 856 personnes fréquentent les 5 lignes de bus en moyenne les jours de la semaine, 3213 le samedi et 1082 le dimanche.

• Le STIF (Syndicat des Transports d'Ile de France) a décidé d'aider financièrement au développement de deux lignes de bus interurbaines au titre du réseau Mobilien : ligne 4 « Poissy – Plaisir - St Quentin », ligne 16 « Cergy Préfecture – Poissy- St Quentin en Yvelines ».

• Améliorations sur la ligne 50 : renforcement de la desserte en heures creuses et jusqu'à 22h30, 3 allers-retours supplémentaires le matin en heure de pointe, prolongement jusqu'à la zone commerciale d'Orgeval et augmentation de la cadence (un bus toutes les 30 min) le dimanche.

source : rapport de présentation du PLU (p.86)

Modes doux

• Peu d'aménagements en faveur des modes doux à l'heure actuelle, à l'exception du centre ville.

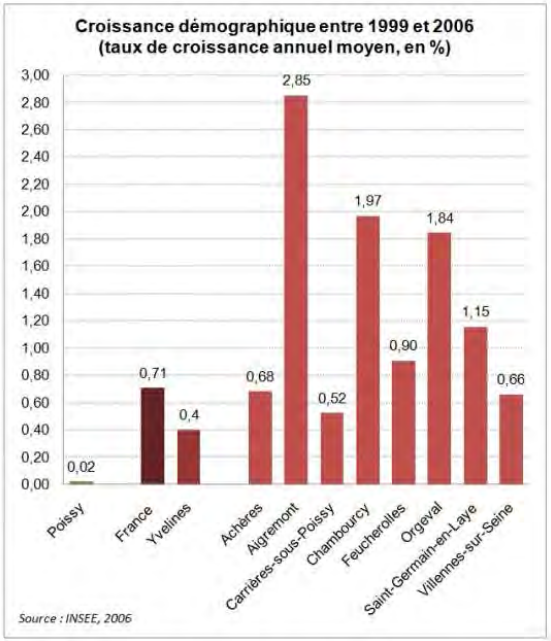
La commune bénéficie de très bonnes infrastructures de transport d'échelle régionale (route et fer).

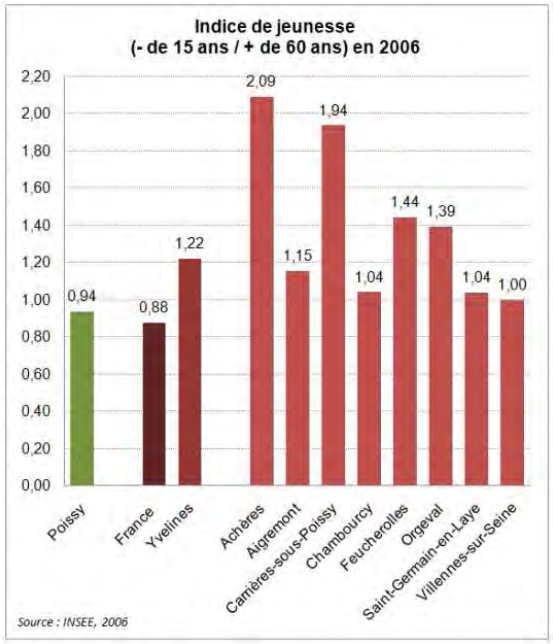
La gare joue un important rôle de pôle d'échange intermodal (train, bus, modes doux, voitures, deux roues), elle permet une accessibilité vers Paris concurrentielle par rapport à la voiture.

La desserte urbaine en bus est en voie d'amélioration, notamment en ce qui concerne la ligne 50.

La bonne desserte en transport en commun explique en partie la faible motorisation des ménages pisciacais.

Des efforts sont à poursuivre en ce qui concerne les aménagements en faveur des modes doux (pistes cyclables et liaisons piétonnes) et la desserte de Poncy en transport en commun est à créer totalement.





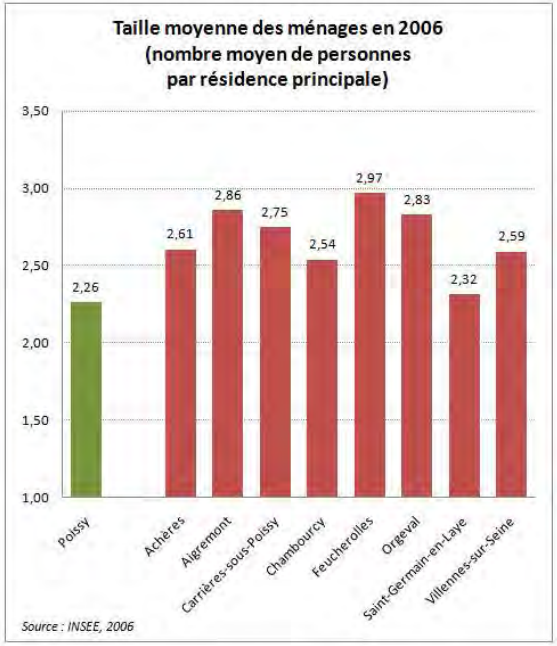
Sources : PLU 2007, Recensement INSEE 2006.

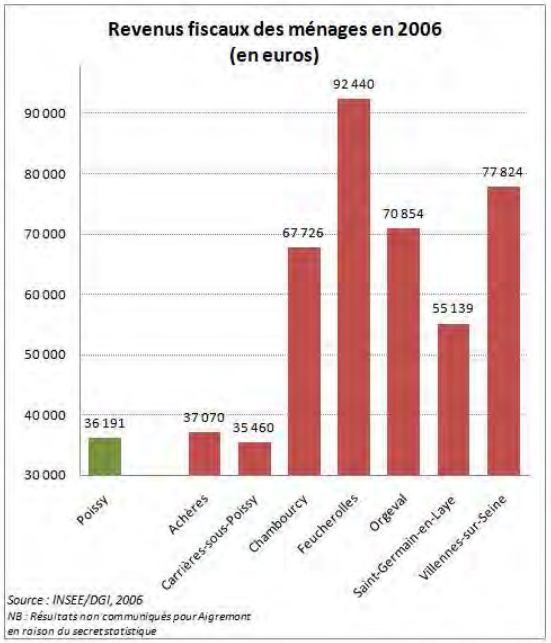
Population **/ POISSY**

Situation générale
• 6ème commune des Yvelines en termes de population.
• 35 860 habitants en 2006, 36 230 en 2009.
• Une importante densité humaine : 2 699 habitants au km² contre 593 dans les Yvelines.
• 2 zones urbaines sensibles (La Coudraie et Beauregard), un 3ème quartier d'habitat social hors ZUS (Saint-Exupéry).

Croissance
• Une très légère reprise de la croissance depuis 1999, mais qui reste quasi-nulle entre 1999 et 2006 après une période de décroissance entre 1990 et 1999 (-0,28% par an).
• Une croissance plus faible que toutes les communes limitrophes, et inférieure à la moyenne départementale (+0,4% par an entre 2006 et 2009).
• Un solde naturel stable, un solde migratoire toujours déficitaire, mais dont le déficit régresse (-3380 entre 1990 et 1999; -2736 entre 1999 et 2006).
• Indice de jeunesse (0,94 en 2006) plus faible que dans toutes les communes limitrophes, mais légèrement supérieur à la moyenne nationale (0,88).

Evolution des classes d'âge
• Les moins de 15 ans (18%) sont plus faiblement représentés qu'en France (19%), dans le département (22%) et les communes limitrophes (de 20 à 25%).
• Un vieillissement plus conséquent que dans le reste des Yvelines : 7,7 % de personnes âgées de plus de 75 ans à Poissy contre 5,8% dans le département.
• Un recul des classes d'âge jeunes (moins de 30 ans) et une progression des classes d'âges plus mûres (plus de 60 ans) qui se poursuit entre 1999 et 2006.
• Une baisse de l'indice de jeunesse (rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 15 ans (1,09 en 1999, 0,94 en 2006).





Population / POISSY

Caractéristiques des ménages

• Une diminution régulière de la taille moyenne des ménages (nombre moyen de personnes par résidence principale) depuis 30 ans : 2,72 en 1982, 2,55 en 1990, 2,38 en 1999, 2,26 en 2006.

• Une diminution des moyens et grands ménages, au profit de l'augmentation de la part des personnes seules (33% en 1999 ; 36% en 2006), cette part étant plus importante que dans les communes limitrophes (entre 14 et 26%, à l'exception de Saint-Germain où cette part atteint 35%).

• Une régression de la part des familles avec enfants (41% en 1999, 38% en 2006), cette part étant inférieure aux communes limitrophes, notamment les petites communes familiales comme Aigremont (58%).

• Une progression des familles mono-parentales (8,9% en 1999, 9,9% en 2006).

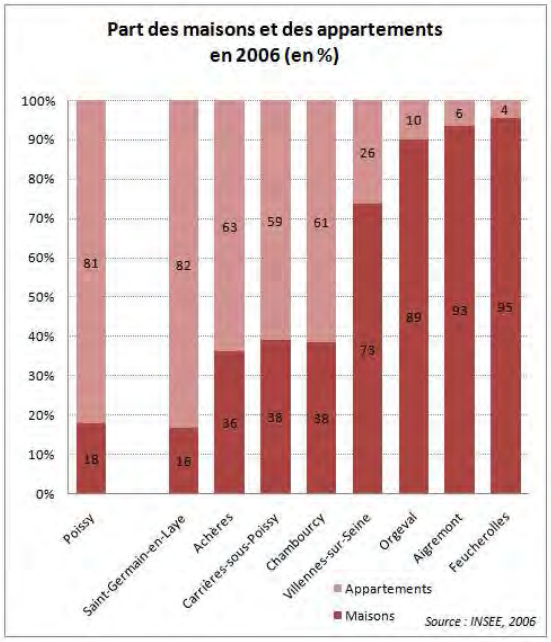
• Un revenu fiscal moyen par ménage de 36 191 € en 2006, une moyenne très inférieure aux communes voisines.

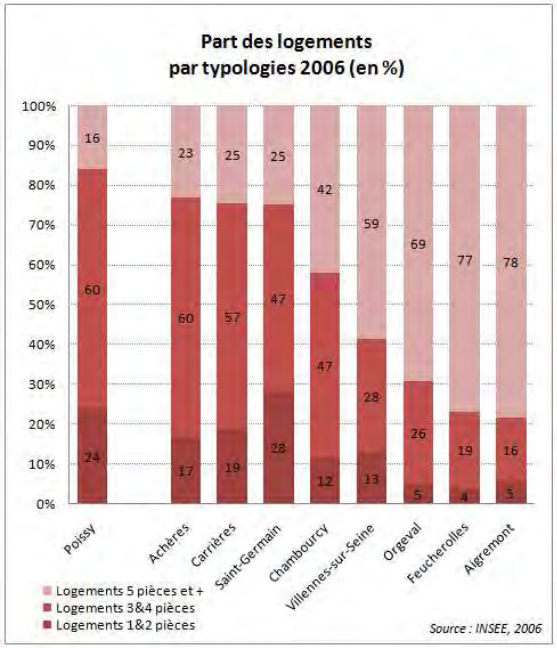
Une commune importante, à la croissance peu dynamique, qui subit le départ de sa population et un important vieillissement.

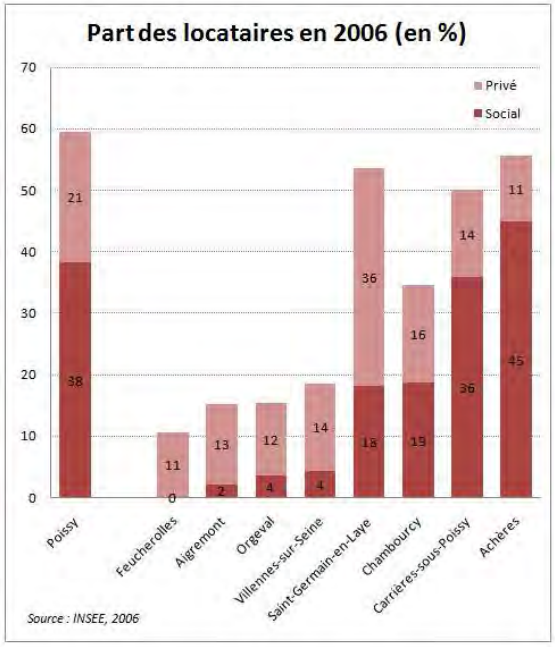
Un profil moins familial et plus populaire que les communes voisines. Le phénomène de desserrement des ménages, continu depuis 1982, engendre un important besoin en logements pour maintenir la population à un niveau similaire.

Une légère amélioration de la situation est constatée entre 1999 et 2006 (arrêt de la décroissance, réduction du déficit migratoire), même si les constats faits dans le rapport de présentation du PLU au regard des statistiques de 1999 restent valides : la commune n'est pas suffisamment attractive pour les jeunes ménages et les familles avec enfants.

Cependant, sa situation géographique (localisation, accessibilité, offre d'équipements et de services) est adaptée aux personnes venant de l'ouest et souhaitant se rapprocher de Paris, et aux jeunes ménages provenant de communes où l'offre est plus onéreuse.







Sources : PLU 2007, Tableau de bord Logement social Ville de Poissy 2005, Recensement INSEE 2006, Diagnostic logement Maât 2009, Statistiques de la construction neuve Ministère de l'Ecologie 2004-2010.

Habitat / POISSY

Parc de logements

• Poissy compte 5 927 logements sociaux en 2006, soit 38% des résidences principales, un taux très important au regard des moyennes nationale (15%) et régionale (23%)

• Une offre importante en logements de taille petite et moyenne (26% de T1&T2, 60% de T3&T4), une offre limitée en grands logements (16%), notamment si on compare Poissy avec les communes voisines.

• Une légère augmentation du nombre moyen de pièces entre 1999 (3,3) et 2006 (3,4).

• 60% de locataires et 38% de logements locatifs sociaux. Poissy se distingue dans ce domaine très fortement des communes voisines.

Parc social

• Poissy compte 5 799 logements sociaux en 2008, soit 38% des résidences principales, un taux très important au regard des moyennes nationale (15%) et régionale (23%).

• On constate une baisse du nombre de logements sociaux et de leur part depuis 2000 (5944 logements, 43%).

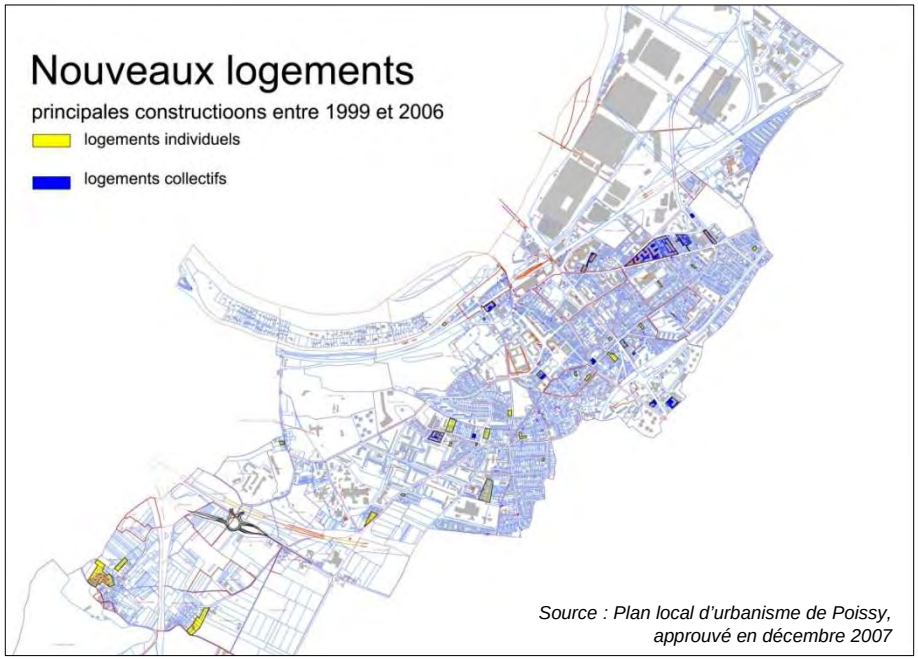
• D'après le diagnostic logement Maât de la Ville de Poissy, l'offre de petits logements (15% de T1 & T2 en 2000) est inférieure à la demande, et la part des grands logements faibles (8% de T5 et plus), mais celle-ci correspond à une demande en baisse (7% en 2000 contre 13% en 1999).

• Une offre de petits logements (15% de T1&T2 en 2000) inférieure à la demande (36%), une faible part de grands logements (8% de T5&+) mais qui correspond à une demande en baisse (7% en 2000 contre 13% en 1999).

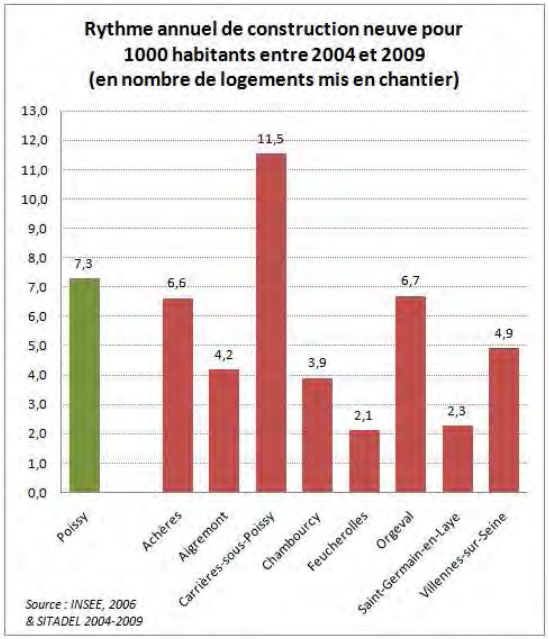
• Les logements les plus demandés sont les T2 (29% des demandes à Poissy), en raison de phénomènes de décohabitation.

• Des typologies et des tailles de logements variables en fonction des bailleurs. Ex. : T3 = 46 m² à Beauregard (Icade), 64 à 67 m² à la Coudraie.

• Les deux principaux quartiers d'habitat social de la commune (Beauregard et la Coudraie) sont inscrits en ZUS et font l'objet de dispositifs Politique de la Ville.



Source : Plan local d'urbanisme de Poissy, approuvé en décembre 2007



Habitat / POISSY

Construction neuve

• 1806 logements neufs ont été construits entre 1999 et 2010, avec un rythme de construction annuel qui s'est fortement accéléré ces dernières années (125 entre 1999 et 2003, 261 entre 2004 et 2009).

• La ville a engagé d'importantes opérations de renouvellement urbain, notamment dans le secteur Saint-Sébastien (entre 600 et 800 logements).

• La construction neuve à Poissy entre 2004 et 2009 représente 36% de l'ensemble de la construction neuve des communes limitrophes, alors qu'elle ne représentait plus que 20% de cette construction entre 1999 et 2003.

• Le rythme annuel moyen de construction neuve pour 1000 habitants s'est très nettement amélioré, passant de 3,5 logements entre 1999 et 2003 à 7,3 logements entre 2004 et 2009. Poissy est ainsi devenue l'une des communes les plus dynamiques du secteur (Cf. diagramme à droite ci-dessus).

• L'effort de construction s'est concentré sur les 1, 2 et 5 pièces entre 1999 et 2006. Afin de diversifier le parc, les grandes opérations récemment programmées, notamment la Z.A.C. Perret, comptent une part non négligeable de T4 (25%) et quelques T5 dans le secteur privé.

• 128 logements ont fait l'objet d'une autorisation de permis de construire entre 1999 et 2006, principalement dans les hameaux.

Marché immobilier

• Prix de vente moyen : 3 413 € le m² (3261 € à Achères, 3582 € à Carrières, 4581 € à Saint-Germain, 3008 € à Conflans). Prix locatif moyen : 14,98 € le m²

• Loyers plafonds dans le logement social : 5,16 €/m² en PLUS, 5,81€ en PLAI, 8,72 € en PLS (zone tarifaire 1)

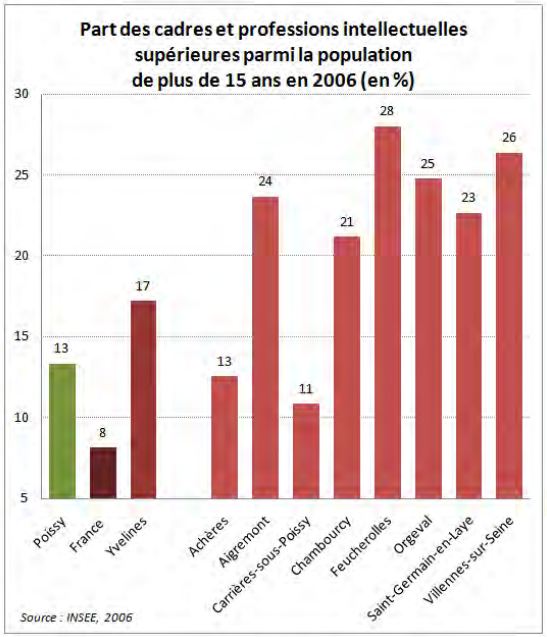
Le parc de logements de Poissy est principalement composé de logements collectifs en location, de petite et moyenne taille.

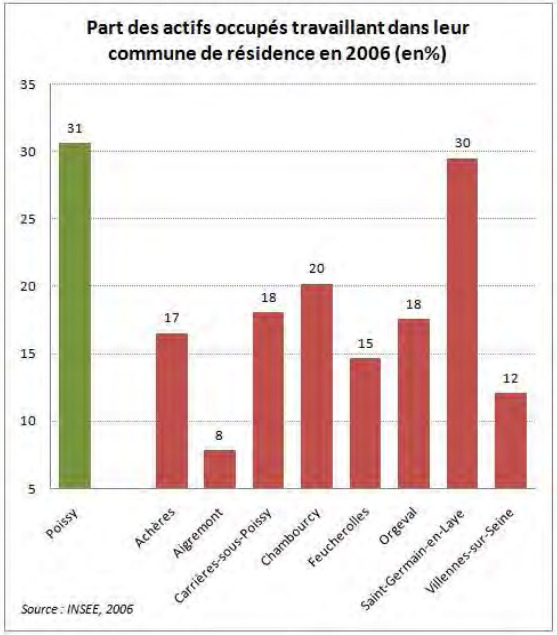
Le parc de logement social est important, mais ne répond plus totalement à la demande des ménages dont les besoins se tournent vers des logements sociaux de plus petite taille.

La construction neuve s'est très significativement développée ces dernières années, notamment à l'appui d'importantes opérations de renouvellement urbain à proximité du centre ville et de la gare.

La faiblesse de la vacance et de la mobilité des ménages sont le signe d'un marché immobilier tendu. Cependant, les prix pratiqués sont mesurés au regard de certaines communes proches.

Conformément aux enjeux identifiés dans le PLU en 2007, Poissy doit poursuivre ses efforts en matière de diversification du parc, en développant notamment les logements familiaux et en accession.





Sources : PLU 2007, Recensement INSEE 2006.

Population active / POISSY

Population active

• 18 411 actifs résidaient à Poissy en 2006.
• Un taux d'actif (part des actifs parmi l'ensemble de la population) fort, et en augmentation : 61% en 1999, 63% en 2006.
• Mais un taux de chômage important et en augmentation (10,6% en 1999, 11,5% en 2006), supérieur à la moyenne nationale (11%) et départementale (6,3%), particulièrement chez les femmes (12,5%).
• Une population active occupée essentiellement salariée (94% en 2006), contre 91,5% dans les Yvelines et 88% en France.

Diplômes et CSP

• Seule 29% de la population non scolarisée de plus de 15 ans possède un diplôme de niveau Bac+2 ou supérieur, contre 36% dans les Yvelines. 20% ne possèdent aucun diplôme (15% dans les Yvelines).
• Poissy accueille une part importante de cadres parmi les plus de 15 ans (13% en 2006, contre 8% en France), mais qui reste largement inférieure à celle de la plupart des communes limitrophes et du département (17%).
• La commune compte 30% d'ouvriers et employés, un taux similaire à la France métropolitaine.

Lieu de travail

• En 2006, 31% des actifs pisciacais occupés travaillaient à Poissy. A l'exception de Saint-Germain, la commune se distingue de ses voisines par cette proximité entre travail et habitat. Cette part a néanmoins légèrement régressée depuis 1999 (33%). 33% travaillent dans une autre commune du département, et 35% ailleurs en Ile-de-France.
• 38% des actifs pisciacais utilisent exclusivement les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, 60% une voiture particulière.

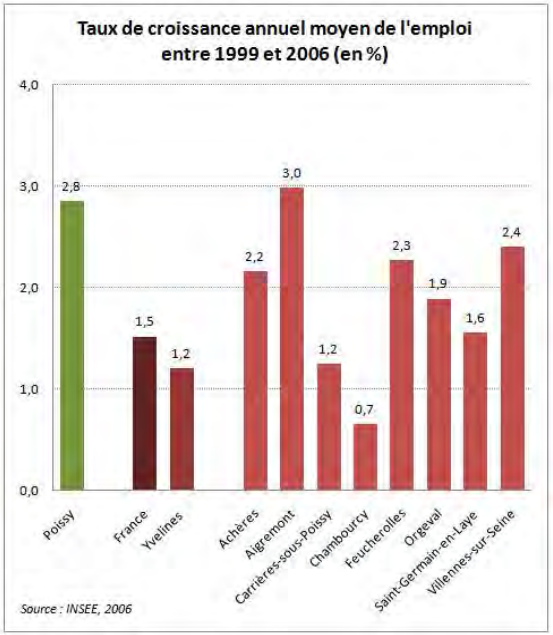
Poissy accueille une importante population d'actifs, mais qui subit très fortement le problème du chômage.
Le niveau de formation scolaire des pisciacais est plus faible que les moyennes départementale et communales voisines.
La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est très inférieure aux moyennes départementale et locales.
Poissy constitue un pôle d'emploi pour les actifs résidants : si la part des actifs habitant et travaillant dans la commune a diminué, elle reste toutefois importante.
La proportion d'actifs empruntant les transports en commun est élevée, ce qui s'explique par la très bonne desserte ferrée.

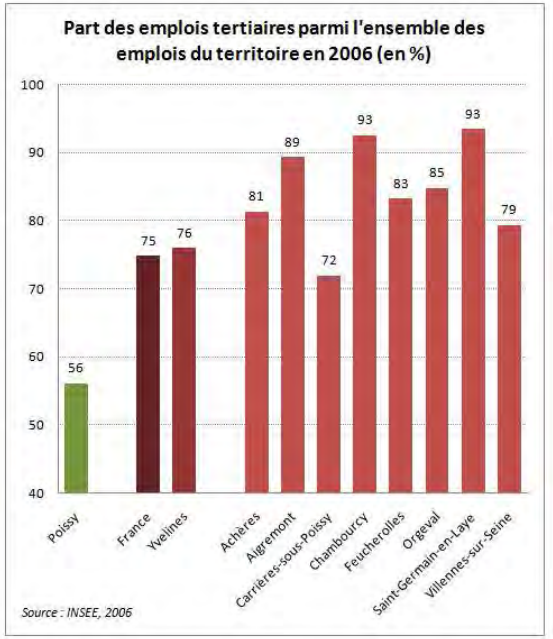
Emplois

• Poissy comptait 25 435 emplois en 2006.
• Le taux de concentration d'emploi pisciacais (138 emplois pour 100 actifs résidants en 2006) est bien supérieur à la moyenne départementale (85,2) ; il est en progression depuis 1999 (119).
• Le taux de croissance annuel moyen de l'emploi entre 1999 et 2006 est bien supérieur à celui des communes voisines (+2,8%), il a représenté 4536 emplois supplémentaires dans la commune.

Secteurs d'activité

• 94% des emplois implantés à Poissy sont salariés (88% en France) ; 22% sont occupés par des cadres (contre 15% en France, 25% dans les Yvelines) et 48% par des ouvriers et des employés (52% en France, 43% dans les Yvelines).
• D'après l'INSEE, 41% des emplois sont industriels (contre 15% en France et 18% dans les Yvelines), alors que seuls 56% des emplois sont tertiaires (contre 75% en France et 76% dans les Yvelines). Cependant, le secteur tertiaire représente 80% des établissements.





Sources : PLU 2007, Recensement INSEE 2006, Statistiques UNISTATIS 2007, Etude agricole DDAF 2000.

Emplois / POISSY

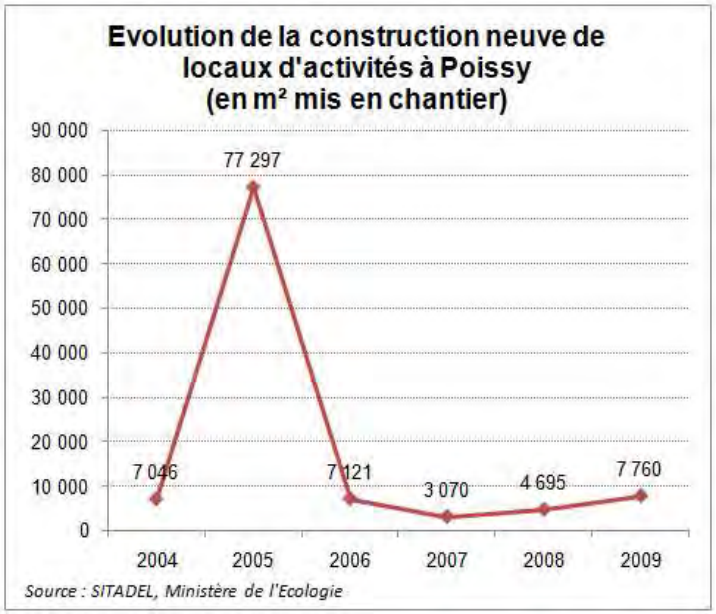
Agriculture

• D'après l'INSEE, Poissy compterait 61 emplois agricoles en 2006.
• Le nombre d'exploitations est passé de 28 en 1979 à 7 en 2000 avec une surface moyenne par exploitation qui en revanche est passée de 17 à 82 hectares.
• Les exploitations ayant leur siège sur la commune occupent au total une surface agricole de 641 ha, au sein même du territoire communal, la surface agricole est de 258 hectares.
• La production dominante est le maïs, suivi par le blé tendre, le colza d'hiver et les autres céréales. Les vergers occupent une place relativement importante.
• Pour les vergers, la superficie cultivée est passée de 102 hectares en 1988 à 21 hectares en 2000 et le nombre d'exploitations de 12 à 2. Pour les légumes frais la superficie est passée de 16 hectares en 1988 à 1 hectare en 2000 et le nombre d'exploitations de 6 à 1.
• Les terres labourables sont en revanche passées de 448 hectares en 1988 à 647 en 2000 et les terres cultivées pour le blé tendre de 141 hectares à 181 hectares en 2000, pour les céréales elles sont passées de 310 hectares en 1988 à 429 en 2000.
• La commune mène actuellement un projet d'AMAP avec des maraîchers bio sur la zone AUP du secteur de Poncy.

Des difficultés d'insertion professionnelle des jeunes

• L'insertion professionnelle reste une question préoccupante en raison du faible niveau scolaire d'une partie de la population des quartiers en difficulté, public de la Mission locale.

• Par ailleurs, le public des Missions Locales a évolué : en effet, ne viennent plus l'ensemble des jeunes en quête de formation ou de travail (internet leur permettant d'accéder finalement à leurs premiers besoins) mais ceux qui n'ont rien trouvé et/ou qui se trouvent les plus éloignés du marché de l'emploi. Cela est extrêmement important car pour ce public, c'est la mobilité qui fera alors la différence, et c'est d'autant plus important sur Poissy que Peugeot n'est plus l'employeur unique…



Emplois / POISSY

Entreprises

• Poissy accueille plusieurs importants employeurs (Peugeot, deuxième établissement des Yvelines en termes de salariés, Rochas, Wagon, Environnement SA, hôpital).

• Cependant, le tissu économique communal est en grande partie composé de très petites entreprises (TPE), c'est-à-dire d'établissements n'ayant pas de salariés, et de PME.

• La commune comptait au 31 décembre 2007, 799 établissements du secteur privé employant 18 059 salariés.

• Les entreprises du secteur privé emploient en moyenne de 22,6 salariés par entreprise, avec cependant de fortes disparités puisque les 4 établissements du secteur « fabrication de matériel de transport » comptent en moyenne 2 370 salariés.

• Les secteurs d'activité les plus pourvoyeurs d'emplois salariés privés sont: « fabrication de matériel de transport » (9 480), « Activités spécialisées, scientifiques & techniques, services administratifs & de soutien » (2 862), « Commerce, réparation automobile » (1 188), « Administration publique, enseignement, santé & action sociale » (1 185).

• Le Technoparc, parc d'affaires de 27 hectares, accueille 250 entreprises, une pépinière, un pôle multi-services, un centre d'affaires et de conférences, ainsi que deux restaurants.

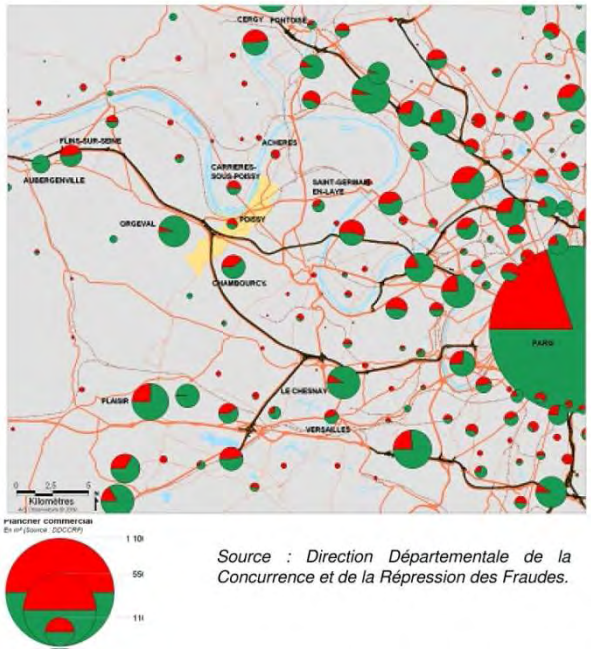
Construction neuve de locaux

• 107 989 m² de locaux d'activités ont été mis en chantier à Poissy entre 2004 et 2009, soit une moyenne de 17 832 m² par an.

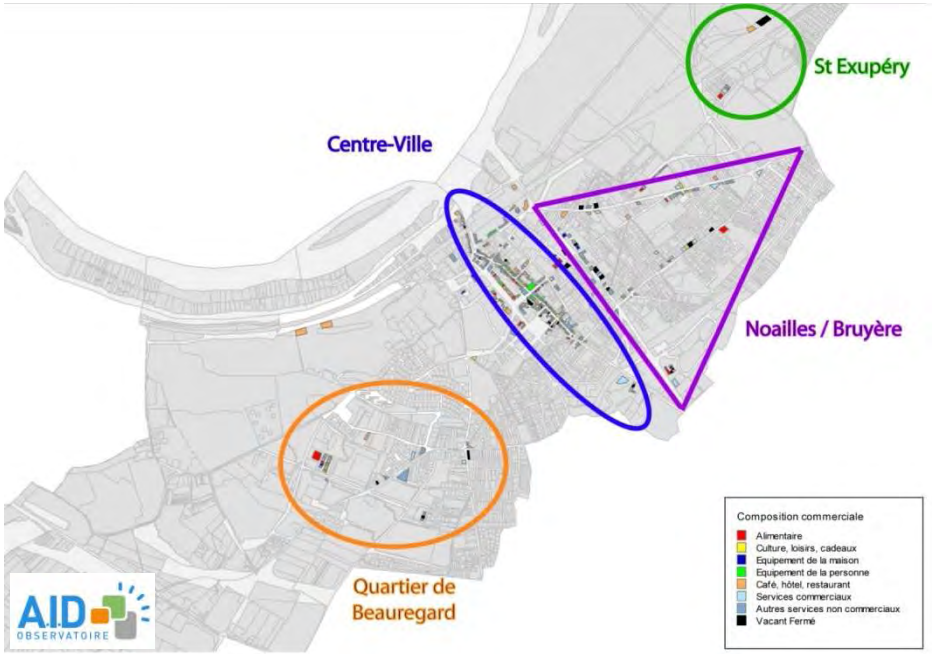
• Cette construction neuve a connu une année exceptionnelle en 2005 (77 300 m²), les livraisons oscillant entre 3 000 et 7 800 m² les autres années.

Poissy constitue un important pôle d'emploi à l'échelle du département. L'activité économique de Poissy est diversifiée, elle se compose à la fois de quelques grandes entreprises et surtout de nombreux petits établissements.

Cette structure économique, au départ fortement industrielle, après une période difficile dans les années 1990, a pris un second souffle avec une «tertiarisation» récente des activités, à l'appui du Technoparc notamment. Des projets en faveur de l'agriculture maraîchère sont en cours.



Source : Direction Départementale de la Concurrence et de la Répression des Fraudes.



Commerces **/ POISSY**

Structure commerciale locale

• Poissy compte 485 commerces et services en 2009 (+17% depuis 1997), dont 349 cellules en centre-ville.

• Elle accueille 8 grandes surfaces (4 800 m²) : 5 supermarchés (Casino, Franprix, et ED), un grand magasin (Monoprix) et 2 surfaces dédiées à l'équipement de la personne (Giga store et Leclerc jeans).

• La commune offre une densité de 14 commerces pour 1000 habitants, avec une dominante (sur-représentée) d'équipement de la personne (38%).

• Le chiffre d'affaire est estimé à 106 millions d'euros en 2009.

Polarités commerciales concurrentes

Poissy doit faire face à une importante concurrence commerciale.

Pôles régionaux :

• Paris la Défense avec son centre commercial « les 4 temps » (265 boutiques sur 130 000 m²) ;

• Plaisir (50 000 m²) : centre régional Auchan/Ikéa complété par le centre Alpha Park sur la commune de Clayes-sous-Bois (20000 m²);

• Le Chesnay : centre commercial « Parly 2 » de 90 000 m², 200 magasins dont Le Printemps, BHV, Monoprix, la FNAC et Truffaut ;

• Cergy Pontoise : Centre commercial « les Trois Fontaines » (150 enseignes - 60000 m²) organisé autour de Auchan, La Fnac, Go Sport, H&M (dominante équipement de la personne) ;

• Family village : centre commercial à ciel ouvert de 33 000 m² composé de 60 activités à dominante équipement de la personne et complété par le centre commercial Carrefour (40 000 m²) de Flins-sur-Seine.

Pôles majeurs périphériques :

• Orgeval (71 000 m²) : offre positionnée le long de la RN 13 dont le centre commercial « Art de vivre » (40 activités à dominante équipement de la maison), centre commercial Intermarché…

• Chambourcy (37 000 m²) : pôle situé le long de la RN 13 autour d'un centre commercial Carrefour en plein développement.

Pôle majeur de centre-ville **:** Saint Germain avec 800 magasins qualitatifs et positionnés haut de gamme (dont les Galeries St Germain de 3 000 m² de surface de vente).

Pôles secondaires **:** Carrières-sous-Poissy (avec deux centres Leclerc cumulant 7000 m² de surface de vente), Achères (Centre commercial « le grand Cèdre » de 16 500 m²).

Sources : PLU 2007, Etude commerciale AIP 2010

Potentiels de développement par famille de produits horizon 2015

	Grandes surfaces	Commerces de proximité
Potentiel de développement	**26 M€ 7 000 – 10 000 m²**	**8 M€**
Alimentaire	1900 à 2200 m²	3,5 M€
Equipement de la personne	1500 à 1800 m²	1,2 M€
Equipement de la maison	2400 à 2800 m²	NS
Culture loisirs	1400 à 2000 m²	3,5 M€

Commerces / POISSY

Pouvoir d'achat local et dépenses des ménages

• Le niveau de dépense commercialisable théorique à Poissy est estimé à 232 millions d'euros annuels.

• Une bonne emprise des commerces alimentaires pisciacais est constatée : ils captent 43 % des dépenses alimentaires des ménages. Ce taux signifie que l'offre existante (commerces de proximité et supermarchés) répond aux besoins de la clientèle résidente. Il existe toutefois des potentialités de développement.

• En revanche, l'emprise non-alimentaire est relativement faible : 28 % du budget des ménages de Poissy. Il existe des potentialités de développement de l'offre existante.

• L'emprise du commerce de Poissy sur les ménages des communes limitrophes est limitée : les commerces pisciacais captent seulement 10 % des dépenses des ménages de Carrières-sous-Poissy, 6 % de ceux de Chambourcy et Aigremont, 5 % pour les habitants d'Orgeval et Morainvilliers et moins de 4% pour les ménages des autres communes.

• Une évasion alimentaire concentrée sur Chambourcy (39 % des dépenses) et plus diffuse sur les produits non-alimentaires (26% à Chambourcy, 18 % à Orgeval). La part des achats réalisés dans le reste des Yvelines reste élevée (10 %) et est liée à la présence de pôles majeurs régionaux.

Potentiel de développement

A l'horizon 2015, selon une projection démographique estimée à 37 000 habitants et une évolution des taux d'emprise et d'évasion, le chiffre d'affaire supplémentaire des commerces pisciacais est estimé par AID à 34 millions d'euros, toutes formes de ventes confondues, selon la répartition figurant dans le tableau ci-dessus.

Projets commerciaux

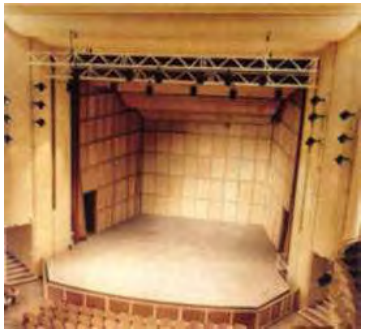
• Centre-ville : de nouvelles possibilités d'implantations permettant un renforcement de son attractivité.

• Les terrasses de Poncy (projet Ivanhoé 2ème version non validé - 100 boutiques et restaurants sur 50 000 m²). Point de vue d'AIP : « *projet dépassant largement les limites communales et qui va bien au-delà des potentiels de développement estimés à horizon 2015. L'implantation d'un tel projet aura pour conséquence de créer des déséquilibres entre forme de distribution, entre polarités marchandes au niveau communal (au détriment du centre-ville) et au niveau extracommunal (proximité zones périphériques de Chambourcy et Orgeval).* »

• Projets extra-communaux : Renforcement de la zone commerciale de Chambourcy (sur la ZAC des Vergers de la Plaine) : extension du centre commercial Carrefour, déplacement de Castorama, réflexion pour l'implantation de Leroy Merlin ; Vernouillet : transfert et extension du centre commercial Carrefour Market Val de Seine et création de 40 commerces (projet global de 30000 m² dont une création nette de 10 000 m²). Point de vue d'AIP *: renforcement de l'évasion non-alimentaire.*

Un appareil commercial bien développé, notamment en centre ville, mais qui subit d'importantes concurrences extérieures, qui risquent de se renforcer à l'avenir.

Un potentiel de développement pour les grandes surfaces (entre 7000 et 10000 m²) mais une attention à porter à l'équilibre entre commerces de centre-ville et de périphérie.



Sources : PLU 2007, site Internet de la ville de Poissy, note des services sur le projet de pôle culturel.

Equipements **/ POISSY**

Equipements scolaires et d'enseignement

• La commune compte 12 écoles maternelles (dont une privée) et 10 écoles primaires (dont une privée).

• Après un forte augmentation en 2003-2004 et 2004-2005 (3585), les effectifs scolaires se sont stabilisés autour de 3500 élèves entre 2005 et 2007**.**

• La livraison des logements de la ZAC Perret a généré une hausse des effectifs scolaires dans les écoles existantes. La rénovation du secteur Saint-Sébastien devra inclure la réalisation d'un nouveau groupe scolaire pour répondre aux besoins de l'opération et du quartier voisin.

• Poissy accueille 4 collèges, 3 lycées, 3 centres CFA, 1 école de commerce, 1 école de sage femmes, 1 institut de formation en soins infirmiers, 1 centre de formation AFIP. On observe un recul des effectifs dans les équipements du secondaire publics, notamment sur les Hauts de Poissy (collège des Grands Champs et collège Le Corbusier).

• Au moment de la rédaction du PLU, les établissements de Poissy répondent largement aux besoins existants tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Equipements petite enfance

• Deux centres PMI (services départementaux gérés par la commune)

• 180 places en crèches familiales

• 2 centres multi-accueil (85 places)

• 1 crèche collective (57 places, projet pour atteindre 80 berceaux)

• 30 places au sein de la crèche collective de l'hôpital Intercommunal/

• 15 places en halte-garderie + 51 places réparties sur trois structures.

• Création d'une coordination petite enfance pour mieux répondre aux besoins des familles, notamment aux besoins spécifiques (horaires décalés, accueil en urgence, enfants handicapés, recherche d'emploi…)

• Projet d'un 3ème pôle multi-accueil (30 places environ) en centre-ville, projet d'un équipement petit enfance dans le quartier en rénovation Saint-Sébastien.

Structures et dispositifs personnes âgées

• Actions municipales dans les domaines des loisirs, de l'aide à domicile et des aides financières ponctuelles.

• Une résidence personnes âgées « Les Ursulines » et 4 Maisons de retraite médicalisées (deux privées et deux dépendantes du CHI).

Equipements / **POISSY**

Equipements sanitaires et sociaux
• 2 centres sociaux et plusieurs clubs de quartier.
• 1 centre hospitalier intercommunal (850 lits), 1 clinique (120 lits), maternité (26 lits).

Equipements sportifs
• La commune dispose de 3 complexes sportifs, 2 piscines, 6 gymnases et un centre de tir. A ces équipements publics s'ajoutent le complexe sportif du CE de Peugeot situé à proximité de la Coudraie.
• La piscine des Migneaux dont le projet de rénovation est à l'étude, semble n'être plus adaptée, et est éloignée des secteurs d'habitat ; un projet de rénovation est actuellement à l'étude. Un centre nautique était intégré au projet antérieur d'aménagement des Terrasses de Poncy.

Equipements touristiques
• 6 sites à vocation touristique : Musée du Jouet, Collégiale Notre-Dame, Villa Savoye, Distillerie du Noyau de Poissy, Office du Tourisme. 2 sites partiellement ouverts au public : La Grange, lors des expositions ; les usines Peugeot, lors des visites organisées.

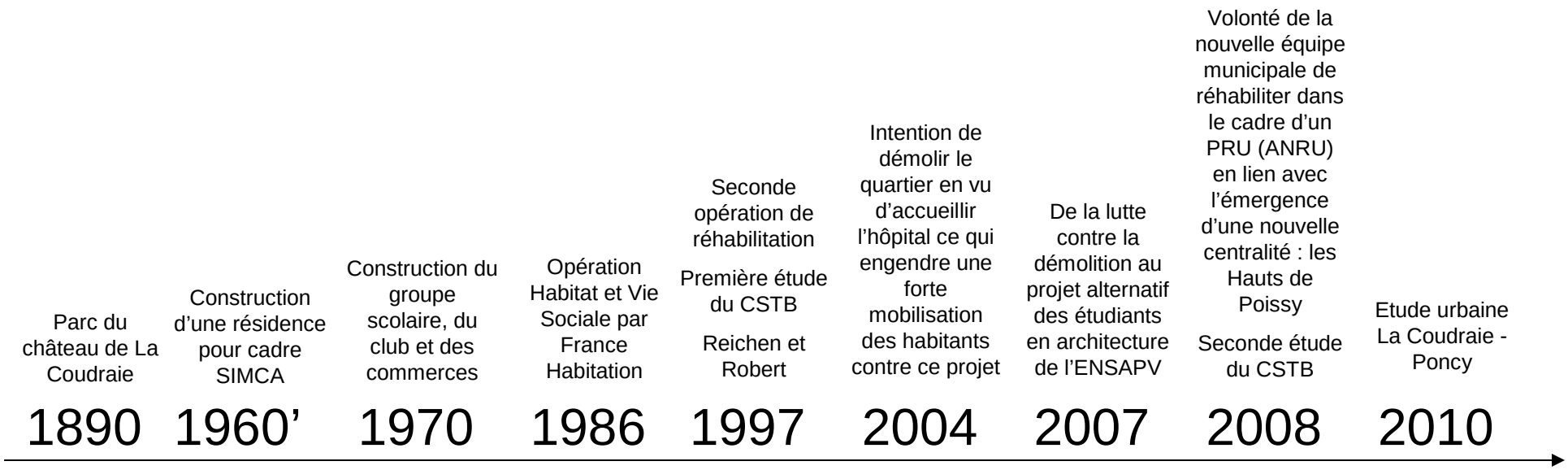
Equipements culturels
• 1 centre de diffusion artistique, 1 salle d'exposition, 1 médiathèque (2500 m² ouverte en décembre 2006), 1 bibliothèque annexe, 1 ludothèque, 1 conservatoire municipal, 1 théâtre, 1 cinéma (5 salles).
• La commune a le projet de créer un pôle culturel à proximité de la Villa Savoye sur un foncier maîtrisé accueillant d'ores et déjà le CDA et la salle Blanche de Castille (120 places). Ce pôle comprendrait le nouveau conservatoire, trop à l'étroit en centre-ville, un auditorium de 500 places, une salle polyvalente, le musée de la ville. Le projet fera l'objet d'une étude de faisabilité en 2010, il permettrait de développer une offre culturelle dans les quartiers hors centre-ville.

La ville de Poissy dispose d'un bon niveau d'équipement, notamment dans les domaines sociaux, sportifs, éducatifs et culturels.
Ceux-ci sont implantés sur l'ensemble du territoire communal, même si l'offre en centre-ville et plus importante.
L'offre sur les Hauts-de-Poissy tend à s'affirmer.
La réflexion sur le développement d'une offre nautique est à pousser.

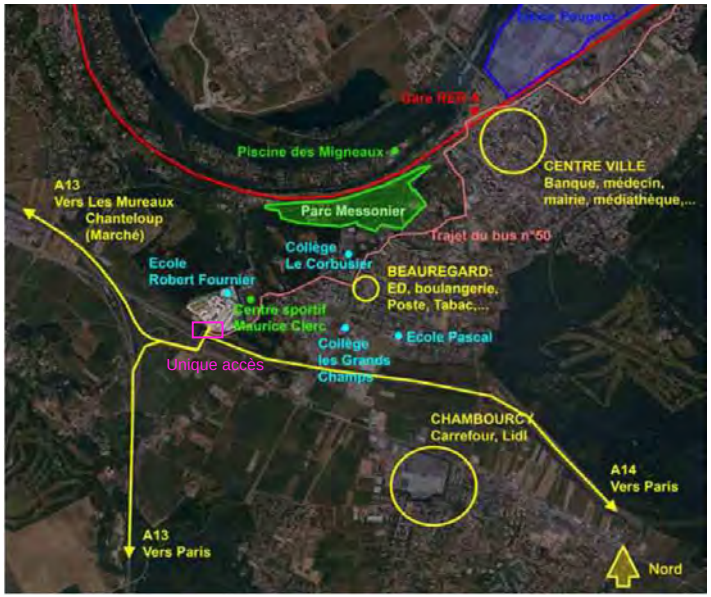
A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

3. LES SITES D'ETUDES

3.1 La Coudraie


Parc du château de La Coudraie
1890
Construction d'une résidence pour cadre SIMCA
1960'
Construction du groupe scolaire, du club et des commerces
1970
Opération Habitat et Vie Sociale par France Habitation
1986
Seconde opération de réhabilitation
Première étude du CSTB
Reichen et Robert
1997
Intention de démolir le quartier en vu d'accueillir l'hôpital ce qui engendre une forte mobilisation des habitants contre ce projet
2004
De la lutte contre la démolition au projet alternatif des étudiants en architecture de l'ENSAPV
2007
Volonté de la nouvelle équipe municipale de réhabiliter dans le cadre d'un PRU (ANRU) en lien avec l'émergence d'une nouvelle centralité : les Hauts de Poissy
Seconde étude du CSTB
2008
Etude urbaine La Coudraie - Poncy
2010

Accessibilité **/ LA COUDRAIE**



Source : TPFE des étudiants de l'ENSAPVL

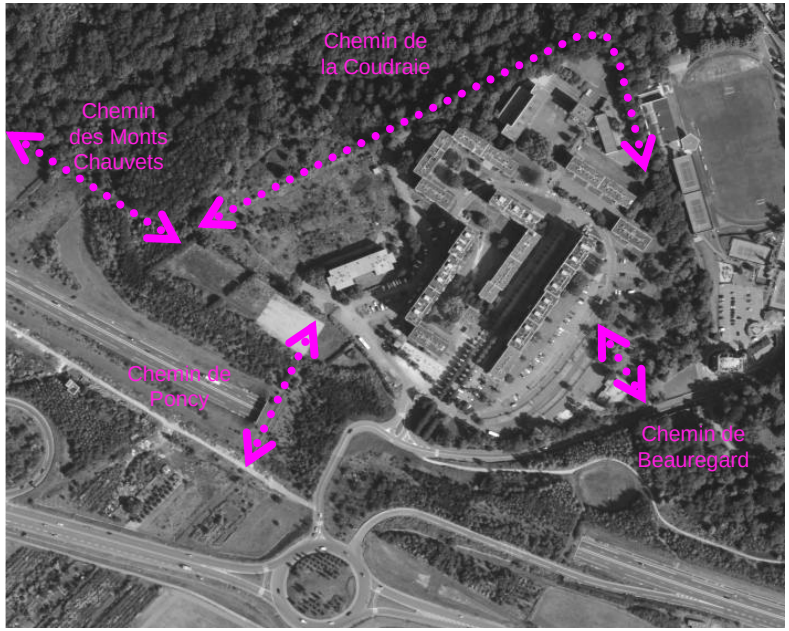
Un accès unique

De par sa nature de porte principale du quartier, le début de l'avenue de La Coudraie est une lieu de sociabilité important jouant le rôle d'une place de village. Stratégiquement placée près de l'arrêt de bus (ligne 50 reliant la quartier à la gare SNCF -2,5km- en passant par Beaurgard -1km-), la pelouse entourée d'un grillage est le haut lieux de vie des anciens installés tant bien que mal sur des bancs publics dégradés et des chaises en plastiques d'appoint.

Inscrit dans la perspective du mail de tilleuls, ce lieu d'interface n'offre aucune perspective visuelle vers Poncy, la vue étant bouchée par les talus plantés de l'A 14. De plus, le manque de visibilité du croisement de l'avenue avec la rue de Migneaux le rend dangereux.

Q *: Comment ce lieu de sociabilité va-t-il évoluer une fois les nouvelles liaisons crées ? Gardera-t-il son importance ? Quels autres usages serait-il intéressant d'y installer (jardins familiaux, équipements…) ? Comment va-t-il s'articuler physiquement et visuellement avec Poncy ?*

Accessibilité **/ LA COUDRAIE**



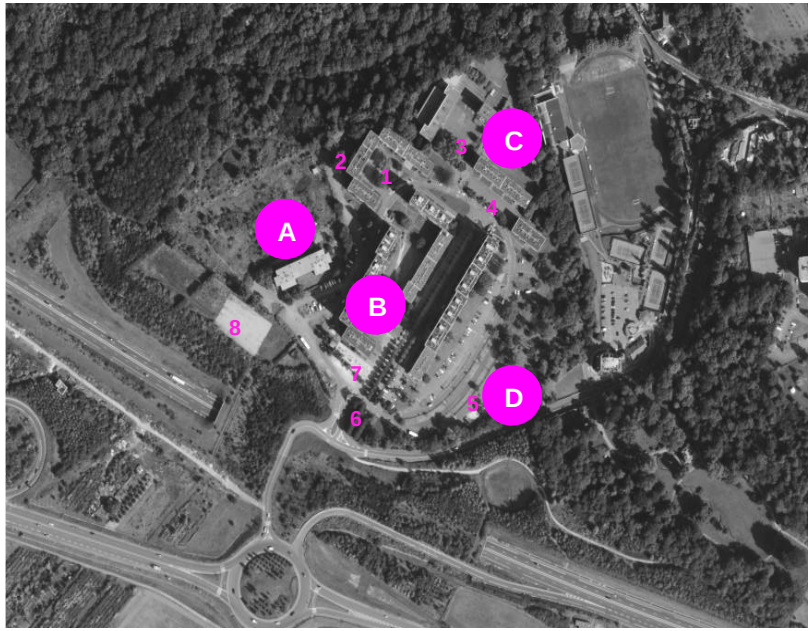
Les cheminements piétons

Les chemins piétons ont toujours fait partie de la vie de La Coudraie. Lieux de la promenade du dimanche, raccourcis pour rejoindre les quartiers voisins, ces itinéraires piétons sont indispensables à la qualité d'un espace public.

Cependant, bon nombre d'entre eux s'enfrichent jusqu'au point de disparaître (chemin de la Coudraie et le chemin des Monts Chauvets). D'autres sont des sentiers improvisés, façonnés par l'usage (chemin de Poncy et, dans sa partie supérieure, le chemin de Beauregard). Une autre caractéristique importante est la fragmentation de ces chemins, qui ne tissent pas un réseau global de déplacement.

Q *: Comment conforter ces cheminements entre eux et à d'autres à l'échelle de la ville et de la vallée de la Seine ? Quels nouveaux sentiers créer ?*

Polarités / LA COUDRAIE



Equipements dans le quartier

A - Un foyer de travailleurs migrants en partie démoli, propriété de France Habitation, géré par l'ADEF, 38 résidents.

B - Un centre commercial de taille réduite, situé à l'entrée du quartier, fermé pour raisons économiques et sécuritaires.

C - Deux équipements scolaires (une école primaire de 16 classes et une école maternelle) situés en fond de quartier (limite nord) dont un fermé (école primaire). Les classes maternelles et élémentaires sont regroupées dans la bâtiment de la maternelle : 1 classe de maternelle et 2 classes élémentaires pour l'année scolaire 2009/2010.

D - Un local qui accueille le club de quartier et un terrain de sport de plein air bitumé, situé à l'ouest de la Coudraie.

Le quartier n'offre plus de communication avec le château et les équipements sportifs du CE de Peugeot situées en contiguïté est du quartier.

Lieux de sociabilité

Tels que répertoriés par les étudiants en architecture de Paris Belleville.

1- Le U et le local du associatif.

2 - La salle de prière, située au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment E.

3 – L'école

4 – Le terrain de football improvisé

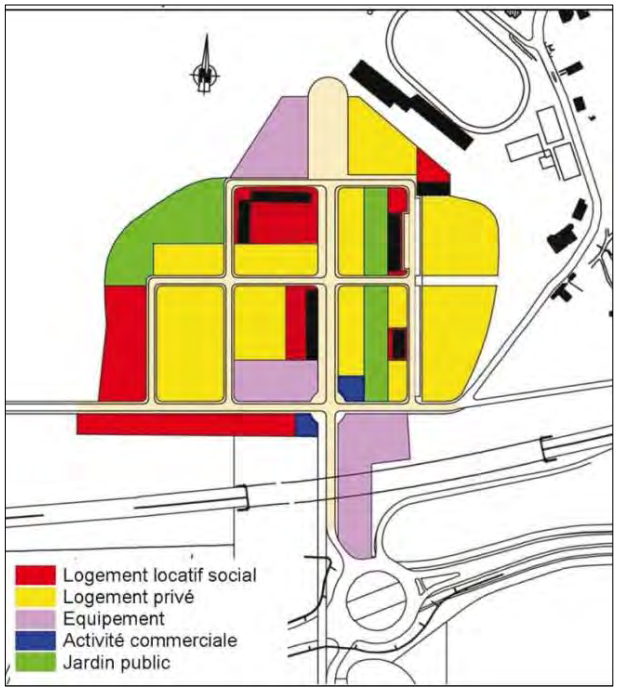
5 – Le terrain de basket, l'aire de jeux et le mini-club

6 – Le jardin des papas

7 – Le parking de l'entrée.

8 – Le terrain de foot au bord de l'autoroute.

Polarités **/ LA COUDRAIE**

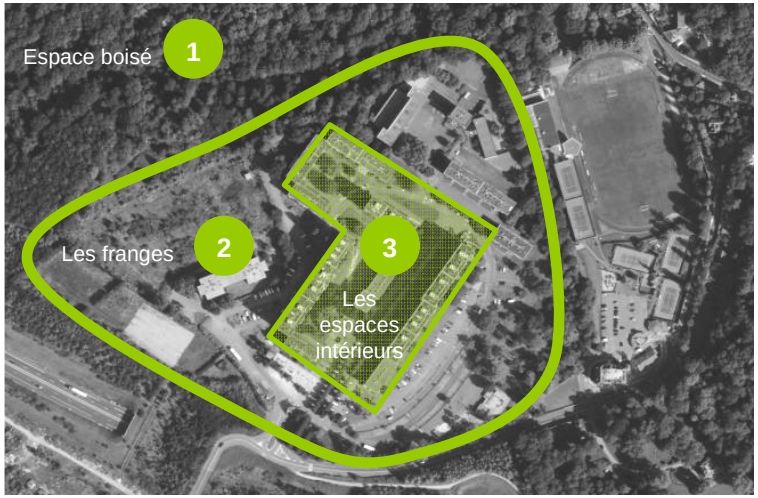


Principes du protocole ANRU déposé en février 2009

• Localiser à terme la plupart des équipements et les commerces dans la zone d'interface entre la Coudraie et le secteur de Poncy afin de créer un pôle de centralité partagé avec les futurs développements urbains.
• Restructuration de l'école R. Fournier, démolition de l'école maternelle et des logements de fonction (2010-2011). Rassemblement des effectifs maternelles et primaires dans l'école primaire restructurée.
• A terme, construction d'une école maternelle plus au sud du quartier pour un partage avec les habitants de Poncy.
• Le quartier devra comprendre les services de proximité indispensables (commerces, services petite enfance et scolaires, espaces associatifs, etc.).
• Le développement de jardins partagé sera étudié.
• Construction d'équipements sportifs au sud à mutualiser avec Poncy, programmation à préciser.
• Le programme des équipements reste à préciser et à phaser.

***Q** : Etant donné le bon état de la maternelle et son intéressante situation d'implantation dans la pente, la pertinence de sa démolition est à réinterroger. Une réflexion devra être menée sur ses occupations possibles.*
En revanche, la réhabilitation de l'école primaire est mal comprise, elle semble peu adaptée à l'accueil d'élèves de maternelle.
Des liaisons peuvent-elles être réinstaurées vers les équipements sportifs Peugeot ?
Des équipements sportifs peuvent-ils permettre de créer des liens suffisants entre les deux quartiers ?

Espace public **/ LA COUDRAIE**



LES TROIS ENVELOPPES

1. La première enveloppe, très valorisée, est celle de l'espace boisé dominant la vallée de la Seine transformé en parc depuis le milieu du XIXe siècle.

2. La deuxième est l'espace de frange en périphérie du quartier. **Cette enveloppe aujourd'hui majoritairement délaissée, hormis l'école maternelle, concentre les potentiels futurs de par sa situation d'interface, d'articulation avec le reste de la ville.**

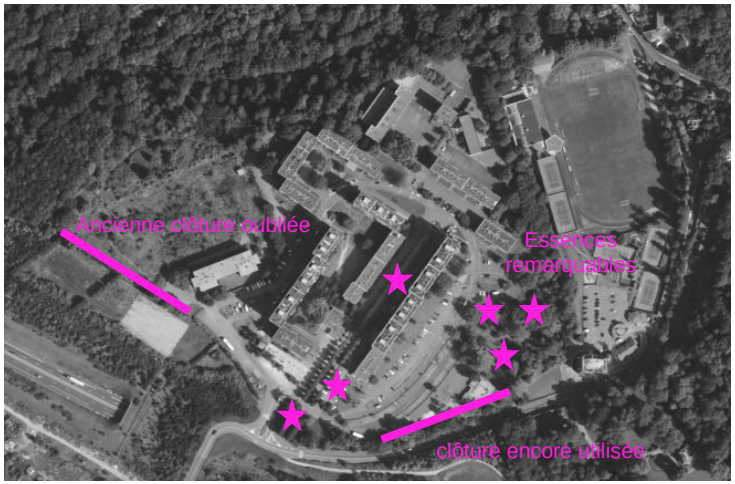
3. La troisième est constituée des espaces intérieurs, délimités par le bâti, et par conséquent très sensible aux démolitions futures.

Q *: Comment créer du lien entre ces trois enveloppes ? Comment retravailler les franges afin qu'elles favorisent le lien du quartier avec le reste de la ville et son image depuis les périphéries?*

« Les anciennes grilles du château constitue un beau potentiel » un habitant

« L'histoire et les traces du site sont à valoriser » une technicienne

Espace public **/ LA COUDRAIE**



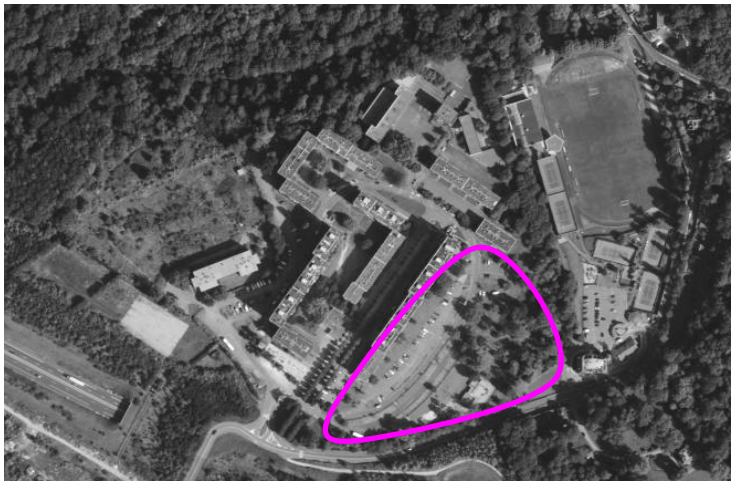
1. L'ESPACE BOISE

Cette première enveloppe qui s'étend du parc Meissonnier aux châteaux de la commune de Villennes date du milieu du XIXe siècle. Ces domaines, à l'écart de la ville, jouissaient d'une vue imprenable sur la vallée de la Seine et sur les coteaux de Poncy. Aujourd'hui, aucune vue depuis l'espace public ne fait état de cette situation privilégiée.

Les traces de ce passé se lisent encore dans le quartier : les essences ornementales au sud et à l'ouest, l'alignement de tilleuls et des reliquats de clôture en fer forgé jouant encore leur rôle de limite physique entre le quartier et la rue des Mingeaux ou totalement oubliés entre les anciens foyers et le terrain de foot.

Q *: Comment se réinscrire dans ce vaste ensemble ? Quels liens physiques développer ? Comment l'aménagement peut-il révéler cette particularité ? Quelles vues nouvelles aménager sur la Seine et Poncy ?*

Espace public **/ LA COUDRAIE**



2. LES FRANGES : *Les terrasses du vallon*

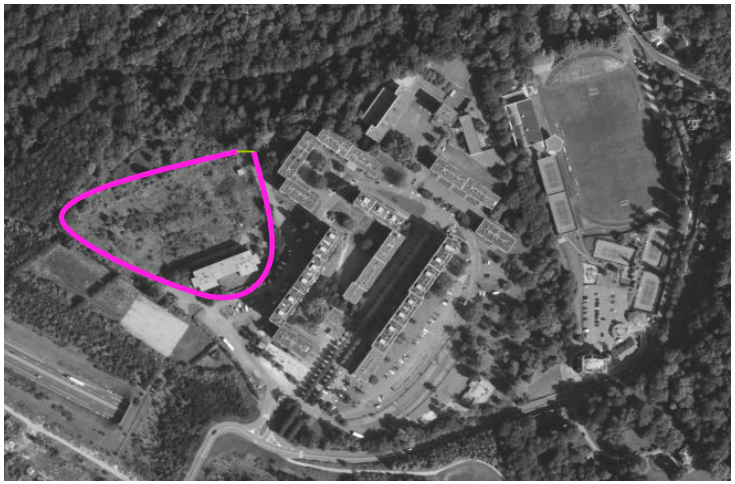
Cet espace est d'une très grande qualité : ouvert, parsemé d'essences remarquables, tourné vers le centre ville et au relief aménagé (terrasses et butte).

Cependant, il souffre de nombreux dysfonctionnements. Ses terrasses sont essentiellement dédiées au parking, sans accès directs aux halls d'entrée (les caves étant aujourd'hui condamnées), la butte s'enfriche, les vues sont bouchées par la végétation, les cheminements sont plus « de fait » que pensés, les neufs étages du bâtiment H se dressent comme une muraille imprenable.

Il en résulte le sentiment étrange de « tourner le dos » au quartier sans pour autant s'ouvrir vers l'extérieur.

***Q**: Comment en faire un espace d'articulation, de transition ? Quels liens avec le coteau d'en face ? Quelles conséquences si le domaine du château de La Coudraie est classé ? Doit-on s'appuyer sur le traitement du relief existant (terrasses et butte) ou le remodeler ?*

Espace public **/ LA COUDRAIE**



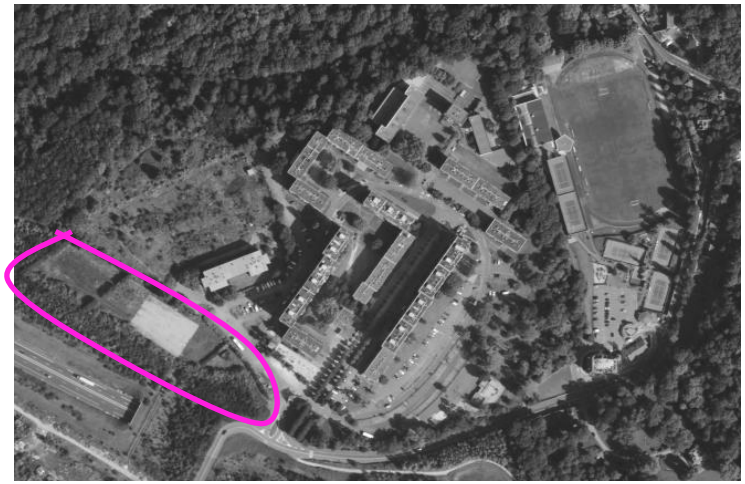
2. LES FRANGES : *La friche du Foyer*

A l'emplacement de deux foyers détruits, cet espace est en passe d'être progressivement récupéré par le forêt (clairière). Robiniers, buddleias, herbes hautes, colonisent le substrat urbain (anciennes voies, fondations…) et le transforment progressivement. Ce processus écologique immuable exprime de manière concrète le rapport ville/nature tout en étant le support de la biodiversité.

Cependant, l'absence de relation spatiale qui a toujours existé entre les foyers (espace entièrement clôturé) et le reste du quartier n'a pas permis un appropriation de l'espace qui joue plus le rôle de décharge à ciel ouvert que d'espace public.

***Q** : Comment redonner un usage à ce lieu ? Est-il une réserve de biodiversité à conserver, un observatoire de la colonisation végétale, ou une réserve foncière pour de futurs programmes ? Comment peut-il jouer son rôle d'articulation entre la forêt et le quartier ?*

Espace public **/ LA COUDRAIE**



2. LES FRANGES : Le terrain de sport

A l'écart et une fois passé, non sans difficulté, l'ancienne clôture du parc de La Coudraie, s'offre à nous deux espaces rectangulaires ceinturés d'alignements mono spécifiques (haie de thuya et de peupliers). Dans l'un d'eux a été aménagé un terrain de sport par la SAPN au moment de la construction de l'A 14 mais pas entretenu depuis. La proximité de l'autoroute se fait effectivement entendre malgré le talus « paysagé ».

***Q**: Quelle place occupe cet espace dans la quartier ? La connexion vers Poncy passera-t-elle par lui ? Doit-il affirmer sa vocation récréative et sportive (tournois inter quartier, cirque) ? Comment se partagera-t-il avec celle de protection acoustique et visuelle vis à vis de l'A 14 ? Quel niveau de pollution rencontre-t-il ?*

Espace public **/ LA COUDRAIE**

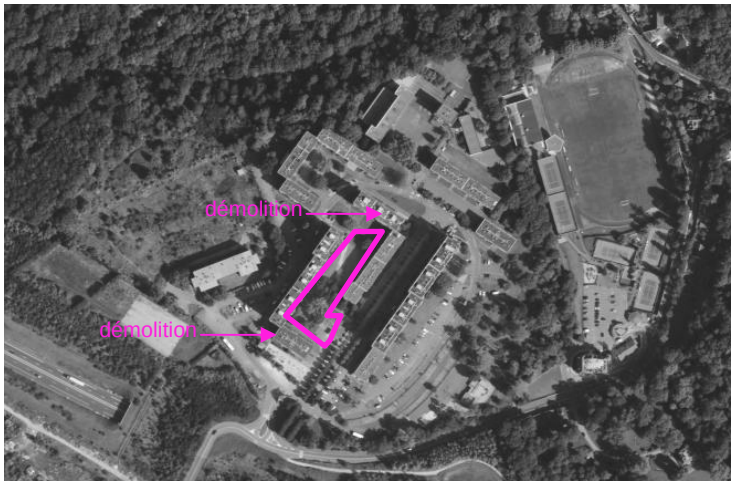
3. LES ESPACES INTERIEURS : *L'avenue de La Coudraie*

Ancienne allée du château, ce mail de tilleuls structure et habille cet espace en couloir qui est le cœur symbolique du quartier. Il assure la liaison nord-sud du quartier. Les halls des bâtiments attenant s'y ouvrent, l'unique arrêt de bus s'y inscrit, les petits trafics s'y déroulent.

Cependant, avec ses sujets malades et son sol tassé, imperméable, ce bandeau végétal fait triste figure. Le récent diagnostic phytosanitaire a préconisé l'abattage de nombreux tilleuls.

***Q** : La structure du quartier passe-t-il obligatoirement par la conservation de cet alignement ?*

Espace public **/ LA COUDRAIE**



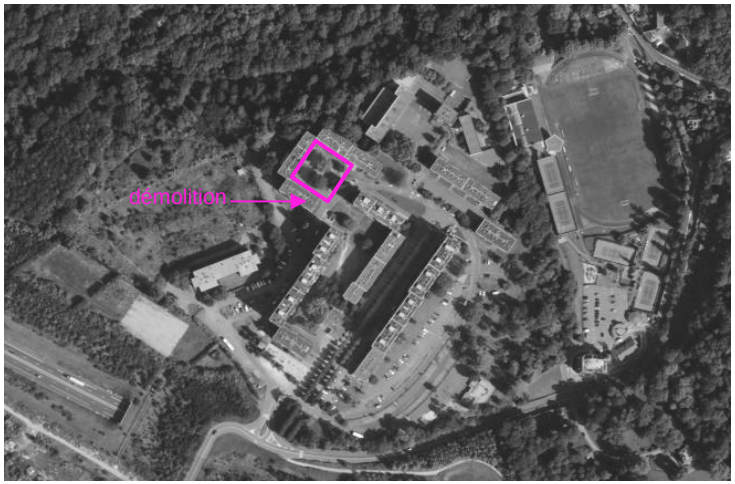
3. LES ESPACE INTERIEURS : *Le terrain blanc*

Plus intime que l'avenue de la Coudraie, il était un lieu de passage et de convivialité important. Ses proportions, ses légères buttes et ses jeunes arbres aux ports étalés, autant de qualités encore perceptibles aujourd'hui malgré le faible entretien et le démontage du mobilier urbain. Le « terrain blanc » vaste rectangle sableux qui tenait lieu de centre de vie, a presque totalement disparu, recouvert par la pelouse.

Les démolitions programmées des bâtiments A et D ainsi que du centre commercial vont radicalement transformer cet espace, lui donnant une configuration plus proche de l'avenue de la Coudraie.

***Q** : Dans quelles mesures l'aménagement du quartier s'attachera-t-il à redonner à cet espace un caractère plus intime ? Doit-il se réinventer et devenir le nouvel axe structurant assurant la liaison avec Poncy comme l'envisageait l'étude de JDL ?*

Espace public **/ LA COUDRAIE**

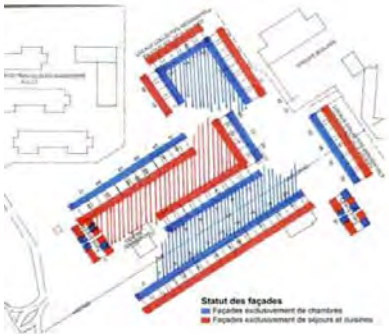


3. LES ESPACES INTERIEURS : *Le « U »*

Ce sous secteur, à l'écart du cœur du quartier jouit d'une plus grande tranquillité. Son agencement simple – pelouse centrale plantée de 3 arbres et ceinturée par la desserte des halls d'entrées - est favorable aux enfants qui viennent y jouer dès les beaux jours.

La démolition de l'immeuble au sud du « U » va considérablement modifier l'espace, en l'ouvrant vers la friche du foyer.

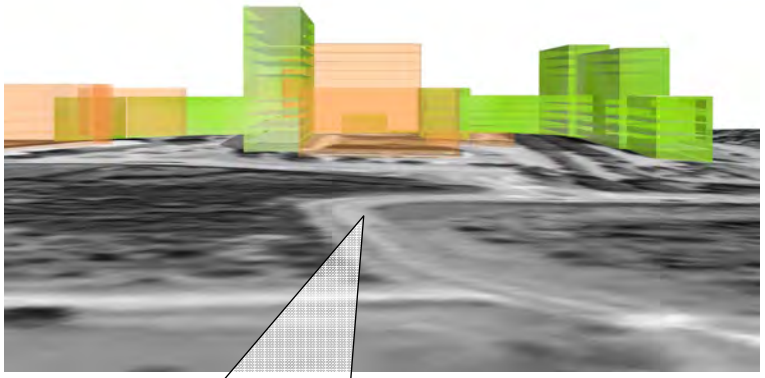
Le Bâti **/ LA COUDRAIE**



Observations

• Les parties jours des logements ne sont pas systématiquement orientées au sud ou sur les voiries ce qu'on observe habituellement sur les grands ensembles. Une logique de cour calme ou vivante est ainsi mise en œuvre.
• Le rapport entre les usages et le statut théorique de la cour lié à l'orientation des logements est souvent inversé. Les habitants privilégient les qualités de l'espace de proximité sans que cela ne semble nuire à la qualité de vie dans les logements (calme des chambres).
• Le mail et la cour du U sont en bleus sur le schéma et accueillent des usages publics variés. La cour à l'arrière des anciens commerces (en rouge) est au contraire en retrait alors que les séjours y plongent.
• Le statut des façades est contradictoires avec l'orientations des halls et conforte le point précédent.

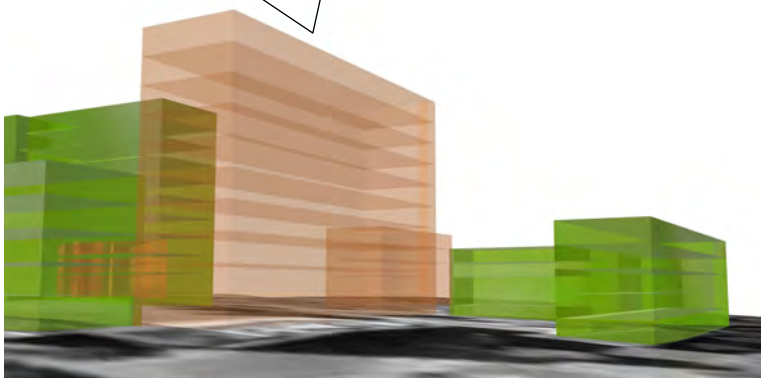
***Q** : Y a-t-il lieu de retrouver une cohérence entre les façades avant et les espaces les plus publics du quartier ? Cette cohérence passe t'elle par un retournement des halls ?*



Une contre allée est dégagée depuis l'entrée principale du quartier, au fond de la perspective. Le bâtiment qui accueillait les logements des enseignants vient clore cette perspective et donner une profondeur à l'ensemble

Logement, démolitions **/ LA COUDRAIE**

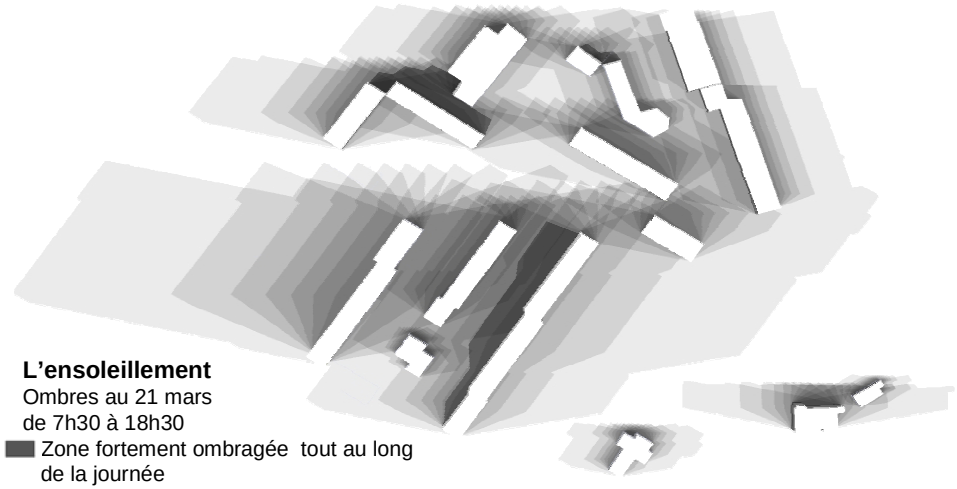
La vue dégagée vers la friche du foyer va transformer l'ambiance sur le fond du quartier. On passe d'un univers clos à des perspectives tout azimut

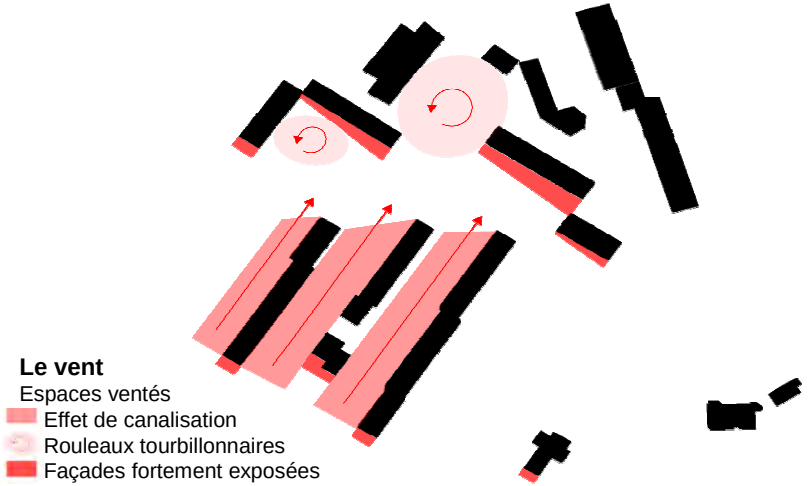


Observations

• L'ensemble des démolitions amorcées sur la tranche 1 de la convention transforment radicalement le statut des espaces, les liens potentiels et les vues.
• La démolition du foyer pose également question dans la mesure ou ce bâtiment semble techniquement aisé a réhabiliter et qu'il s'insère dans un environnement modulable.
• La scission des deux grandes barres à terme permettra des nouveaux liens vers l'est sans que soit offert à terme de réelle perspective de débouché de ce coté.

***Q** : Les démolitions engagées dans la deuxième tranche vont-elles poursuivre les transformations ou définitivement bouleverser l'équilibre et l'identité du quartier ? Quel est le seuil entre changement et amélioration et effacement ?*





Le Bâti / LA COUDRAIE

La position du quartier sur l'éperon rocheux limite les ombres portées sur le site mais induit des vents de directions multiples. Les courants majeurs proviennent cependant du Sud Est, dans la plaine.

L'ensoleillement

La configuration du bâti se décompose en immeubles orientés plutôt est-ouest au sud et nord-sud, au nord.

- Dans le premier cas, les espaces entre les bâtiments sont souvent ombragés.
- Dans le second cas, les ombres s'alternent tout au long de la journée.
- A l'interface de ces deux espaces l'ensoleillement est bon.

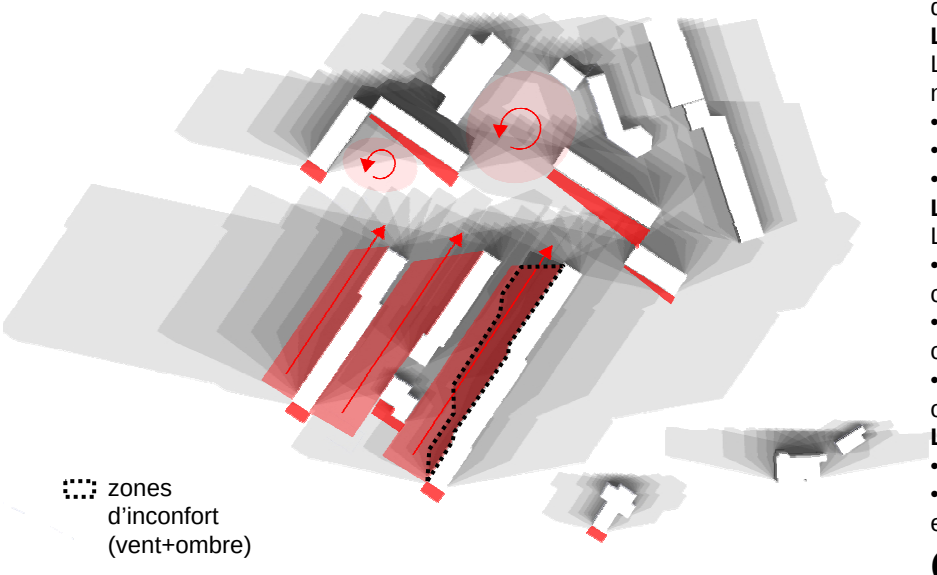
Le vent

L'organisation des bâtiments induit différents effets de vent sur le quartier.

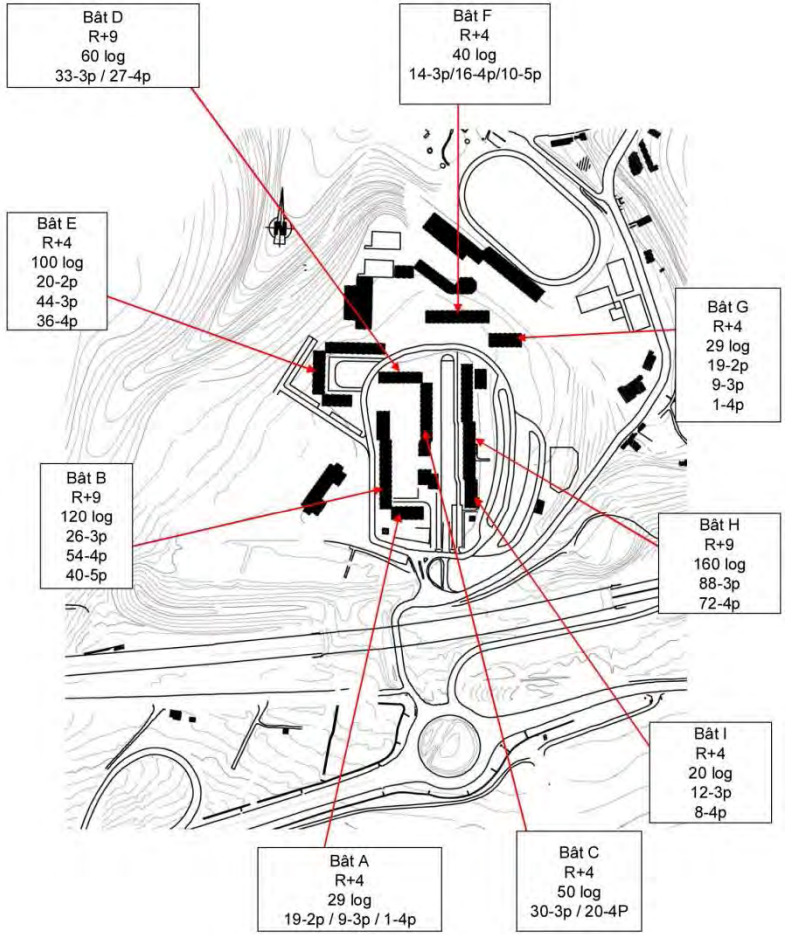
- Au sud, les trois barres créent des effets de canalisation, entre lesquels s'engouffrent les courants.
- Les espaces ouverts vers le Sud génèrent des rouleaux tourbillonnaires. Le vent entre en contact avec les immeubles puis « s'enroule » dans les cœurs d'îlot.
- Les façades exposées face au vent subissent de plein fouet les courants venus du sud ouest.

Le confort sur le quartier

- Rares sont les espaces extérieurs à la fois très ombragés et fortement ventés.
- Cependant une zone présente au Sud cumule ces deux paramètres et devient alors un espace d'inconfort.



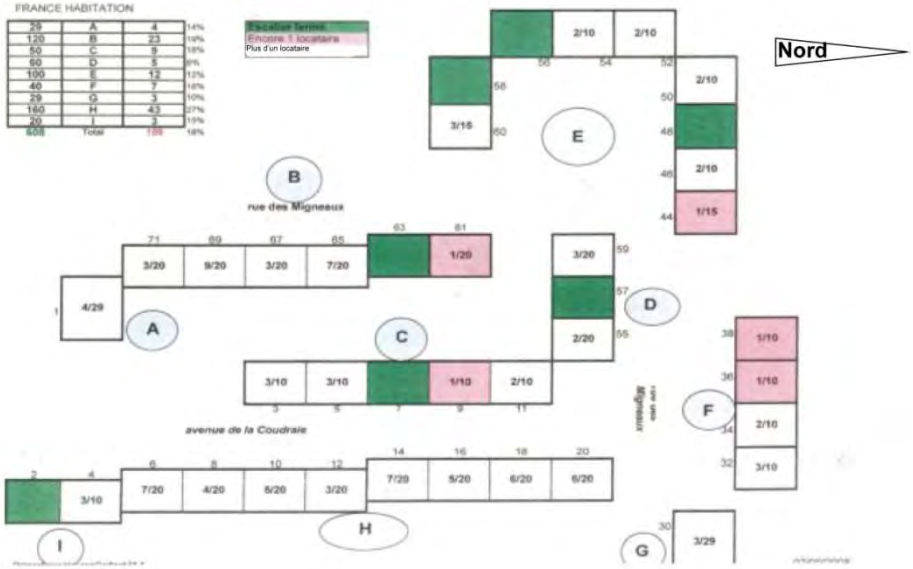
Q *: Comment les aménagements peuvent-ils pallier ces sensations d'inconfort?*



Source : Protocole ANRU et dossier de présentation 2009

Etat existant

• Le quartier compte 608 logements, dont 107 seulement sont actuellement occupés.
• 80% des logements sont aujourd'hui murés.
• Des grands logements nombreux.
• Moyenne des loyers résiduels (loyers + charges – APL) : 389 € ; varient de 79 à 655 €.
• Les 6 logements de fonction attenant aux écoles sont aujourd'hui occupés. Ils n'ont pas été pris en compte dans l'enquête ni dans le bilan des démolitions de logements dans le dossier ANRU.



Occupation des logements en 2009

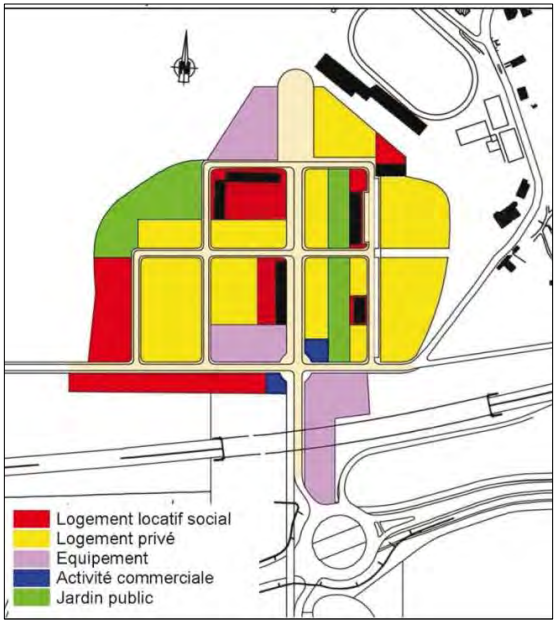
Habitat **/ LA COUDRAIE**

Appréciation

• Les logements sont très appréciés des habitants. A l'origine construits pour les cadres de la société SIMCA, leurs qualités, avec les caractéristiques de l'environnement paysager du quartier, ont largement motivé la résistance des habitants à leur démolition.
• Les qualités relevées par les habitants sont notamment leur caractère spacieux, traversant, ensoleillés, leur agencement, et leurs vues sur le paysage environnant.
• Des qualités entamées par le niveau de vacance des logements et les conditions de gestion induites par la perspective (antérieure) de démolition totale du quartier.
• Par ailleurs, les habitants ont largement défendu le nombre de grands logements (T4, T5) et les niveaux de loyer abordables qu'ils craignaient de ne pas retrouver dans le cadre d'un relogement sur d'autres sites.

Projets résidentiels à proximité

La construction de 55 logements, à proximité du château, est prévue (zone UP).



Année	Démolitions	Réhabilitations	Reconstructions
2009-2010	Logements sociaux 114	Logements sociaux 104	Logements sociaux 30
2010-2011	Logements sociaux 130 Logements de fonction		Logements sociaux 86 Logements en accession 40
2011-2012	Logement sociaux 80 Foyer ADEF 80	Logements sociaux 180	Logements en accession 190
2012-2013			Logements en accession 120
2013-2014			Logements en accession 140
Total	404	284	606

Statuts résidentiels	Situation initiale quartier	Situation quartier à l'issue du projet	Rappel reconstitution logement social hors site
Logement social	608 logements	400 logements dont 116 neufs et 284 réhabilités	208
Logement foyer	80	0	80
Logement privé / accession	0	500 logements neufs, dont 100 en accession sociale et 400 en accession libre	
Total	688 logements	900 logements	288 logements

Schéma directeur déposé à l'ANRU en février 2009 des évolutions résidentielles sur le site de La Coudraie.

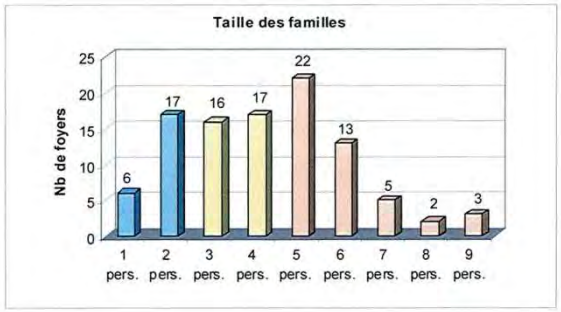
Habitat **/ LA COUDRAIE**

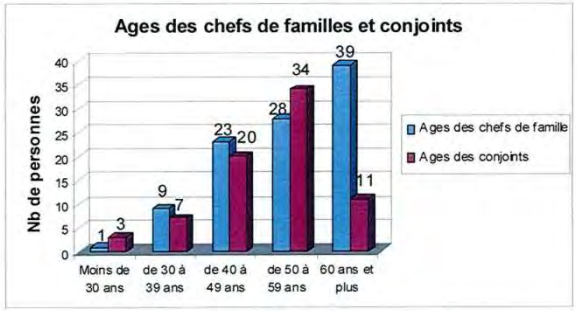
Orientations résidentielles validées dans le protocole ANRU 2009
• La diversification de l'habitat, en termes de typologie (collectif, individuel dense) et de statut (social, privé).
• La conservation/réhabilitation lourde de près d'une moitié des logements existants (les plus occupés, qui s'intègrent dans les contraintes liées au projet urbain et aux contraintes techniques de réhabilitation) et la démolition des autres immeubles.

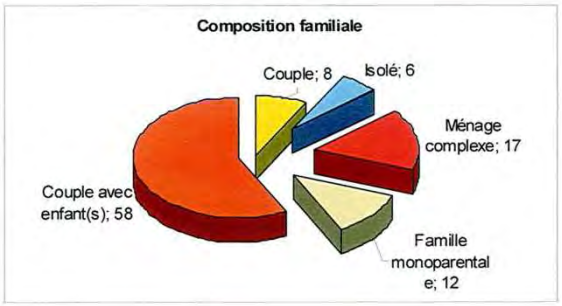
Principes du projet
• Conserver la moitié environ des logements existants, composés de nombreux logements de typologie T4 et T5 (notamment bâtiments H et B) de qualités intéressantes (superficies, agencement, vues …), et facilitant ainsi l'organisation des relogements sur site à court terme. Le choix des immeubles conservés a finalement été le résultat d'un compromis entre les souhaits des habitants, les exigences du bailleur (en matière notamment d'état des bâtiments et de contraintes techniques), et les exigences liées à l'implantation sur rue des bâtiments.
• Insérer les immeubles conservés dans une trame urbaine et dans une organisation mixte des programmes, privés et sociaux.
• Les constructions s'accompagneront d'une augmentation du nombre total de logements sur le quartier.
• Cette augmentation répond à la fois à la nécessité d'affecter un grand nombre d'espaces vides en déshérence, qui nuisent à l'image du quartier, à la nécessité de reconstituer une offre de logement social sur site, mais aussi de diversifier l'offre de logement en développant une offre de logement privé.

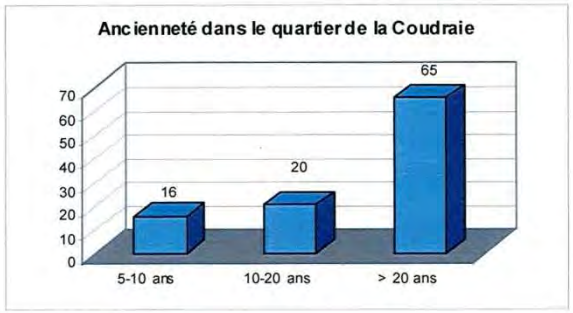
Répartition des logements à terme
• 400 logements locatifs sociaux, dont 116 reconstruits et 284 réhabilités.
• 500 logements privés, dont 100 en accession sociale et 400 en accession libre.
• La participation de l'ANRU est sollicitée sur les 100 logements en accession sociale. Des contacts ont été pris avec l'Association Foncière Logement pour la réalisation de logements locatifs libres.
• En termes de typologie, il est proposé de privilégier le petit collectif ou l'habitat individuel dense qui permet à la fois d'assurer une certaine densité, de s'inscrire finement dans le tissu urbain et de proposer pour chaque logement des conditions individuantes assez attractives (accès au logement sans parties communes, jardinet ou terrasse).
• La programmation habitat reste cependant à préciser dans le cadre de la présente étude.

***Q** : Le changement d'image du quartier sera-t-il effectif en conservant 45% de logements sociaux ?*









Sources : Enquête sociale France Habitation 2009

Population **/ LA COUDRAIE**

Suite au relogement engagé dès 2003 en vue de la démolition du quartier préalablement envisagée, le quartier n'est plus habité que par 107 ménages en 2009.

La plupart des ménages relogés habitent désormais à Chanteloup ou dans le quartier Beauregard.

France Habitation a rencontré 101 de ces 107 ménages pour mieux connaître leur profil et leurs désirs en matière de relogement provisoire le cas échéant.

Synthèse des résultats

• Les 101 ménages représentent 422 personnes.
• Les enfants des titulaires représentent 52% de cette population (222 individus dont 126 majeurs).
• La taille des ménages s'élève à 4,2 personnes par logement, une moyenne beaucoup plus élevée que la moyenne communale en 2006 (2,26).
• On compte 23 familles de grande taille (6 personnes et plus), et 23 ménages de petite taille (1 et 2 personnes).
• Les familles avec enfants constituent 70% des ménages.
• La moyenne d'âge des chefs de famille est de 55 ans, 67% d'entre-eux ont plus de 65 ans, 33% ont moins de 50 ans.
• 65% des ménages sont installés dans le quartier depuis plus de 20 ans, seuls 15% d'entre eux sont installés depuis moins de 10 ans.

Type de produit	Souhait de localisation (1er choix exprimé)			
	Quartier	Autre quartier	Autre commune	Total
Neuf uniquement	6	1	0	7
Réhabilité uniquement	24	0	2	26
Neuf ou Réhabilité	56	4	2	62
Pavillon neuf	1	0	1	2
Total	87	5	5	97

Souhaits de relogement définitif (97 répondants)

Localisation souhaité	La Coudraie		Poissy		Autre Commune		
Typologie souhaité	Choix unique	2ème choix Autre commune	Choix unique	2ème choix Quartier	Choix unique	2ème choix Poissy	Total
T1	1						1
T2	1						1
T3	20	2		2		1	25
T4	46				1	2	49
T5	16	1	2	1	1		21
Sous total	84	3	2	3	2	3	97
Total	87		5		5		

Relogement **/ LA COUDRAIE**

L'enquête sociale menée par France Habitation avait pour objectif principal de connaître les souhaits de relogement des 101 ménages interrogés.

Souhaits de relogement transitoire

• Pour permettre les opérations de démolitions/restructuration et construction, 41 ménages devront être provisoirement relogés avant la livraison définitive de leur logement.
• 36 des 41 ménages souhaitent rester à la Coudraie. 3 demandes dans Poissy hors Coudraie et 2 demandes hors Poissy sont également enregistrées.
• 80% des demandes de relogement provisoire s'orientent vers le bâtiment H, 20% vers le bâtiment B.

Demandes de décohabitations

• Parmi les 41 ménages, 12 demandes de décohabitation ont été enregistrées, 10 descendants de titulaires et 2 hébergés.
• Parmi les 10 décohabitants descendants de titulaires, 9 ont moins de 30 ans ; 3 sont en recherche d'emploi et 7 titulaires d'un emploi. Leurs ressources sont compatibles avec les plafonds HLM (8 sur 10 ont des ressources mensuelles comprises entre 1000 et 1500 €).

Offre et besoins en logements provisoires

• Les besoins pourront être satisfaits par l'offre de logement potentiellement disponible à la Coudraie.
• Hors décohabitations, 41 logements sur les 128 logements libres des bâtiments B et H.

Souhaits en relogement définitif

Sur 97 locataires :
• 7 locataires souhaitent être relogés dans du neuf uniquement.
• 62 locataires souhaitent indifféremment un logement neuf ou réhabilité.
• 87 locataires (soit 90%) souhaitent être relogés dans le quartier.
• La moitié des souhaits s'est portée vers du T4, on enregistre également une forte demande pour du T5. Une demande très faible pour les T1 et T2.

Diagnostic en marchant entre habitants, élus, techniciens de la Ville, de France Habitation et du Groupement Interland : vendredi 2 avril

Concertation (mars 2010) **/ LA COUDRAIE**

Un mode de travail

Les principes du travail de concertation sur l'étude d'approfondissement sont les suivants :

• « Faire du **projet urbain ensemble** »

• S'appuyer sur les dynamiques existantes et le travail déjà réalisé (collectif, association des locataires)

• Favoriser l'expression de différents points de vue (habitants non impliqués, acteurs locaux, gestionnaire du site, services de la Ville…)

Rôles des parties-prenantes

Les élus: garants de la démarche d'ensemble (projet et concertation)

Les techniciens: production d'expertise et d'analyse (projet et organisation)

Les habitants: expertise d'usage et force de proposition (quartier et projet)

L'animateur de la concertation est un tiers facilitateur ne prenant pas parti (il assure la circulation de l'information)

Le **« groupe habitants**» est un **groupe de travail** (réuni le 18 et 24 mars) et de **propositions**

Un objectif est de développer les groupes/**réunions de travail habitants, Ville, Bailleur communes** pour favoriser le **partage et le consensus** autour du projet (diagnostic en marchant du 2 avril)

Le **Comité de pilotage du projet** demeure l'instance de validation

Ce qui ressort de cette étape

La nécessité de traiter en préalable les questions de gestion (eau, ascenseur…) et le relogement

Le besoin d'une information plus précise sur le calendrier de mise en œuvre

L'intérêt partagé de se retrouver pour travailler ensemble (hbts, Ville de Poissy, FH, Interland)

Des éléments de diagnostic partagés

La question des temps de projet et des temps vécus

Problématiques à traiter:

La potentialité des liens et des articulations

Les 3 échelles de quartier:

le cœur concentrant les usages y compris le traitement des entrées d'immeubles en lien avec les espaces de stationnement

Les franges avec les parkings et les espaces intermédiaires

Les extérieurs composés de potentialités paysagères et traces du passé à valoriser pour enrichir les usages.

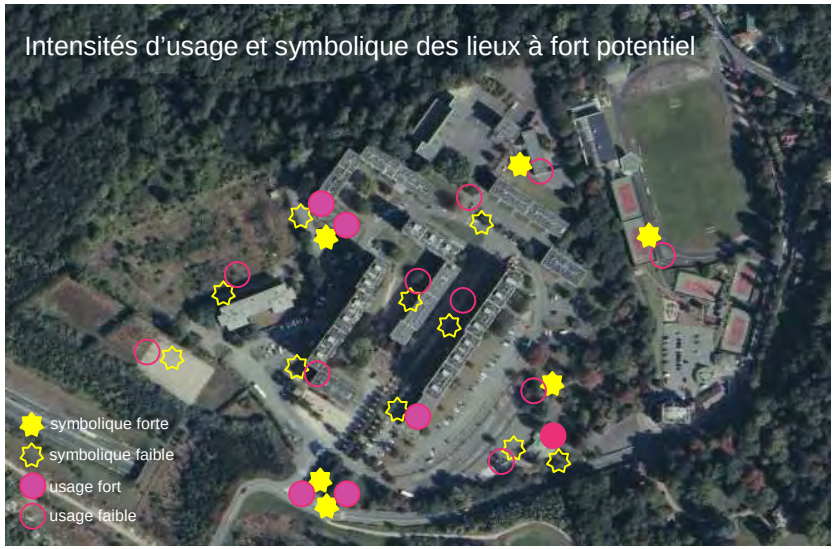
La place respective du piéton, de la voiture et du TC

La programmation: commerciale, d'équipement et de diversification des logements

L'aspect visuel: ce qu'on voit du quartier depuis et vers l'extérieur

Les contraintes structurantes (dénivelés, voies structurantes)

Concertation (mars 2010) **/ LA COUDRAIE**



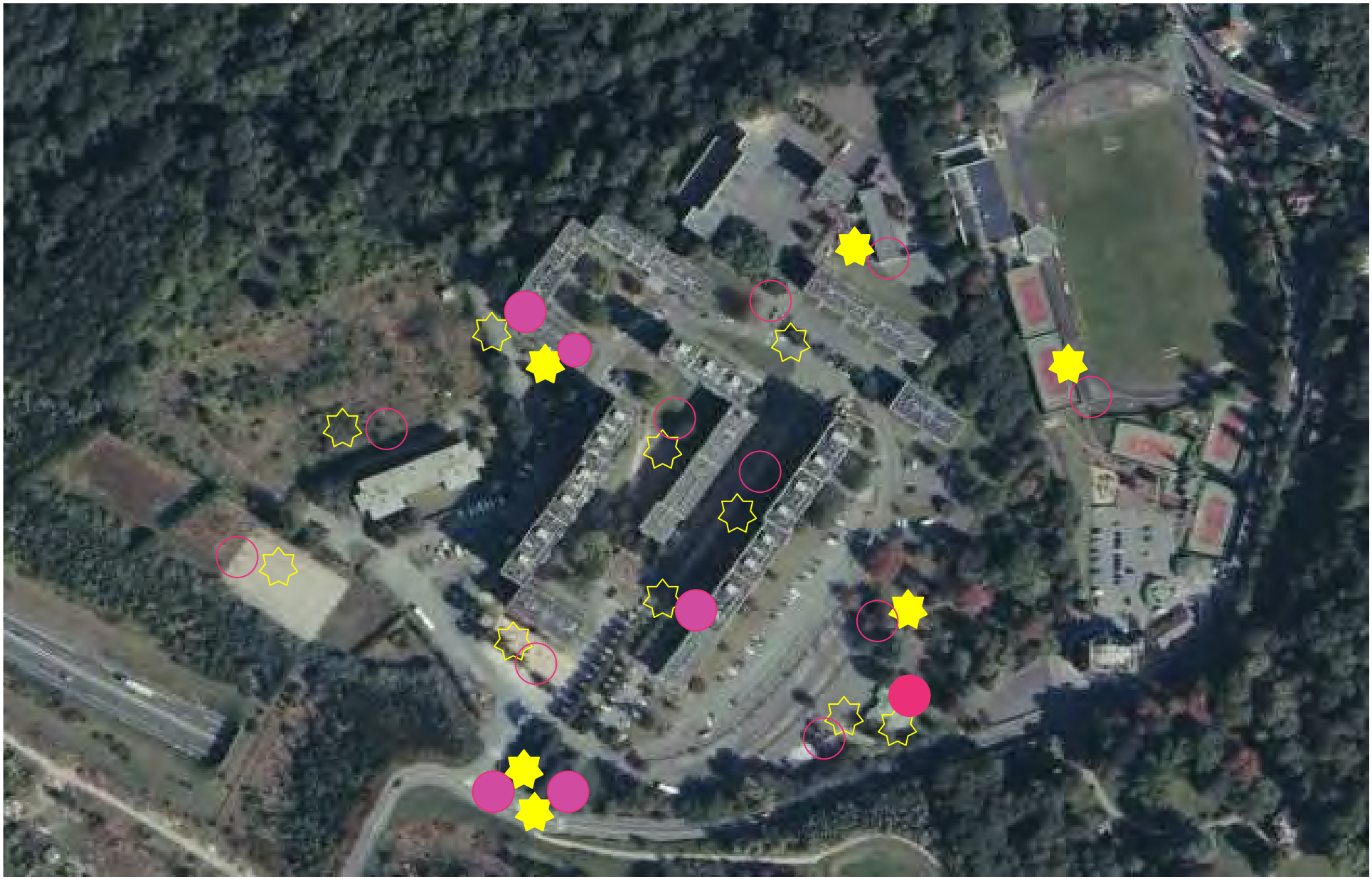
Au-delà du travail sur le projet urbain, il existe un souhait de réappropriation du quartier (mobilier urbain, fleurissement, projet transitoire…)

Une réponse à ce souhait pourra permettre de travailler sur les temps vécus en parallèle du temps du projet

L'information et la mobilisation des acteurs locaux à la fois en tant que relais d'information et acteur de la dynamique locale doit s'inscrire dans le projet

Pour la phase suivante, il s'agira d'arrêter les éléments de projet urbain qui seront négociables avec les habitants (et ceux qui ne le seront pas)

Q *: Quelle place pour les adolescents et les jeunes adultes dans le projet ?*



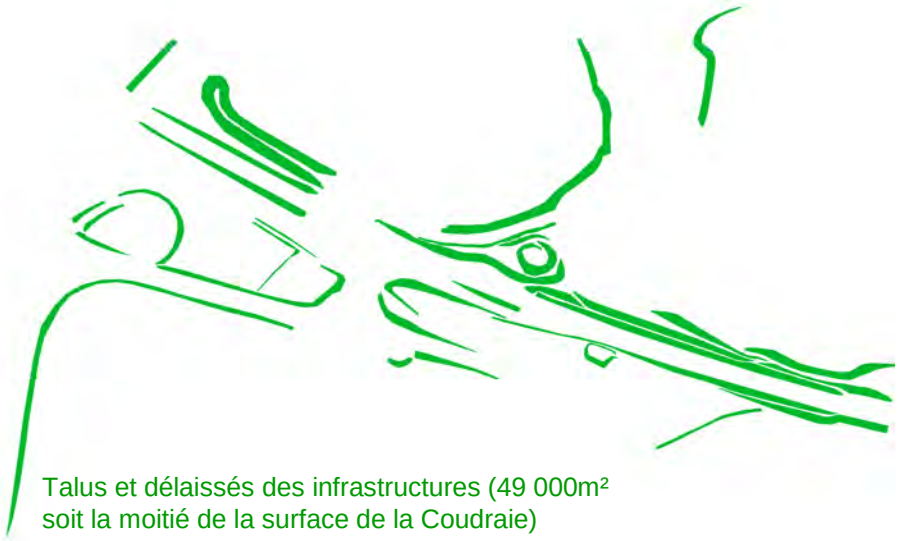
Légende: Usages faibles Usages forts Symbolique faible Symbolique forte

A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

3. LES SITES D'ETUDES

3.2 L'espace intermédiaire de La Coudraie à Poncy

La coupure « paysagère » de l'A14 **/ ESPACE INTERMEDIAIRE**



Talus et délaissés des infrastructures (49 000m²
soit la moitié de la surface de la Coudraie)

Cet espace uniquement dédié à la circulation à grande vitesse a été conçu et aménagé comme un couloir, n'établissant pas de dialogue avec son environnement. Ainsi son emprise agit comme une coupure forte à la logique propre. L'infrastructure a créé un nombre important de talus qui sont à la fois des protections phoniques, mais aussi, des coupures visuelles et d'usages. Leurs végétalisation en entités mono spécifiques relevant du zonage renforce ce sentiment de barrière abstraite et sans vie.

L'atout de cet espace intermédiaire est de posséder une partie couverte (300 m de long) sur l'infrastructure, elle-même largement plantée et dédiée à la circulation automobile.

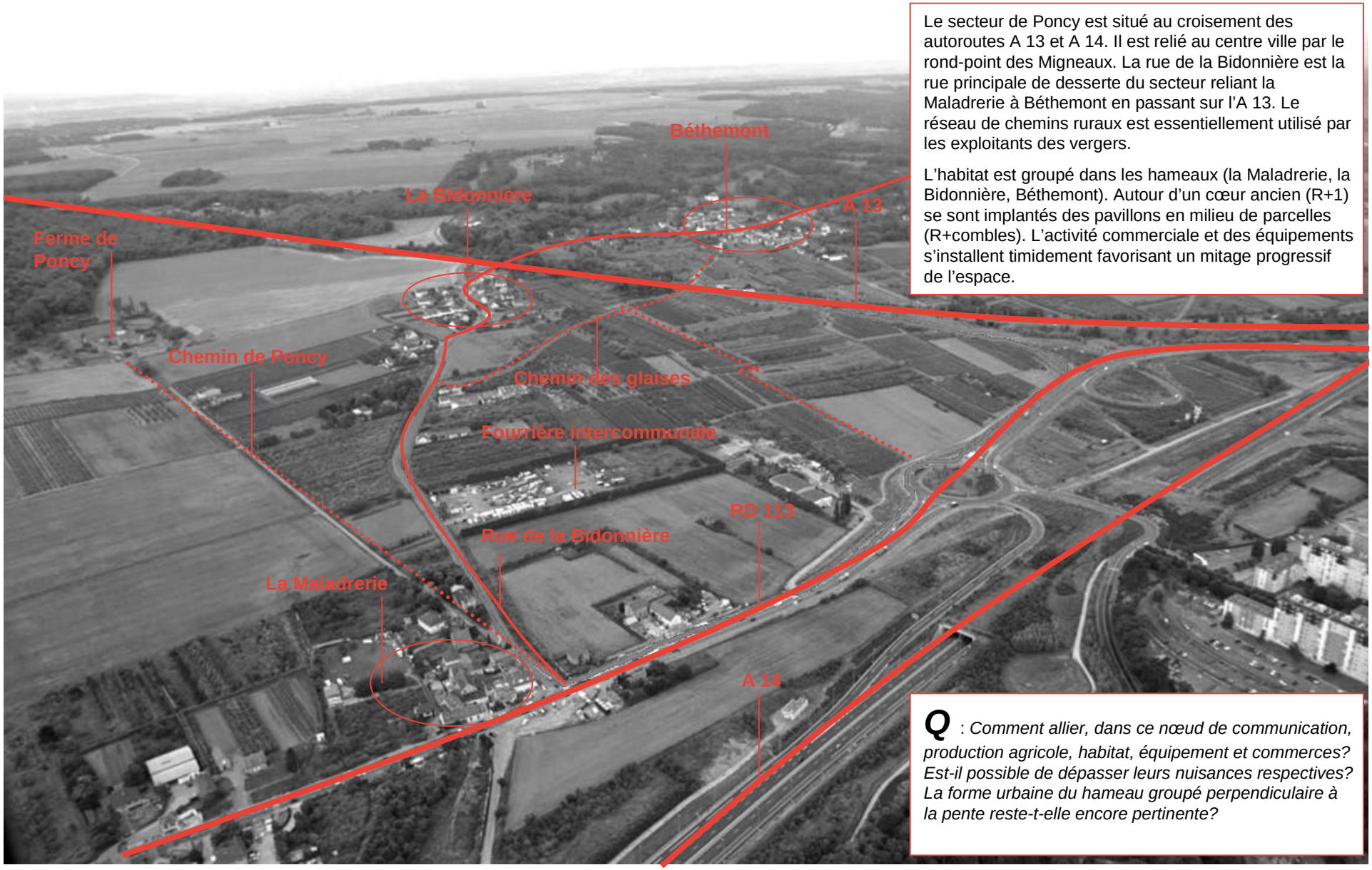
Q *: Est-il souhaitable d'établir un lieu de forte intensité urbaine près de l'infrastructure? Comment valoriser les espaces générés par l'autoroute? Par quels nouveaux usages? Ses abords plantés ne peuvent-ils pas participer à la biodiversité ?*

L’entre deux (RD 113 – A 14) **/ ESPACE INTERMEDIAIRE**

A/ UNE APPROCHE A 3 ECHELLES

3. LES SITES D'ETUDES

3.3 Le secteur de Poncy



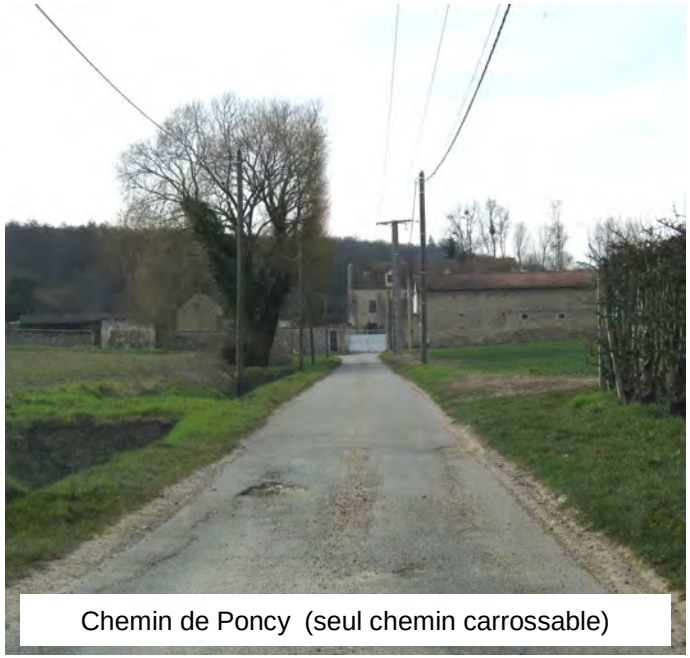
Le secteur de Poncy est situé au croisement des autoroutes A 13 et A 14. Il est relié au centre ville par le rond-point des Migneaux. La rue de la Bidonnière est la rue principale de desserte du secteur reliant la Maladrerie à Béthemont en passant sur l'A 13. Le réseau de chemins ruraux est essentiellement utilisé par les exploitants des vergers.

L'habitat est groupé dans les hameaux (la Maladrerie, la Bidonnière, Béthemont). Autour d'un cœur ancien (R+1) se sont implantés des pavillons en milieu de parcelles (R+combles). L'activité commerciale et des équipements s'installent timidement favorisant un mitage progressif de l'espace.

Q *: Comment allier, dans ce nœud de communication, production agricole, habitat, équipement et commerces? Est-il possible de dépasser leurs nuisances respectives? La forme urbaine du hameau groupé perpendiculaire à la pente reste-t-elle encore pertinente?*

L'habitat groupé du hameau de la Bidonnière et sa vue sur la vallée de la Seine.

Rue de la Bidonnière

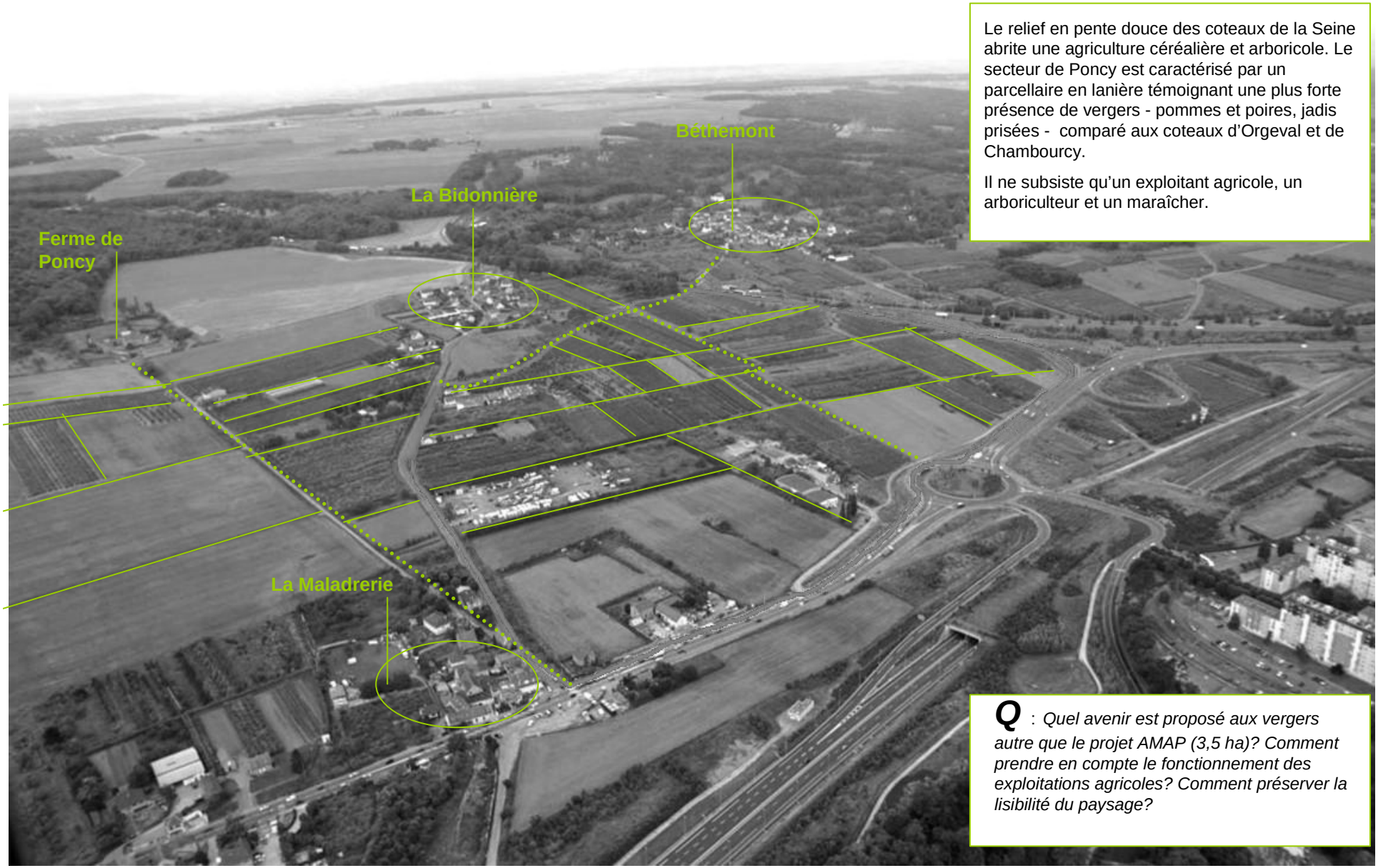


Chemin de Poncy (seul chemin carrossable)

Chemin rural

Vergers enfichés et squattés

Tunnel sous l'A13 vers Béthemont



Le relief en pente douce des coteaux de la Seine abrite une agriculture céréalière et arboricole. Le secteur de Poncy est caractérisé par un parcellaire en lanière témoignant une plus forte présence de vergers - pommes et poires, jadis prisées - comparé aux coteaux d'Orgeval et de Chambourcy.

Il ne subsiste qu'un exploitant agricole, un arboriculteur et un maraîcher.

Q : *Quel avenir est proposé aux vergers autre que le projet AMAP (3,5 ha)? Comment prendre en compte le fonctionnement des exploitations agricoles? Comment préserver la lisibilité du paysage?*

L'extension récente des hameaux sur les anciennes parcelles agricoles : pavillons en milieu de parcelle agricole sans traitement des limites urbaines.

Ce paysage agricole de qualité sera-t-il victime de l'étalement urbain ?

Un patrimoine végétal riche : maraîchage et vieux vergers palissés, témoins des anciennes pratiques agricoles face au hameau de la Bidonnière.

Quelle mise en valeur patrimoniale possible ?

B/ ARTICULATION

Forces

• Paysage / Boisements / Vergers
• Lisibilité du lien paysage / topographie
• Attractivité et accessibilité à l'échelle territoriale
• Nœud de communication
• Opportunités foncières
• Intensité des présences urbaines et agricoles
• Volonté politique / consensus habitant
• Potentiel de développement économique (filières et OIN)
• Qualité des logements sur la Coudraie
• Couverture de l'autoroute

Faiblesses

• Absence de transports en communs lourds
• Décalage dans la valeur accordée à l'agriculture (VS Foret)
• Ruptures générées par les infrastructures (voies et talus)
• Pollution atmosphérique et sonore

Opportunités

• Convention ANRU
• Diversité et importance des filières innovantes en place (écoconstruction, bio mécatronique, santé et aide à la personne, agro ressources)
• Grand Paris
• Proximité de La Défense

Menaces

• Décalage des temporalités de projet (Poncy / Coudraie)
• Complexité dans l'imbrication des échelles de rayonnement
• Perte de l'identité de la Coudraie
• Perte du potentiel agricole de Poncy

Enjeux et pistes de réflexions programmatique **/ Synthèse**

Général
•Intégrer le devenir du site de l'actuel hôpital à la réflexion sur le développement de Poissy et l'aménagement de La Coudraie / Poncy
•Réfléchir aux liens possibles entre la Coudraie et Beauregard (logements rue de Villiers et centre sportif Maurice Clerf)
•Créer une architecture durable et utilisant des techniques d'éco-construction (mobilisation de la filière éco-construction, inscription dans la Collection-manifeste).

Mobilité
•Dès le court terme, développer les accès vers La Coudraie.
•Favoriser les déplacements doux entre le centre ville et La Coudraie/Poncy (cyclistes, piétons).
•Envisager la possibilité d'implanter un transport collectif performant sur la RD113, type Bus à Haut Niveau de Service ou tramway, qui permettrait de relier les différentes communes de Chambourcy, Poissy et Orgeval, et de desservir le site de Poncy/La Coudraie.
•A long terme, profiter de la présence de plusieurs infrastructures routières pour implanter un pôle de services liés à un transport collectif structurant (type gare).

Habitat
•Envisager une importante programmation pour permettre à nouveau la croissance démographique de la Ville et répondre aux enjeux métropolitains (Seine Aval).
•Maintenir l'identité des hameaux de la Bidonnière et de Béthemont (coupure d'urbanisation, limitation du développement).
•Diversifier le parc de logements à La Coudraie et plus généralement à Poissy (accession à la propriété, formes alternatives au collectif, logements familiaux).
•Diversifier le parc de logements sociaux (logements plus petits, logements alternatifs au collectif, accession sociale).
•Améliorer l'attraction des logements sociaux à La Coudraie à terme (changement d'image, mixité, commercialité).
•Maîtriser les prix de sortie pour permettre l'accès aux logements neufs des pisciacais, des jeunes ménages et des familles.
•Attirer les cadres et les professions intermédiaires pour permettre la mise en place d'une véritable mixité sociale dans le secteur. Ceci nécessite de porter une attention particulière à la qualité résidentielle et aux services, et de d'offrir des logements familiaux en accession.

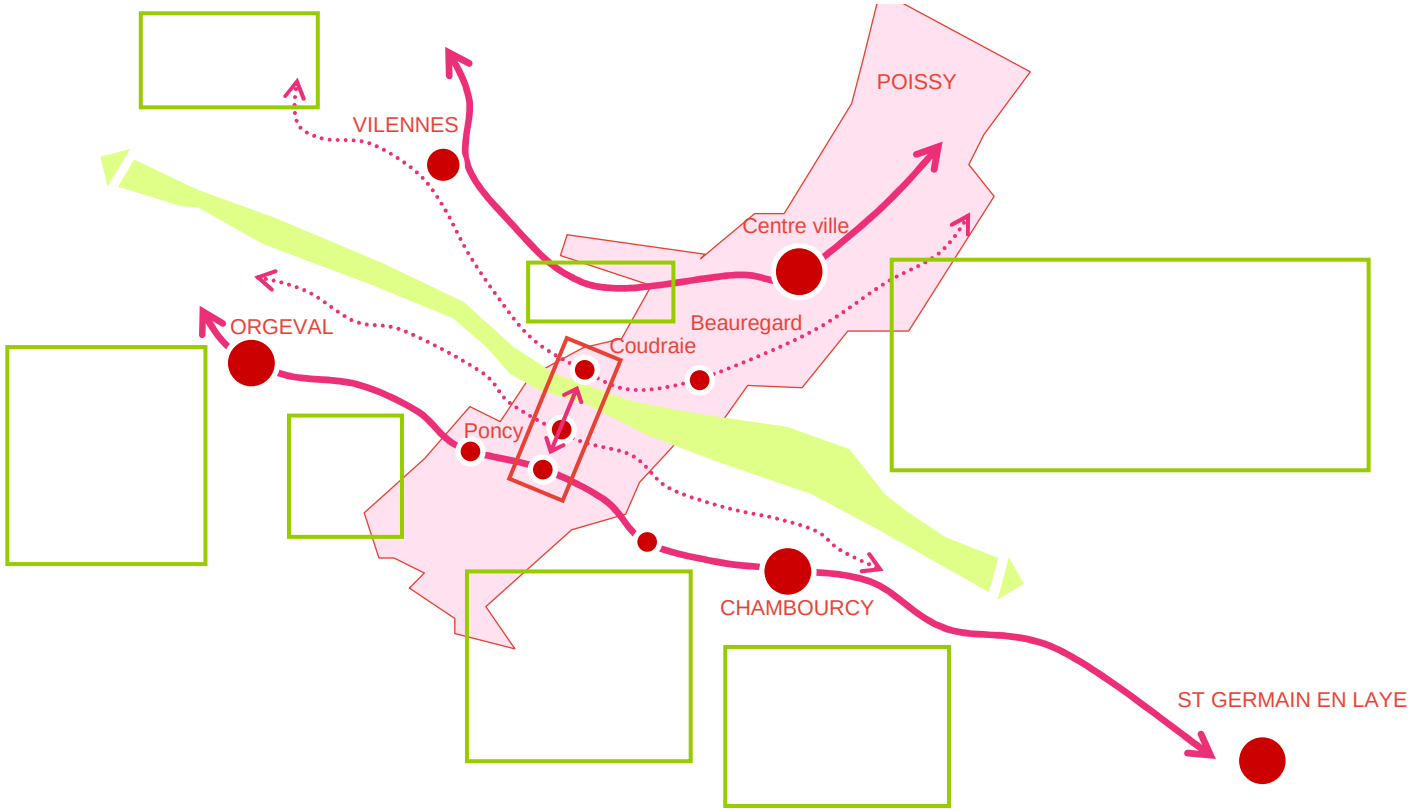
Equipements et services
•Continuer d'affirmer la présence d'équipements publics sur les Hauts de Poissy.
•Implanter un/des équipements d'échelle inter-quartier voire d'échelle communale à l'articulation entre La Coudraie et Poncy.
•Une réflexion plus poussée sera à mener avec la Ville sur les potentiels de développement, dans le secteur, d'équipements d'envergure, rayonnant à l'échelle de la commune (sportifs, ludiques, culturels, socio-éducatifs, petite enfance…).
•Construire une nouvelle école et positionner des équipements et services en articulation entre la Coudraie et Poncy.
•Offrir de nouveaux locaux et emplacements plus qualitatifs aux équipements existants de la Coudraie (mini-club, local associatif), éventuellement sous forme d'une maison de quartier.
•Envisager des actions transitoires en direction des populations habitantes, notamment auprès des adolescents et jeunes adultes, tout au long de l'opération.
•Des équipements sportifs sont-ils à même de créer des liens entre les quartiers Poncy et La Coudraie ? Une réflexion devra être menée sur les éléments programmatiques à même de créer des usages partagés.

Activités économiques

•Créer de l'activité économique sur le site stratégique de Poncy (accessibilité, visibilité, qualité paysagère, proximité des pôles d'emplois franciliens).
•Orienter le développement des activités économiques autour des filières stratégiques identifiées par l'OIN : activités tertiaires, industrie et R&D mécanique (Mov'éo), agriculture de proximité, éco-construction.
•Faire converger les filières économiques innovantes du territoire avec les problématiques urbaines et socio-économiques de Poissy / La Coudraie : activités économiques et commerciales autour de l'habitat durable et des énergies renouvelables, pôle d'excellence positionné sur l'aide aux personnes dépendantes, en lien avec les activités hospitalières intercommunales (formation, pôle sanitaire et social accueillant des structures d'accueil, d'hébergements…), activités de recherche et développement bio-mécatronique (en lien avec l'hôpital et Mov'éo), tertiaire lié aux thématiques de la santé (caisse de retraite, prévoyance, mutuelles, gestion administrative de l'hopital….), économie agricole et développement des agro-ressources (filière arboricole, maraîchères, agro-matériaux, agro-énergie…).
•Profiter du projet de renouvellement urbain et d'aménagement pour développer l'emploi en direction des populations locales (formations, emplois de services à la personne ou demandant un niveau d'études supérieures limitées, chantiers d'insertion, aide à la création d'entreprises, pépinières d'entreprises, entreprises issue de l'économie sociale et solidaire…).

Commerces

•Prévoir un emplacement pour un marché forain.
•Limiter la création de grandes surfaces commerciales à 7000-10 000 m² sur Poncy.
•Eviter une implantation commerciale en bordure d'infrastructure concurrente et redondante par rapport à Orgeval et Chambourcy.
•Privilégier une petite implantation commerciale faisant le lien entre La Coudraie et la RD113.
•Etudier la possibilité d'implanter des commerces d'artisanat de création, qui pourraient être compatibles avec la fonction résidentielle (village d'artistes).
•Favoriser la valorisation des produits agricoles locaux, en s'appuyant sur le projet d'AMAP de la Ville (vente directe des produits).
•Orienter le développement commercial vers les enseignes de distribution positionnées sur l'habitat durable, les énergies renouvelables, l'agriculture de proximité, la création et l'artisanat local…



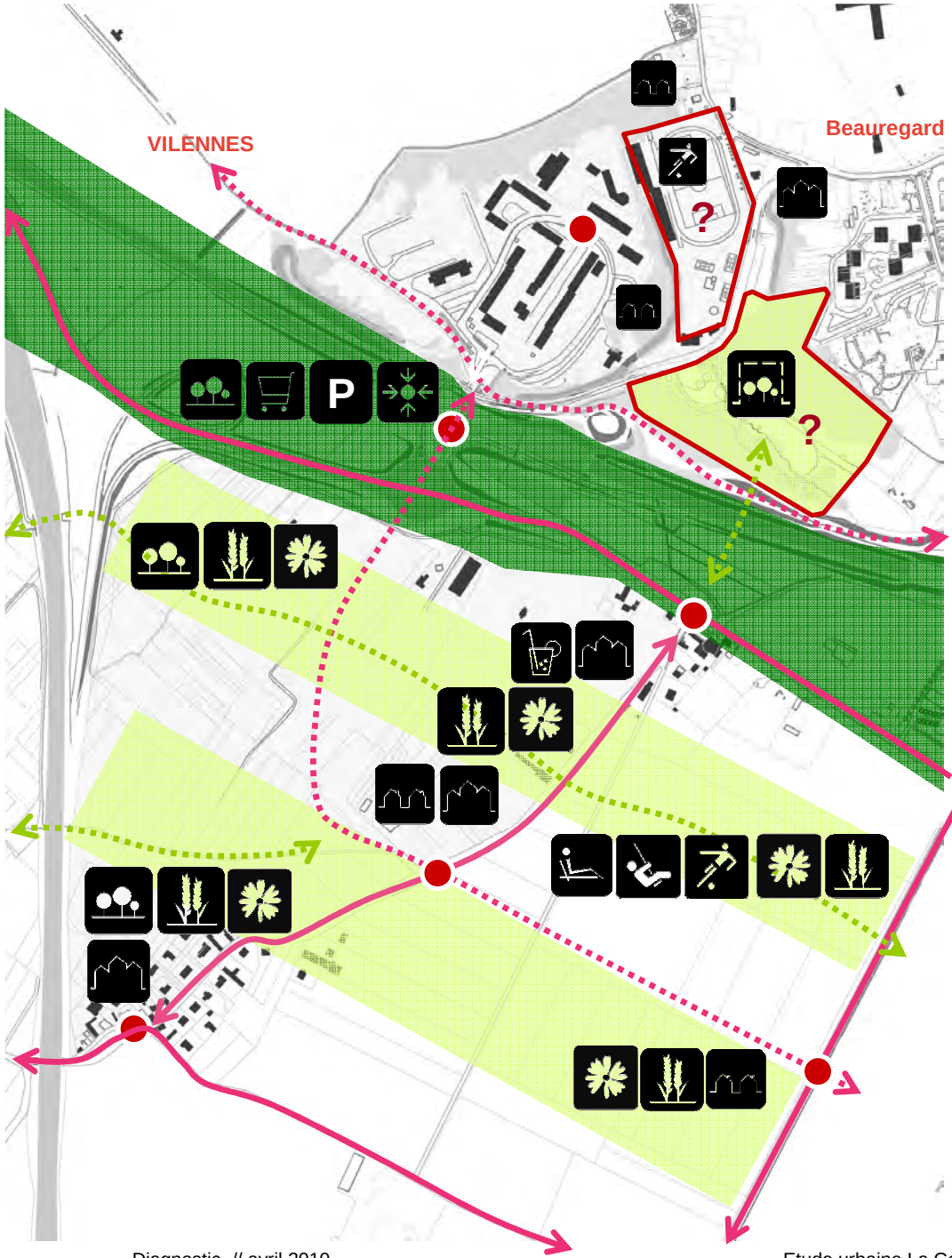
Enjeux territoriaux / **ARTICULATIONS**

Demain

1 Etendre une urbanisation de front de Seine ainsi que que sur le coteau de Poncy en lien avec la topographie (contre-allées ⟷)

2 Conforter le couloir « vert » de l'A 14

3 Articuler La Coudraie avec le secteur de Poncy



Enjeux la Coudraie

1 Étudier le prolongement du l'urbanisation de Poissy (Beauregard / Coudraie) complémentairement à un retournement vers Poncy.

2 Examiner la perméabilité des parcelles du centre sportif et du château de La Coudraie.

3 Créer une liaison Est-Ouest et multiplier les points de contacts entre la Coudraie et le réseau viaire primaire (rue de Migneaux)

4 Conforter une polarité au cœur de la Coudraie (Secteur des écoles ou secteur Sud).

Enjeux Poncy

1 Développer une urbanisation en bande Est/Ouest dont les polarités seront greffées sur les flux Nord/Sud afin d'éviter l'artificialité d'un nouveau quartier

2 Favoriser de nouveaux usages (agriculture de proximité, déplacements doux, loisirs, artisanat…)

3 Préserver des espaces verts denses et divers sur les secteurs à fortes nuisances (100 m à l'axe des autoroutes) et entre les principales masses boisées (cf.SDRIF 60% urbain et corridors A14).