

---

**REVISION SIMPLIFIEE N° 1**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**SECTEUR COUDRAIE / PONCY**

Application des dispositions antérieures  
en application de l'article 19 de la loi d'Engagement National pour l'Environnement

---

**NOTICE EXPLICATIVE**



<i>Mai 2012 – Enquête publique</i>	
------------------------------------	--

# ***NOTICE EXPLICATIVE***

## **REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE POISSY**

### **SECTEUR DE LA COUDRAIE – PONCY**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

### **I - Préambule**

#### **1- 1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

1 - 1 – 1 – Définition du P.L.U.

1- 1 – 2 – Contenu du P.L.U.

*1- 1- 2 – 1 – Les différents documents du P.L.U.*

*1 -1- 2 - 2 – Le contenu du Grenelle 2.*

*1- 1 – 2- 3 – La présente révision simplifiée au regard de l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, modifiée par la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011*

#### **1- 2 - Evolution du Plan Local d'Urbanisme de Poissy**

1 - 2 – 1- Elaboration du P.L.U. approuvé le 18 décembre 2003

1- 2 – 2 – La révision générale du P.L.U., approuvée le 20 décembre 2007

1 - 2 – 3 - La mise à jour du P.L.U. en date du 3 mars 2009

1- 2 – 4 – Application des articles L.127-1 et L. 128-1 du code de l'Urbanisme : majorations de Coefficient d'occupation des sols et de gabarit

#### **1- 3 - Une vision du territoire à intégrer**

1 - 3 – 1 - La mise en place de l'Agenda 21 local, une transversalité qui alimente la réflexion sur la révision simplifiée du P.L.U

1- 3 – 2 – Des réflexions sectorielles : Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité

## **II – procédure engagée – révision simplifiée du P.L.U**

### **2 – 1 -Descriptif de la procédure, article L. 123-13 du code de l’urbanisme**

### **2 – 2 - Objet de la révision simplifiée : réalisation du projet de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie**

2 - 2 – 1 – Le secteur de La Coudraie : un territoire de rénovation urbaine

2 - 2 – 2- Le secteur de Poncy : un secteur d’urbanisation future

2 - 2 – 3 - Les terrains situés entre le secteur Coudraie et le secteur Poncy, zone UPf et AU strict

2 - 2 – 4 – La révision simplifiée

*2- 2 - 4 - 1- Lancement de la révision simplifiée, délibération du 17 décembre 2009*

*2 - 2 - 4 - 2 – La concertation dans le cadre de la révision simplifiée*

*2 - 2 - 4 - 3 – Le débat sur les orientations générales du P.A.D.D.*

*2 - 2 - 4 - 4 – Les étapes suivantes*

2 – 2- 5 - Les incidences de la création de la Z.A.C. de la Coudraie

### **2 - 3 – La prise en compte de l’inscription au titre des Monuments Historiques de certaines parties du Domaine de Migneaux situé 47, rue de Migneaux.**

2 - 3- 1 – Le Domaine de Migneaux

2- 3 – 2 - L’arrêté n°2010-647 de la Préfecture de Région Ile-de-France

2 – 3 – 3 – Incidence sur le P.L.U.

## **III – Présentation et diagnostic**

### **3 – 1 - localisation géographique des deux secteurs**

### **3 – 2 - la situation actuelle du site**

3 - 2 -1 – le quartier de La Coudraie, un site en devenir

3 - 2 – 2 – Le secteur de Poncy, un secteur stratégique

### **3 – 3 - Cohérence de territoires et contexte réglementaire**

3 – 3 – 1 – L’opération d’Intérêt National Seine – Aval

3 – 3 – 2- Projet Confluence Seine-Oise ... vers la signature d’un contrat de développement du territoire

3 – 3 – 3 – La démarche Atelier Territoires Economiques

3 – 3 - 4 – Le Schéma de Développement de la Région Ile-de-France

## **IV – Descriptif du projet**

### **4 – 1 - le projet de rénovation urbaine de La Coudraie**

4 - 1 - 1 – Objectifs généraux du projet à court terme, dans le temps du projet ANRU et au-delà, le développement de Poncy,

4 - 1 – 2 – Le projet de rénovation urbaine de La Coudraie : le contenu du projet urbain – orientations générales du P.A.D.D.

*- Orientation n°1 du P.A.D.D. : Requalifier le site de la Coudraie à travers une opération de rénovation urbaine d'envergure*

*4 -1- 2-1 - La restructuration du quartier : aménagements et recomposition urbaine*

*4 -1- 2-2 - Les actions de développement d'une mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier.*

*- Orientation n°2 du P.A.D.D. : Donner une nouvelle image au site de La Coudraie : du quartier spécialisé et stigmatisé vers un quartier durable et partagé*

*4 - 1- 2 – 3 – La construction de logements en accession libre et la réhabilitation des logements de la Ville*

*4 - 1- 2 - 4 – Un réaménagement et une valorisation de l'entrée et de l'entrée du quartier*

*- Orientation n°3 du P.A.D.D. : Rattacher le quartier de La Coudraie et Poncy à la ville existante et à la ville en devenir sur le secteur Poncy*

*4 – 1 – 2 - 5 – Les actions de désenclavement du quartier de la Coudraie*

*4 - 1 – 2 - 6 - L'orientation des premières constructions vers le vallon*

*4 - 1 – 2 - 7 – Les actions hors périmètre ANRU et révision simplifiée PLU.*

*- Orientation n°4 du P.A.D.D. : Réfléchir et Elaborer un projet à l'échelle d'un territoire d'avenir - Secteur Coudraie – Poncy, en maintenant et renforçant les continuités écologiques*

*4 – 1 – 2 - 8 – Le secteur de projet Poncy*

*4 - 2 – 1 – Les réflexions à l'échelle locale et à une échelle plus large*

## **V – Les incidences et les impacts des orientations du projet urbain Coudraie – Poncy sur l'environnement et les différentes mesures de compensation prévues à cet effet.**

### **5- 1) - Les incidences du P.L.U. révisé sur l'environnement et les différentes mesures de compensation**

5 -1 – 1 - Les impacts sur l'environnement naturel : topographie, hydrogéologie, climatologie, qualité de l'air.

5- 1 – 2 - Les impacts sur l'environnement humain : patrimoine culturel, démographie, activité humaine, économies, équipements, déplacements et réseaux d'assainissement

5– 1 – 3 – les effets sur la sante et les nuisances sonores

## **5 – 2 - La manière dont les préoccupations de développement durable sont prises en compte dans le projet, en lien avec l'Agenda 21.**

- Finalité n°1 : lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère.
- Finalité n°2 : Préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources
- Finalité n°3 : Rechercher une cohésion sociale et une solidarité entre territoires et générations
- Finalité n°4 : Permettre l'épanouissement de tous les êtres humains
- Finalité n°5 : Favoriser une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

## **VI – Les modifications apportées au P.L.U. dans le cadre de la présente révision simplifiée**

### **6- 1- Transformation des zones UH et UPF en une seule zone UE**

- 6-1-1- L'existant
- 6-1-2—Le projet de zonage : la fusion des zones UH et UPf en une seule zone
- 6-1-3 – Le zonage et le règlement de la zone UE ... vers un urbanisme de projet

### **6- 2 - Transformation des délaissés de voirie entre les secteurs de Poncy et la Coudraie en zone AU strict.**

- 6-2-1 – l'existant
- 6-2-2- Le projet : la matérialisation du lien entre le quartier de la Coudraie et le secteur de Poncy.

### **6- 3 - Création d'un périmètre « d'inconstructibilité » temporaire, en application de l'article L. 123-2 a du code de l'urbanisme**

### **6 - 4- Modification d'une zone AUp en zone AU strict**

### **6 - 5 -Suppression des emplacements réservés n°6 et n°12**

### **6- 6 – L'inscription au titre des Monuments historiques du Domaine de Migneaux**

# I - Préambule

## **1- 1 Historique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

### **1 - 1 - 1- Définition d'un Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan local d'urbanisme (P.L.U.), qui se substitue au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire : En effet, le P.L.U. expose le projet global d'urbanisme ou "projet d'aménagement et de développement durable" (P.A.D.D.) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de son territoire. Il exprime ainsi un véritable projet de ville.

Ensuite, le P.L.U. définit les règles d'aménagement et le droit des sols. Il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelles emprises sont destinées aux transports en commun ou aux voies à venir, etc.

C'est également un document d'urbanisme réglementaire qui concerne à la fois les terrains publics et privés. Il s'agit d'un document juridique de portée générale qui s'impose à tous, particuliers, entreprises, administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation des sols comme les permis de construire, les déclarations préalables, les permis de démolir.

Un P.L.U. est constitué de plusieurs documents.

### **1 - 1 - 2 - Contenu du P.L.U.**

#### **1 - 1 - 2 - 1 - Les différents documents du "P.L.U.**

- **Le rapport de présentation** expose le diagnostic du territoire établi au regard de prévisions économiques et démographiques, de préservation de l'environnement et de prise en compte du développement durable.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (P.A.D.D.)** définit les orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il fonde et motive les règles d'urbanisme imposées par la collectivité. Cette démarche prospective doit trouver ses fondements sur les éléments du diagnostic, car le P.A.D.D. va permettre de fonder les choix politiques retenus. Il est la pièce maîtresse du P.L.U.. Toutes les pièces du dossier doivent être **compatibles** avec le P.A.D.D..

Les fondamentaux du P.A.D.D. sont :

- Maintenir un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels.
- Assurer la mixité sociale et urbaine
- Utiliser l'espace de manière économe, préserver les ressources naturelles et prendre en compte le développement durable.

- **Le règlement** : il définit les règles qui s'appliquent aux constructions sur chaque parcelle représentée sur les documents graphiques.

- **Les documents graphiques** définissent où s'appliquent les règles édictées dans le règlement. Dans ce but, ces documents délimitent des zones, mais aussi d'autres prescriptions comme les espaces boisés classés, les emplacements réservés pour les collectivités, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions, etc.

- **Les annexes informatives** (plans des informations utiles, plans des servitudes d'utilité publique, etc.)

### **1 - 1 - 2 - 2 – Le contenu du Plan Local de l'Urbanisme au regard de la loi n°2010- 788, en date du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2.**

Si la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ne change pas de manière substantielle le contenu du P.L.U., en gardant les 6 éléments susmentionnés, elle modifie tout de même le contenu de ces derniers.

Tout d'abord, sur le plan formel, chaque élément du P.L.U (hormis les annexes) est défini par un article législatif à part entière, alors qu'antérieurement l'ensemble des éléments du P.L.U. était globalisé dans l'ancien article L. 123-1. A présent, l'article L. 123-1-2 définit le rapport de présentation, l'article L.123-1-3 définit le P.A.D.D., L. 123-1-4 les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), L.123-1-5, le règlement L.123-1-8, les documents graphiques. Cette nouvelle « qualification législative » donne plus de force juridique à ces différents éléments du P.L.U.

**Le rapport de présentation** n'est fondamentalement pas modifié. Il doit toujours contenir un diagnostic, **justifier, motiver et expliquer les choix** et les objectifs retenus au regard des autres éléments du P.L.U. Le seul élément novateur est qu'il doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il doit justifier de la consommation de ces espaces au regard des objectifs mentionnés dans le P.A.D.D.

**Le P.A.D.D.** est plus précis puisqu'il doit « définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il doit aussi arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le P.A.D.D. devient donc la matrice des politiques publiques d'aménagement, d'urbanisme, habitat, environnement et déplacements.

La principale innovation réside dans la création des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**, qui se substituent aux anciennes orientations d'aménagement. Ces O.A.P. ont dorénavant un caractère obligatoire. Leur contenu est renforcé puisqu'elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ❶

La loi décompose le contenu des orientations d'aménagement et de programmation en trois grands thèmes :

- Celles relatives à l'aménagement concernent toutes les intercommunalités et toutes les communes.
- Celles relatives à l'Habitat concernent et sont obligatoires pour tout PLU intercommunal et tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat,
- Celles relatives aux transports et aux déplacements concernent et sont obligatoires pour tout P.L.U. élaboré par un EPCI, qui est également autorité compétente pour l'organisation des transports urbains.

**Le règlement** n'est pas fondamentalement modifié, même si la loi introduit deux nouvelles possibilités : imposer à l'ensemble des travaux, constructions et aménagements, le respect de **certaines performances énergétiques et environnementales** d'une part et imposer également des secteurs où une taille minimale de logements peut être fixée ainsi qu'une **densité minimale** dans des secteurs situés à proximité de transports collectifs existants.

La nature des documents graphiques n'est pas modifiée.

❶ Notons que cette possibilité qui existe aussi dans le rapport de présentation avait été introduite par la loi du 13 juillet 2006, mais ne concernait que ces derniers

### **1 - 1 – 2- 3 – La présente révision simplifiée au regard de l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, modifiée par la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011**

L'article de la loi susmentionnée donne la possibilité, pour les P.L.U. en cours d'élaboration ou de révision d'opter pour les dispositions antérieures à la loi Grenelle 2. L'article en question ne précise pas si la révision simplifiée est concernée, mais on peut toutefois le supposer.

**En conséquence, la Ville de Poissy, pour cette révision simplifiée, opte pour l'application des dispositions antérieures** et ce, pour des raisons pratiques évidentes. Il est en effet difficile dans le cadre d'une révision simplifiée (et portant conséquence que sur une faible partie du territoire) de « grenelliser » des documents qui ont été élaborés dans le cadre des lois S.R.U. et U.H.

**Toutefois, sur le plan formel, si la loi Grenelle 2 n'est pas appliquée, elle le sera dans ses fondamentaux puisque la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la recherche de la performance énergétique des bâtiments, la densité, la faible consommation de l'espace sont au cœur de cette révision simplifiée, concernant le secteur Coudraie – Poncy.**



## **1 - 2 - Evolution du Plan Local d'Urbanisme de Poissy**

### **1 - 2 - 1 - Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2003**

**Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Poissy a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 2003** (remplaçant ainsi les 3 Plans d'Occupation des Sols en vigueur jusque là sur le territoire communal, à savoir le POS Nord-Est, approuvé le 22 juin 1984, le POS Sud-Ouest, approuvé le 12 juillet 1990 et le P.O.S. Sud/Sud-Ouest approuvé le 22 mars 2000).

### **1 - 2 - 2 – La révision générale du Plan Local d'Urbanisme**

**Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 20 décembre 2007.** Cette révision poursuivait les objectifs principaux suivants : la transformation en zone d'habitation d'une partie d'une zone d'activités (ex- Z.A.C. Bongard) et l'ouverture à l'urbanisation des zones AU (zones à urbaniser). Les secteurs de projet identifiés étaient au nord-est de la ville, au sud de la voie ferrée, dans le secteur dit Saint-Sébastien, l'espace situé entre les autoroutes A. 13, A. 14 et la rue de la Bidonnière et une large bande entre la R.D. 113, l'autoroute A. 14 jusqu'à la limite communale de Chambourcy.



*P.L.U. révisé 2007*

La révision du P.L.U. avait également été concernée par le projet de déménagement de l'hôpital intercommunal de Poissy-Saint-Germain-en-Laye sur le site de la Coudraie, avec la création d'une zone UH.

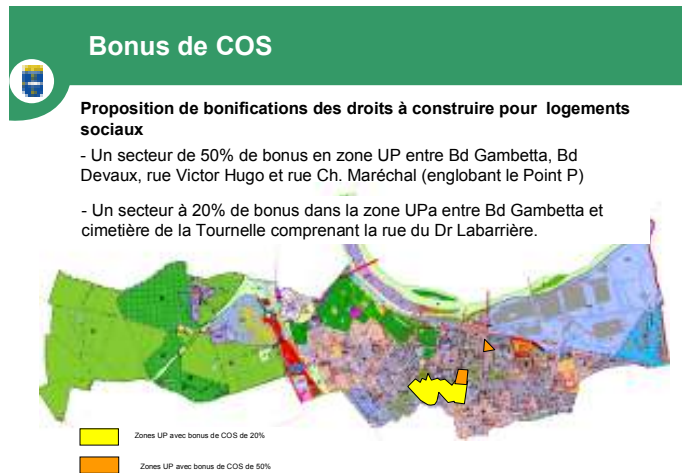
### **1- 2 - 3 – La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 3 mars 2009**

**Une mise à jour du P.L.U a été effectuée le 3 mars 2009** (arrêté n°2009/013 P) et concernait le report dans les documents d'urbanisme du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.), suivant l'arrêté préfectoral n° 2008-212 DDD du 12 décembre 2008 portant création de la Z.A.D. sur Poissy (secteur O.I.N. Seine Aval).

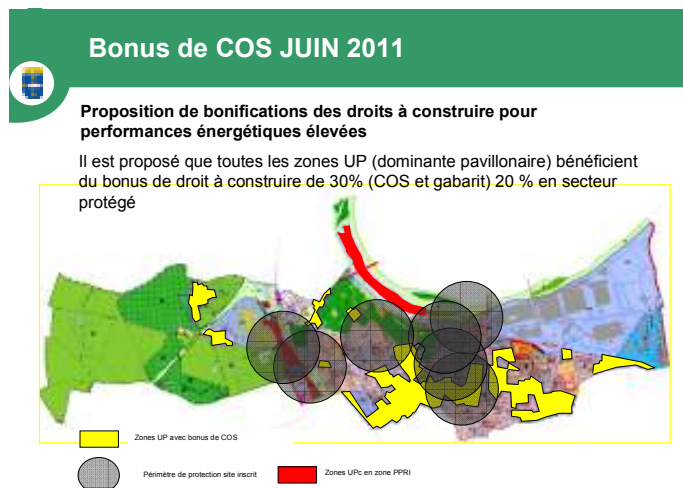
## 1 - 2 - 4 – Application des articles L.127-1 et L. 128-1 du code de l'Urbanisme : majorations de Coefficient d'occupation des sols et de gabarit

En application des articles L.127-1 et L. 128-1 du code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré la Majoration du Coefficient d'Occupation des Sols et des règles de gabarit pour favoriser le développement durable dans les constructions et faciliter la réalisation de logements sociaux dans certains secteurs et zones de la Ville.

Par délibération du 30 novembre 2010, une majoration du Coefficient d'Occupation du Sol et de gabarit de **20 %** a été instituée dans un secteur à majorité pavillonnaire, sans présence de logements sociaux, situé dans une large bande ouest, à proximité du centre-ville et de **50 %** dans le secteur situé entre le boulevard Devaux, le boulevard Gambetta, la rue Charles Maréchal et le boulevard Victor Hugo, ainsi que dans celui situé dans un triangle compris entre le boulevard Gambetta, le boulevard Robespierre et le boulevard de la Paix,



Par délibération du 30 juin 2011 et suite à l'article 19 de la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation à la législation au droit de l'Union Européenne (U.E.), article 19, modifiant l'article L. 128-1 du code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols de maximum a été mis en place de **30 %** dans les zones UP (UPa, UPb, UPc – hors P.P.R.I., UPd et UPe, en dehors des périmètres susmentionnés) du Plan Local d'Urbanisme et de **20 % dans ces mêmes zones situées** dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques- article L. 621-30-1 du code du patrimoine -, dans un site inscrit ou classé – articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Cette majoration de COS et de gabarit ne concerne que les bâtiments d'habitation.



Ces deux délibérations, même si elles ne constituent pas une modification formelle au sens du code de l'urbanisme, permettent cependant sous condition, une évolution des règles du P.L.U. de Poissy dans certains secteurs.

**Elles caractérisent ainsi la philosophie que la Ville veut donner à la présente révision simplifiée, c'est-à-dire une densité amplifiée, mais qualitative et dans un souci de développement durable et de mixité urbaine et sociale.**

### **1 – 3 - Une vision du territoire à intégrer**

#### **1 - 3 – 1 - La mise en place de l'Agenda 21 local, une transversalité qui alimente la réflexion sur la révision simplifiée du P.L.U**

La démarche d'Agenda 21 local correspond à une mise en œuvre des principes issus de la Conférence Internationale de Rio, en 1992. Ainsi, face aux problématiques du XXI<sup>ème</sup> siècle, l'Agenda 21 est l'outil qui permet de structurer l'action locale dans un souci de respect de l'environnement, de cohésion sociale et de développement économique. Véritable outil de planification transversal, l'Agenda 21 offre une vision à long terme des projets et des évolutions d'un territoire.



**L'Agenda 21 de Poissy, comme tout Agenda 21, répondra à 5 buts :**

- Lutter contre le changement climatique.
- Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources.
- Favoriser la cohésion sociale et la solidarité entre les quartiers et les générations.
- Favoriser l'épanouissement de tous.
- Favoriser le développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

La réflexion sur l'élaboration d'un AGENDA 21 a été relancée en 2008. Des instances de décision (comité de pilotage, comité d'orientation) ont été mises en place, ainsi que des groupes de travail et des temps de concertation avec la population et les acteurs socio-économiques du territoire. En 2010, un diagnostic partagé a été élaboré et présenté. 20 enjeux ont été identifiés. Par la suite, 17 objectifs stratégiques en ont découlé. Ils sont déclinés à travers 5 grands axes et concrétisés par 143 actions :

### **Les 5 grands axes de l'Agenda 21 local**

- **Poissy, Ville économique et Responsable** (exemplarité de la collectivité, des acteurs socioéconomiques, diversification et attractivité économique, etc.)
- **Poissy, Ville Solidaire** (réduire la précarité, lutter contre l'exclusion et l'isolement, offres de logements, liens intergénérationnels, etc.)
- **Poissy, Ville Ecologique** (réduire la production des déchets, gestion économe en eau, optimiser la protection de la biodiversité, etc.)
- **Poissy, Ville Citoyenne** (créer des liens entre les quartiers, faciliter l'accès à tous à la culture, aux sports, aux loisirs, dynamiser la participation des citoyens dans la cité, etc.)
- **Axe transversal** (faciliter la mobilité dans la ville, réduire les consommations d'énergie et les émissions de CO2).

**Le plan d'actions de l'Agenda 21 territorial a été adopté par le Conseil Municipal, le 15 décembre 2011.**

**Agenda 21 et P.L.U. sont des démarches spécifiques et différentes (cadres juridiques, élus et services en charge de la conduite, etc.), mais ont des aussi un point commun majeur : le développement durable selon une même logique transversale.**

Le PLU ne doit aborder que des questions liées à l'aménagement. Des aspects majeurs de l'action d'une commune lui échappent, comme l'action sociale, les affaires scolaires, la culture...

L'Agenda 21 local permet de répondre à des enjeux de développement durable non traités dans le PLU. Il a une approche thématique et répond à des enjeux concernant l'ensemble du territoire communal. Le PLU propose une approche territoriale, plus fine, par zone.

Les deux démarches permettent de coupler approches thématique et territoriale.

Le projet de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie, objet de la révision simplifiée du P.L.U. est intégré dans la démarche de l'Agenda 21 communal.

En effet, la réalisation de ce nouveau quartier rassemble de nombreux enjeux de développement durable (cf. point 4).

### **1- 3 – 2 – Des réflexions sectorielles : Programme Local de l'Habitat et Plan de mobilité, en lien avec le P.L.U**

#### **• Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) à l'échelle communale**

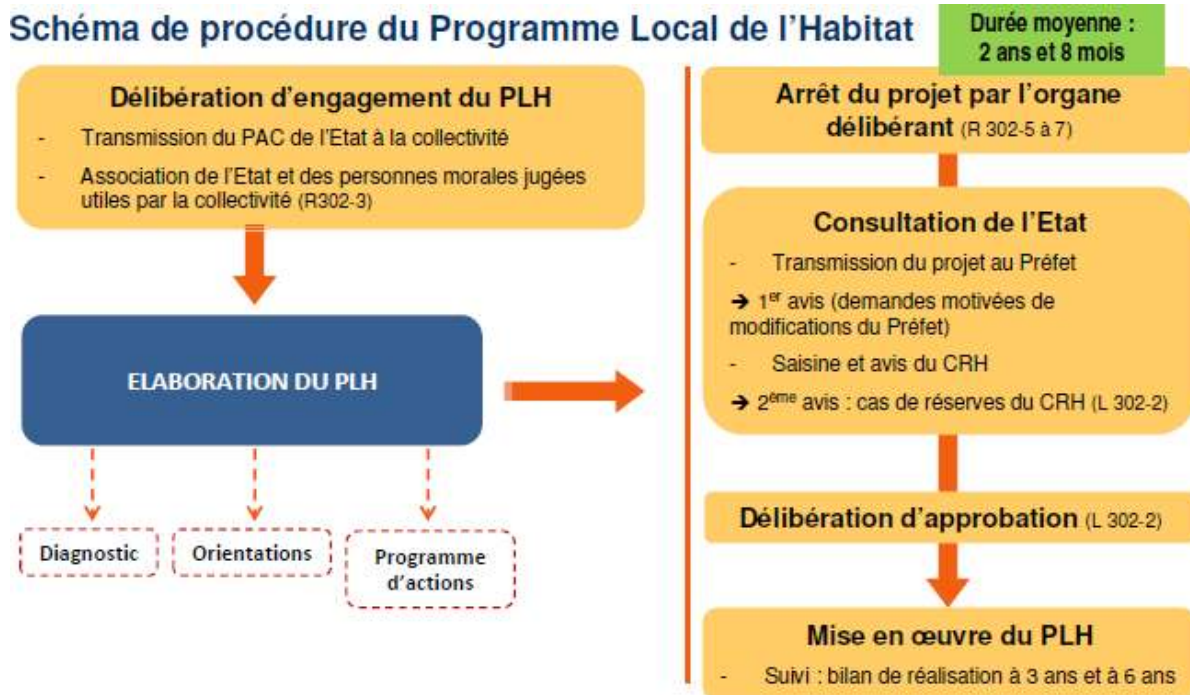
La Ville s'est engagée dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui constitue le principal outil en matière de politique du logement au niveau local. Il représente

le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteurs géographiques et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les P.L.H. (article L.123-1 avant dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Ce document, actuellement en élaboration, sera arrêté en 2012 et il sera composé de trois parties distinctes :

- un diagnostic de l'habitat à l'échelle de la ville et des quartiers afin de répertorier les particularismes, les atouts, les manques, les besoins du marché de l'habitat pisciacais. **Ce diagnostic a été finalisé en décembre 2011 et présenté en comité de pilotage.**
- des orientations stratégiques sur les souhaits d'évolution à court et moyen terme (la durée du PLH étant de 6 ans)
- un programme d'action pour réaliser / accompagner ces objectifs que ce soit par des outils programmatiques, financiers ou partenariaux.



Par son programme d'actions, le P.L.H. visera à une meilleure répartition sociale sur le territoire de la commune.

Les objectifs porteront sur des perspectives de construction annuelle sur la période 2012-2018 afin de répondre a minima aux besoins locaux (diversification de l'habitat, décohabitation) mais aussi de traitement du parc existant afin d'œuvrer pour l'attractivité résidentielle de son territoire et ainsi confirmer son rôle de pôle structurant.

Des objectifs ambitieux ont d'ores et déjà été identifiés afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants, en offrant des opportunités de parcours résidentiels et en favorisant

un développement de l'habitat concentré, cohérent et diversifié sur l'ensemble du territoire communal.

**Quatre enjeux principaux ont été arrêtés par la Ville :**

**Les 4 grands enjeux du Programme Local de l'Habitat**

- **Répondre** aux attentes des habitants en favorisant les parcours résidentiels et en garantissant le maintien démographique de la population communale,
- **Lutter contre la ségrégation socio spatiale** en termes d'habitat et rechercher la cohérence territoriale en termes de mixité, tout en maintenant la solidarité sociale au sein des quartiers,
- **Favoriser un habitat éco responsable,**
- **Améliorer de façon durable de la qualité de vie des habitants** en œuvrant, en complément de la construction neuve, à une réhabilitation du parc et des équipements existants.

Le projet de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie répond à ces quatre enjeux. La révision simplifiée du P.L.U permettra la création d'une zone habitat mixte en lieu et place d'une zone identifiée pour le déplacement de l'hôpital.

**• Le Plan de Mobilité**

En cohérence avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (P.D.U.I.F. actuellement en révision), la commune de Poissy s'est dotée d'un plan de mobilité communal.

Ce plan de mobilité a pour objectif de réduire la part de l'automobile individuelle dans les déplacements.

Le diagnostic et le scénario ont été réalisés au 1er semestre 2010. Le plan d'action a ensuite été élaboré et le Plan de Mobilité a été validé en octobre 2010. Sa mise en œuvre a débuté en 2011. Le Plan de Mobilité est voué à évoluer en fonction des besoins et urgences qui seront identifiés.

Son élaboration répond à la volonté d'aborder la question des déplacements de manière globale, en prenant en compte l'ensemble des modes de déplacement : voitures, transports en commun, vélo, marche. Ce plan de mobilité a pour objectif de réduire la part de l'automobile individuelle dans les déplacements.

**Les 5 grandes orientations du Plan de Mobilité**

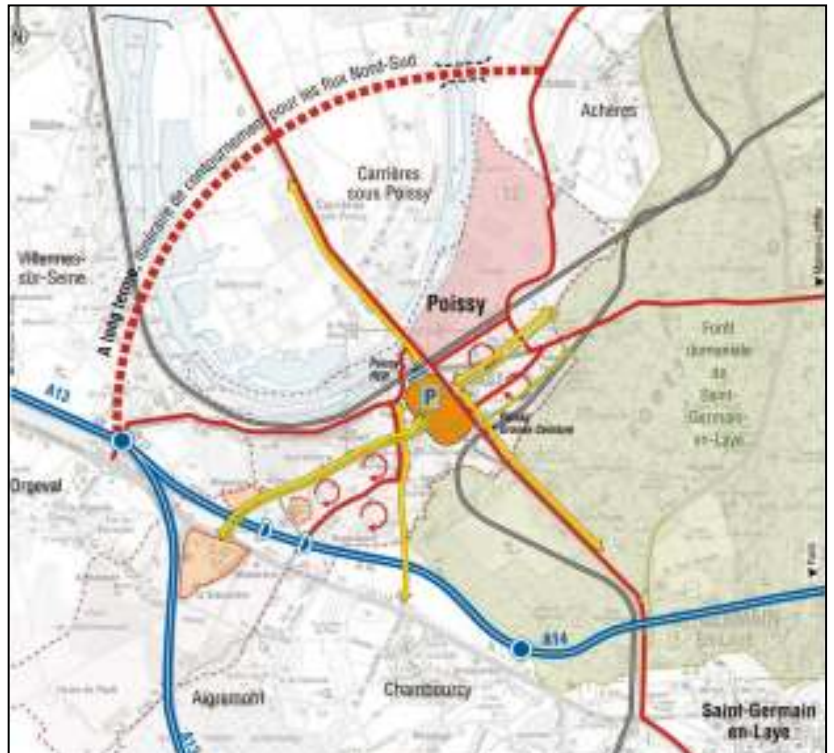
- **Le développement de la mobilité douce**, notamment en cœur de ville, avec des espaces partagés
- **La maîtrise du trafic de transit** tant Nord-Sud qu'Est-Ouest

- **L'accessibilité automobile à préserver** en lien avec le stationnement
- **L'amélioration des conditions de circulation des bus** autour de la gare et du fonctionnement des gares routières
- **Le renforcement des liens entre les quartiers** excentrés et le centre-ville.

### Le plan d'actions prévoit de nombreuses mesures :

#### • Les transports en commun :

- Pour les transports en commun, il est prévu d'optimiser l'organisation du réseau de bus, de mettre en place une navette intra-communale, de réaliser des aménagements pour améliorer la vitesse de circulation des bus sur l'axe rue de Villiers – Avenue Blanche-de-Castille, d'améliorer les conditions de circulation de bus sur les grands axes et de réorganiser les circulations devant la gare RER.



*Synthèse de la mobilité à Poissy (Source : Plan de mobilité, - Ville de Poissy)*

#### • Mobilité douce et accessibilité:

- Pour les piétons et vélos, il est prévu de mettre en œuvre un schéma directeur cyclable, de poursuivre le déploiement des parcs de stationnement vélo et de mettre en œuvre un schéma piétons et personnes à mobilité réduite.

#### • Pour le stationnement

- Pour le stationnement, le plan d'actions prévoit de modifier la politique de stationnement en centre-ville pour la simplifier et la rendre plus lisible.

#### • Pour la circulation,

- Pour la circulation, il prévoit de mettre en place des zones de circulation apaisée, dans lesquelles la vitesse sera fortement modérée et la voirie partagée entre les différents usagers : piétons, cyclistes, PMR, voitures, bus ...

**Le projet de La Coudraie respecte et s'accorde avec ces principes par la volonté de raccrocher le site et de renforcer les liens aux autres secteurs de la ville. Ce point sera développé plus loin.**

## SYNTHESE PARTIE I

### Le contenu du P.L.U

**Le rapport de présentation**

**Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Les orientations d'aménagement précisant les conditions d'aménagement de certains secteurs stratégiques :

Les documents réglementaires (règlement + documents graphiques)

#### Les annexes

(Servitudes d'utilité publique existantes sur le territoire, informations, etc.)

### Evolution du document d'Urbanisme

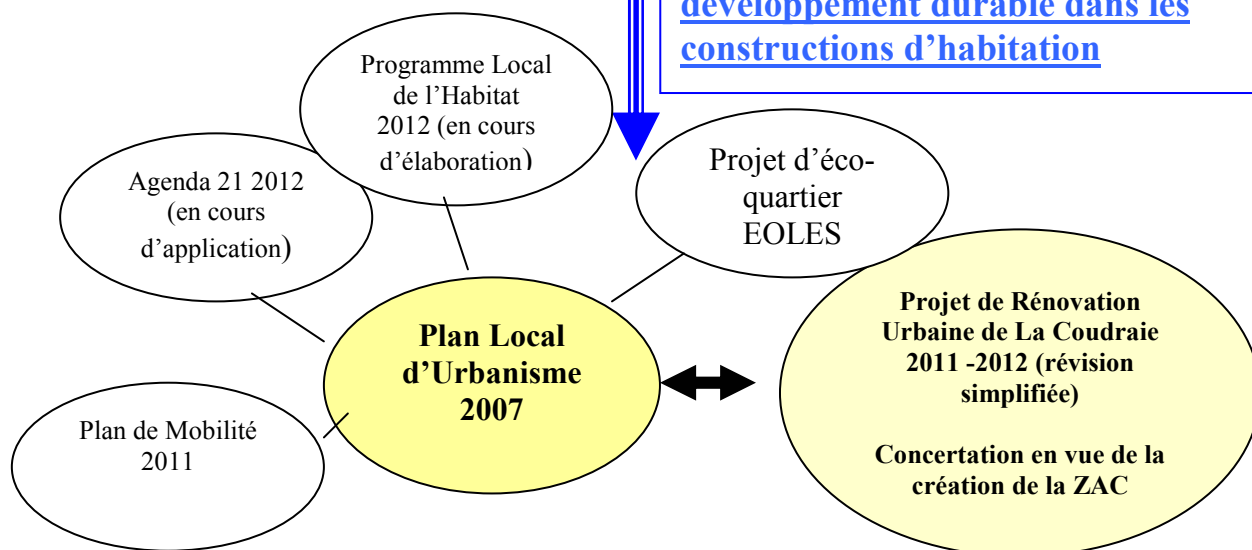
2003 Approbation du P.L.U

2007 Approbation Révision du P.L.U :

2009 Lancement de la concertation dans le cadre de la révision simplifiée du P.L.U sur le secteur Coudraie - Poncy

2010 Majoration du C.O.S. et des règles de gabarit pour favoriser la réalisation de logements sociaux

2011 Majoration du C.O.S. et des règles de gabarit pour favoriser le développement durable dans les constructions d'habitation





## **II - La procédure engagée – Révision simplifiée du P.L.U.**

Application des dispositions antérieures  
en application de l'article 19 de la loi d'Engagement National pour l'Environnement

### **2 - 1 – descriptif de la procédure**

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme prévoit une procédure dite de « **révision simplifiée** ». Celle-ci permet de faire évoluer le PLU dans des délais resserrés par rapport à la procédure de révision. Cependant son objet est strictement encadré. Ainsi, elle peut être utilisée pour permettre « **la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité** » qui ne pourrait pas être autorisée avec les règles du PLU en vigueur. Ces dispositions sont également applicables à un projet **d'extension des zones constructibles** qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette procédure fait toutefois formellement l'objet d'une concertation avec la population, d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et consultées et d'une enquête publique. Ainsi les principes d'information, de concertation et d'association sont garantis.

Il convient de préciser que les opérations ou constructions d'intérêt général peuvent être non seulement de nature publique, mais également de nature privée.

A l'issue de la procédure, la révision simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal.

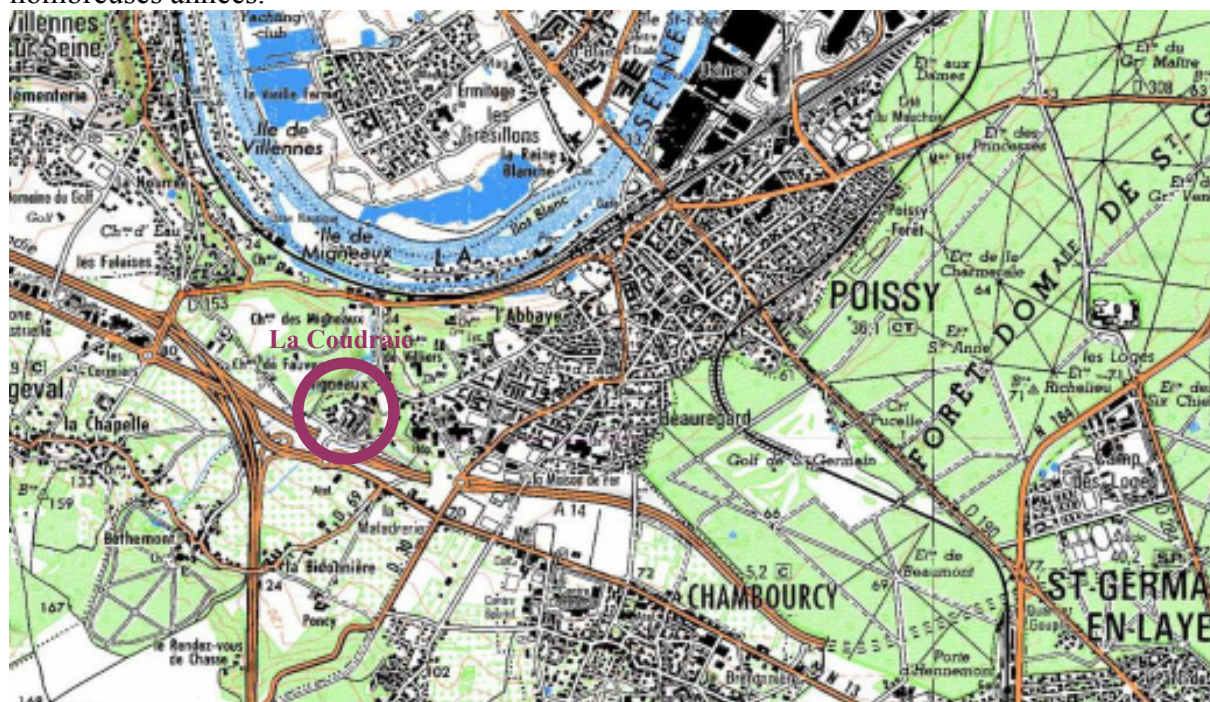
### **2 - 2 - Objet de la révision simplifiée : Réalisation du projet de rénovation urbaine de la Coudraie en lien avec le secteur de Poncy.**

**Le périmètre de la révision simplifiée s'étend sur le secteur de la Coudraie et sur le secteur dit de Poncy. Le point 2 vise à présenter de façon synthétique l'objet de la révision simplifiée.**

**Les projets sont détaillés dans le chapitre IV.**

## 2 – 2 -1 - Le projet de rénovation urbaine de La Coudraie

Situé à l'entrée Sud-Ouest de la Ville de Poissy, le quartier de la Coudraie, d'une superficie de 12 hectares au total, se trouve dans une situation d'enclavement, entre des voies de transports à fort trafic au sud (autoroute A.14 et R.D. 113), des espaces naturels et d'anciens vergers en friche, voire des délaissés de l'A. 14. Ce quartier a fait l'objet de dispositifs de réhabilitation, de requalification et autres démarches de la politique de la ville depuis de nombreuses années.

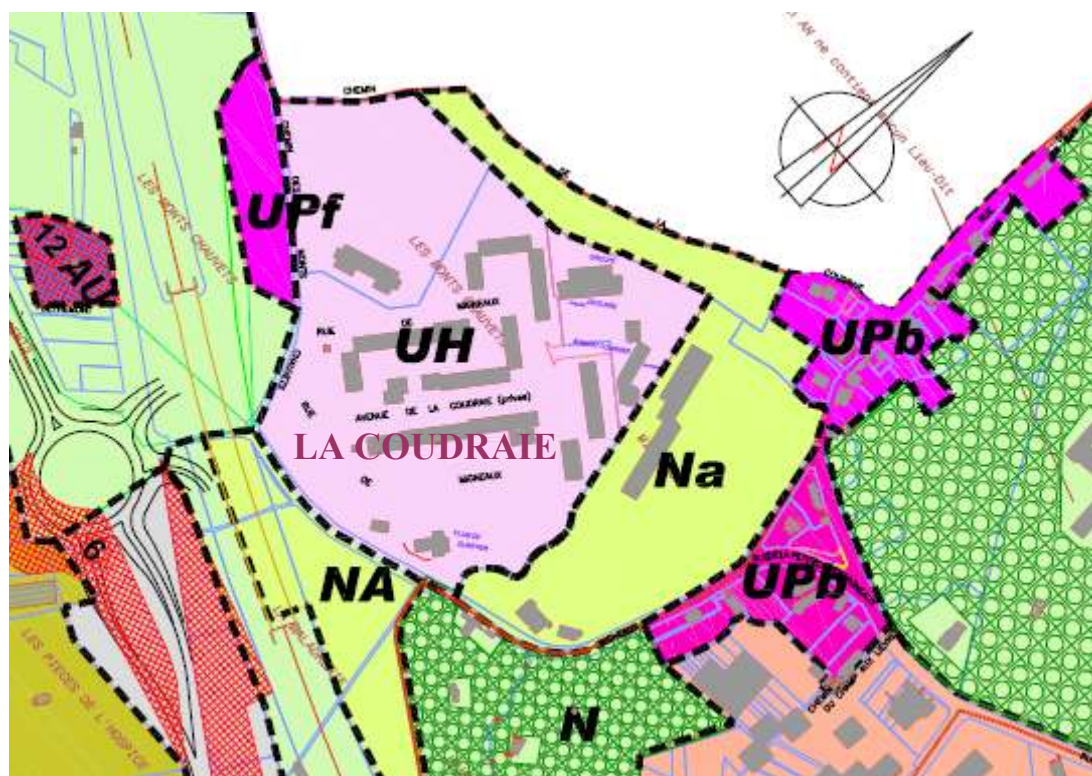


Source : © IGN 2012 - [www.geoportail.fr/mentionslegales/](http://www.geoportail.fr/mentionslegales/)

La précédente municipalité avait décidé la démolition totale des neuf bâtiments d'habitation, du centre commercial, du foyer de travailleurs migrants et des bâtiments communaux. Il était envisagé l'installation de l'hôpital intercommunal (déménagement de l'actuel hôpital).

La révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvée le 20 décembre 2007 avait entériné la localisation du futur hôpital intercommunal sur le site de la Coudraie. Les différents documents du P.L.U. (Projet d'Aménagement et de développement durable, règlement, rapport de présentation) avaient été pensés et rédigés afin **d'accueillir exclusivement un équipement public hospitalier sur le site. Cependant, cette relocalisation n'étant pas certaine, le P.A.D.D. mentionnait la possibilité d'une révision simplifiée sur le secteur.**

Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Poissy révisé et approuvé en 2007  
Zone UH – site identifié comme lieu de relocalisation de l'hôpital.



Finalement, la décision d'implanter un hôpital sur le site de la Coudraie a bien été abandonnée et le choix d'un autre site sur le territoire de la commune de Chambourcy entériné, même s'il semble aujourd'hui suspendu.

*Les Vergers de la Plaine à Chambourcy – site d'implantation retenu en 2007 pour l'implantation du futur hôpital. – source : site internet de la ville de Chambourcy*



Elue en mars 2008, la nouvelle équipe municipale a fait de la Coudraie un de ses dossiers prioritaires et a donc souhaité réexaminer le devenir du quartier en concertation avec les habitants, en abandonnant la perspective d'une démolition totale des bâtiments. Le bailleur social, FRANCE HABITATION a demandé ainsi le retrait du permis de démolir portant sur tous les bâtiments, ce dernier a été retiré par le Maire, le 28 mai 2008.

Dans ce contexte, **une étude préalable** a été réalisée **au deuxième semestre 2008** qui a conclu à la possibilité de maintenir une fonction d'habitat sur le secteur, à condition de le rattacher aux développements urbains futurs du secteur sud de Poissy incluant la zone de Poncy (ex-Terrasses de Poncy) et l'hôpital. L'urbanisation de ce secteur a été articulée au Projet de Rénovation Urbaine de la Coudraie, pour aboutir à une réflexion d'ensemble sur l'opportunité de la création d'une nouvelle centralité urbaine dans le secteur sud de Poissy.

Par ailleurs, un schéma directeur a été travaillé en concertation avec les partenaires et les habitants, définissant notamment le nombre et la localisation des démolitions, un principe de maillage viaire et de rattachement aux secteurs mitoyens, des principes de reconstitution de l'offre (équilibres logement social/logement privé, localisation des opérations hors site), ainsi que des principes d'implantation des équipements dans la zone d'interface entre la Coudraie et le secteur de Poncy.

Ce travail a abouti à la transmission à l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (A.N.R.U.) par Mme la Préfète **le 13 février 2009**, du dossier de rénovation urbaine et par la suite, à la signature, **le 5 août 2009, du protocole de préfiguration de rénovation urbaine** du quartier de la Coudraie, permettant la mise en œuvre de certaines opérations. Il prévoyait notamment, sur les années 2009 -2010, la restructuration de l'école élémentaire, la réhabilitation ou la démolition de certains bâtiments et la réfection de l'anneau central. Certaines de ces opérations sont déjà réalisées, d'autres sont en cours.

Suite à la signature du protocole de préfiguration, l'ANRU a sollicité un travail d'approfondissement du projet en vue de déboucher sur la signature d'une convention définitive.

Dans cette perspective, une étude d'approfondissement du projet urbain a été menée avec l'appui du cabinet INTERLAND et a débouché sur des propositions plus précises.

Ces propositions, ainsi qu'un bilan de l'avancement du projet ont été consignées dans un rapport de présentation à l'ANRU en **date du 30 août 2010**. Celui-ci proposait une déclinaison du projet en plusieurs phases :

- une première série d'opérations qui seront lancées avant fin 2013 et qui ont fait l'objet de la convention ANRU, signée le 19 juillet 2011,
- une deuxième série d'opérations (hors convention) qui se situent plus tard dans le calendrier et seront conduites dans le cadre d'une opération d'aménagement.

L'ANRU a analysé cette version plus aboutie du projet dans le cadre d'une Réunion technique partenariale (RTP) **le 13 septembre 2010**. Cette réunion a débouché sur des demandes d'approfondissements et des compléments d'information.

**Le Comité d'engagement** s'est réuni **le 7 avril 2011** et a acté la participation de l'ANRU et des partenaires financiers sur le projet de la Coudraie. La convention ANRU définitive a été signée **le 19 juillet 2011** par les partenaires, actant le financement du projet jusqu'à fin 2013 sur la base d'un dossier définitif.

Le P.R.U. de la Coudraie prévoit la **démolition de 444** logements sur 608, la **réhabilitation de 164 logements**, dans les bâtiments E, G, C et I, la **construction neuve de 626 logements** (125 logements sociaux et 30 logements en accession sociale et 461 logements en accession libre). Le projet prévoit également la réhabilitation de **10 logements** dans un immeuble appartenant à la Ville.

Le quartier sera donc composé d'environ **800 logements**, d'équipements publics, de jardins partagés, aires de jeux et d'un petit pôle commercial en entrée de quartier.

## Projet de Rénovation Urbaine de la Coudraie : tableau récapitulatif

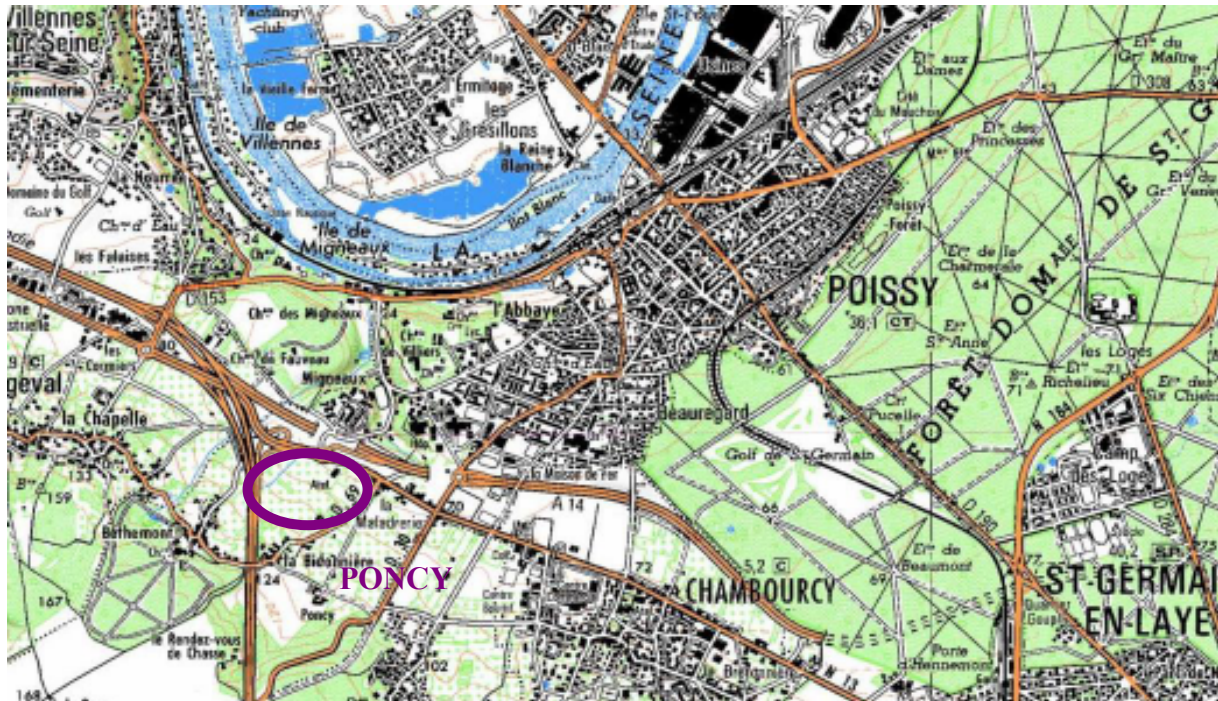
Date	Étapes
Mai 2008	1-Retrait du permis de démolir
Février 2009	2-Présentation du pré-projet  Signature du protocole de relogement transitoire avec le bailleur social
Février 2009 à aujourd'hui	Début du relogement transitoire des habitants et 1er travaux
Août 2009	3-Signature du protocole de préfiguration
Avril 2010 octobre 2010	4-Préparation d'une convention définitive - étude urbaine sur la "Coudraie-Poncy" : diagnostic - exposition : révision simplifiée du PLU
Septembre 2010	5-Présentation du nouveau dossier à l'ANRU en réunion technique partenariale.
7 Avril 2011	6- Le projet a recueilli un accord de principe lors du comité d'engagement. Il sera financé par les partenaires.
19 Juillet 2011	7- Signature de la Convention ANRU entre les différents partenaires

<b>Les « chiffres » concernant les logements</b>	
<b>688</b>	Nombre de logements total sur le site de la Coudraie (608 logements + 80 chambres du Foyer de travailleurs migrants.
<b>444</b>	Logements démolis
<b>461</b>	Logements construits en accession libre
<b>125</b>	Logements sociaux construits sur site
<b>30</b>	Logements en accession sociale
<b>164</b>	Logements de France Habitation réhabilités
<b>10</b>	Logements de la Ville réhabilités
<b>Environ 800</b>	Logements à terme dans le futur quartier

## 2 – 2 -2 - Le secteur de Poncy : un secteur d'urbanisation future

### *Historique :*

Le secteur de Poncy est identifié depuis de nombreuses années comme un site de développement urbain périphérique de la commune. Il forme une zone comprise entre le hameau de la Bidonnière et la RD 113, limitée de part et d'autre par l'autoroute A13 et la rue de la Bidonnière.



© IGN 2012 - [www.geoportail.fr/mentionslegales/](http://www.geoportail.fr/mentionslegales/)

**En 1989**, les communes de Chambourcy, Orgeval, Morainvilliers, Poissy, Aigremont et Villennes-sur-Seine créent un syndicat intercommunal d'études dit COMPAV. Un schéma directeur est élaboré. L'emplacement futur des zones à vocation commerciale, ainsi que des tracés des nouvelles voiries font l'objet d'une concertation.

**En juin 1999**, la ville de Poissy a souhaité la réalisation d'une opération d'aménagement comportant un centre commercial à vocation culturelle et de loisirs sur une partie des 34 ha du site dit de Poncy. Le 16 juin 1999, elle signe une convention relative à l'étude et à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement avec l'Agence Foncières et Technique de la Région Parisienne (A.F.T.R.P.).

**En 2001**, à l'issue d'une consultation internationale, un promoteur commercial partenaire principal de l'opération a été retenu (offre du promoteur BEG SA.) pour la réalisation d'un centre commercial d'envergure.

**En mars 2002**, le Conseil Municipal avait approuvé l'acquisition d'un ensemble de parcelles pour une superficie d'environ 34 hectares dans le secteur de Poncy et plus précisément aux "Lieux dits : Les pièces de l'Hospice, le Cauchemar, les Glaises, les Bretagnes". Puis la même

année le Conseil Municipal approuvait la signature d'une promesse de vente avec la Société Européenne Retail Entreprises II représentée par le groupe BEG, sur une partie de ces parcelles soit environ 14 hectares (périmètre dit du « poisson »), et ce afin de permettre la réalisation d'un Espace de Cultures, de Loisirs et de Commerces. Cette promesse de vente était assortie de conditions suspensives. 9 avenants à la promesse de vente ont été signés entre 2002 et 2011.

Dans le P.L.U. actuel :

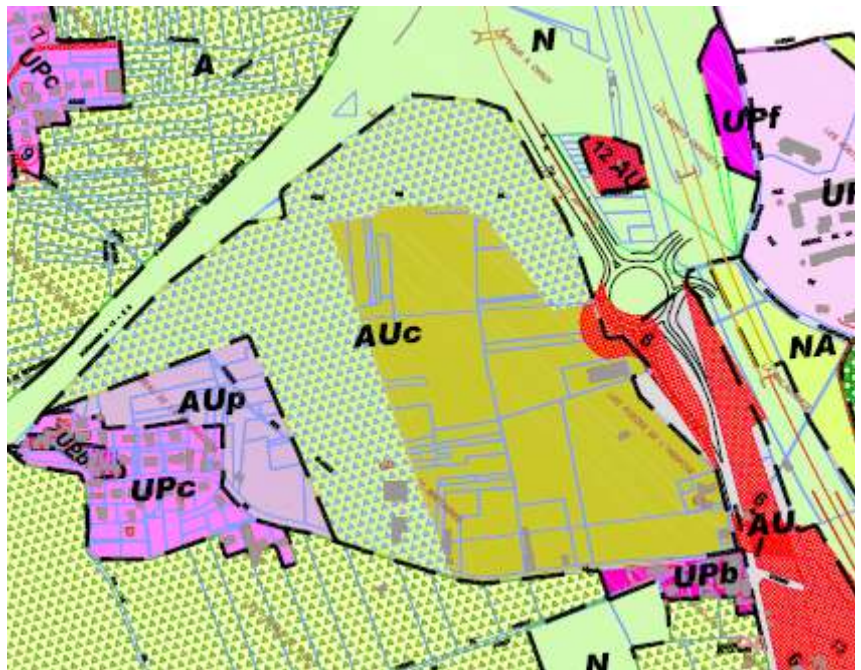
Ainsi, **dans le P.L.U. approuvé le 18 décembre 2003**, ce secteur était identifié comme une future zone de développement économique, selon le concept « culture-loisirs-commerces », dit projet des Terrasses de Poncy, sur une zone « pyjama » au S.D.R.I.F. 1994.

Dans le cadre de la révision du P.L.U. de 2007, le projet des Terrasses de Poncy a évolué en intégrant une partie de logements collectifs dans le programme et en réduisant les surfaces de commerces, tertiaires et activités. Dans le P.L.U. de 2003, les terrains étaient en zonage AU strict (A Urbaniser). Dans le P.L.U. révisé et approuvé en décembre 2007, deux zones, **AUp et AUc** alternatives ont été créées et destinées à être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements publics et infrastructures nécessaires.

Cette urbanisation future dans l'actuel P.L.U. se décompose donc en **plusieurs espaces**.

- **Le secteur AUc** a une vocation multiple (commerces, loisirs, équipements publics, hôtels et habitat). La vocation initiale du site à dominante arboricole a été mise en valeur avec l'obligation de maintenir 40% de l'espace en espace naturel et la matérialisation d'un espace paysager protégé (corridor écologique entre deux grandes zones agricoles). 60 % de l'espace restant est donc urbanisable (zone pyjama dans le SDRIF 1994).

- **Le secteur AUp** forme une zone tampon entre le hameau de la Bidonnière et le secteur AUc, il est actuellement destiné à accueillir de l'habitat individuel.



**Secteur dit de Poncy** – extrait du plan de zonage du P.L.U. révisé et approuvé en 2007



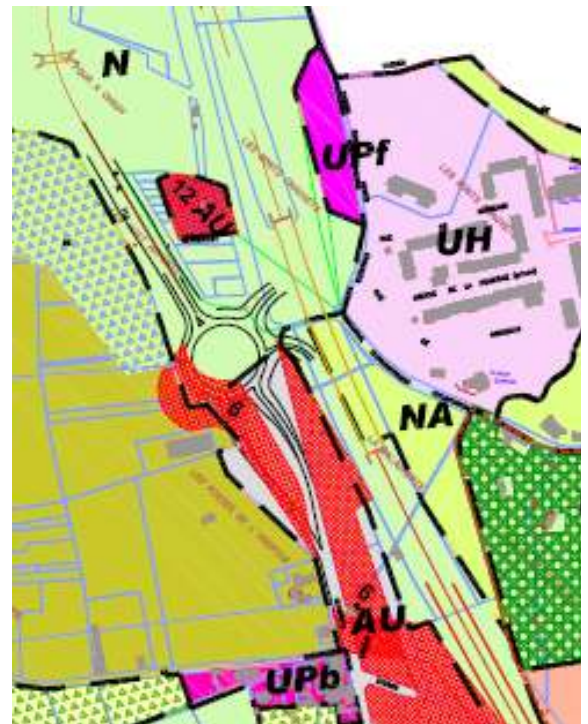
La volonté de la Ville est de développer sur ce site un secteur bénéficiant de toutes les qualités d'une urbanité moderne, associant les différentes fonctions (habitat, équipements, commerces, activités...) au travers d'aménagements qualitatifs et durables. Il s'agirait de constituer sur les Hauts de Poissy, en articulation avec le renouvellement urbain sur le quartier de La Coudraie, les projets sur le secteur de l'hôpital actuel et le quartier de Beauregard, une nouvelle polarité de la Ville, complémentaire à celle du Centre Ville et s'appuyant sur les potentiels d'attractivité liés à la desserte routière.

### **2 - 2 - 3 - Les terrains situés entre le secteur Coudraie et le secteur Poncy, zone UPf et AU strict**

Dans le cadre de la révision du P.L.U. approuvé en décembre 2007, deux zones ont été créées entre le quartier de La Coudraie et la R.D. 113.

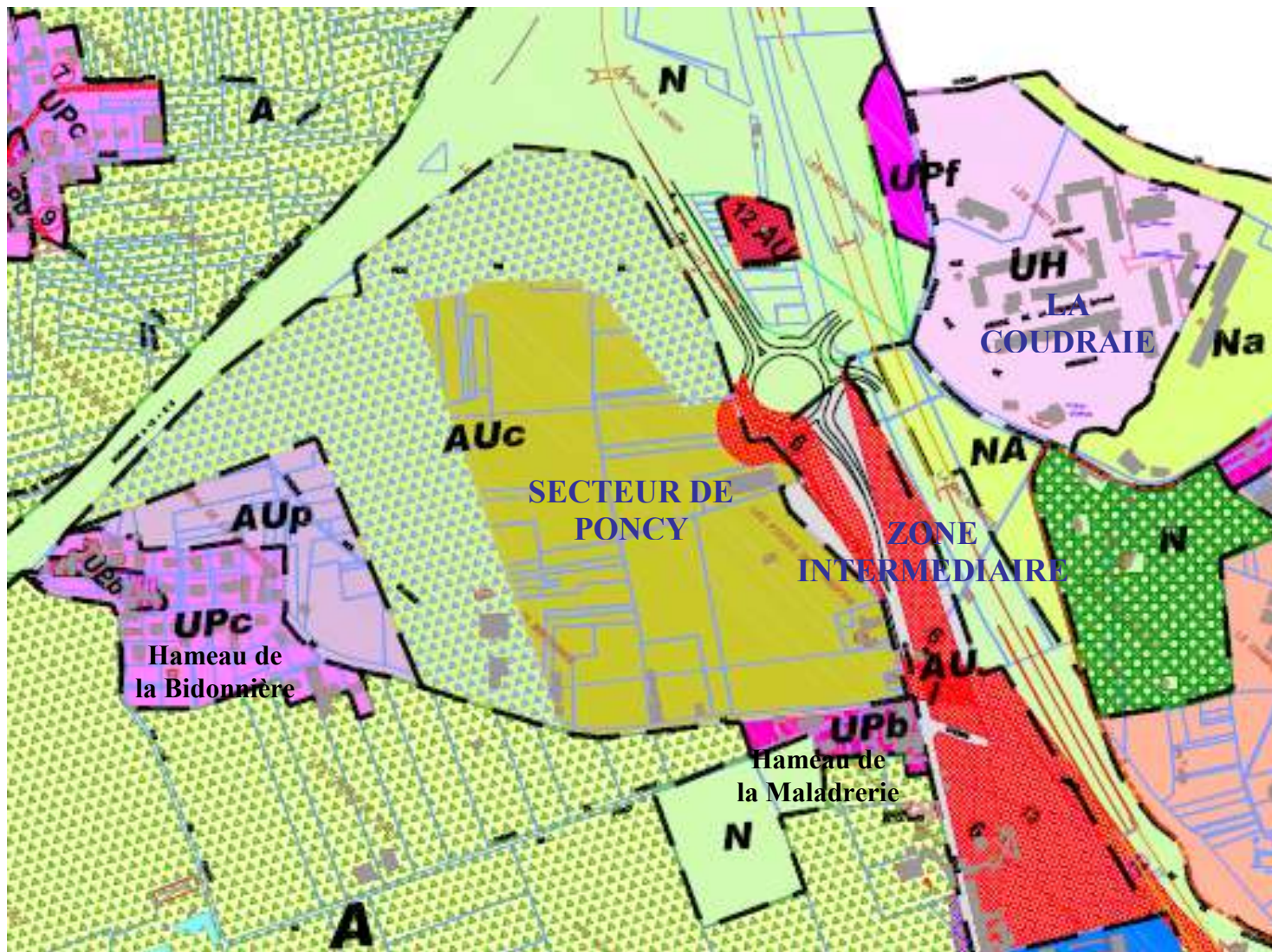
La **zone UPf** correspond à une partie de l'ancienne zone Na, qui jouxte le quartier de la Coudraie, le long du chemin des Monts Chauvets. Elle est destinée à accueillir une urbanisation de type pavillonnaire ou de maisons de ville, en lien avec le projet de reconstruction de l'hôpital.

Une **zone AU strict** a été également identifiée sur une partie de la zone naturelle (zone N) comprise entre l'ancienne RN 13 et la déviation de la R.D. 113, afin de permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 15 places (conformément au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, en date du 27 mars 2006). Un emplacement réservé (E.R n°12 de 5 000 m<sup>2</sup>) a été instauré sur ce secteur AU.



*extrait du plan de zonage du P.L.U. révisé et approuvé en 2007*

Dans le cadre de la révision simplifiée, ces espaces sont intégrés dans la réflexion globale d'aménagement du secteur Coudraie – Poncy.



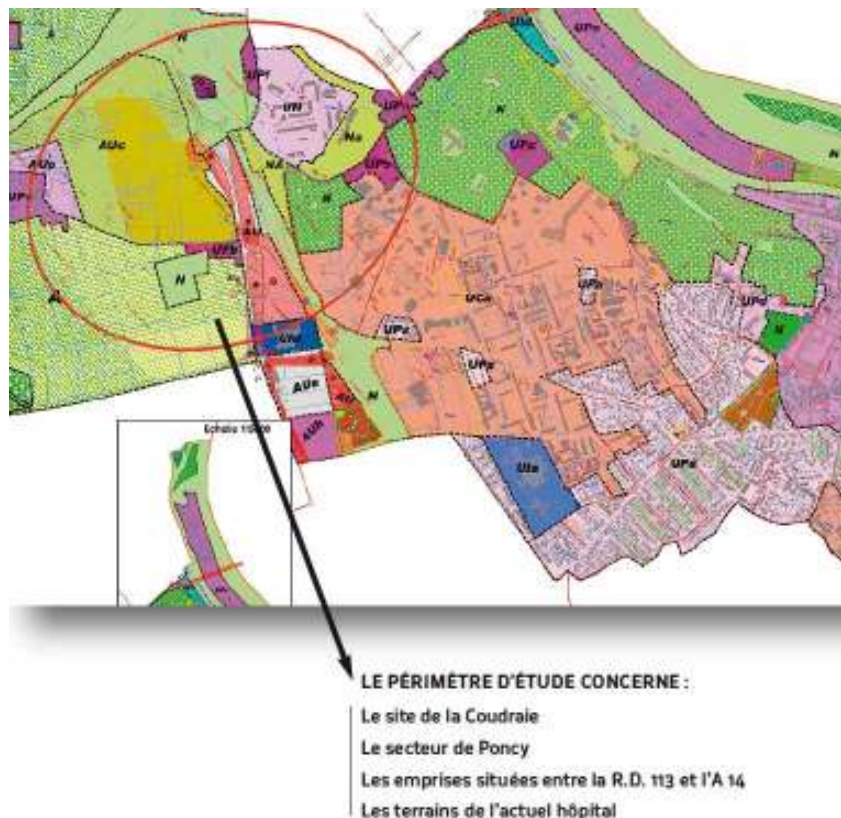
Plan de zonage  
du PLU 2007

## 2 - 2 - 4 – La révision simplifiée,

### 2 – 2 – 4 - 1- Lancement de la révision simplifiée, délibération du 17 décembre 2009

#### Nécessaire évolution du P.L.U.

La réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier de La Coudraie est aujourd’hui incompatible avec le Plan Local d’Urbanisme. Il était donc primordial de faire évoluer ce document d’urbanisme. Par ailleurs, la vision globale d’un rattachement du quartier de La Coudraie au futur secteur Poncy est absente du document d’urbanisme actuel. Les deux secteurs étaient identifiés séparément conformément à la topologie des sites. **Mais depuis 2008, la ville souhaite créer à terme un seul quartier d’où la procédure de révision simplifiée.**



**Ainsi, par délibération du 17 décembre 2009, le Conseil Municipal a décidé d’engager une révision simplifiée de son P.L.U. (lancement de la concertation) afin de permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie, en lien direct avec le projet du secteur Poncy.**

La Ville souhaite créer un nouveau quartier, lieu de mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle, dans une vision globale de l'aménagement du territoire et intégré dans le projet de ville.

Lancement de la révision simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme sur les  
sites de la Coudraie et de Poncy  
*Périmètre de concertation*



Les objectifs poursuivis par la Ville et développés dans la délibération du 17 décembre 2009, sont

### **L'objectif retenu pour la révision simplifiée du P.L.U.**

- la reconquête démographique, sociale, économique et urbaine des sites de la Coudraie et Poncy, dans une cohérence d'aménagement d'ensemble.

### **Les 5 grandes pistes d'action**

- Répondre aux enjeux de renouvellement urbain sur le quartier de la Coudraie,
- Promouvoir les grands axes d'une nouvelle centralité dans les secteurs de Poncy et de la Coudraie,
- Permettre à court terme la construction de 51 logements sociaux,
- Développer une offre commerciale et d'équipements pour le quartier en lien et cohérence avec le secteur de Poncy,
- Conserver et réhabiliter une partie des logements existants.

**Un sixième point avait été identifié**, il s'agissait de favoriser l'éclosion d'une agriculture périurbaine biologique, dans une partie du secteur de Poncy.

La Ville travaillait depuis 2009 à la possibilité de la création d'une exploitation agricole maraîchère dans le cadre d'une AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) sur 3,7 hectares dans la zone AUp, de l'actuel P.L.U., près de la Bidonnière.

Ainsi, afin de garantir au mieux la faisabilité du projet, des prélèvements de sols ont été effectués récemment (premières mesures en juin 2010) et au vu des résultats, des contre-mesures sur un espace plus large de prélèvement ont été réalisées.

Tous les résultats indiquent des teneurs très fortes en mercure et en plomb (y compris dans le corridor écologique). L'origine de cette pollution reste mystérieuse. Il n'est donc pas possible de faire de l'agriculture de proximité sur cet espace pour l'instant. Ce projet n'est pas abandonné mais sa réalisation n'est pas envisagée à brève échéance.

#### **2 – 2 – 4 - 2 - La concertation dans le cadre de la révision simplifiée du P.L.U.**

En application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, la délibération a énoncé les modalités de concertation suivante :

- Une information au public par voie de presse (journal municipal / journal local) et sur le site internet de la Ville ;
- Une exposition publique avec un registre d'observations ;
- La tenue d'une réunion publique ouverte à l'ensemble des Pisciacais.

#### **Un premier bilan de la concertation a été dressé lors du conseil municipal en date du 30 novembre 2010.**

- **Une exposition permanente s'est tenue du 29 juillet au 30 octobre 2010**, avec quatre panneaux de couleurs, expliquant la procédure de révision simplifiée du P.L.U., présentant les zones de projets que sont La Coudraie et Poncy et dressant un premier diagnostic synthétique. Le 20 octobre, l'exposition a été enrichie de deux panneaux supplémentaires, exposant les enjeux du futur quartier et le projet de renouvellement urbain de la Coudraie.

Un registre était à la disposition du public afin de recueillir les observations, questions et autres remarques. **15 observations ont été inscrites sur le registre.**

La concertation a fait l'objet de multiples annonces également sur le site internet de la ville. L'exposition était annoncée sur la page d'accueil du site. Dans la rubrique aménagement urbain – urbanisme, le projet du secteur Coudraie – Poncy, les quatre panneaux de la concertation étaient consultables.

Les cinq grandes étapes du projet sont décrites (retrait du permis de démolir le 28 mai 2008, élaboration du pré-projet suite à la concertation des membres du collectif de travail et début

des premiers travaux, protocole de préfiguration ANRU, dossier RTP et préparation de la convention d'engagement définitive.

Sont directement consultables sur le site internet : le pré-projet de rénovation urbaine du quartier de 2009, le protocole de préfiguration signée le 5 août 2009, l'étude urbaine « La Coudraie – Poncy », diagnostic du 8 avril 2010, l'exposition concernant la révision simplifiée du P.L.U. et le dossier présenté à l'ANRU, en septembre 2010.

**- Une réunion publique a été organisée le 20 octobre 2010**, salle Robespierre. En présence du maire, de l'adjoint en charge de l'urbanisme et des services urbanisme et rénovation urbaine de la Ville, le bureau d'études INTERLAND / ALPHAVILLE a présenté les enjeux et le projet de rénovation urbaine envisagé sur le quartier de la Coudraie.

La Ville a également informé les participants lors de la réunion des résultats des études de pollution de sol dans le secteur de Poncy. Il s'avère, comme nous l'avons indiqué plus haut que les sols sont pollués de façon importante par des métaux lourds, notamment le mercure et pour certains, le plomb.

**- Une information au public par voie de presse :**

**Par ailleurs, il est important de noter que l'association et la participation des habitants du quartier de la Coudraie au projet de rénovation urbaine a débuté très en amont de la procédure de révision simplifiée du P.L.U.**

Le projet de rénovation urbaine de La Coudraie a fait l'objet d'un travail auprès des habitants depuis mars 2008. Celui-ci s'est décliné selon plusieurs étapes, différentes modalités et différents thèmes.

Concernant le projet urbain, des réunions de concertation ont été organisées dans le cadre de l'étude préalable réalisée en 2008-2009. Elles ont notamment permis de débattre du niveau de démolition des bâtiments pertinent, du choix des bâtiments à démolir, de la densité souhaitée sur le quartier.

La concertation s'est poursuivie dans le cadre de l'étude d'approfondissement du projet menée depuis début 2010. **Un diagnostic en marchant** avec des représentants des habitants, les services de la ville, le cabinet d'étude retenu pour l'élaboration du projet de rénovation urbaine a été effectué le 2 avril 2010.

5 temps de travail ont été organisés à cette étape, et ont permis d'aboutir à un projet partagé.

Le travail avec les habitants a également porté sur d'autres thèmes : le relogement transitoire, avec l'élaboration d'un protocole de relogement transitoire signé avec les représentants des habitants, la gestion urbaine de proximité, avec des séances régulières permettant de balayer l'ensemble des problématiques et des réponses apportées.

Un certain nombre d'actions d'information et de communication ont été menées : réunions publiques, réunions de concertation et lettre d'information destinées à l'ensemble des

habitants du quartier (lettres d'information depuis septembre 2010), page ouverte sur le site Internet de la ville.

**Une maison du projet a ouvert ses portes en mai 2011.** Il s'agit d'un espace pour accueillir et informer les habitants du quartier, les Pisciacais, les professionnels ou toute personne intéressée par le projet. Une maquette et des panneaux d'information sont visibles dans le local. Des permanences d'informations y sont tenues par le service de la rénovation urbaine. Des réunions y sont également proposées.



### **Des ateliers mémoire**

Un projet de valorisation de la mémoire du quartier a été initié avec les habitants en mai 2010. Suite à une réunion de présentation du projet, un groupe d'habitants volontaires a été identifié. Ce projet s'est matérialisé par la création d'un film.



La concertation s'est poursuivie dans le cadre du processus de création de la Z.A.C. (cf. infra 2 – 5).

### **2 – 2 – 4 - 3 - Le débat sur les orientations générales du P.A.D.D.**

Les articles L. 123-9 et R. 123-21-1 (pour la révision simplifiée) du code de l'urbanisme, prévoient préalablement le déroulement **d'un débat sur les orientations générales** du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Le Conseil Municipal a donc débattu sur **les orientations générales** du P.A.D.D. lors de la **séance le 16 décembre 2010.**



#### **Quatre orientations ont été définies pour le secteur Coudraie- Poncy :**

- **Orientation n°1** : Requalifier le site de la Coudraie à travers une opération de renouvellement urbain d'envergure
- **Orientation n°2** : Donner une nouvelle image au site de La Coudraie : du quartier spécialisé et stigmatisé vers un quartier durable et partagé
- **Orientation n°3** : Rattacher le quartier de La Coudraie à la ville existante et à la ville en devenir sur le secteur Poncy
- **Orientation n°4** : Réfléchir et Elaborer un projet à l'échelle d'un territoire d'avenir - Secteur Coudraie – Poncy, en maintenant et renforçant les continuités écologiques.

## **2 - 2 - 4 - 4 - les étapes suivantes**

La procédure de révision simplifiée se poursuit ensuite par **l'examen conjoint des personnes publiques associées** mentionnées à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme (article R. 123-21-1 du même code), à l'initiative du maire.

**Le dossier sera ensuite mis à l'enquête**, pendant 1 mois, complété par une notice présentant l'opération d'intérêt générale, ainsi que par le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. Le commissaire enquêteur donnera son avis dans un délai d'1 mois à compter de la fin de l'enquête publique. **L'avis de l'Autorité Environnementale, ainsi que l'étude d'impact seront obligatoirement joints au dossier d'enquête publique.**

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera ensuite approuvée par le Conseil Municipal.

## **2 - 2 - 5 - Incidences du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Coudraie**

**La poursuite du projet a rendu nécessaire la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur le périmètre du quartier de la Coudraie.**

En effet, La Z.A.C. offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Le quartier de La Coudraie est inscrit dans le périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval. La Ville de Poissy a pris l'initiative de la création de la Z.A.C., et le Préfet des Yvelines, compétent en application des articles R. 311-3 et R. 311-4 du code de l'urbanisme, créera la Z.A.C. au sens juridique du terme, au cours de l'année 2012.

Ainsi, **le 28 avril 2011**, le Conseil Municipal a :

- **d'une part lancé la concertation** en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dite de La Coudraie dans le périmètre délimité par la rue de Migneaux, les parcelles AK9, AK 10, AK 12 , les délaissés de l'autoroute A 14 compris entre le chemin des Monts Chauvets, la couverture de l'A. 14 jusque au lieu dit Les 8 Arpents.

Conformément aux articles L. 300-2 et R. 300-1, la concertation a été mise en œuvre et menée entre avril et décembre 2011.

- **et d'autre part a fixé les objectifs** de cette future Z.A.C, en cohérence avec les objectifs de la révision simplifiée du P.L.U.



#### **Les 4 objectifs de la création de la Z.A.C de la Coudraie**

- A l'échelle de la Ville, il s'agit de **recréer un quartier mixte**, comprenant une nouvelle offre de logements, d'équipements, de commerces et de services Ce quartier devra s'inscrire dans la perspective d'un développement durable.
- Ce nouveau quartier devra **s'articuler d'abord avec la Ville existante, en travaillant sur des actions de désenclavement tournées vers le vallon** de Migneaux et vers Villennes, et à long terme vers le secteur de Poncy.
- Au sein du quartier, le projet vise à transformer radicalement son image et à proposer **une nouvelle répartition du logement en construisant une diversité de type d'habitat** (accession libre et accession sociale), en réintroduisant une mixité.
- Les **équipements et services créés** qui s'ajouteront aux équipements scolaires rénovés (groupe scolaire Robert Fournier) seront implantés en entrée de quartier pour bénéficier d'une ouverture sur l'extérieur et notamment sur le secteur de Poncy.

S'agissant d'un projet d'ensemble se déroulant sur plusieurs années, la création d'une ZAC permettra d'assurer la cohérence du projet tant sur les aménagements publics que sur les constructions privées, selon différentes phases de mise en œuvre.

#### **Le périmètre de concertation :**

La concertation s'est déroulée sur le périmètre d'études suivant : la rue de Migneaux, les parcelles AK9, AK 10, AK 12, les délaissés de l'autoroute A 14 compris entre le chemin des Monts Chauvets, la couverture de l'A. 14 jusqu' au lieu dit Les 8 Arpents.

#### **Les étapes de la Z.A.C de la Coudraie:**

##### **Le dossier de création :**

Le Conseil Municipal de Poissy a tiré le bilan de la concertation par délibération du 15 décembre 2011.

Les études préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier, doivent comporter une étude d'impact permettant d'en apprécier les conséquences.

Le dossier de création de la ZAC, incluant l'étude d'impact, a été transmis pour avis, le 14 février 2012, à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement par l'autorité chargée d'autoriser ou d'approuver ces aménagements ou ouvrages. (Article L.122-1 du code de l'environnement), à savoir l'Autorité Environnementale.

Dans le cadre précis du secteur de la Coudraie, en périmètre O.I.N., c'est le Préfet des Yvelines qui a saisi l'Autorité Environnementale (A.U).

Cette dernière a deux mois, à compter de la date de la saisine pour émettre un avis.

**Cet avis, ainsi que l'étude d'impact doivent être joint au dossier d'enquête publique concernant la révision simplifiée du P.L.U.**

Le dossier de création, dossier de réalisation et la désignation de l'aménageur s'échelonnent jusqu'à la fin du deuxième semestre 2012 et le premier trimestre 2013.



## **2 - 3 – La prise en compte de l’inscription au titre des Monuments Historiques de certaines parties du Domaine de Migneaux situé 47, rue de Migneaux.**

### 2 - 3- 1 – Le Domaine de Migneaux

Anciennement propriété dite des consorts DUNOD, le Domaine a été rachetée en 2006. C’est une propriété privée dont l’entrée principale est située 47, rue de Migneaux. La propriété sise 47, rue de Migneaux appartient à la S.C.I. BAOBEI DE SOLIERES. Le gérant de la S.C.I. a informé la Ville par courrier en date du 21 janvier 2009 de sa demande d’inscription du parc et de la maison à l’inventaire des Monuments Historiques.



Selon l’ancien propriétaire, qui a habité à cette adresse durant de nombreuses années, l’endroit était, à l’origine, une sorte d’extension du château de Migneaux, situé de l’autre côté de la rue. La maison actuelle, datant de 1897 et bien visible depuis la rue de Migneaux, ne représente qu’une partie de la demeure d’origine, construite, elle, à la fin du XVIIIe siècle. La première construction, aux alentours de 1800, était, selon Monsieur Dunod, une “charmante maison bourgeoise”, assez typique du style francilien de cette époque. Il s’agissait d’un lieu à la campagne, pour des aristocrates, en l’occurrence les châtelains de Migneaux, qui aimaient beaucoup la nature et le contact avec les animaux.

On y retrouvait, d’une certaine manière, un genre “rustique chic”, dans l’esprit du “Hameau de la Reine” à Versailles. En 1897, changement d’époque et de style : la “folie rustique” des châtelains cède la place à une famille de bourgeois parisiens, qui souhaitent avoir une maison de campagne à Poissy. Ces notables sont plus attachés au confort que les occupants précédents. Ils font donc construire une nouvelle demeure, en démolissant une partie de l’ancienne de l’ancienne construction.

En fait, c'est une véritable maison d'architecte qui voit le jour, avec un style annonciateur de ce que sera l'architecture du début du XXe siècle.

La propriété comprend un parc à l'anglaise de 6 hectares, illustrant le goût pour la nature, très en vogue au XVIIIe siècle en France. On remarquera plus particulièrement la série de hêtres pourpres dans le fond du parc, un très beau cèdre devant la maison, ou encore l'allée de tilleuls, plantée avant 1850.

Deux campagnes d'aménagement paysager ont eu lieu sur cette propriété : la première aux alentours de 1800, la seconde un siècle plus tard. Le domaine abrite également deux souterrains (dont l'un, apparemment, reliait Poissy à la tour de Béthemont) et une petite chapelle, construite au XVIIIe siècle. Enfin, un ruisseaulet, originaire de Poncy, traverse le jardin, et contribue grandement à son charme (*sources Monsieur Sepulchre De Solières, propriétaire actuel ; Monsieur Dunod, ancien propriétaire, Monsieur Barata, ancien gardien et Madame Dieudonné association CEHA*).



***Bâtiment principal d'habitation (Monument Historique Inscrit)***

*Propriété de Migneaux, 47, rue de Migneaux – source ; Ville Poissy Le Pisciacais n°49 -2010*



***Le parc du Domaine  
Monument Historique inscrit***



**Source : Ville de Poissy**

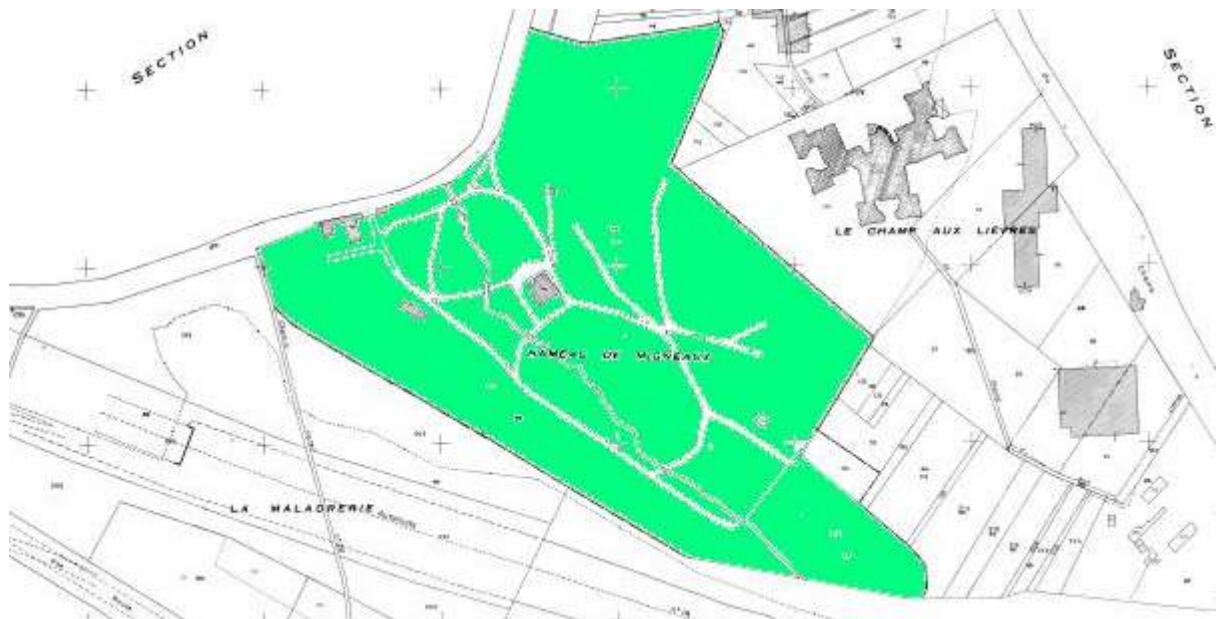
**Propriété vue de l'extérieur – rue de Migneaux**



## 2- 3 – 2 - L'arrêté n°2010-647 de la Préfecture de Région Ile-de-France

Par arrêté de la préfecture de Région, en date du 2 juillet 2010, communiqué à la Ville en septembre, une partie du domaine a été inscrit au titre des Monuments Historiques, à savoir les façades et toitures du bâtiment principal d'habitation et des communs, l'ensemble du domaine clos de murs et l'ensemble des fabriques.

Cela concerne les parcelles cadastrées section AL n°212, 250 et 251 d'une superficie de près de 6 hectares.



*En vert parcelles concernées par l'inscription aux M.H du Domaine de Migneaux*

## 2 – 3 – 3 – Incidence sur le P.L.U.

Dans le cadre du P.L.U. révisé et approuvé en 2007, le plan de zonage intègre une grande partie de la propriété (dont les bâtiments) en zone naturelle, recouverte d'un espace boisé classé (E.B.C.). La protection actuelle dans le cadre du P.L.U. est donc très forte.

La zone Naturelle protégée limite grandement les occupations et utilisations du sol possibles (aménagement modérés compatibles avec la qualité des sites et des paysages, équipements légers de loisirs, constructions ou installations destinées à permettre la conservation et la richesse en faveur de laquelle a été édictée la protection de la zone naturelle).

La zone naturelle concerne les périmètres détournés autour des bâtiments existants, seuls ces endroits peuvent accueillir des aménagements modérés (plan de zone du P.L.U.)

L'espace boisé classé est une protection supplémentaire car il identifie le parc comme une entité d'intérêt. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Aucune construction n'est possible dans un espace boisé classé.

La partie Est de la propriété est, quant à elle, inscrite dans une zone UCa du P.L.U. Il s'agit d'une zone directement ouverte à l'urbanisation, avec un règlement de zone à dominante de bâtiments collectifs. Ainsi aucune protection particulière ne recouvre cette partie du parc.

Cette partie de terrain est située dans le prolongement des propriétés foncières du Centre Hospitalier Intercommunal et avait été identifiée dans le cadre du P.L.U comme une future zone de logements collectifs.

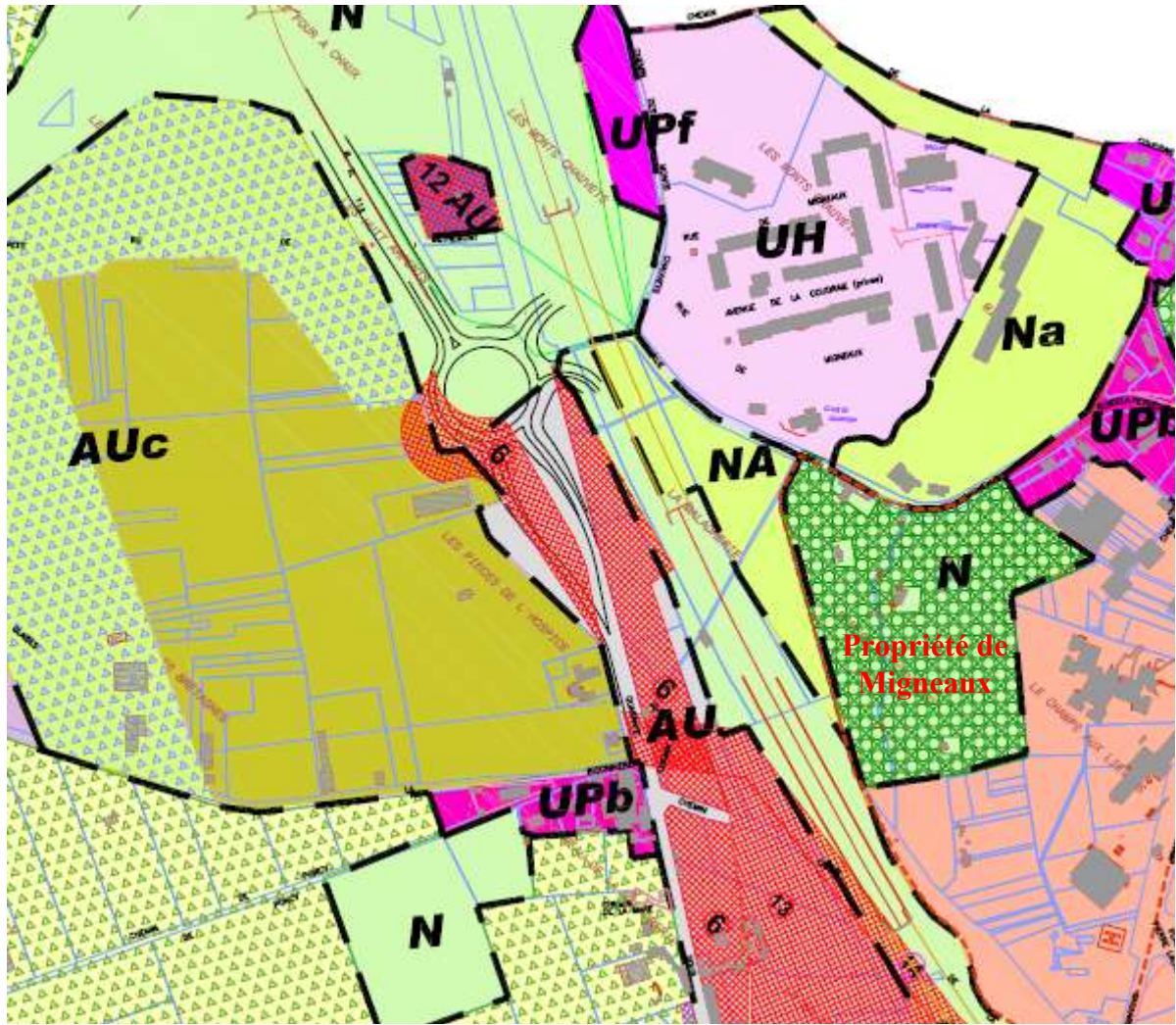
L'inscription au titre des Monuments Historiques du Domaine engendre un périmètre de protection de 500 mètre. C'est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : *«Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.»* art. L. 621-31 du code de l'Urbanisme.

Le site de la Coudraie, ainsi que celui de Poncy sont compris dans ce périmètre de 500 mètres.

L'Architecte des Bâtiments de France est appelé à donner son avis sur tous les projets (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) à l'intérieur de ce périmètre de protection. Cet avis est fondé sur la nécessité de préserver les abords du monument pour ne pas nuire à sa mise en valeur. Un monument n'est en effet pas un objet isolé, posé là « par hasard » et indifférent à ce qui l'entoure : il s'inscrit dans une histoire, un contexte, et entretient des relations complexes avec son environnement.

Le plan des servitudes et la liste des servitudes d'utilité publique devront donc être mis à jour afin d'intégrer les périmètres de protection liés à l'inscription du Domaine des Migneaux. La révision simplifiée permettra de faire cette mise à jour car en lien avec le secteur Coudraie – Poncy.





*PLU révisé et approuvé en 2007*

## SYNTHESE PARTIE II

### Le projet Urbain de la Coudraie

### Nécessaire évolution du P.L.U

#### 2008

Etudes préalables pour le maintien de la fonction habitat sur le secteur de la Coudraie.

Le P.L.U. révisé approuvé en 2007 ne permet que la construction d'un équipement hospitalier

#### 2009

Signature du protocole de préfiguration de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie

#### 2010 :

Étude urbaine

Présentation du nouveau projet en réunion Technique partenariale (R.T.P).

#### 2011 :

Poursuite de l'étude urbaine et finalisation du plan-masse nécessaire au projet de P.L.U.  
Comité d'Engagement

Signature de la Convention ANRU  
Concertation lancée et bilan de la concertation dressé

#### 2012 :

Avis de l'Autorité Environnementale  
Approbation par le Conseil Municipal du dossier de création de la ZAC de la Coudraie  
Création de la ZAC par le préfet  
Désignation aménageur  
Dossier de réalisation de la ZAC

Lancement de la révision simplifiée du P.L.U sur le secteur de la Coudraie – Poncy

Concertation :  
Exposition publique  
Réunion publique  
Bilan de la concertation le 30/11/2010

Débat sur les orientations générales du P.A.D.D.  
16 décembre 2010

Examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées

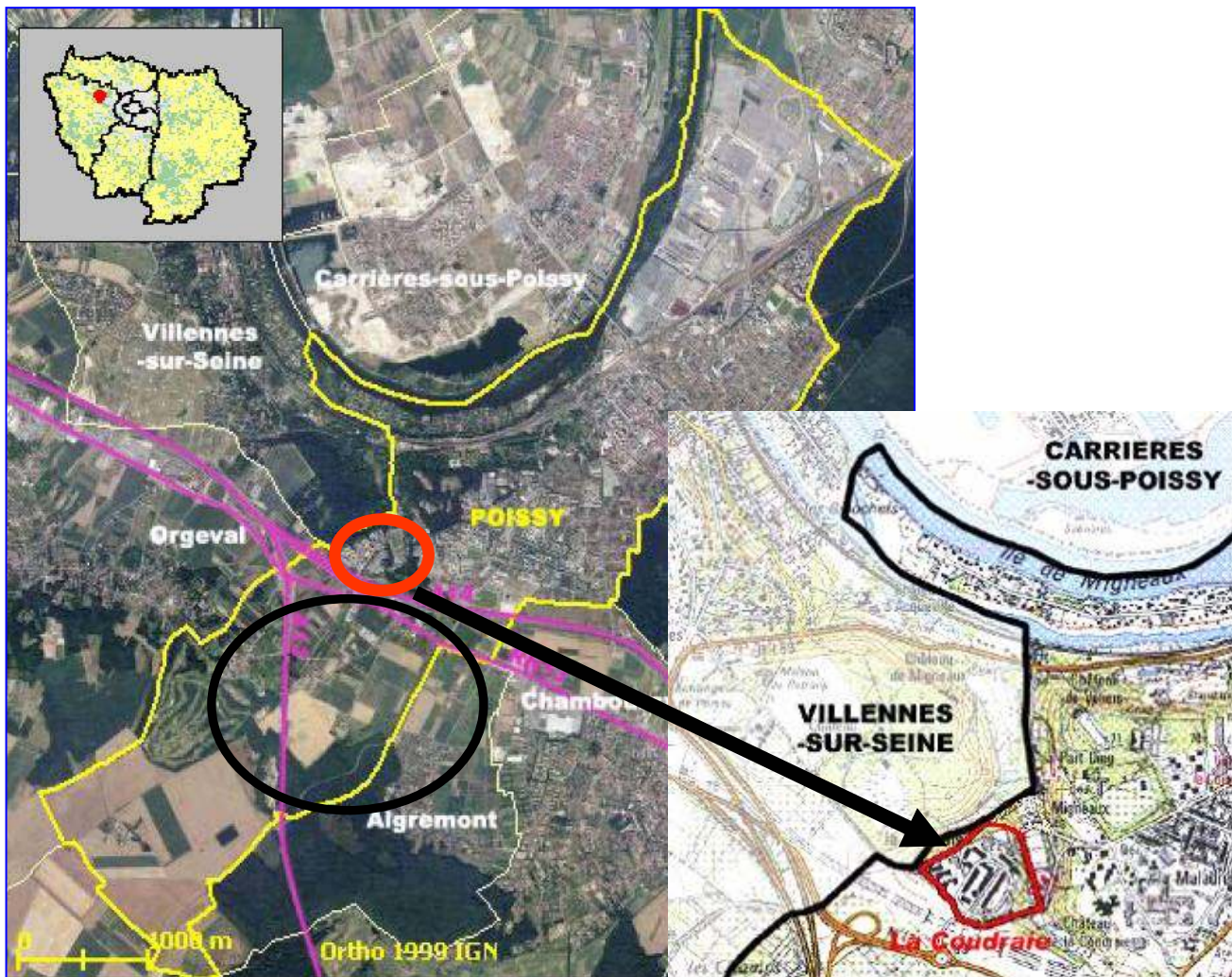
Enquête publique incluant l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale

Approbation par le Conseil Municipal

# III – Présentation des sites et diagnostic

## - 3- 1 – Localisation géographique

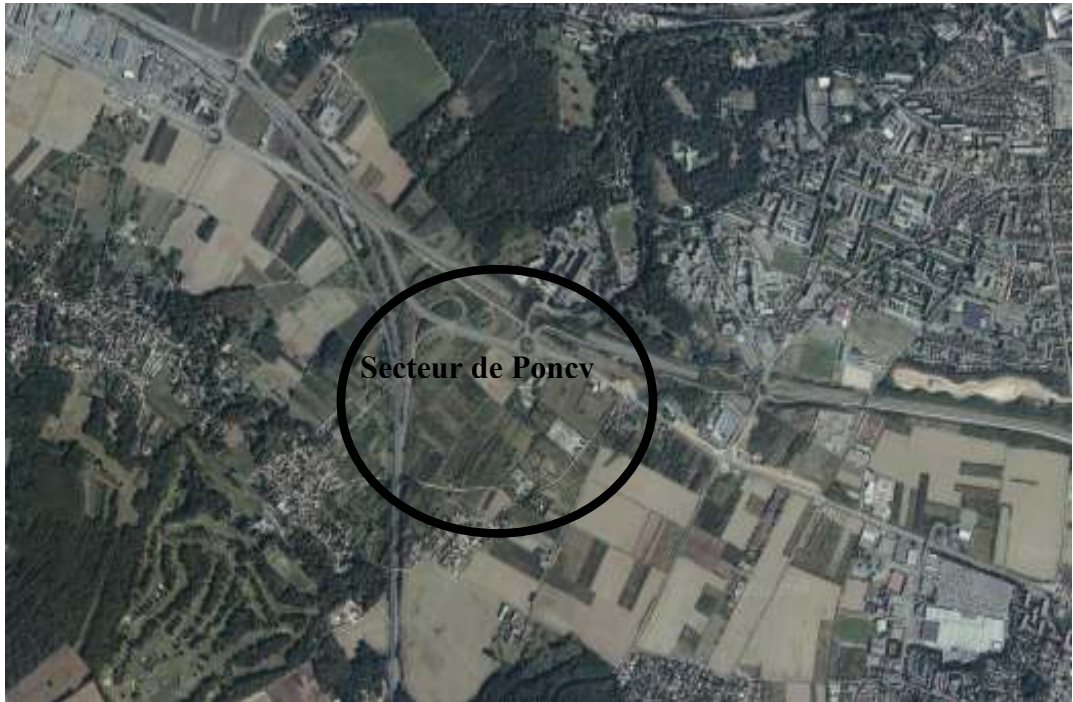
### Les deux sites



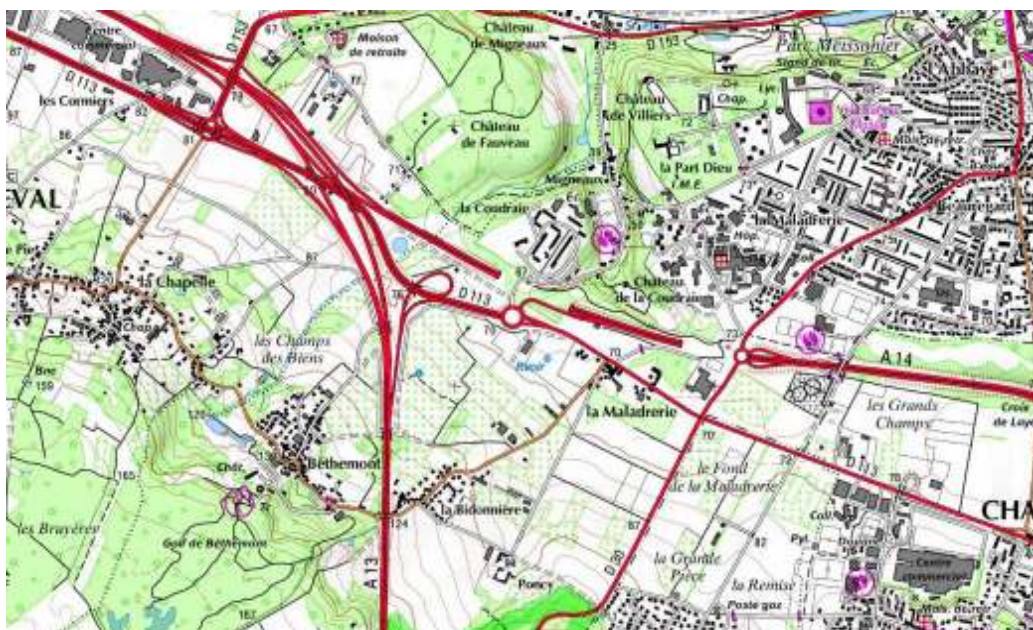
• **Le quartier de la Coudraie** se situe en frange de la partie urbanisée de la ville, en limite de la commune de Villennes-sur-Seine. Il se trouve à proximité des autoroutes A 13 et A 14. Il est situé à une distance de 3 kms de la gare, sur un site caractérisé par une topographie marquée. Le quartier est par ailleurs entouré d'espaces vides le séparant de l'autoroute A 14 d'une part, et du vallon de la rue de Migneaux d'autre part. Il s'inscrit dans un environnement paysager qualitatif, avec d'un côté le bois sur la limite de Villennes-sur-Seine, de l'autre le vallon verdoyant marqué par la présence de bâtiments intéressants sur le plan patrimonial (hameau de Migneaux, Domaine de Migneaux, maison de maître dite de la Coudraie), et côté Poncy par d'anciens secteurs agricoles et de vergers.

• **Le secteur de Poncy** n'est pas urbanisé et est situé au sud-ouest du territoire communal au croisement des autoroutes A 13 et A 14. Le relief de ce site est celui des coteaux de la Seine, avec une pente descendante orientée du sud-ouest vers le nord-est. Ce relief a d'ailleurs contribué à la renommée du site puisqu'il a permis d'abriter les vergers de pommes et poires jadis prisées.

Le hameau de la Bidonnière est raccordé à la ville centre depuis le rond point de Migneaux mais également par la RD 30 depuis le hameau de la Maladrerie (rond point de la Maladrerie).



Source Géoportail 2012



2012

Source Géoportail

Ces deux secteurs sont situés dans le périmètre juridique de l'opération d'Intérêt National Seine Aval (OIN). Le récent réaménagement de la RD. 113 ainsi que l'autoroute A. 14 coupent ces 2 secteurs en deux entités distinctes qu'il conviendra de relier.

### - **3- 2 - La situation actuelle des sites**

#### **3- 2 – 1 – Le quartier de la Coudraie, un site en devenir**

Le quartier de La Coudraie était composé de 608 logements initialement répartis sur 9 bâtiments, auxquels s'ajoutent le foyer de travailleurs migrants (restent 80 lits, suite à la démolition de 3 bâtiments), et un bâtiment de 10 logements propriété de la Ville. Le quartier est doté d'un groupe scolaire composé d'une école primaire et d'une école maternelle au sein du groupe scolaire Robert Fournier), et d'une antenne du centre social proposant des activités destinées principalement aux enfants.

Les bâtiments se présentent ou se présentaient pour la plupart comme des barres, de R+4 à R+9. Ils s'organisaient autour d'une voirie circulaire principale desservant l'ensemble des bâtiments (dite « l'anneau »).



Source : géoportail – cadastre 2011

Marqué par le projet de démolition totale de l'ancienne municipalité, le quartier de la Coudraie porte un héritage difficile aussi bien pour les habitants que pour les services du bailleur dans la gestion du quartier.

En effet, à l'issue du processus de vacance progressive puis de relogement engagé par la précédente municipalité, plus de 80 % des logements sont vides. Cela entraîne donc des difficultés pour chauffer les logements, accentue le sentiment d'insécurité et de délinquance sur le secteur. Les commerces ont fermé les uns après les autres et le nombre de classes dans l'école primaire Robert Fournier et l'école maternelle a diminué.

Face à l'ensemble de ces éléments, et au vu de la situation du secteur, la rénovation du quartier est devenue nécessaire.

Un collectif d'habitants s'est mobilisé pour résister à la démolition totale du quartier.

Aujourd'hui, seuls 102 ménages habitent encore le quartier, ainsi qu'une dizaine de résidents du foyer de travailleurs migrants.

#### Les premières opérations :

A l'origine, le quartier était doté d'un petit centre commercial situé à proximité de l'entrée du quartier. Il a été démoli en 2010, après avoir été désaffecté à la suite d'une diminution importante de la population du quartier.

Trois bâtiments d'habitation ont été démolis en 2011, à savoir les bâtiments A, E (en partie) et D, comprenant au total 104 logements.

Le groupe scolaire Robert Fournier a été rénové et restructuré en 2011. Il abrite désormais les écoles élémentaire et maternelle. Une aire de jeux pour enfants a été aménagée dans le quartier.

### **Le site de la Coudraie avant les premières opérations**

#### *Vue aérienne 2009*





**2005**



**2009**



**2011**



**2012**



### 3 – 2 – 2 - Le secteur de Poncy, un emplacement stratégique

Le site de Poncy appartient à une unité paysagère appelée « les coteaux de Chambourcy » qui s'étendent sur plus de 3 km le long de la R.D. 113 entre Chambourcy et Morainvilliers. Aujourd'hui partiellement construits, les coteaux ne sont plus directement perceptibles comme seul élément paysager homogène et continu. Un premier ensemble à caractère « rural » s'étend sur les communes de Morainvilliers et Orgeval, tandis qu'à l'est, une certaine unité paysagère reste perceptible de l'A.13 à Chambourcy, en zone plutôt agglomérée.



source : © IGN 2012 - [www.geoportail.fr/mentionslegales/](http://www.geoportail.fr/mentionslegales/)

Ainsi, le secteur Poncy est bordé au nord par le giratoire de Migneaux surplombant de quelques mètres les terrains, à l'ouest, par l'A 13 (voie en déblai sur la partie sud et en remblais sur la partie nord), au sud par le hameau de la Bidonnière, à l'est par la rue de la Bidonnière qui longe le site offrant une perception lointaine sur la forêt de Saint-Germain-en-Laye, voire le quartier de la Défense.





Aujourd'hui, Ce secteur est occupé par d'anciens vergers en partie en friche, des espaces cultivés, des friches boisées et quelques bâtiments en bordure de secteur, accueillant des activités, avec notamment la fourrière intercommunale.

## **Le secteur de Poncy en 2012**

**Poncy, chemin vers les anciens vergers – corridor écologique dans le PLU 2007**  
*source Ville DPUGPU -2012*



**Poncy, chemin des Glaises**  
*source Ville DPUGPU -2012*



**Terrain labouré, entre le hameau de la Bidonnière et le chemin des Glaises**  
*source Ville DPUGPU -2012*



**Rue de la Bidonnière**  
*source Ville DPUGPU -2012*



*Poncy, vue sur la contre-allée de la RD 113 – bâtiments présents et fourrière sur la droite*

*Poncy : anciens vergers en friche*



*Poncy : vue depuis les vergers en friche vers le quartier de la Coudraie*

Ce secteur fait l'objet depuis plusieurs décennies de réflexion d'aménagement (comme évoqué au chapitre II-2-2-2)

Le secteur de révision simplifiée est compris dans le périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval, et en grande partie dans le périmètre de la ZAD (droit de préemption au profit de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines).



*Secteur de Poncy, près de la rue de la Bidonnière  
Source : Ville de Poissy - DPUGPU - 2012*



*La Coudraie depuis le secteur de Poncy  
Source : Ville de Poissy – DPUGPU - 2012*



### 3 – 3 - Cohérence de territoires et contexte réglementaire

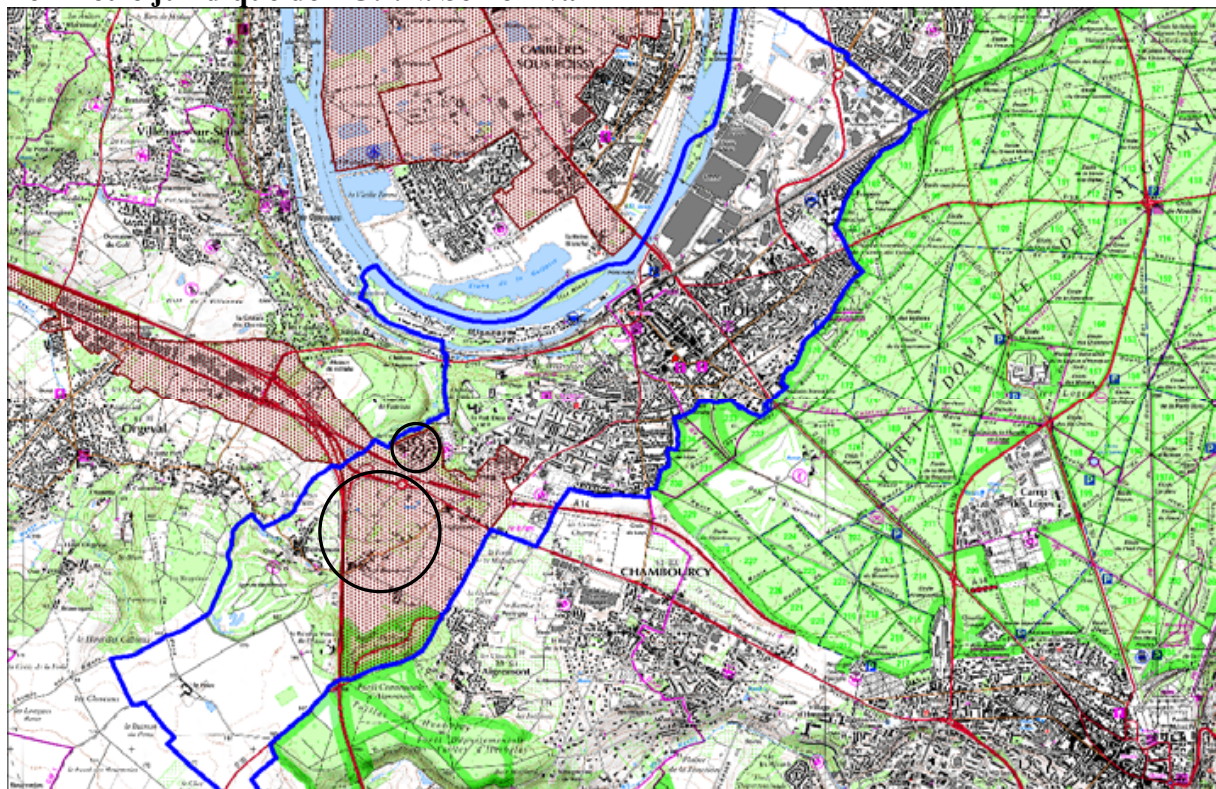
#### 3 - 3 – 1- L'Opération d'Intérêt National. Seine Aval,

Le secteur de La Coudraie, Poncy et les terrains de l'Hôpital sont situés dans le périmètre juridique de l'**Opération d'Intérêt National Seine Aval** (O.I.N. Seine Aval). Le territoire de Seine Aval est identifié comme un espace de développement stratégique en Île-de-France. L'un des objectifs de l'O.I.N. est le développement de l'offre urbaine sur les pôles existants, tant en termes de logements diversifiés que d'activités économiques et d'équipements structurants. Le projet de la Coudraie entre dans ce cadre de développement urbain.

Source : SOREPA



#### **Périmètre juridique de l'O.I.N. Seine Aval**



Sur le périmètre dit de Poissy, un **groupement de commande a été constitué en mars 2011 entre l'EPAMSA et la Ville**. Trois échelles d'analyse ont été identifiées :



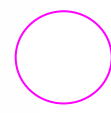
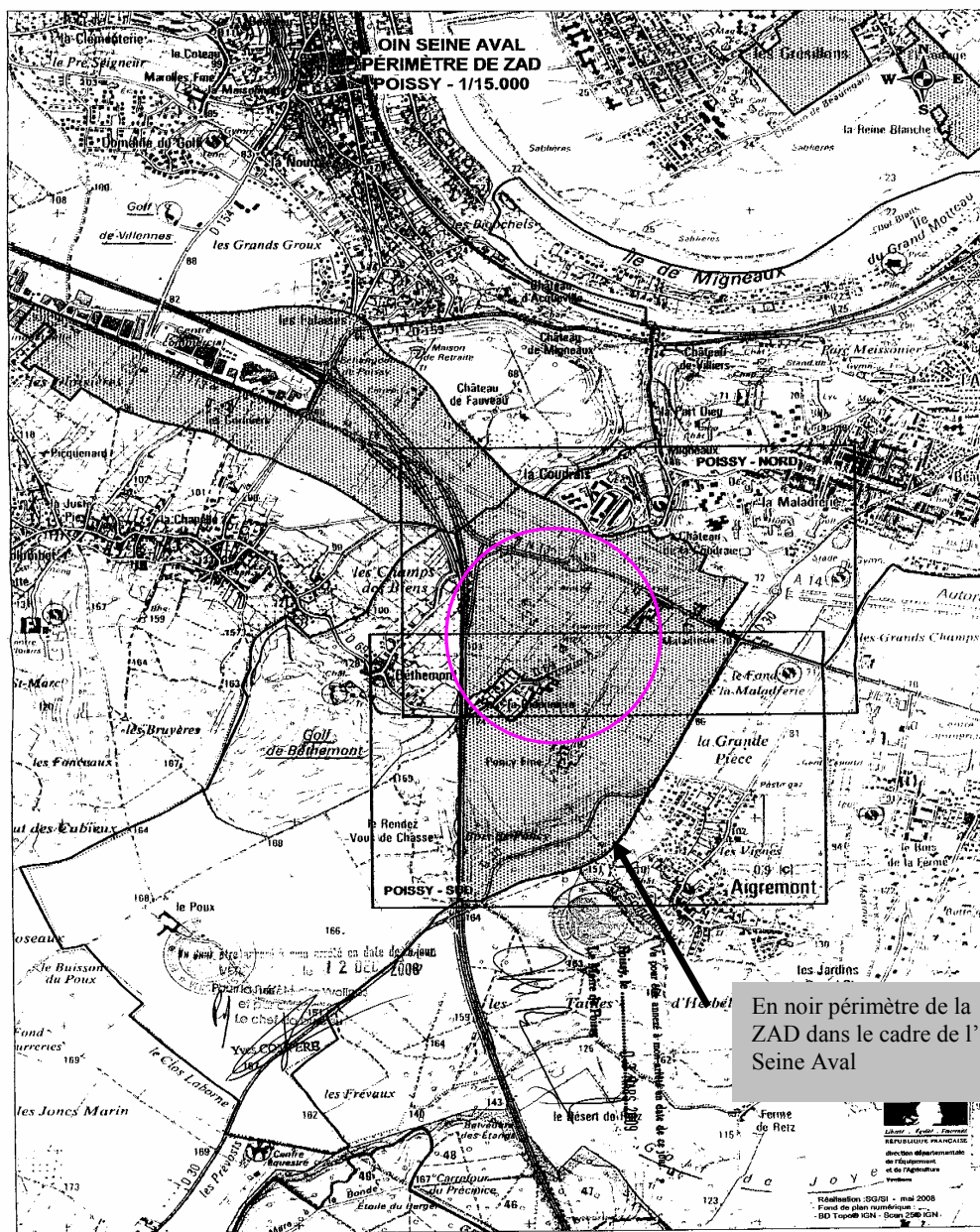
- **A l'échelle locale**, l'urbanisation éventuelle de ce secteur doit donc faire l'objet d'une réflexion urbaine poussée afin de définir de quoi ce nouveau morceau de ville sera constitué (équilibres de la ville à analyser) et comment il pourra se raccorder à l'existant, en lien avec le secteur de La Coudraie et celui de l'hôpital et au-delà avec le quartier de Beauregard.
- **A l'échelle élargie**, l'enjeu majeur est l'articulation de ce projet avec les autres développements prévus le long de la RD 113, et principalement les projets de développement commercial et celui de déplacement éventuel de l'hôpital.
- **A l'échelle du grand territoire**, le site se présente comme un secteur majeur de développement potentiel et ce d'autant plus que la

ville de Poissy constitue l'une des « accroches » à conforter de l'OIN Seine Aval au Grand Paris, et représente, avec Conflans-Sainte-Honorine et Achères, le lieu de l'articulation entre la zone agglomérée et la 3ème couronne de l'Île de France (référence au projet de territoire Confluence Seine Oise et la signature avec l'Etat d'un contrat de territoire à l'horizon 2014).

Le secteur possède par ailleurs une très bonne visibilité depuis les autoroutes A 13 et A 14 et figure une véritable « porte d'entrée » dans l'OIN depuis Paris et en Île-de-France depuis la Normandie.

Ainsi, une étude urbaine, paysagère et de programmation pour le secteur de Poissy sud a été lancée début 2012 afin de définir l'organisation paysagère et urbaine, ainsi que la programmation d'un nouveau développement de la Ville de Poissy. L'enjeu est l'émergence d'un développement partagé et ambitieux permettant à la Ville de Poissy de conforter son rayonnement et sa position de pôle structurant à l'interface du Grand Paris et de la Grande Couronne.

Le secteur est également compris pour partie dans le périmètre de la Z.A.D. (droit de préemption au profit de l'E.P.F.Y.)



Localisation secteur Poncy

En noir périmètre de la ZAD dans le cadre de l'OIN Seine Aval

### 3- 3 – 2 - Projet Confluence Seine Oise ... vers la signature d'un contrat de développement du territoire



#### LES TERRITOIRES DU PROJET



Le territoire dit de la Confluence constitue un pôle de développement à l'échelle régionale par son poids démographique et économique et par son positionnement stratégique en termes de transports. Il est appelé à se renforcer grâce aux grands projets métropolitains tels que le port d'Achères, l'éco-pôle des deux rives de la Seine et le centre national du Patrimoine de Cergy-Pontoise. Il s'agit d'un territoire d'environ 350 000 habitants qui concerne la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la communauté d'agglomération des 2 rives de la Seine et les communes de Conflans-Sainte-Honorine, Maurecourt, Achères et Poissy, liées à l'opération d'intérêt national Seine Aval.

A la charnière entre zone agglomérée et 3<sup>ème</sup> couronne, la Confluence est ainsi appelée à devenir un lieu fort, une porte du Grand Paris, à forte valeur ajoutée économique, organisée autour des activités de la vallée de la Seine, d'un port et d'une organisation des déplacements performante autour d'un pôle multimodal et d'une qualité urbaine.

La Ville de Poissy est donc partie prenante dans cette réflexion. Les études (économique, déplacements, et développement urbain) menées dans le cadre du projet de territoire par l'EPAMSA ont identifié le secteur de Poissy sud comme un secteur d'enjeux périphériques.

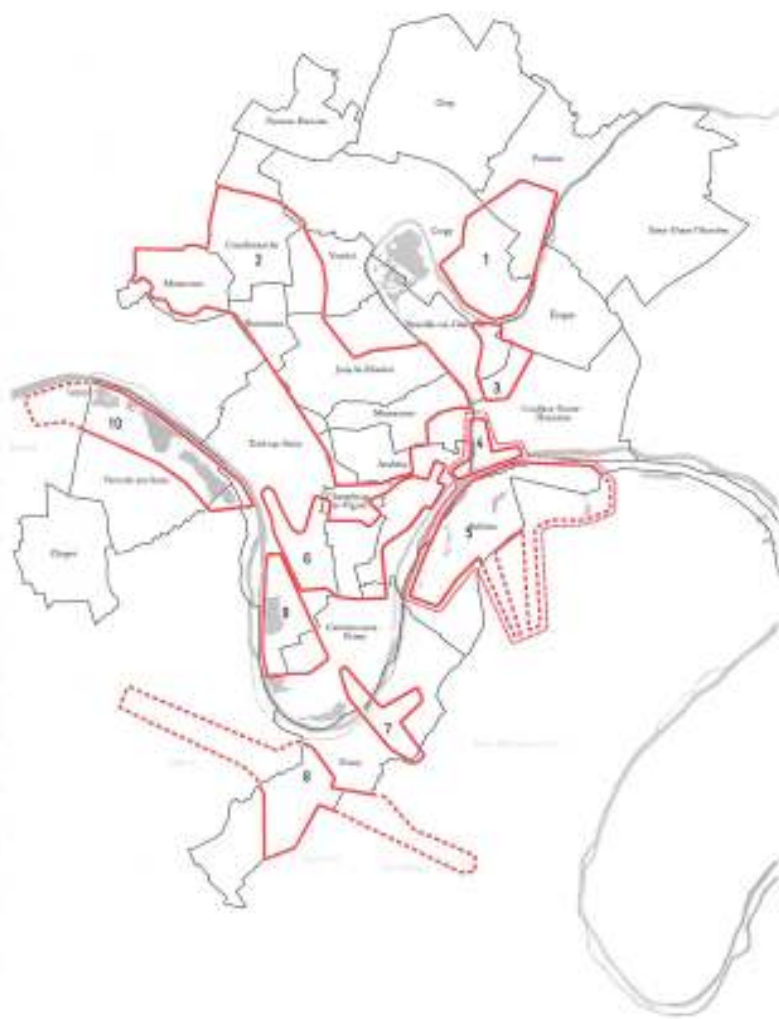
Ainsi, au sud de la Confluence Seine-Oise, le réseau d'infrastructures routières composé par l'A 13, l'A 14 et la RN 13 est un espace de transition vers le plateau agricole des Yvelines. Ces infrastructures sont aussi à l'origine d'un développement urbain linéaire indépendant des centralités historiques et composé de vastes zones commerciales qui profitent de la bonne accessibilité routière. Des études sont donc menées actuellement sur la manière de penser le développement urbain sur cette partie du territoire de la Confluence Seine-Oise, au travers du **secteur de projet n°8 – A 13/ A14/RD 113** – Porte d'entrée autoroutière ouest du Grand Paris et dans lequel sont inclus les territoires de la Coudraie et de Poncy. Dans les études qui sont en cours, il s'agit de créer une « forme de centralité excentrée ».

Le projet de rénovation et de la restructuration urbaine de la Coudraie ainsi que le secteur de projet qui est mis en place dans le cadre de cette révision simplifiée sont donc en parfaite adéquation avec le projet développement du Territoire de la Confluence Seine – Oise.

Il convient de préciser qu'un autre secteur « de projets programmatiques » n°7 a été identifié sur Poissy, il s'agit du secteur dit des 2 gares, concernant le liaisonnement entre la gare RER a

futur RER E et la gare de la TGO, incluant le futur éco-quartier et en lien direct avec Carrières-sous-Poissy.

De manière plus globale, ce projet devrait aboutir à la signature en 2014 d'un contrat de développement du territoire (CDT) entre l'Etat et les Collectivités locales concernées. Une évaluation environnementale, au sens de l'article L. 122-4 du code de l'environnement, est actuellement en cours et l'enquête publique devrait se dérouler au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.



## **Grand Paris – Confluence Seine-Oise**

*Extrait du rapport de phase 2 – juillet 2011*

*Etude des secteurs de développement*

*Etude en groupement de commande –  
coordinateur EPAMSA*

*Bureau d'études AUC as + MSC + d'ici là + FBC*

### **Secteur de projet n° 8**

**A 13 / A 14 / RD 113**

**Porte d'entrée autoroutière ouest du  
Grand Paris**

*Communes :*

Poissy, Chambourcy, Orgeval, Aigremont,  
Saint-Germain-en-Laye.

### **Secteur de projet n°7**

**Poissy 2 Gares**

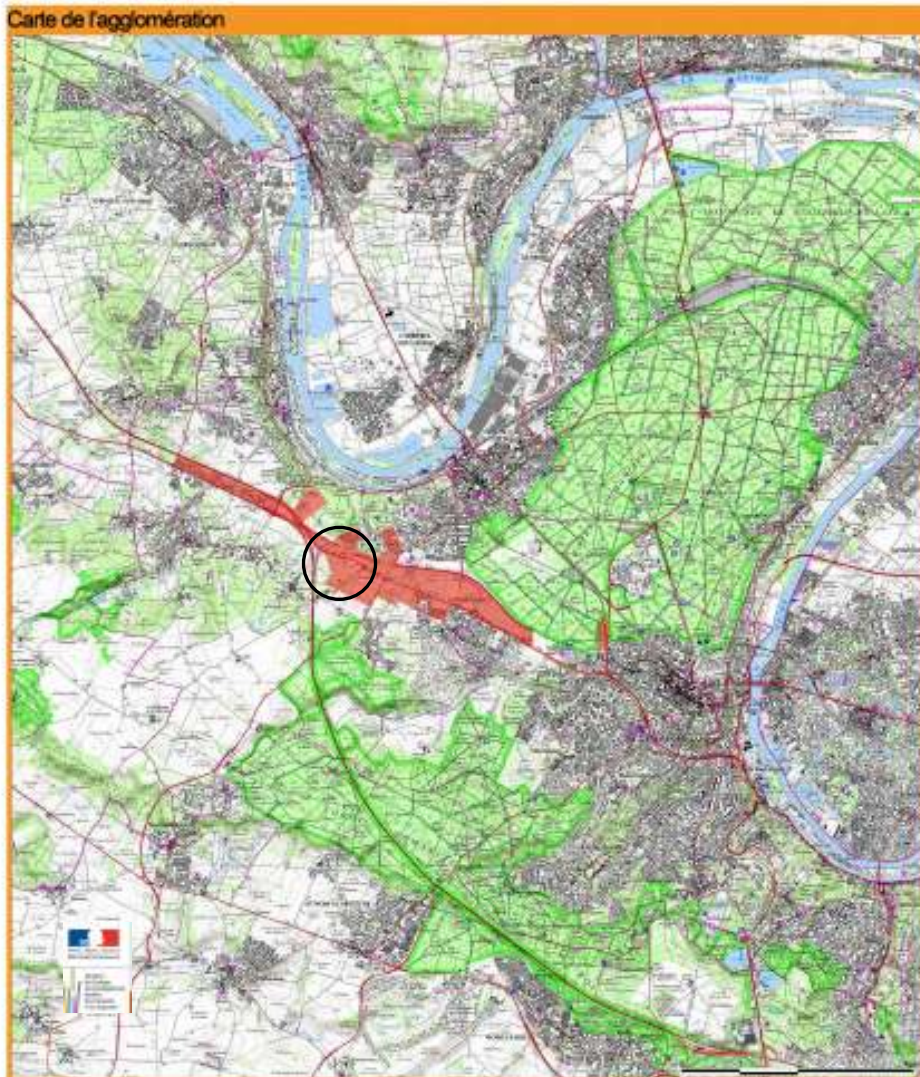
**Interconnexion EOLE / TGO**

*Communes :*

Poissy et Carrières-sous-Poissy



### 3 - 3 - 3 - La démarche Atelier Territoires Economiques.



Celle-ci consiste à mettre à disposition des élus, pendant une année, une équipe de concepteurs, entourée d'experts pluridisciplinaires, pour construire avec eux un projet de territoire.

Suite à un appel à candidature lancé en décembre 2010 auprès des services locaux de l'Etat et des collectivités, neuf sites, dont trois en Ile-de-France, ont été sélectionnés en mars 2011 par un jury national pour bénéficier de cette démarche.

En juin, une première équipe-projet pluridisciplinaire conduite par l'Agence SEURA (David Mangin, architecte urbaniste) a été retenue pour contribuer, d'une part, à la construction d'une vision partagée et spatialisée du devenir de six sites et, d'autre part, à la réflexion

nationale sur l'évolution de la thématique des zones commerciales à partir des 9 sites.

Un deuxième appel d'offre a permis de sélectionner courant de l'été 2011, une équipe qui s'attachera aux 3 sites d'Ile-de-France (Le Parisis - axe commercial – RD 14 - De Saint Germain-en-Laye à Orgeval, axe économique – RD 113, - Melun, quartier du Clos Saint-Louis - Dammarie-les-Lys). L'équipe projet retenue est constituée autour de l'Agence François Leclercq – architecture et urbanisme.

L'axe économique R.D. 113 de Saint-Germain-en-Laye à Orgeval fait donc partie des 3 sites en Ile-de-France.

L'objectif majeur est de faire émerger une stratégie d'avenir dans l'aménagement et l'organisation spatiale des sites pilotes, avec les acteurs locaux, en prenant en compte, notamment les évolutions en cours de la grande distribution et des modes de consommation, la logique de développement élargie sur chaque site, les conditions de mutabilité de ces espaces sur les plans économique, urbain, paysager et environnemental.

Les réflexions menées dans le cadre de l'atelier « Territoires Economiques » concernent une partie du périmètre objet de la révision simplifiée, à savoir les Terrasses de Poncy.



L'atelier n°2, qui s'est déroulé le 19 janvier 2012 entre les différents partenaires et les bureaux d'études mandatés, a lancé des pistes de réflexions sur ce secteur des 5 communes comme la « combinaison d'une stratégie de loisirs à celle commerciale », la restructuration des espaces ouverts sur la R.D. 113, une exigence de « Paysage à haut niveau de service ». Là, aussi, il est à noter que la révision simplifiée du P.L.U. est en parfaite adéquation avec les réflexions lancées par l'Atelier Territoires Economiques.

L'atelier n°3 intitulé « croisements entre les 8 sites et mise au débat » s'est déroulé les 29 et 30 mars 2012. Un séminaire national de restitution est envisagé à l'automne 2012.

### 3 - 3 - 4 - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

La commune est également couverte par le **S.D.R.I.F.**, approuvé le 26 avril 1994 et mis en révision en 2005. Ce document indique une zone dite « pyjama » sur le secteur de Poncy (60 % urbanisable et 40 % en espace naturel). Le quartier de la Coudraie est en zone « saumon ».



Extrait du SDRIF 2008 carte des destinations générales – source IAU - IDF



Le SDRIF en projet<sup>1</sup> fait figurer le secteur Poissy Sud en secteur d'urbanisation « conditionné à la mise en œuvre d'un projet urbain durable à dominante d'habitat »<sup>2</sup>. Par ailleurs, « L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une desserte en transports collectifs. »

1 Projet adopté par délibération du Conseil Régional du 25 septembre 2008.

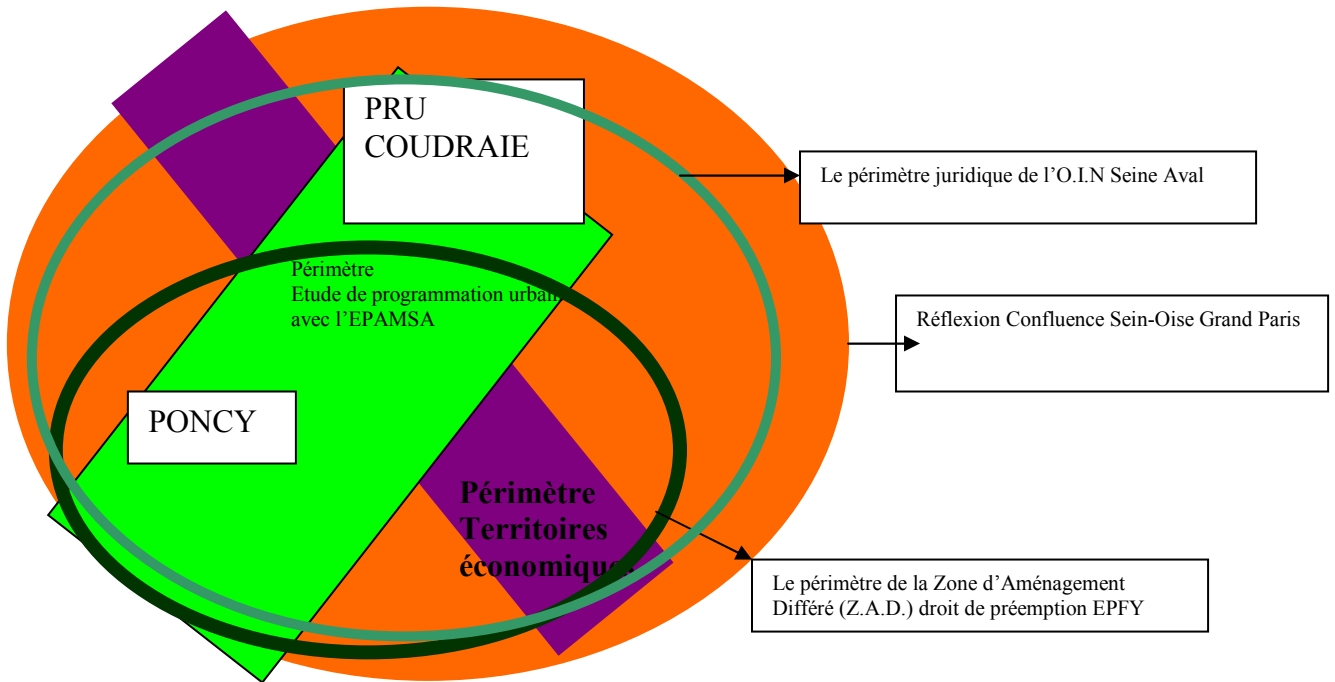
2 Extraits du rapport du projet de SDRIF p.176

## Le projet de SDRIF

**Carte de destination générale des différentes parties du territoire**  
 Cette carte présente le cadre réglementaire principal des activités, dans le respect d'une agriculture contrôlée, dans le respect des sites et des sites classés.



**Le secteur de la révision simplifiée cumule donc plusieurs échelles de réflexions, d'études, sur des temporalités différentes.**



## **IV – Descriptif du projet**

Dans la délibération du 17 décembre 2009, les projets de Poncy et de la Coudraie devaient être réalisés de façon concomitante. Toutefois, compte tenu des obligations imposées en termes de calendrier par l'Etat et l'ANRU, l'aménagement du secteur Coudraie doit être réalisé en premier, la commune se laissant, avec l'EPAMSA, le temps de la réflexion et des études sur le secteur Poncy.

Cependant, la notion de projet global intégrant les 2 quartiers est toujours une volonté politique forte; l'aménagement du secteur Poncy étant seulement différé dans le temps, avec l'institution d'un périmètre de projet.

### **- 4 - 1) le projet de renouvellement urbain de La Coudraie**

#### **4 - -1 - 1 - Objectifs généraux du projet**

Le projet de la Coudraie s'inscrit dans une volonté de rattacher le quartier à la ville dans le cadre d'une stratégie globale de développement des Hauts de Poissy. Celle-ci se décline selon plusieurs axes, et selon différentes temporalités :

##### **A court terme :**

- **Améliorer les conditions de vie des habitants du quartier** (optimisation de la gestion courante et amélioration du cadre de vie)
- **Renforcer la présence des institutions** sur le quartier et les relations entre les habitants et les institutions afin de lutter contre le sentiment d'abandon.

##### **Dans le temps du projet ANRU et au-delà pour une livraison à l'horizon 2017 :**

- **Renforcer les liens de continuité entre le quartier de La Coudraie et son environnement** : Rattachement au Vallon de la rue de Migneaux, liens vers Beauregard et le Centre Ville, ouverture vers le centre Maurice Clerc, ouverture d'une voie vers Villennes-sur-Seine; etc.
- **Proposer dans le quartier une offre d'habitat diversifiée** (locatif libre, locatif social, accession, accession sociale) et qualitative répondant à la diversité des besoins identifiés sur la Ville, et permettant d'accueillir une mixité de populations. A terme, l'objectif est de passer d'une proportion de 100% de logements sociaux sur le site à une proportion de moins de 40% de logements sociaux.
- **Développer une offre commerciale, d'équipements et de services attractifs**, destinée à terme à être partagée entre les secteurs de La Coudraie et de Poncy, et ouverte sur les quartiers environnants en vue de favoriser une mixité de populations et d'usages.

- **Conforter la desserte en transports en commun du quartier et favoriser les déplacements** piétons et cycles.
- **Répondre aux exigences du développement durable** par une prise en compte des caractéristiques du site (ensoleillement, vent, bruit, qualités paysagères...), par une politique de construction économe en ressources et en énergie (BBC, THPE...), et par une prise en compte dès la conception des usages et des conditions de gestion futures.
- **Privilégier une reconstitution de l'offre de logements sociaux hors site**, dans des implantations en diffus (secteur pavillonnaire, secteur autour de la Gare de Grande Ceinture, etc.)
- **Transformer radicalement l'image du quartier par une rénovation en profondeur** des bâtiments conservés et un réaménagement important des espaces publics et équipements.

**Dans le temps du projet intégrant le développement de Poncy (horizon 2020) :**

- **Promouvoir une nouvelle polarité de la Ville complémentaire à celle du centre ville** sur le secteur Poncy/Coudraie ;
- **Aménager une liaison entre La Coudraie et le futur secteur de Poncy franchissable aisément par les piétons, vélos...** afin d'envisager le fonctionnement d'équipements et d'espaces publics partagés.
- **Renforcer les liens de continuité entre le futur secteur de La Coudraie/Poncy et le secteur de l'hôpital et de Beauregard.**
- **Conférer au secteur Coudraie/Poncy une qualité environnementale** étayée par le patrimoine agricole et paysager préexistant, et en faire un projet exemplaire en termes de développement durable.
- **Développer un moyen de transport en commun supra-communal** répondant aux besoins du développement de ce nouveau secteur de la Ville.



Source : Ville de Poissy  
2011

## **4 - 1 – 2 Le projet de rénovation urbaine de La Coudraie : le contenu du projet urbain – orientations générales du P.A.D.D.**

Le projet fait l'objet d'une convention ANRU, signée entre les partenaires le 19 juillet 2011. Il répond aux trois orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U.

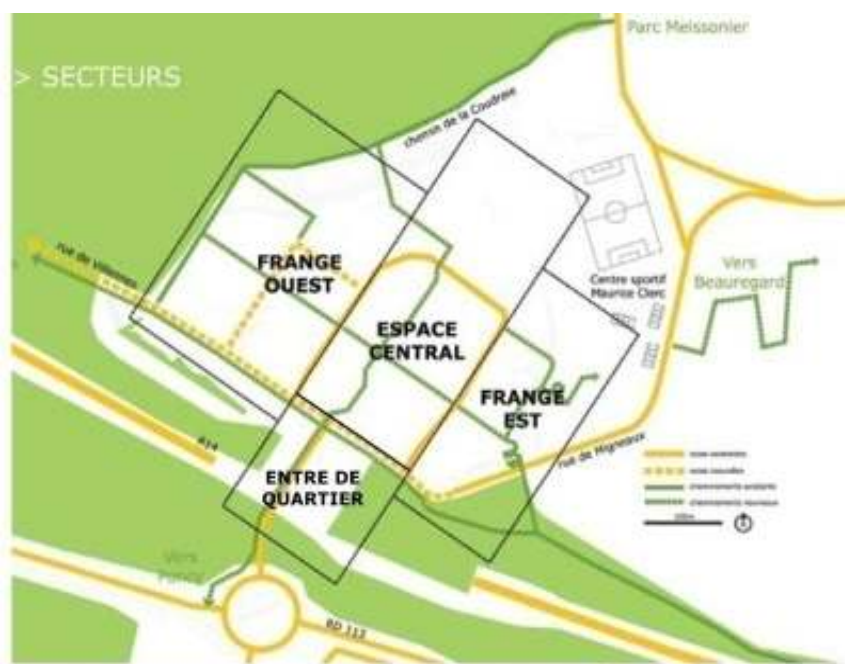
### **Orientation n°1 du P.A.D.D**

#### **Requalifier le site de la Coudraie à travers une opération de rénovation urbaine d'envergure**

### **Moyens d'y parvenir**

- **4 -1-2-1 - La restructuration du quartier : aménagements et recomposition urbaine**

Le quartier se recompose en trois secteurs reliés entre eux par un grand axe Est-Ouest, et s'articulant autour d'un grand mail central.

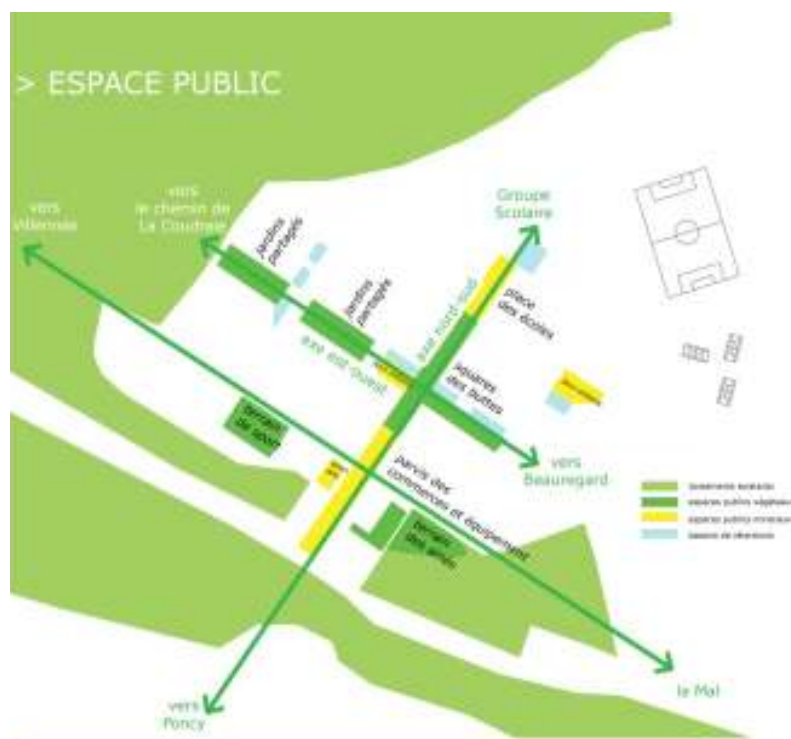


- **Le secteur central**, où s'articulera autour d'un **grand mail**, rejoignant d'une part l'entrée du quartier avec son pôle commercial et ses équipements, d'autre part les équipements scolaires actuels (école élémentaire Robert Fournier restructurée et école maternelle) situés en fond de quartier, remis en scène autour d'un parvis élargi et aménagé. Ces équipements seront en effet maintenus, y compris l'ancienne école maternelle, qui va faire l'objet d'une reconversion (en équipement petite enfance / activités périscolaires par exemple). Ce mail (déplacé vers l'ouest par rapport à l'implantation actuelle de ce dernier), constituera **l'espace public principal** du quartier, principalement dédié aux circulations douces. La démolition du bâtiment B étant opérée dans un second temps et dans un autre cadre financier (bilan de l'opération d'aménagement), les constructions sur la parcelle libérée par ce bâtiment ainsi que les aménagements correspondants se situent hors convention ANRU.

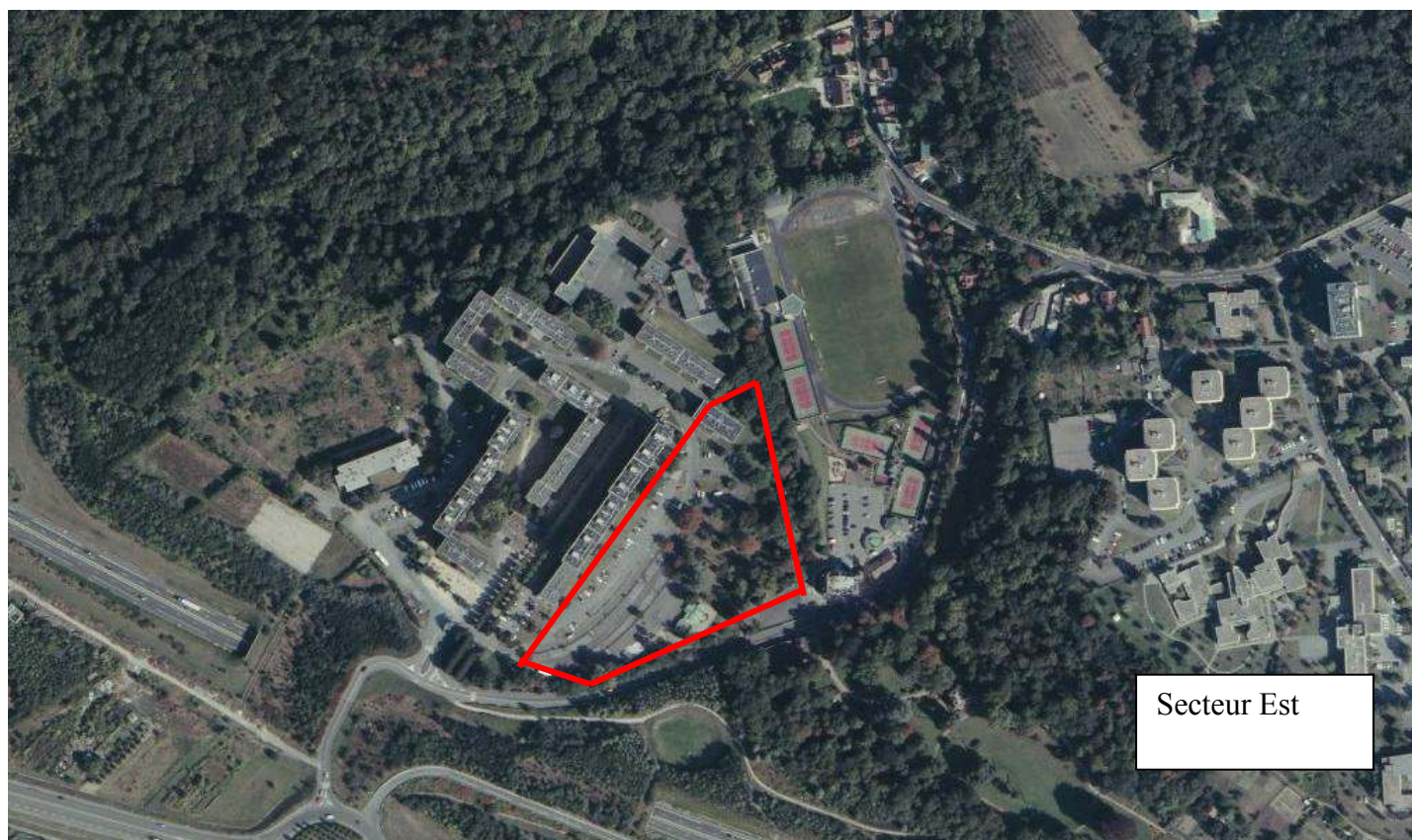
L'axe structurant nord/sud sera croisé par un second axe public perpendiculaire, le rattachant aux secteurs de construction neuve à l'est et à l'ouest. Ce second axe, nécessaire à l'articulation des franges neuves au secteur rénové, est conditionné par la démolition des bâtiments B et H (R+9) et d'une extrémité du bâtiment C.

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

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



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



*Lot J : MO France Habitation,  
Architectes : Atelier d'Architecture DCE*



Lot G : MO  
MO France  
Habitation, Architectes :  
Daudre Vignier Architecte





- **Le secteur ouest**, qui n'est plus occupé aujourd'hui que par le dernier bâtiment du foyer de travailleurs migrants (permis de démolir accordé en septembre 2011) et qui présente de grands espaces de friches, pourra être urbanisé dans un premier temps (dans le cadre de la convention ANRU) le long de la voie circulaire réaménagée.

Dans une seconde phase (hors ANRU), des constructions de logements et les aménagements correspondants seront réalisés à proximité du bois en limite de Villennes, en lien avec la création d'une voie vers Villennes et l'aménagement du chemin de La Coudraie. Le secteur ouest comprendra essentiellement des fonctions d'habitat (petits collectifs, individuel dense, avec une diversité de statut d'occupation), en proximité des massifs forestiers, complétées par l'aménagement de jardins familiaux, partagés avec les autres habitants du quartier.



*Insertion dans le site – réhabilitation des bâtiments de logements sociaux existants source MO France Habitation – architecte : Archétudes*

**Architecte : BLM – MO : France Habitation Lot S**



- **4 -1-2-2- Les actions de développement d'une mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier.**

- **Le rééquilibrage du statut des logements**

Dans le temps de la convention 2011-2013, est programmée **la démolition de 324 logements sociaux (sur les 608 existants)**. Ces démolitions seront poursuivies par la démolition de 120 logements sociaux supplémentaires hors convention ANRU, qui s'effectuera principalement après 2014. Le développement du quartier sur ses franges Est et Ouest permettra d'atteindre à terme un nombre de 800 logements environ, **dont 37% de logements sociaux, 59% de logements de statut privé (locatif libre, accession), et 4% en accession sociale**. Dans cette perspective, le projet privilégie la reconstitution de l'offre hors site. En effet, seuls 125 logements sociaux seront reconstitués dans le quartier, l'offre restante (199 logements) se répartissant en diffus sur plusieurs sites. Le choix d'une localisation des 125 logements sociaux neufs sur site principalement sur les franges (51 à l'Est, 58 à l'Ouest, 16 au centre) répond à la volonté de répartir le logement social dans les différents secteurs du quartier.

*Démolition des premiers bâtiments de logements sociaux – 2011*

*Source : Interland*



- **Le rétablissement d'une mixité fonctionnelle**

Le projet prévoit également la construction **d'une polarité commerciale en entrée de quartier** (commerces de proximité, services, restaurant), destinée à la fois aux habitants du quartier et aux personnes de passage sur les axes importants que constituent la rue de Migneaux, la RD 113 (proximité A. 13 et A. 14), et à plus long terme la rue prolongée vers Villennes. **Un équipement communal**, s'ajoutera à cette polarité autour d'un espace public d'entrée de quartier et d'entrée de Ville fédérateur. Les rez-de-chaussée des bâtiments de logement entourant le parvis pourront évoluer en locaux commerciaux ou de services le cas échéant.

**Les équipements scolaires** restructurés en fond de quartier, ainsi qu'un équipement dédié à la petite enfance dans le cadre de la réaffectation du bâtiment de l'ancienne école maternelle composeront une deuxième polarité articulée à l'espace public d'entrée de quartier par un axe public piéton et paysager.



*Groupe scolaire Robert Fournier – source Ville-*

*DPUGPU - 2012*

**Des espaces de jeux** pour enfants, de sport (terrain de sport, city-stade) et de convivialité (terrain des aînés en entrée de quartier) compléteront cette programmation.



*Aire de jeux – La Coudraie à proximité du lot G – source Ville- DPUGPU - 2012*

### **Orientation n°2 du P.A.D.D.**

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

#### **Moyens d'y parvenir**

- **Un ensemble d'opérations de logements privés en accession** sera réalisé dans la phase ANRU et dans son prolongement. Afin de diversifier les produits de logements, et ainsi de permettre des parcours résidentiels positifs à l'intérieur du quartier et d'en améliorer l'attractivité, le projet prévoit, notamment via la commercialisation de charges foncières dans le cadre de l'opération d'aménagement, la construction de **461 logements privés**, la réhabilitation de 10 logements du parc privé de la ville et la construction de 30 à 40 logements en accession sociale. L'objectif ainsi affiché est de faire passer la part de logements diversifiés sur le quartier de 1% (10 sur 698) au moment de la signature du protocole de préfiguration en 2009, à 64% à terme.

## > STATUTS DES LOGEMENTS



- La Ville va engager la **réhabilitation de 10 logements de son parc privé**. Ces logements contribueront à la diversification et à l'amélioration de l'attractivité du quartier.

*Immeuble de logements appartenant à la Ville – source Ville - DPUGPU - 2012*



- Elle étudie également la faisabilité d'une reconstruction de la « **Maison de fer** » (**bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques**). Ce bâtiment présente une valeur patrimoniale en matière de techniques architecturales et pourrait être situé en entrée de quartier. L'affectation reste à déterminer (locaux associatifs, salle d'exposition ou de réunion...). Il pourrait s'inscrire, complémentaiement à la Villa Savoye située à proximité, dans le cadre d'un parcours patrimonial valorisant les techniques architecturales.



*Maison métallique – dite maison Eiffel – Monument historique inscrit en date du 1er août 1975 (maître d'ouvrage Joseph Danby)- source base architecture – Mérimée Ministère de la Culture.*



*Maison métallique après le passage de la tempête de 1999. – source Ville*



- **La création d'une voie en direction de Villennes-sur-Seine** est financée dans le cadre de l'ANRU pour la partie localisée sur le territoire de Poissy. Son prolongement sur la partie qui se trouve sur le territoire de la commune voisine fait l'objet d'un accord de principe du Maire de Villennes et devra être formalisé dans un second temps.



*Chemin des Monts Chauvets, derrière le Foyer – source Ville DPUGPU 2012*

- L'implantation progressive (suivant l'évolution du nombre d'habitants sur le site) d'un **petit pôle commercial** à l'entrée du quartier comprenant des commerces de proximité et un restaurant est programmée. Ce centre commercial pourra bénéficier, de part son implantation très visible en entrée de quartier, d'une zone de chalandise intégrant non seulement les habitants du quartier mais aussi les personnes de passage rejoignant le centre de Poissy depuis la RD113 via la rue de Migneaux. Cet axe est en effet très emprunté.

La livraison des commerces n'est programmée qu'à l'échéance 2015, une fois qu'un nombre de logements suffisant sera livré et occupé pour assurer une clientèle minimale à l'échelle du quartier.

> EQUIPEMENT ET COMMERCE



- **Démolition du Foyer de travailleurs migrants** et reconstitution de l'offre.

La démolition du foyer de travailleurs migrants a été actée et financée par l'Etat avant l'engagement de l'opération dans le cadre de l'ANRU. Au vu des caractéristiques de l'occupation actuelle (une dizaine de résidents) et des délais impartis, les relogements s'effectuent dans le cadre du droit commun (logements autonomes, autres foyers selon les cas), dans le cadre du protocole de logement et d'accompagnement des résidents du foyer signé avec FRANCE HABITATION, l'AGEFO, la Ville et l'Etat.



*Foyer de travailleurs migrants – source Ville – DPUGPU - 2012*





**Orientation n°3 du P.A.D.D.**  
**Rattacher le quartier de La Coudraie et Poncy à la ville existante et à la ville  
en devenir sur le secteur Poncy**

**Moyens d'y parvenir**

• **1-2-1-Les actions de désenclavement du quartier**

La volonté de désenclavement du quartier par une ouverture sur le quartier en devenir côté Poncy reste un axe majeur du projet de rénovation urbaine de La Coudraie et a orienté certaines propositions de traitement de l'articulation entre les deux secteurs telles que :

- **L'aménagement d'un espace public structurant à l'entrée du quartier, à l'intersection de la rue de Migneaux modifiée et de la future route vers Villennes-sur-Seine**, point de passage pour franchir l'A14 et rejoindre la RD113. Ce lieu d'intersection, caractérisé par un trafic important, permettrait d'organiser un espace public s'articulant autour d'un arrêt de transport en commun, d'un ensemble de commerces de proximité, services, et d'un équipement structurant pour le quartier et au-delà, notamment dans la perspective des développements urbains côté Poncy. Le passage de personnes extérieures permettrait d'assurer la viabilité de ces commerces et d'élargir leur potentiel de chalandise à une clientèle de passage. A cet égard, en complément des commerces de proximité classiques, est envisagée l'implantation d'un restaurant qui pourrait par la proximité des infrastructures attirer une clientèle extérieure au quartier.
  
- **L'aménagement de la transition entre la RD 113 et l'entrée du quartier** afin de réduire la vitesse des véhicules et de marquer une entrée de Ville et la création de nouvelles continuités pour les modes doux vers Poncy. Le traitement de ces liaisons sera approfondi dans la suite de l'étude engagée.



*Entrée du quartier – rue de Migneaux – source Ville- DPUGPU - 2012*



*RD 113, séparant La Coudraie et Poncy - source Ville- DPUGPU - 2012*

Cependant, il est apparu clairement que le projet de Poncy ne s'envisage pas dans la même temporalité que celui de la rénovation du quartier de La Coudraie.

De plus, la distance et la véritable coupure urbaine que constitue la RD 113 ne peuvent être dépassées que dans le cadre d'une réflexion plus large, d'ampleur métropolitaine. Le secteur de Poncy, de par sa situation stratégique pour la ville de Poissy, sa vocation agricole et l'importance de sa surface doit faire l'objet, dans le cadre de cette étude urbaine, de préconisations qui seront donc approfondies dans un second temps, notamment dans le cadre d'études réalisées en 2012-2013 en groupement de commandes avec l'EPAMSA.

*Rond-point de Migneaux – RD 113 – source Ville- DPUGPU - 2012*



Dans un premier temps, la recherche de rattachements avec le centre ville et le quartier Beauregard a donc été privilégiée, et se traduit par la volonté d'étendre le quartier jusqu'à ses limites structurelles. En effet, le principe du projet a été de faire de la situation géographique du quartier – sur un éperon rocheux entre deux vallons – non plus un motif d'isolement mais un élément fédérateur. L'éperon et ses vallons doivent être envisagés comme une unité morphologique et urbaine à part entière, et donc, comme un même quartier.

Cet élargissement du regard résout, de fait, le problème d'accessibilité viaire – puisque la rue de Migneaux en devient la voie structurante – et le besoin de liaison urbaine, connectant le haut de l'éperon au centre Maurice Clerc, au hameau de Migneaux et à la propriété du Domaine de Migneaux, en fond de vallons, ainsi qu'au coteau menant à Beaugard et à l'hôpital.

Ce principe permet également de proposer, en fond de vallon, des terrains suffisamment attractifs – qui pourront être couplés à ceux sur l'éperon – pour attirer des investisseurs privés dans le quartier (accès de certains immeubles directement par la rue de Migneaux)

Sur la base de ce principe, certaines actions importantes sont proposées, telles que :

- **L'orientation des premières constructions de la Coudraie vers le vallon et leur accessibilité depuis la rue de Migneaux.** La consolidation progressive de cette urbanisation des franges de la rue de Migneaux pourra être poursuivie à plus long terme par des constructions neuves potentielles en fond de vallon. L'urbanisation de ce secteur (frange Est du quartier) permettra d'engager dans le temps de la convention ANRU un changement de l'image du quartier depuis l'extérieur, et de combler le vide séparant actuellement le quartier de son environnement.



Vues depuis la rue de Migneaux

– Ville DPUGPU – 2012



**Rue de Migneaux, en fond La Coudraie, à droite le centre sportif Maurice Clerc, à gauche le Domaine de Migneaux**

*Source : Ville DPUGPU 2012*



- **L'aménagement d'un accès piéton du quartier à la rue de Migneaux (court terme), au niveau de l'accès du Domaine de Migneaux**



Domaine de Migneaux (propriété privée) – Ville DPUGPU – 2012

Carte de synthèse  
de l'orientation n°3 du PADD.

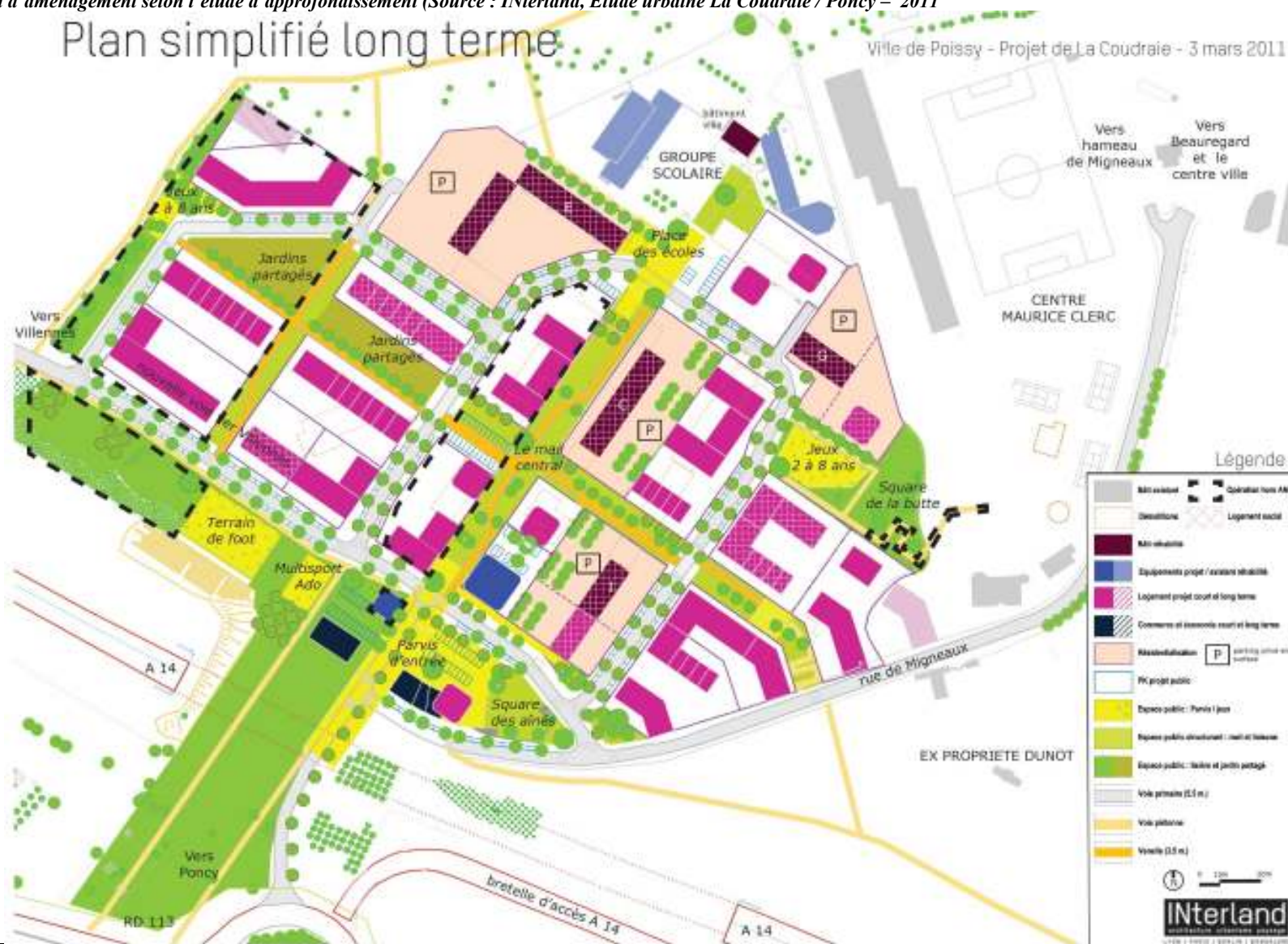


En complément de ces opérations, les interventions se prolongeront à terme (hors périmètre ANRU et de la révision simplifiée du P.L.U.) par les actions suivantes :

- **L'ouverture au public de l'actuel centre sportif Maurice Clerc** (propriété de PSA et géré par le Comité d'entreprise) pour des usages de détente et de loisirs, et l'aménagement d'articulations avec le quartier de La Coudraie. Une négociation a été amorcée sur ce point avec PSA afin de vérifier la possibilité de cette ouverture, et se présente de manière plutôt favorable sur le principe. Cette négociation doit être poursuivie en vue d'en préciser les modalités.
- **L'aménagement de liaisons douces vers Beauregard** le long de l'autoroute A14.
- **La remise en état du chemin de La Coudraie** reliant le quartier au hameau de Migneaux.

# Plan simplifié long terme

Ville de Poissy - Projet de La Coudraie - 3 mars 2011



# Plan détaillé long terme

Ville de Poissy - Projet de La Coudraie - 3 mars 2011





## Orientation n°4 du P.A.D.D.

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

#### **- 4- 2 – Le secteur de projet Poncy**

A l'échelle locale, l'urbanisation éventuelle de ce secteur doit faire l'objet d'une réflexion urbaine poussée afin de définir de quoi ce nouveau morceau de ville sera constitué (équilibres de la ville à analyser) et comment il pourra se raccorder à l'existant. Les deux points d'accroches possibles au nord sont :

##### - Le quartier de la Coudraie.

L'urbanisation de Poissy Sud constituerait une opportunité de réintégrer le quartier de la Coudraie dans un projet urbain qualitatif, plus ambitieux et plus global. A cet égard, le projet développé sur le secteur de Poncy devra veiller à aménager une articulation avec le secteur de la Coudraie facilitant les franchissements pour les piétons et cycles, et proposer des équipements partagés favorisant une mixité d'usages avec La Coudraie.

##### Le site de l'actuel Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy-St Germain.

Comme développé au chapitre III – 3 – 1, le secteur de Poncy fait l'objet d'une étude urbaine, paysagère et de programmation menée par le bureau d'études GULLER et GULLER, dans le cadre d'un groupement de commande entre l'EPAMSA et la Ville.

Une étude de biodiversité est également en cours sur le secteur, toujours menée dans le cadre du groupement de commande.

L'étude urbaine vise à définir l'organisation paysagère et urbaine ainsi que la programmation d'un nouveau développement de la ville de Poissy sur 196 ha et au-delà de la R.D. 113 qui la borde. Le développement de ce secteur enclavé par des infrastructures est par ailleurs conditionné à son accroche à la ville existante, notamment au quartier de la Coudraie. L'étude comprendra également des données complémentaires précisant les modalités et évaluant sur la faisabilité technique et financière d'un franchissement entre la Coudraie et Poissy sud, réservé aux modes actifs.

Il s'agit là de répondre à un enjeu de taille, à savoir l'émergence d'un développement partagé et ambitieux permettant à la Ville de conforter son rayonnement et sa position de pôle structurant à l'interface entre le Grand Paris et la Grande Couronne.

**Ainsi, dans le cadre de présente révision simplifiée, et afin d'envisager son devenir, le secteur de Poncy est couvert d'un périmètre dit de constructibilité limitée, au titre de l'article L. 123-2 a du code de l'urbanisme et ce pour une durée de 5 ans.**

Ce périmètre « gelé » mis en place permettra donc à la Ville de définir, en collaboration avec l'EPAMSA, le développement et l'urbanisation de ce secteur de Poissy et au-delà.

## **V – Les incidences et les impacts des orientations du projet urbain Coudraie – Poncy sur l’environnement et les différentes mesures de compensation prévues à cet effet.**

**Les incidences sur l’environnement du projet de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie font l’objet d’une étude d’impact, dans le cadre du dossier de création de la future Z.A.C. Celle-ci est jointe au dossier de la présente révision simplifiée.**

### **5 – 1- Les Incidences du P.L.U. sur l’environnement et les différentes mesures de compensation**

**5 – 1 – 1 - Les impacts sur l’environnement naturel : topographie, hydrogéologie, climatologie, qualité de l’air**

#### **5 – 1 – 1 – a - Effets sur la topographie :**

Le quartier de la Coudraie est aménagé sur un promontoire à une altitude comprise entre 58 et 66 m NGF. Le site est globalement assez plat au cœur du quartier. Il existe une forte pente au Nord-Nord-Ouest du quartier, côté Seine et une autre pente au Sud-Sud-Est entre le quartier et la rue de Migneaux (altitude de 50m NGF), soit environ 10 à 15 m en dessous de l’altitude moyenne du quartier.

Les altimétries actuelles ne seront pas modifiées par le projet. L’ensemble des constructions s’installera sur le niveau actuel du terrain, aucun impact sur la topographie du site n’est attendu.

#### **5 – 1 – 1 – b - Effets sur la géologie :**

Selon le sous-sol en présence, des contraintes plus ou moins fortes conditionnent l’installation du projet. Les effets sur la géologie sont des effets directs et permanents.

Les effets sont d’ordre technique (stabilité du projet par exemple) ou d’ordre "physique" ou économique comme les perturbations ou la suppression de ressources géologiques (terre à brique...).

Une étude géotechnique a été réalisée par le bureau d’étude Technosol. Il en ressort que le sol du quartier est composé des éléments suivants : remblais, alluvions et calcaires grossiers. La compacité du sol est très variable, de faible à très bonne.

L’implantation de nouveaux bâtiments et la réhabilitation de bâtiments existants engendrera de nouvelles charges. Les projets devront donc tenir compte préalablement de ces contraintes.

### **5 – 1 – 1 – c - Effets sur l'hydrogéologie, l'hydrologie :**

A l'heure actuelle, le site de l'opération est déjà urbanisé, limitant ainsi l'artificialisation des sols ou la viabilisation des terrains.

#### **Les eaux souterraines :**

Les terrains contiennent des nappes aquifères susceptibles d'alimenter le secteur en eau potable. Le sous sol de Poissy n'est globalement pas favorable à l'infiltration.

Toutefois, les impacts potentiels d'un tel projet ne se limitent pas aux effets sur les ouvrages de forage. Les rejets des eaux des constructions (toitures...) et des espaces imperméabilisés créés (espaces publics et voiries) sont également susceptibles de nuire à la qualité des nappes souterraines.

#### **Les eaux superficielles :**

Dans le cadre du projet, sera étudiée la possibilité de rétablir la continuité du réseau hydrographique (ru de Bethemont actuellement partiellement busé) existant à proximité immédiate du site.

#### **Les principes d'assainissement retenus sont les suivants :**

- système d'assainissement de type séparatif,
- Une attention particulière à la gestion des eaux pluviales est apportée. Plusieurs scénarios ont été proposés par le bureau d'étude Hydratec qui a réalisé une étude d'assainissement.
- Au vu des avantages et inconvénients de chaque technique et scénarios présentés, la Ville a souhaité privilégier un aménagement favorisant les noues enherbées et les chaussées réservoirs et les structures alvéolaires, lorsque cela est possible.
- Le rejet des eaux pluviales au réseau du SIARH selon un débit limité à 5l/s/h (conformément à l'article U E 2 du règlement du P.L.U.).
- Un dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur la base d'une pluie 10 ans sera recherché.

Dans le cadre de la définition des principes de gestion des eaux pluviales, trois bassins versants ont été identifiés.

Aucun rejet direct dans un cours d'eau n'est prévu. Le projet a un impact positif sur l'assainissement puisque le quartier ne sera plus desservi par un réseau de type unitaire mais par un réseau de type séparatif. Ainsi, le cheminement des eaux pluviales et des eaux usées distincts permettra de limiter l'apport d'eaux claires parasites à la station d'épuration.

Dans le cadre de la future ZAC, chaque exutoire est associé à un bassin versant.

#### **MESURES PRISES POUR REMÉDIER AUX EFFETS DU PROJET**

Une étude d'assainissement a été réalisée par le bureau d'études Hydratec proposant 4 scénarios de gestion des eaux pluviales.

Sur ces 4 scénarios, la commune a retenu des principes d'assainissement. Le système d'assainissement reste à définir précisément en concertation avec les services compétents (au stade projet) et dans le respect du règlement départemental d'assainissement. Il sera défini en conformité avec les prescriptions édictées par ceux-ci afin de limiter les risques potentiels d'atteinte aux eaux superficielles et souterraines.

Notamment, la commune doit encore valider les prescriptions relatives à la mise en place de système de dépollution des eaux avant rejet des eaux pluviales de la Coudraie au réseau intercommunal.

Ces principes ne constituent pas une mesure compensatoire mais une mesure d'accompagnement du projet.

D'autre part, le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de l'Hautil (SIARH) a prévu une incitation financière à la réouverture des rus dans leur partie busée (donnée à titre indicatif, puisque non intégrée au projet).

A noter, une forte volonté de la commune d'inciter à la réutilisation de l'eau pluviale. Cette mesure n'est cependant pas actée mais le sera dans la mesure du possible au stade réalisation du projet.

Dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'article 13 de la zone UE est assez contraignant en termes d'espaces végétalisés puisque 30 % de la surface totale de la parcelle devra être végétalisée et 20 % seront de pleine terre. Par ailleurs, il est demandé que les espaces libres soient d'un seul tenant. Les toitures végétalisées sont également encouragées. Cela favorise l'infiltration des eaux à la parcelle.

#### **5 – 1 – 1 – d - Les effets sur la climatologie**

Les effets sur la climatologie sont des effets directs permanents. L'implantation de nouveaux bâtiments sur la zone d'étude induira des modifications sur la circulation du vent dans le quartier (effet de canalisation, effet tourbillonnant, façades exposées aux vents dominants) ainsi que sur les ombres portées, mais ne modifiera pas le climat général du site.

#### **MESURES PRISES POUR REMÉDIER AUX EFFETS DU PROJET :**

Ainsi, des préconisations ont été effectuées concernant l'apport de soleil et la hauteur des constructions, la protection contre les effets du vent (organisation d'ensemble des bâtis selon un axe est-ouest, favorisant des cheminements contre le vent et le confort des bâtiments), l'installation en façade de brise-soleil horizontaux (façade sud) ou pare-soleil en stores

inclinés (sur façade sud et en saillies de 0,80m), brise-soleil verticaux (façade ouest et est en saillies de 0,60m maximum).

Le plan-masse du projet de la Coudraie a été élaboré afin de minimiser au maximum ces impacts.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit dans l'article 10 de la zone UE une hauteur maximum des constructions limitée à un rez-de-chaussée surmonté de 5 étages, pour les constructions nouvelles ainsi que les extensions et un rez-de-chaussée plus 4 étages dans le cadre des constructions existantes.

Les articles 6 et 11 autorisent les brise-soleil, pour l'un dans la marge de retrait, pour l'autre au titre de l'aspect extérieur.

Une étude de faisabilité du potentiel en énergie renouvelable a été réalisée. Deux solutions ont été retenues parmi différents scénarios envisagés.

### **5 – 1- 1- e - Les effets sur la qualité de l'air**

L'aménagement d'une zone d'habitat n'engendre pas directement de pollution atmosphérique autre que celle engendrée par le système de chauffage. Le principal effet d'un projet de ce type sur la qualité de l'air est d'engendrer un trafic routier supplémentaire sur le site retenu : les livraisons quotidiennes et le flux de véhicules particuliers engendreront des pollutions retrouvées habituellement aux abords des infrastructures routières et des aires de stationnement (gaz d'échappement et poussières).

La circulation routière provoque des impacts sur la qualité de l'air et sur la santé. Les polluants générés par le trafic routier sont de différents types (dioxyde d'azote, composés organiques volatiles, poussières en suspension, ozone, benzène, toluène, xylène, monoxyde de carbone...) et provoquent des effets sur la santé, la végétation, les constructions, le climat... Ces polluants engendrent des effets directs (poussières, monoxyde de carbone (CO),...) et indirects (santé...). Ces effets sont permanents mais leur importance fluctue dans le temps (saisons).

Une étude sur la qualité de l'air a été réalisée par le bureau d'étude Cap Environnement. Elle met en évidence que les sources de pollutions du site sont essentiellement liées au trafic automobile et aux émissions résidentielles. Les concentrations en NO2 et Benzène mesurées sur le quartier, au droit des sites sensibles (école, aire de jeux ...) et des habitations sont conformes aux réglementations.

D'autre part, l'augmentation de 11% du nombre de logements sur le quartier de la Coudraie devrait entraîner une augmentation du trafic et des émissions résidentielles, et donc des concentrations de polluants sur site.

## MESURES PRISES POUR REMÉDIER AUX EFFETS DU PROJET

Avec l'évolution des réglementations en matière de construction, notamment en matière thermique, les bâtiments neufs (RT 2012) et réhabilités (BBC rénovation) auront des performances thermiques nettement supérieures à celles des bâtiments existants. Les émissions résidentielles ne devraient donc pas augmenter de manière significative, voire même pourraient diminuer, en fonction des performances énergétiques atteintes et des moyens de chauffage utilisés sur le quartier.

Des mesures sont également prévues pour limiter l'augmentation du trafic routier : amélioration de la desserte en transports en commun, aménagement de sentiers piéton et de pistes cyclables, implantation de commerces, services et équipements de proximité.

Le projet aura également un impact positif sur la qualité de l'air à travers son incitation à l'aménagement de toitures végétalisées (conformément au règlement du P.L.U, articles; 11, 12, 13, de la zone UE) et la recherche de qualités environnementales (plantations d'espèces arborées, arbustives, végétales, prairies, gazons, etc...), contenues dans les différents cahiers de préconisation, ainsi que l'obligation de création de locaux à vélos en rez-de-chaussée, facilement accessibles.

### 5 – 1 – 1 – f - Les effets sur le milieu naturel

Après la réalisation du projet, deux types d'effets directs permanents peuvent affecter la faune et la flore :

- L'effet de substitution par réduction des surfaces des biotopes et remplacement des niches écologiques originelles par des habitats artificiels, le plus souvent de moindre intérêt patrimonial et écologique. Il se traduit par la destruction totale ou partielle, la perturbation ou l'appauvrissement de milieux naturels ;
- L'effet de coupure d'un corridor biologique par la mise en place d'une barrière artificielle plus ou moins perméable selon les espèces.

Le site n'est pas concerné par des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique - Faunistique et Floristique (ZNIEFF) – Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) – site NATURA 2000 ou toute autre protection au titre de la Loi de 1976 relative à la protection de la nature.

De manière globale, les terrains retenus pour l'opération sont des terrains voués principalement à l'habitat et secondairement à de l'activité commerciale ou de service, les allées sont bordées d'espaces verts, et une friche arbustive sèche s'est développée suite à la démolition de bâtiments (Foyers de travailleurs). A proximité du quartier, dont certains bâtiments sont encore habités, se trouve un boisement peu étendu, qui ne fait l'objet d'aucun classement de type EBC ou Espace Paysager Remarquable et non relié aux boisements de grande valeur patrimoniale alentours (Forêts de Marly et de Saint-Germain-en-Laye). Sur ses autres frontières, le quartier est bordé par l'urbanisation (Autoroute.14, Centre sportif Maurice Clerc...). Les espaces boisés à proximité du site sont préservés.

Le projet va occasionner un effet de dérangement de l'avifaune, principalement lors de la phase travaux. Il va également être à l'origine de la disparition de l'habitat de certaines espèces lors de l'abattage d'arbres ou de l'arrachage d'arbustes, notamment au sein de la friche du Foyer de travailleurs migrants. L'ensemble des espèces liées aux arbres et aux arbustes (passereaux) pourront trouver des milieux de compensation au sein du boisement à proximité.

Concernant la strate arborescente se composant essentiellement d'essences locales et ornementales (tilleul argenté, platane commun, châtaigner commun, pommier du Japon, etc.), et présentant souvent des dégradations importantes (cavités, plaies, défaut d'entretien, etc.), le projet prévoit l'implantation de nouvelles espèces ce qui aura un impact positif. De même, le mail central sera reconstitué et l'alignement ainsi conservé sur le nouvel axe créé.

L'ensemble du site est envahi par différentes espèces invasives, l'effet attendu du projet est donc positif car les différents aménagements paysagers prévus vont permettre de lutter contre leur développement.

#### **MESURES PRISES POUR REMÉDIER AUX EFFETS DU PROJET**

Le projet prévoit de conserver certains éléments naturels intéressants du site, de les valoriser selon le cas (affirmation du rôle écologique des lisières, mail piéton planté, plantations en accompagnement des voiries, choix d'essences végétales locales ou adaptées, excluant les espèces invasives, réalisation de voiles végétales qui seront à l'origine de nouveaux milieux écologiques propices au développement d'une faune urbaine locale (rongeurs – avifaune caractéristique des parcs, etc.), et de manière générale, de contribuer aux objectifs de développement durable figurant à l'**Agenda 21** de la commune, en particulier sur le plan de la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources.

En effet, **le cahier des préconisations urbaines et paysagères des espaces non bâtis (qui accompagne le projet de rénovation urbaine)** articule des principes de qualité environnementale et des préconisations de mise en œuvre en cohérence avec le contexte du quartier de la Coudraie et les objectifs généraux de rénovation urbaine.

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

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

Les aménagements paysagers prévus pourront permettre à l'avifaune du secteur de retrouver des habitats propices pour s'alimenter, se reproduire...

Le règlement du P.L.U impose dans son article 13 que 30 % de la surface totale de la parcelle seront végétalisés et 20 % seront de pleine terre. Ces espaces libres devront être d'un seul tenant, répondant ainsi à une recherche de maintien d'une certaine biodiversité.

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

Le projet exclut la plantation d'espèces invasives.

### **5 – 1 – 1 – g - Les effets sur le paysage**

Un projet d'aménagement peut engendrer deux catégories d'impacts permanents sur le paysage :

- Effets directs : barrière visuelle, marques dans le paysage, création de nouveaux repères et modification (ou suppression) des perspectives existantes,
- Effets indirects : modification des paysages urbains, consécutive à des restructurations (création de zones d'activités, de nouveaux lotissements...).

Le projet n'induit pas de changement de fonction fondamentale du quartier qui restera à vocation majoritairement résidentielle malgré l'intégration de quelques commerces de proximité, une diversification de l'habitat, et un renforcement de son rattachement urbain.

L'enjeu se situe davantage autour d'une mutation des formes urbaines liées à l'habitat.

**La morphologie urbaine du quartier va ainsi être modifiée, notamment dans le sens d'un abaissement des hauteurs des constructions jusqu'à alors existantes (le règlement du PLU pour la zone concernée prévoit une hauteur maximale des constructions nouvelles de 20 m, soit un rez-de-chaussée plus 5 étages et de 16 m pour les constructions existantes, alors qu'actuellement de 2 immeubles de 9 étages sont présents). Cette transformation favorisera l'insertion du quartier dans son environnement proche, tout en valorisant le patrimoine naturel environnant.**

Il est à noter que le projet conserve des composantes fortes du paysage existant sur le site, qui serviront de base à une valorisation générale du quartier.

#### **MESURES PRISES POUR REMÉDIER AUX EFFETS DU PROJET**

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

Parmi ces aménagements de nature à valoriser le site, il peut être notamment évoqué :

- **la création de nouvelles liaisons urbaines apportant ouverture, diversité, complémentarité et attractivité au quartier ; à travers une reconnexion du quartier à son environnement (notamment en direction du quartier de Beauregard), une meilleure lisibilité des espaces publics, un renforcement des continuités existantes, le développement d'une offre de services et de commerces de proximité, des bordures de voiries aménagées et un stationnement optimisé en conséquence (le règlement du PLU pour la zone concernée prévoit des revêtements de sol de Haute Qualité Environnementale pour les**



parkings en surface permettant de garantir la perméabilité des sols sur 50% à 70% de leur surface).

- **la mise en valeur de la particularité et des atouts topographiques du site à travers la création de percées visuelles et l'affirmation de la spécificité morphologique en éperon rocheux** (cadrage des vues, gestion des pentes...), l'utilisation d'une palette végétale et minérale adaptée et de nature à révéler et souligner les différentes entités géographiques du site (plateau, coteaux, vallons), la préservation et le renforcement du site dans son « écrin de verdure », ainsi que la préservation des arbres « remarquables » (notamment les cèdres) qui caractérisent l'identité paysagère du site.
- **la mise en avant de principes écologiques** tels que la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et son infiltration (si possible), la préconisation de toitures végétalisées, la préférence pour des espaces en pleine terre (le règlement du PLU pour la zone concernée prévoit une surface végétalisée des parcelles égale à 30% de cette dernière avec un minimum de 20% en espace de pleine terre, des surfaces de pleine terre composées de terre ou remblai végétal de 2m minimum d'épaisseur et sans jamais être situées au dessus d'une super structure, que les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures devront être essentiellement d'une seule trame et composer une unité globale cohérente, la juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés étant prohibée), un enrichissement du vocabulaire paysager de strates végétales intermédiaires entre espaces enherbés et arbres de haute tige, source de biodiversité et de différenciation des espaces,
- **une différenciation marquée des espaces, notamment en distinguant les espaces publics des espaces privés** avec des limites douces mais franches, en hiérarchisant les différents espaces et types de limites (résidentiels, jardins de vue ; et publics : mail central, parvis d'équipement, place des écoles,...), en spécifiant par la variété des essences végétales d'alignement, le dialogue forêt / clairière / vergers caractéristique du site.

## **5 - 1 -2- Les impacts sur l'environnement humain : patrimoine culturel, démographie, activité humaine, économie, équipements, déplacements et réseaux d'assainissement**

### **5 – 1 – 2- – a - Les effets sur le patrimoine culturel**

Le site de la Coudraie est situé dans le périmètre de 500 m de plusieurs monuments historiques, à savoir La Chapelle de la Maladrerie (inscrite par arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 1937) et certaines parties (façades et toitures, domaine clos de murs et fabriques) du domaine de Migneaux, situé 47, rue de Migneaux (inscription par arrêté du 2 juillet 2010).



*Domaine de Migneaux  
Propriété inscrite aux Monuments Historiques Source : Ville de Poissy – DPUGPU - 2012*

Les constructions, réhabilitations et destructions projetées dans ces périmètres de protection et dans le champ de visibilité de ces deux monuments historiques devront obtenir l'accord préalable de l'**Architecte des Bâtiments de France** (STAP).

Les terrains de l'opération sont susceptibles de receler des vestiges archéologiques. En effet, à l'inventaire des secteurs archéologiques figurent les Monts Chauvets et un site à proximité de la Cité de la Coudraie au titre d'une occupation néolithique et chalcolithique ainsi qu'une occupation pendant l'âge de bronze et l'âge de fer.

Un diagnostic devra être réalisé sur l'emprise de l'opération avant tous travaux d'aménagement dans les zones concernées.

En vertu de l'article 10 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures en matière d'archéologie préventive, le maître d'ouvrage peut, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant toute procédure, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques, conformément à la législation sur l'archéologie préventive.

Si le Préfet de Région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de 2 mois que le projet présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

### **5- 1 - 2 - b - Les effets sur la démographie**

524 logements seront démolis dans le quartier de la Coudraie (444 logements sociaux et 80 du Foyer pour Travailleurs Migrants). Les 164 logements restants seront réhabilités dans le cadre de la convention ANRU.

Le programme de réaménagement vise à proposer une offre d'habitat diversifiée et qualitative, comme nous l'avons vu plus haut.

En termes de démographie, le projet devrait permettre une augmentation de la population. Le quartier de La Coudraie est encore habité par 102 ménages. Le projet final comptera près de 800 logements. Le nombre de ménages arrivant sur la ZAC devrait donc être d'environ 700, soit une arrivée de population d'environ 1600 habitants à raison de 2.26 habitants/ménage.

#### **EFFETS DU PROJET**

Les effets du projet sont globalement positifs. La rénovation de ce quartier va permettre d'améliorer l'offre de logement, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Le projet vise à favoriser la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle au sein du quartier.

Un autre effet positif réside dans une répartition plus territorialement équilibrée des logements sociaux. En effet, si le projet prévoit la destruction de 524 logements sociaux sur site (444 + 80 du foyer de travailleurs migrants), la reconstitution de l'offre se fera pour partie sur site (125), mais principalement hors site (logements répartis dans divers projets de construction sur le territoire communal, rue de la Bruyère, rue du Docteur Labarrière, futur éco-quartier EOLES, ainsi que 47 logements hors commune).

Ainsi, le relogement des habitants tiendra compte des dimensions sociales et personnelles. Le phasage a été prévu de manière à ce que les 1ères livraisons de bâtiments neufs / réhabilités soient effectives avant la destruction des bâtiments occupés pour pouvoir reloger directement ces habitants.

### **5 - 1- 2 - c -. Effets sur les activités et l'économie**

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

Cette structure économique, au départ fortement industrielle, après une période difficile dans les années 1990, a pris un second souffle avec une tertiairisation récente des activités, à l'appui du Technoparc et des pôles tertiaires 1 et 2 de PSA Peugeot – Citroën.

L'appareil commercial est bien développé, notamment en centre-ville, mais subit d'importantes concurrences extérieures, qui risquent de se renforcer à l'avenir. Un potentiel de grandes surfaces entre 7 000 et 10 000 m<sup>2</sup> a été identifié sur le territoire communal. Une

attention particulière devra être portée sur l'équilibre entre commerces de centre-ville et de périphérie.

Le projet de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie poursuit un des objectifs suivants : développer une offre commerciale et d'équipements pour le quartier en lien et cohérence avec le secteur de Poncy.

Les deux projets (P.R.U. et secteur Poncy) sont de temporalité différente, l'un à court – moyen terme, l'autre à plus longue échéance. Il s'agira dans un premier temps de proposer une offre commerciale et économique en adéquation avec la taille du quartier de la Coudraie.

La programmation prévoit la réalisation d'une petite polarité commerciale en articulation avec le quartier de Poncy, la rue de Migneaux et la RD113. Cette polarité commerciale en entrée de quartier accueillera dans un premier temps **quelques cellules commerciales d'hyper-proximité (sur une surface de 375 m<sup>2</sup>)**, avec un souhait de développer à minima un tabac-presse PMU et une superette-dépôt de pain (surface de 300m<sup>2</sup>). Une offre complémentaire pourrait être développée en lien avec le projet de Poncy, une fois qu'il aura été défini.

Les rez-de-chaussée des bâtiments de logement entourant le parvis seront conçus pour pouvoir évoluer en locaux de commerces ou de services le cas échéant.

Le projet est conçu pour développer l'offre en services et commerces de proximité dans le quartier en lien (matérialisé par la création de la zone AU) et en complémentarité avec le développement à plus long terme du secteur de Poncy, pour créer une nouvelle polarité qui participera à l'équilibre du territoire entre le centre-ville et la périphérie.

Cette nouvelle polarité permettra de créer une mixité fonctionnelle dans le quartier. Elle participera au changement d'image du quartier et le rendra plus attractif.

Dans le cadre du développement du projet secteur de Poncy et à l'échelle du territoire O.I.N. Seine Aval, des emprises foncières comprises entre l'autoroute A. 14 et le chemin des Monts Chauvet, seront « réservées » pour l'installation d'activités, qui restent à définir. En effet, le secteur de Poncy traduit une superposition d'enjeux en termes d'échelle et de rayonnement. La proximité des grandes infrastructures confère au site une attractivité dépassant le cadre communal. L'évolution de ce réseau impactera directement la valeur et la nature de la programmation attribuée au secteur Poncy. Ainsi, la Ville de Poissy a signé en mars 2011 avec l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA) une convention pour la constitution d'un groupement de commande afin de réaliser de façon conjointe des études de définition du secteur de Poissy Sud (soumis au Conseil Municipal du 10 février 2011). Les études urbaines qui devront tenir compte des éléments cités plus haut ont été confiées au bureau d'études GÜLLER et GÜLLER. Celles-ci ont démarré en février 2012.

Il est à rappeler que l'ancienne municipalité destinait le secteur de Poncy à devenir un secteur de développement de commerces, d'activités (50 000 m<sup>2</sup> SHON) et de logements (300 à 350 logements) sur un espace de 34 hectares.

L'urbanisation de Poissy sud constituera une opportunité de réintégrer le quartier de la Coudraie dans un projet urbain qualitatif, plus ambitieux et plus global. Ainsi, le projet

développé sur le secteur de Poncey devra veiller à aménager une articulation avec le secteur de la Coudraie facilitant les franchissements et proposer des équipements, services et activités partagés favorisant une mixité d'usages avec La Coudraie.

Le projet devra également constituer une articulation et une complémentarité avec les autres projets de développement, le long de l'axe de la RD 113, portés par les communes voisines.

Le protocole de l'O.I.N. Seine aval a identifié des orientations de développement des activités économiques autour des filières stratégiques que sont les activités tertiaires, l'industrie, la mécanique, l'agriculture de proximité et l'éco construction.

#### **EFFETS DU PROJET**

Ainsi afin de mener les études à bien et définir le nouveau visage de Poissy –sud, la ville a décidé d'instaurer **un périmètre de constructibilité limitée temporaire, au titre de l'article L. 123-2 a du code de l'urbanisme.**

Ce périmètre temporaire est institué sur la totalité du secteur dit de Poncey et sur la zone AU strict, formant la jonction entre Poncey et La Coudraie.

En conséquence, cette révision simplifiée n'aura pas d'impact majeur sur les activités économiques à court terme du moins.

#### **5 – 1- 2 – d - Effets sur les équipements**

Au nord, comme le prévoyait la programmation, le groupe scolaire Robert Fournier a été rénové et regroupe sur un seul site les élèves de maternelle et d'élémentaire.

La création d'un équipement public au sud en entrée de quartier est également prévue. Cet équipement pourrait notamment accueillir une ludothèque, une antenne du centre social municipal André Malraux et des locaux associatifs.

Des équipements de plein air seront également aménagés : jeux pour enfants, terrain de foot en stabilisé, terrain multisports synthétique.

Il s'agit notamment d'orienter l'offre vers la satisfaction d'un public familial (petite enfance, scolaire et périscolaire, activités ludiques et culturelles ...)

#### **EFFETS DU PROJET**

La restructuration de l'école Robert Fournier permet à la Ville de concrétiser ses ambitions en termes d'économies d'énergie.

En effet, la Ville de Poissy a engagé, depuis plusieurs années, **une politique visant à maîtriser sa consommation d'énergie.** Prenant conscience des enjeux climatiques et de la raréfaction des énergies fossiles Poissy a souhaité aller plus loin dans cette démarche. En avril 2010 le Maire de Poissy a signé la **Convention des Maires** s'engageant ainsi à dépasser les objectifs de l'Union Européenne pour 2020 en réduisant d'au moins 20% les émissions de

CO<sub>2</sub> sur le territoire de la Ville. Cette cible est l'un des 17 objectifs de **l'Agenda 21 territorial**.

Par ailleurs, **un Plan d'Action en faveur de l'Energie Durable**, qui sera approuvé par le Conseil Municipal en 2012, permettra à la Ville de coordonner et intensifier ses actions avec des objectifs chiffrés et la coopération de l'ensemble des acteurs de la commune.

Construit en 1970, le Groupe scolaire Robert Fournier affichait, avant travaux, une « performance » énergétique de 280 kWh/m<sup>2</sup>. Après la mise en œuvre des solutions techniques - diagnostic par thermographie, isolation très performante, instrumentation, gestion informatique des consommations, pompe à chaleur, photovoltaïque, éclairage à basse consommation et s'ajustant automatiquement à la luminosité extérieure, toiture végétale, récupération des eaux pluviales, et tests d'infiltrométrie, etc., le bâtiment consommera désormais 3 fois moins d'énergie, atteignant ainsi label THPE.

Par ailleurs, Concernant les réseaux existants, le réseau de chaleur présent dans le quartier de la Coudraie est en très mauvais état.

Il faut donc repenser complètement l'alimentation en énergie de ce quartier.

En effet, d'autres chaufferies localisées sur le territoire de la ville de Poissy existent mais leur localisation est trop éloignée du quartier de la Coudraie pour pouvoir envisager un raccordement à l'une d'entre elles. En outre, la puissance nécessaire à l'alimentation du futur quartier n'est pas compatible avec les puissances des chaufferies existantes.

Une étude a été réalisée par un bureau d'études spécialisé

**Le P.L.U. répond à ces enjeux de maîtrise de l'énergie et prend en compte dans sa partie réglementaire les contraintes architecturales, techniques ou d'implantation.**

## 5-1-2-e – Les effets sur les déplacements

### Les trafics routiers

Le projet prévoit, sur site, une légère augmentation du nombre de logements (11,8%), puisque de 698 logements existants, le nombre de logements sur site s'établira à environ 800, soit une densité de logements à l'hectare de 76 log/ha à 85 log/ha.

D'autre part, concernant le volet scolaire, la transformation de l'école élémentaire en groupe scolaire permet l'accueil à terme d'un maximum de 350 élèves repartis sur 3 classes de maternelles et 10 de cours élémentaires.

D'autre part, concernant le volet scolaire, le projet prévoit la transformation de l'école élémentaire en groupe scolaire permettant l'accueil à terme d'un maximum de 350 élèves répartis sur 3 classes de maternelles et 10 de cours élémentaires. Ceci correspond à un taux de scolarisation de 0,45 enfants par ménage pour les 780 logements attendus à terme.

Si la politique de peuplement ciblée sur les ménages familiaux est un plein succès, il est possible que le groupe scolaire soit en capacité d'accueillir les enfants du quartier sans générer de trafic supplémentaire occasionné par des enfants venant d'autres quartiers. Pour autant, le relogement des familles sur site sera progressif et les premières années suivant la livraison des logements, il est possible que le groupe scolaire puisse accueillir des élèves extérieurs au site, engendrant un trafic supplémentaire.

Selon l'étude complémentaire acoustique, les analyses sur les évolutions structurelles du réseau routier prévoient **une augmentation de 1,5% par an de sa capacité d'absorption**.

Par ailleurs, celles réalisées dans le cadre de la révision du SDRIF, portant sur la motorisation des ménages, attestent d'une croissance ralentie du taux entre 1991 et 2001, qui s'est même stabilisée en habitat collectif.

Au vu de ces données et tendances, le projet aura vraisemblablement un impact se traduisant par une hausse non négligeable du trafic, notamment une fois l'intégralité des logements livrés, et dans une moindre mesure durant les années de livraison, par report sur le groupe scolaire de la Coudraie d'enfants résidants en dehors du quartier.

Cependant, prenant place sur un site déjà urbanisé accueillant des résidences d'habitat, le projet va générer un trafic principalement lié aux déplacements domicile-travail. De par sa situation en entrée de ville et au cœur d'un nœud de communication, l'augmentation pressentie du trafic n'impactera pas le cœur de ville. En conséquence, les mesures intégrées au projet, d'aménagement de circulations internes et de liaisons aux quartiers voisins et au centre ville satisferont aux besoins de déplacements engendrés.

### Le stationnement

Compte-tenu de la vocation résidentielle du quartier, la prise en compte des besoins en stationnement au sein de chaque programme de logements est primordiale afin de ne pas générer de surcharge sur le domaine public qui détournerait la vocation des aménagements du projet et nuirait à la sécurité des usagers.

Si le taux de motorisation des ménages en Ile-de-France varie selon la taille du ménage et sa composition, il varie davantage selon sa zone de résidence. Ainsi, en grande couronne, le taux moyen atteint 1,32 véhicules par ménage (Source : STIF).

Il est lié également au type d'habitat. Ainsi Les ménages résidant en habitat individuel sont systématiquement plus motorisés que ceux résidant en habitat collectif. Ce rapport est de 1,61 en grande couronne, en 2001 (Source : STIF). De plus, la part des logements collectifs en grande couronne est de 49,3% (source : INSEE).

Ainsi, en théorie, et de manière estimative, le nombre de places de stationnement à destination des résidents à envisager peut-être évalué autour de 800.

A ce premier chiffre, il convient d'ajouter une prévision de places de stationnement à destination des visiteurs ; ce qui, dans l'hypothèse où cet ajout représenterait 25% des places résidents, amènerait un nombre de places de stationnement total pour le projet autour de 1000.

Autre donnée de cadrage à prendre en compte ; la répartition par typologie d'habitat. En effet, le projet prévoit une reconstitution de logements sociaux à hauteur de 37%, soit 289 logements, lorsque le code de l'urbanisme impose un maximum d'une place de stationnement par logement social.

Le projet prévoit l'aménagement de stationnement à destination des visiteurs et des résidents. Il prévoit également la construction de places en sous-sol des bâtiments et des places en surface.

Le règlement du P.L.U, article 12, zone UE impose la réalisation de places de stationnement pour les constructions neuves selon leurs catégories et leurs surfaces. Des locaux deux-roues motorisés et des locaux vélos sont également obligatoires. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération.



### *Les autres modes de déplacement*

Une seule ligne de bus dessert la zone, il s'agit de la ligne n°50 dont l'arrêt La Coudraie est situé à l'entrée (sud) du quartier. Ainsi, il n'y a pas de bus circulant directement à l'intérieur de la zone.

Par ailleurs, le renouvellement du secteur, sans changement de vocation de la zone, n'aura pas davantage d'impact sur le réseau de transport en commun qui emprunte des axes extérieurs au quartier, le réseau restant inchangé.

A contrario, la création d'arrêt de bus supplémentaire pour la ligne 50, à proximité, favorisera l'utilisation des transports en commun et aura un effet positif sur ce mode de déplacement.

La création de nouvelles liaisons douces prévues au projet aura un effet positif sur les modes de déplacements, en conformité avec le plan local de mobilité qui préconise l'utilisation de ce mode de déplacement.

#### **EFFETS DU PROJET**

Un aménagement adapté est prévu au projet autour de l'emplacement du futur arrêt de bus, qui desservira également le centre commercial en entrée sud du quartier. Le projet prévoit également la création d'un arrêt supplémentaire, à proximité des équipements scolaires.

A terme et dans le cadre de l'aménagement du secteur de Poncy, est prévue l'articulation de ce dernier avec le quartier de la Coudraie. Ainsi les prescriptions d'aménagement du projet prennent d'ores et déjà en compte cette perspective (en ne prenant par exemple, pas d'options définitive venant entraver une future articulation avec le secteur au sud de l'A14).

En matière de déplacements doux, le projet intègre totalement cette problématique en restaurant des chemins existants et créant de nouvelles liaisons douces, ainsi que dans l'aménagement des espaces publics associés (traitement paysager qui permet la création de pistes cyclables ou d'espaces partagés sécurisés, création de venelles avec règles de circulation adaptées, des liaisons réservées aux déplacements doux).

Ainsi, pas d'impact négatif n'est attendu du fait du projet. Au contraire, celui-ci maintient les déplacements alternatifs à l'intérieur du site, les favorise et les développe, par la création de connexions avec les espaces riverains. Pour autant, il conviendra de veiller à ce que l'aménagement de ces cheminements intègre la dimension sécuritaire, notamment lors d'utilisation nocturnes (signalétique, éclairage visibilité etc.). Et ce, d'autant que l'articulation du quartier avec la ville constitue un enjeu majeur du projet dans son ensemble.

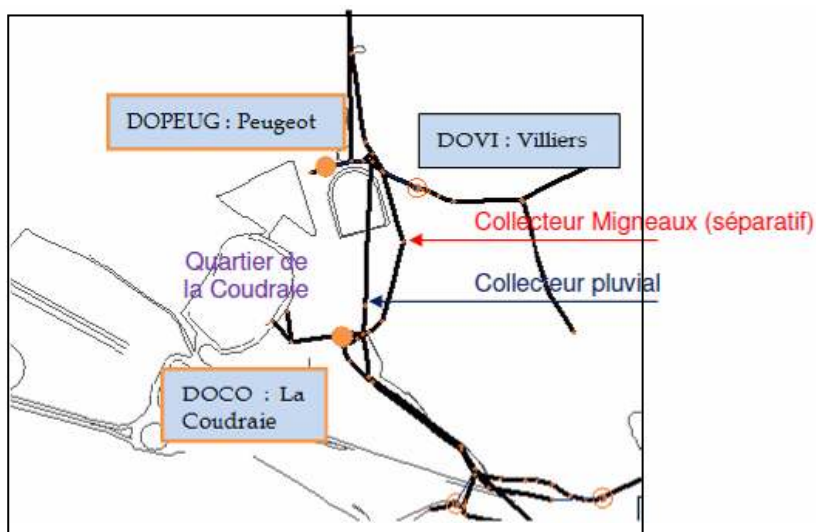
## 5-1-2-f- Les réseaux d'assainissement

### Emplacement des réseaux

Le quartier de la Coudraie est parcouru par un réseau de type unitaire et se raccorde en deux points sur le collecteur situé rue de Migneaux.

Le quartier de la Coudraie est bordé par deux ouvrages de déchargement :

- le DO Coudraie au Sud,
- le DO Peugeot au Nord.



Le collecteur de Migneaux reprend en partie les effluents des communes d'Aigremont, Chambourcy et Poissy. Actuellement, une partie de ces bassins versants collecte des eaux unitaires. Il est prévu, à long terme, la mise en place d'un système d'assainissement séparatif (séparation totale des effluents afin de limiter l'apport d'eaux claires sur la station d'épuration des Grésillons et les déversements unitaires au milieu naturel). Le collecteur de Migneaux est destiné à devenir séparatif

Sur la figure ci-contre, le réseau unitaire actuel a été juxtaposé au plan masse du quartier de la Coudraie réhabilité (en vert le nouveau réseau).



Le règlement du PLU révisé et approuvé le 20 décembre 2007 impose, en matière d'assainissement, les dispositions suivantes :

- Pour les constructions nouvelles : « Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément. Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés ».

- **Pour la gestion des Eaux pluviales** :

L'ensemble des espaces publics seront agrémentés d'aménagements paysagers intégrant la gestion des eaux pluviales : noues, bassin de rétention, etc.

Concernant le traitement des eaux pluviales, l'étude retient prioritairement l'infiltration sur chaque parcelle. En cas d'impossibilité technique le raccordement à plusieurs exutoires existants à proximité sera privilégié. D'autre part le réseau des eaux usées actuel sera remplacé pour être localisé sous les voiries. Il tiendra compte de la topographie du site (pente minimale comprise entre 0,5 et 1%). L'ancien réseau unitaire sera conservé pour recevoir les eaux pluviales.

Un aménagement favorisant les noues enherbées et les chaussées réservoirs, lorsque cela est possible, sera recherché. Le maître d'ouvrage a choisi d'écarter les solutions de stockage/restitution par toit stockant mais favorisera la présence de toitures végétalisées.

La Ville réfléchit actuellement à la maîtrise des eaux pluviales à la parcelle.

**EFFETS DU PROJET**

Le sous-sol la commune de Poissy n'est que partiellement favorable à l'infiltration ; puisque les versants sont formés d'un empilement de terrains perméables et non perméables, de faible épaisseur. **Cependant sur ce secteur, le règlement de la zone UE (article 4) du PLU révisé impose des techniques de stockage comme des noues enherbées ou des structures alvéolaires ou des chaussées réservoirs.**

**5 -1 - 3 - Les effets sur la santé et les nuisances sonores**

Le projet s'insère dans un espace touché par les nuisances sonores liées au trafic routier existant (rue de Migneaux, A14, RD113) et doit donc tenir compte des prescriptions acoustiques.

Ces voies situées à proximité du site font l'objet d'un classement par catégorie sonore, permettant d'identifier une bande de nuisance à prendre en compte. Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 relatif à ce classement, les bâtiments à

construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le projet se conformera à ces prescriptions.

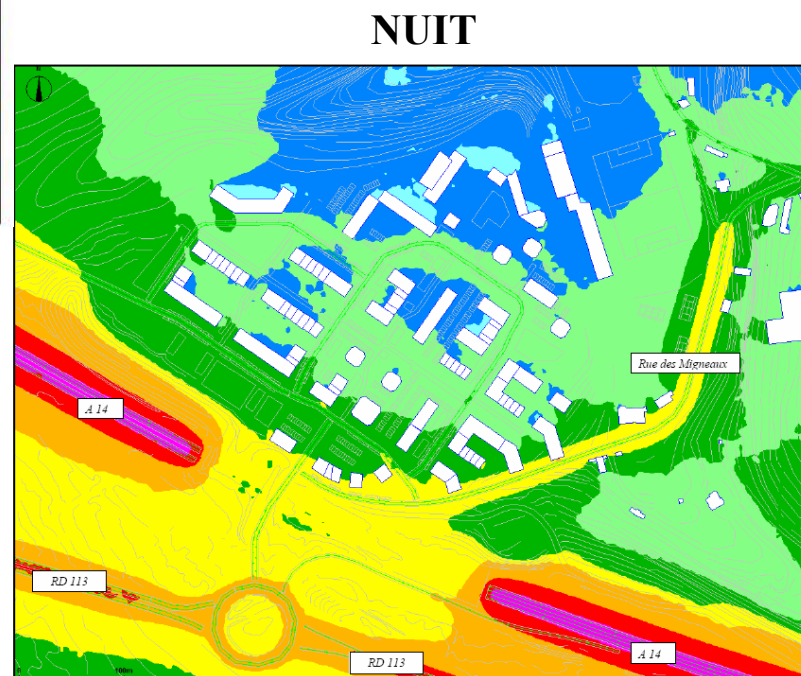
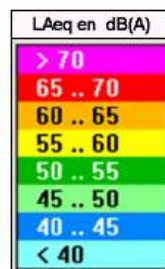
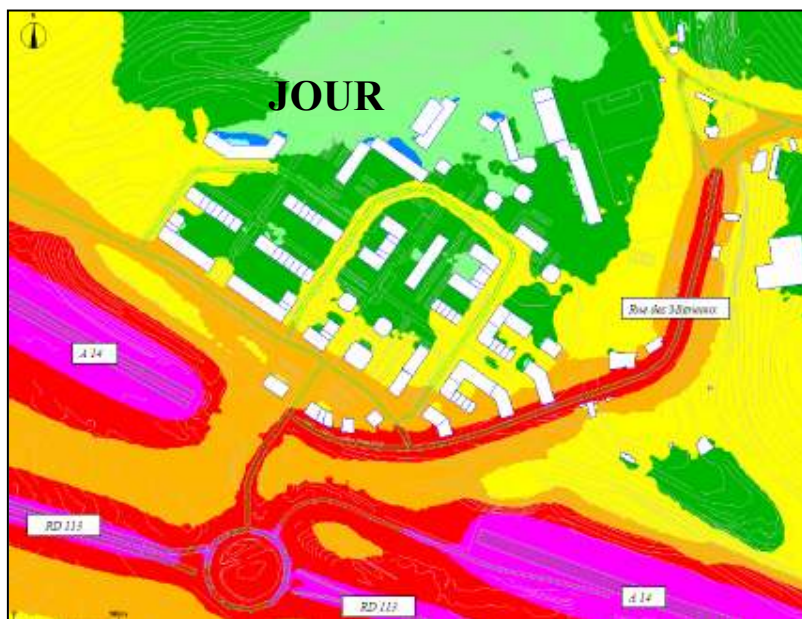
Le projet prenant place sur un site déjà urbanisé accueillant des résidences d'habitat, s'il va générer une augmentation du trafic, cette dernière sera principalement liée aux déplacements domicile-travail. Ainsi, et de par sa situation en entrée de ville et au cœur d'un nœud de communication, cette augmentation pressentie du trafic n'impactera pas le cœur de ville, et devrait se limiter à la zone.

Une étude acoustique complémentaire intégrant une simulation des effets du projet sur la nuisance sonore a été réalisée en 2011. Cette dernière intègre la création de nouveaux bâtiments et de nouvelles infrastructures routières de desserte. Les hypothèses en trafic routier sont également ajustées pour tenir compte des évolutions à moyen terme, les autres hypothèses sont conservées.

Ainsi, ces simulations montrent qu'en situation future, les niveaux de bruits seront supérieurs à ceux de la situation initiale. Ces niveaux de bruits sont essentiellement dus à une augmentation du trafic routier dans le quartier, mais aussi au niveau de ses abords, notamment sur la rue des Migneaux. A noter également que le projet prévoit l'implantation d'un certain nombre de bâtiments en bordure de la rue des Migneaux. Ces bâtiments accueilleront des activités commerciales et du logement et subiront les nuisances sonores liées à la proximité de la voirie.

Si les locaux commerciaux ne pas font l'objet d'une réglementation acoustique, il n'en va pas de même pour les logements. En effet, le niveau sonore autorisé à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou d'enseignement est de 35dB(A) le jour et 30dB(A) la nuit. Des préconisations techniques en matière d'isolation acoustique sont donc apportées par ACOUSTB, pour les parois opaques, les menuiseries, les entrées d'air et les coffres de volets roulants, notamment pour les locaux d'habitation situés en bordure de la rue des Migneaux qui seront exposés à des niveaux sonores élevés.

*Carte des courbes isophones calculées à 5m au-dessus du sol en situation future sur la ZAC de la Coudraie - Source : Etude acoustique – ACOUSTB – Juin 2011 (V2)*



## **EFFETS DU PROJET**

Le site est entouré d'infrastructures importantes générant des contraintes sonores: A14, R.D 113 et Rue de Migneaux notamment dont le trafic routier est conséquent.

L'A14, mise en service en novembre 1996, a été construite de façon à éviter au maximum les nuisances (enrobés drainants, couvertures, merlons plantés...), elle est couverte sur environ 300 mètres de long au niveau du quartier, et, en prolongement, un merlon a été constitué afin d'isoler au mieux phoniquement le quartier de l'infrastructure routière.

Si on perçoit sur le site en bordure d'autoroute, un fond sonore permanent, celui-ci reste relativement discret et disparaît rapidement quand on avance dans le site. Par ailleurs, la couverture de l'A14 au droit du site a également un effet psychologique sur les habitants, puisqu'on ne perçoit pas visuellement la présence depuis le quartier.

Les bâtiments seront orientés de façon à atténuer les nuisances sonores.

## **5 - 2- LA MANIERE DONT LES PREOCCUPATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SONT PRISES EN COMPTE DANS LE PROJET**

Dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 de la Ville de Poissy, une analyse du territoire a été faite à travers les 5 finalités du développement durable. **Le projet de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie décline chacune de ces finalités, répondant ainsi aux exigences de développement durable.**

- **Finalité n°1 : lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère.**
- **Finalité n°2 : Préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources**
- **Finalité n°3 : Rechercher une cohésion sociale et une solidarité entre territoires et générations**
- **Finalité n°4 Permettre l'épanouissement de tous les êtres humains**
- **Finalité n°5 : Favoriser une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.**

### **□ Finalité n°1 : lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère.**

#### **1 - Un positionnement de la Ville fort en faveur de la maîtrise de l'Énergie**

La maîtrise de l'énergie est une préoccupation majeure de la ville depuis une trentaine d'année. Ainsi, la ville est adhérente à la convention des Maires pour une énergie locale durable, à l'association Energies Cités, etc. Une exemplarité dans la réhabilitation des bâtiments communaux est recherchée.

Dans le projet de rénovation urbaine de La Coudraie, la sobriété et l'efficacité énergétiques et le développement des énergies renouvelables sont recherchés.

Par ailleurs, afin de soutenir une gestion économe de l'espace, la recherche d'une densité urbaine raisonnable a été privilégiée dans le projet de renouvellement urbain. La densité des constructions varie de 76 à 85 logements à l'hectare ce qui correspond à la conception d'un quartier de formes urbaines de type collectifs ou semi-collectif.

▪ **La réhabilitation des bâtiments de logements existants :**

De la qualité du traitement des bâtiments conservés dépendra pour beaucoup la réussite de la rénovation urbaine du quartier de la Coudraie. Dans le cadre des réhabilitations FRANCE HABITATION s'engage dans une restructuration complète et ambitieuse des bâtiments comprenant les équipements, les parties privatives et les parties communes. Le bailleur social va au-delà des exigences thermiques réglementaires applicables aux bâtiments existants pour proposer aux locataires des appartements de qualité proche de celle des constructions neuves. En effet, dans l'objectif de réduire sensiblement les charges, de participer à la réduction des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre conformément au Grenelle de l'Environnement, FRANCE HABITATION vise à obtenir le label BBC-effinergie Rénovation, délivré par le Cerqual Patrimoine, avec une consommation conventionnelle inférieure ou égale à 104 kW/m<sup>2</sup> SHON par an d'énergie primaire.

Par ailleurs, la Ville envisage la réhabilitation de 10 logements dans un bâtiment, à proximité du groupe scolaire Robert Fournier.

▪ **La réhabilitation de l'équipement public existant**

La Ville a choisi pour la rénovation du groupe scolaire Robert Fournier, le label THPE « Très Haute Performance Energétique », à savoir un gain de 20 % de consommation d'énergie par rapport à la réglementation thermique RT 2005.

Afin d'atteindre cette exigence, différents matériaux et matériels ont été mis en œuvre : travail sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment, rénovation du chauffage, installation d'une pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire, récupération de l'eau de pluie, utilisation de lampe à basse consommation régulée en fonction de la luminosité extérieure, installation de panneaux solaires.

▪ **Les constructions neuves**

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la Réglementation Thermique 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m<sup>2</sup>.an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Initialement prévue le 28 octobre 2011, la réglementation thermique (RT) 2012 s'applique à tous les permis de construire déposés à compter du 1er mars 2012 pour les logements bâtiments situés dans les zones de rénovation urbaine (ANRU). Cette disposition fait suite à la modification de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts prise en compte dans le

décret, paru le 29 janvier 2012 au Journal Officiel qui aménage les dispositions relatives à la réglementation thermique des bâtiments neufs. Sont également concernés les logements situés dans la bande de 500 mètres bordant les périmètres ANRU.

Les nouvelles constructions dans le quartier de La Coudraie seront donc au minimum des bâtiments répondant à la RT 2012.. Dans la mesure du possible, la volonté de la Municipalité sera d'orienter les promoteurs sur des procédés de construction encore plus ambitieux, notamment vers des bâtiments passifs.

Ces réhabilitations et constructions neuves seront en lien avec la filière éco construction, axe prioritaire de développement économique de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval (gisement d'emplois et vecteur certain de préservation de l'environnement – création du premier pôle dédié à l'éco construction lancé en juin 2009).

## **2 - les transports en commun**

Actuellement, le quartier de la Coudraie est desservi par une ligne de bus régulière. L'objectif de la ville est de maîtriser les déplacements motorisés individuels et diversifier l'offre de mobilité en favorisant les modes doux et collectifs de déplacement (renforcement de la desserte en transport en commun, par la création de nouveaux arrêts sur les lignes existantes et recherche de solutions complémentaires dans le cadre du projet de Poncy).

### **▣ Finalité n°2 : Préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources**

#### **1 - La situation du quartier**

Le quartier de La Coudraie entretient une situation ambivalente avec son environnement. Il est en effet, à la fois isolé du reste de la Ville (quartier Beauregard) et en même temps au cœur d'un paysage de grande qualité (vallée de la Seine, boisement et vergers). Trois bassins versants sont présents le long de la RD 113 et de l'A 14. 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.

#### **2 - Le cahier des préconisations urbaines et paysagères des espaces non bâtis**

**Ce cahier des préconisations urbaines et paysagères des espaces non bâtis** articule des principes de qualité environnementale et des préconisations de mise en œuvre en cohérence avec le contexte du quartier de la Coudraie et les objectifs généraux de rénovation urbaine. Ainsi, les espaces extérieurs du quartier d'inscriront dans une logique de développement durable en adoptant une gestion intégrée de l'eau (gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et infiltration, quand cela est possible), des bâtiments existants et en s'alignant sur des principes identitaires notamment dans le choix des matériaux et des essences végétales. Ainsi, le choix des végétaux se fera parmi les essences locales ou adaptées, présentes ou non dans le quartier en excluant les espèces invasives. Une attention particulière sera portée à la végétalisation afin de tendre vers une gestion raisonnée des espaces verts.



La lisière entre le quartier de La Coudraie et l'espace boisé situé sur la commune de Villennes-Sur-Seine, est à dominante végétale. Son rôle écologique sera affirmé pour former une véritable transition entre l'éperon rocheux et les vallons.

La possibilité de créer des jardins partagés peut être également une occasion de réintroduire une biodiversité au sein du quartier.

La préservation des milieux et des ressources passe également par une meilleure prise en compte du tri des déchets. La Ville a instauré le système du tri sélectif en 1999 et a mis en place un volet sensibilisation – information et communication, à ce sujet auprès des habitants. Le projet de La Coudraie prendra en compte cette problématique.

### **■ Finalité n°3 : Rechercher une cohésion sociale et une solidarité entre territoires et générations**

La Ville recherche à travers les projets qu'elle développe et les partenariats qu'elle noue à créer du lien entre les différents quartiers pour que tous les habitants se sentent « Pisciacais ».

#### **1 – Un projet urbain partagé avec les habitants du quartier et au-delà.**

Le projet de rénovation urbaine de La Coudraie a fait l'objet d'un travail auprès des habitants depuis mars 2008. Celui-ci s'est décliné selon plusieurs étapes, différentes modalités et différents thèmes.

Concernant le projet urbain, des réunions de concertation ont été organisées dans le cadre de l'étude préalable réalisée en 2008-2009. Elles ont notamment permis de débattre du niveau pertinent de démolition des bâtiments, du choix des bâtiments à démolir, de la densité urbaine souhaitée sur le quartier.

La concertation s'est poursuivie dans le cadre de l'étude d'approfondissement du projet menée depuis début 2010. Un diagnostic en marchant avec des représentants des habitants, les services de la ville, le cabinet d'étude, retenu pour l'élaboration du projet de rénovation urbaine, a été effectué le 2 avril 2010.

5 temps de travail ont été organisés à cette étape, et ont permis d'aboutir à un projet partagé.

Le travail avec les habitants a également porté sur d'autres thèmes : le relogement transitoire, avec l'élaboration d'un protocole de relogement transitoire signé avec les représentants des habitants, la gestion urbaine de proximité, avec des séances régulières permettant de balayer l'ensemble des problématiques et des réponses apportées, et la réalisation d'un film retraçant la mémoire du quartier.

Un certain nombre d'actions d'information et de communication sont menées : réunions publiques et lettres d'information destinées à l'ensemble des habitants du quartier (3 lettres d'information aux habitants, à ce jour), page ouverte sur le site Internet de la ville.

Enfin, une concertation élargie à l'ensemble de la population a été organisée dans le cadre de la révision simplifiée du P.L.U. (cf. II – 2 – 4 )

## **2 – Rechercher une nouvelle attractivité**

Le quartier de la Coudraie souffre de son éloignement au centre-ville, de son positionnement périphérique et de sa mono-fonctionnalité (un quartier composé presque exclusivement de logements sociaux).

Promouvoir la diversité sociale et générationnelle au sein du quartier se traduit par la volonté de donner une nouvelle image au site de La Coudraie, en passant ainsi du quartier spécialisé et stigmatisé à un quartier durable et partagé.

## **3– Mixité des fonctions et des formes urbaines pour une population diversifiée**

Réussir la mixité des formes et des fonctions urbaines nécessite une intégration des divers types de bâtiments (immeubles collectifs et habitat intermédiaire), une diversité de l'habitat de manière à favoriser la multiplicité des choix et des mobilités résidentielles afin de permettre l'accès durable à un logement (divers types de logements : accession privée et sociale, locatif privé et social).

## **4 – intégrer une amorce d'activité économique dans le quartier**

Le projet cherche également à favoriser l'intégration d'activités économiques et commerciales dans le tissu urbain à proximité des secteurs d'habitat (emploi/habitat).

### **▣ Finalité n°4 : Permettre l'épanouissement de tous les êtres humains : améliorer l'intégration**

Le projet de la Coudraie - Poncy s'inscrit dans une volonté de rattacher ce secteur à la Ville et de permettre aux habitants actuels et futurs de bénéficier d'un accès plus aisé aux équipements et services proposés hors du site.

### **1 – Rattacher le secteur de la Coudraie à moyen terme et le secteur Poncy, à long terme au reste de la ville**

Des liaisons vers le quartier de Beauregard et le secteur Poncy sont à rechercher. Il s'agit donc de renforcer les liens de continuité entre le quartier de la Coudraie et les quartiers environnants en étendant le quartier jusqu'à ses limites structurelles, permettant un meilleur accès aux services et équipements urbains : continuité du réseau viaire et intégration des circulations douces, de diversifier les accès au quartier en créant notamment une voie de liaison avec Villennes-sur-Seine.

### **2 – Un lieu de rencontre, point d'entrée du quartier**

Il est envisagé également de créer une entrée de quartier structurante et rayonnante par la présence de commerces, d'activités et un équipement public. Les premières constructions de la Coudraie et leurs accès seront orientées vers le vallon et vers la rue de Migneaux, créant ainsi un rattachement avec l'espace environnant.

### 3 – Une offre pédagogique nouvelle, valorisante et attractive au-delà du quartier

Un projet pédagogique éducatif spécifique est en cours de réflexion sur l'école Robert Fournier afin de développer l'attractivité de cet équipement.

#### **■ Finalité n°5 : Favoriser une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.**

Ce point a une finalité transversale intégrant la nécessité de produire et de consommer de manière moins polluante et moins prédatrice en ressources naturelles. Cet objectif n'est pas spécifique au quartier de la Coudraie mais représente un enjeu à l'échelle du territoire.

Le modèle de développement durable se démarque des modèles économiques classiques par la volonté d'adopter nos modes de vie aux capacités de la planète, tout en répondant aux besoins des êtres humains et en se situant dans les dynamiques de développement économique.

Il faut tirer partie des ressources de son territoire et de la qualité des hommes et des femmes qui le peuplent pour favoriser un développement économique endogène. Une nouvelle responsabilité et citoyenneté des entreprises et des consommateurs pour être acteur du développement durable devront être recherchées.

Il s'agira, entre autres, dans le projet de La Coudraie de favoriser l'intégration d'activités économiques et commerciales dans le tissu urbain à proximité des secteurs d'habitat (emploi/habitat), d'encourager et de favoriser l'achat et l'emploi local. Le projet de renouvellement urbain et d'aménagement servira à développer l'emploi en direction des populations locales (formations, chantiers d'insertion, entreprises issues de l'économie solidaire, etc.).

## **VI - Les modifications apportées au P.L.U dans le cadre de la présente révision simplifiée**

- 1 - Transformation des zones UPf et UH en une seule zone UE**
- 2 - Transformation des délaissés de voirie entre les secteurs de Poncy et la Coudraie en zone AU**
- 3 - Création d'un périmètre « d'inconstructibilité » temporaire, en application de l'article L. 123-2 a du code de l'urbanisme**
- 4 - Modification d'une zone AUp en zone AU strict**
- 5 - Suppression des emplacements réservés n°6 et n°12**

### **6- 1 – Transformation des zones UH et UPf en une seule zone UE**

#### **6-1 – 1- l'existant**

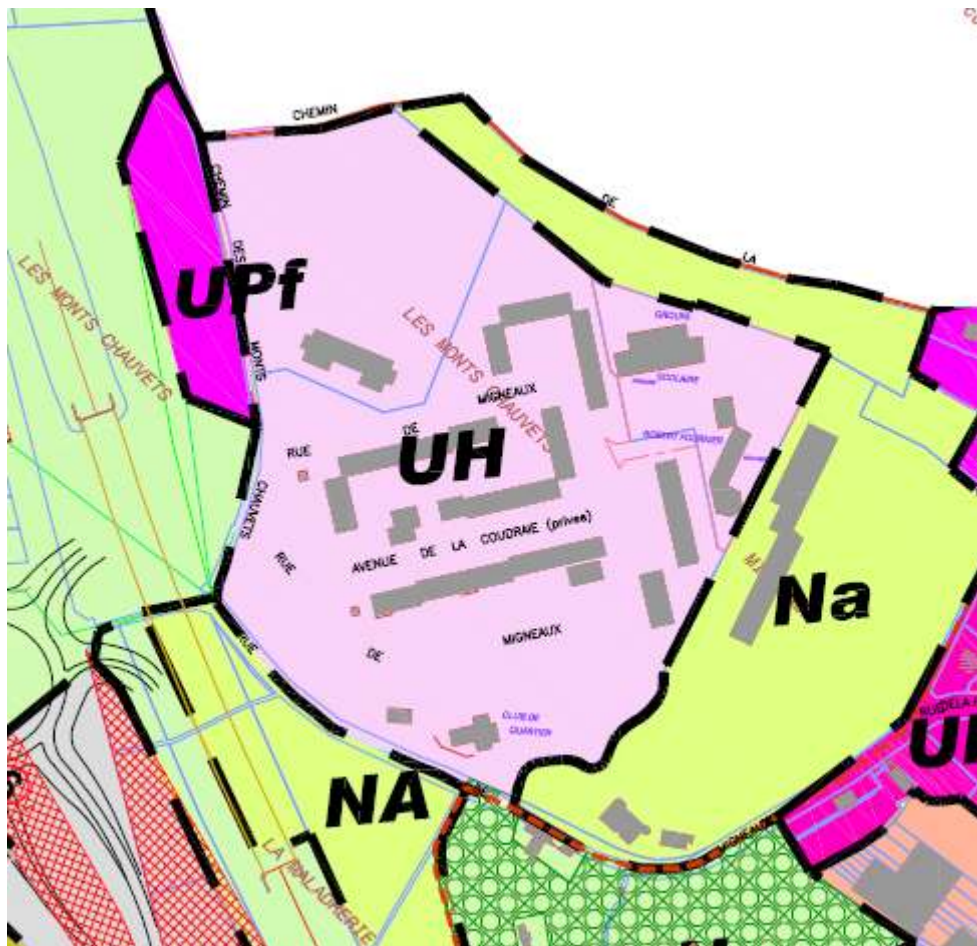
Comme il a été écrit précédemment, lors de la révision de 2007, le secteur de La Coudraie avait été transformé en deux zonages d'inégale importance. Le premier, secteur UH couvrait la totalité du périmètre construit, à savoir l'ensemble immobilier comprenant les 608 logements appartenant à France Habitation (parcelle AK 9), le Foyer de travailleurs migrants (parcelle AK 10) et le groupe scolaire.

Il avait été institué une **zone UH** en prévision de la réalisation du futur hôpital Poissy-Saint-Germain. En conséquence, cette zone avait pour vocation unique la construction d'un équipement hospitalier. Ainsi, les habitations (sauf celles liées au fonctionnement de l'équipement) et les commerces n'étaient pas autorisés.

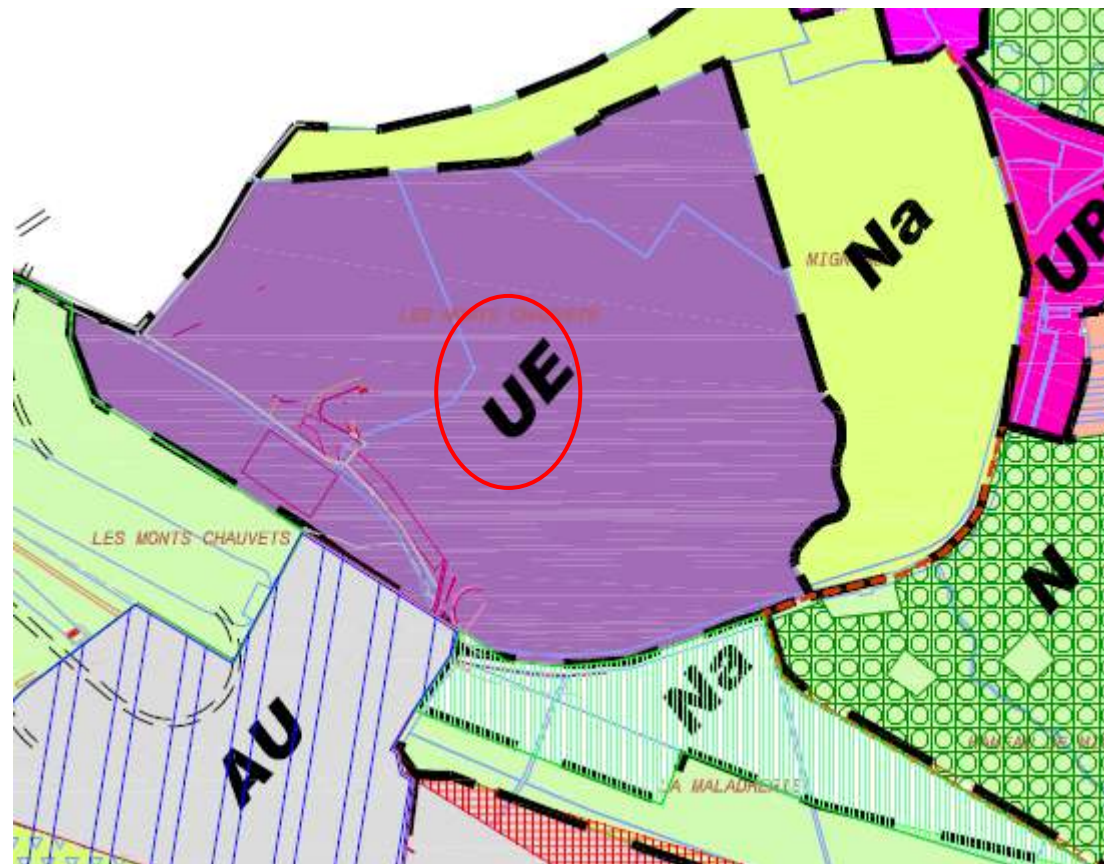
Au-delà du projet de renouvellement urbain, la situation était quelque peu ubuesque, puisque le projet d'hôpital était abandonné depuis 2007, le site constitué d'immeubles collectifs d'habitation étant toujours classé dans ce zonage à vocation unique de construction d'un hôpital. La mutation ou l'évolution du quartier, même de faible importance (comme une simple extension d'un bâtiment) se trouvait règlementairement et juridiquement impossible.

La modification du zonage et du règlement devenait donc une nécessité absolue.

PLU révisé et approuvé en 2007 – Plan de zonage



Révision simplifiée du P.L.U. secteur Coudraie / Poncy.



Deuxièmement, la zone UPf couvrait une partie des délaissés de l'A. 14 et était destinée à recevoir des habitations individuelles ou en bandes.



*zone UPf dans le PLU de 2007 – source : Ville DPUGPU 2012*

#### **6- 1-2 – Le projet de zonage : la fusion des zones UH et UPf en une seule zone UE**

La persistance de deux zonages distincts et d'inégales importances sur un seul site ne s'avèrerait ni cohérente, ni pertinente, d'où la création d'une seule zone UE et ce afin d'avoir une vision globale d'aménagement du quartier.

Cette zone UE s'élargit également sur la partie ouest du site entre le quartier stricto sensu et l'A. 14 sur une petite surface d'environ 1 hectare et ce, dans le prolongement de l'ancien zonage UPf.

Cette faible extension de zone urbaine est justifiée par la création en entrée de quartier d'activités commerciales et économiques dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Il est ainsi prévu un petit pôle commercial de proximité. Comme il est mentionné page 42 de la convention ANRU, signée le 19 juillet 2011, celui-ci « pourra bénéficier de par son implantation très visible en entrée de quartier « d'une zone de chalandise intégrant non seulement les habitants du quartier mais aussi les personnes de passage rejoignant le centre de Poissy depuis la R.D. 113, via la rue de Migneaux ». Il est aussi prévu un terrain multisports.

Le précédent zonage sur lequel est réalisée « cette petite extension de zone urbaine » était N (zone Naturelle). Cependant, ce zonage N qui couvrait une partie des délaissés de l'autoroute A.14, ainsi que les échangeurs routiers de l'A. 14, A. 13 et RD 113 est un zonage par défaut dans le sens que ces espaces pouvaient, dans le précédent P.L.U., être considérés, ni comme des zones urbaines, ni comme des zones à urbaniser et encore moins comme des zones agricoles. Le zonage N était donc « le plus adapté ». Toutefois, la petite partie qui fait l'objet de cette extension est actuellement un no man's land, sans caractère, ni qualification précise.

En conséquence, la requalification en zone urbaine sur une superficie limitée (environ 4000m<sup>2</sup>) avec un projet précis (cf. infra) est tout à fait justifiée. Il convient de préciser que les équipements publics (réseaux, assainissement) existants pourront alimenter cette zone.

### **6- 1-3 – Le zonage et le règlement de la zone UE ... vers un urbanisme de projet**

A la différence des autres zones de la commune, ce règlement a été rédigé à partir du projet de renouvellement urbain, tel que l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain l'a approuvé lors du comité d'engagement du 8 avril 2011. Le règlement et le zonage ne doivent donc pas être contradictoires avec le projet mais au contraire l'accompagner, le favoriser, en d'autres termes en être la traduction réglementaire et politique.

Par ailleurs, le règlement, veut, en application de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 12 juillet 2010, permettre d'assurer « dans le respect des objectifs de développement durable, **l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, ainsi que la réductions de gaz à effet de serre et le maintien de l'énergie et la production énergétique, à partir de sources renouvelables** ».

Le règlement du P.L.U. ne présente pas d'interdiction majeure dans l'utilisation ou l'occupation des sols, l'habitat sous toutes ses formes est autorisé ainsi que les commerces, les activités tertiaires et l'artisanat.

Les règles d'implantation des constructions sont claires et précises afin d'éviter toute erreur d'interprétation, l'implantation en limites séparatives est possible et les conditions de retrait peu contraignantes, puisque le principe du H/2 (Hauteur /2) a été choisi comme règle d'implantation minimale.

Selon l'article 6, les règles d'implantation à l'alignement sont possibles.

La hauteur des constructions est de 20 mètres, soit un rez-de-chaussée + 5 étages.

L'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols ne sont pas réglementés afin de ne pas « brider » les constructions avec des règles de densité maximale théoriques.

En revanche, le P.L.U. est exigeant au niveau de l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres. Ainsi, les bâtiments doivent participer « par leur implantation, leur architecture, l'orientation des façades et des ouvertures, leur système d'isolation », à une approche de Haute Qualité Environnementale ou BBC.

Il ne s'agit pas d'une possibilité mais d'une obligation (obligation qui deviendra la norme). Egalement, les toitures (en pente ou terrasses) doivent être considérées comme une cinquième façade.

Les exigences au niveau des espaces libres sont assez drastiques, ainsi les surfaces végétalisées des parcelles doivent être de l'ordre de 30 % avec un minimum de 20 % en plein terre, et ce afin de favoriser l'absorption des eaux de pluie.

**Nous sommes donc en présence d'un zonage qui favorise une densité qualitative et maîtrisée, avec des exigences de développement durable affirmées.**

## **6 -2 - Transformation des délaissés de voirie entre les secteurs de Poncy et la Coudraie en zone AU strict**

### 6- 2 -1- L'existant

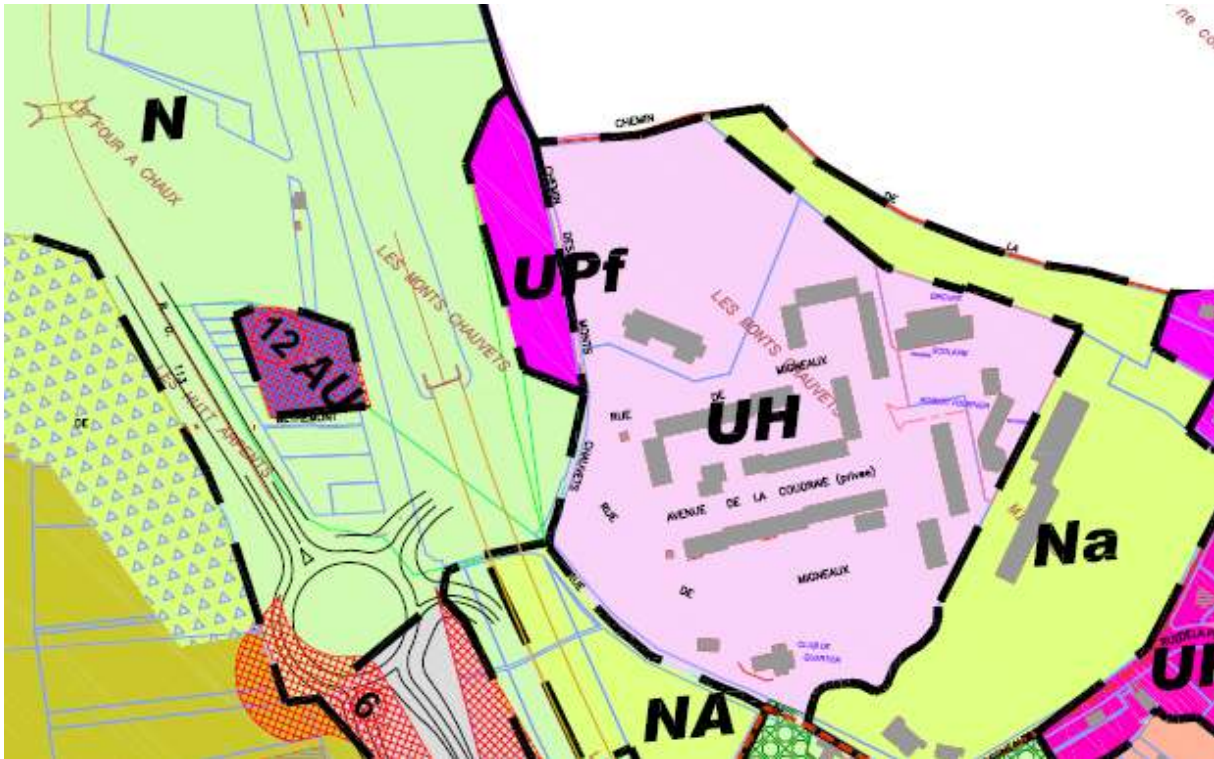
Actuellement dans le plan de zonage du P.L.U., une zone naturelle est matérialisée, dénommée N. Comme cela a été expliqué plus haut, une partie de ce zonage couvre des terrains dits « délaissés » de l'Autoroute A.14 et une partie de la couverture de cette dernière. Cet espace correspond également aux abords de l'autoroute A. 13 et à la R.D. 113 (échangeurs routiers et rond point des Migneaux).

Il s'agit de paysages de terrains vides de toute construction, plus ou moins bien entretenus pouvant comporter des occupations de type jardins ouvriers, ou même parfois utilisés par les gens du voyage. Certains secteurs peuvent faire l'objet d'abandon de déchets en tout genre.

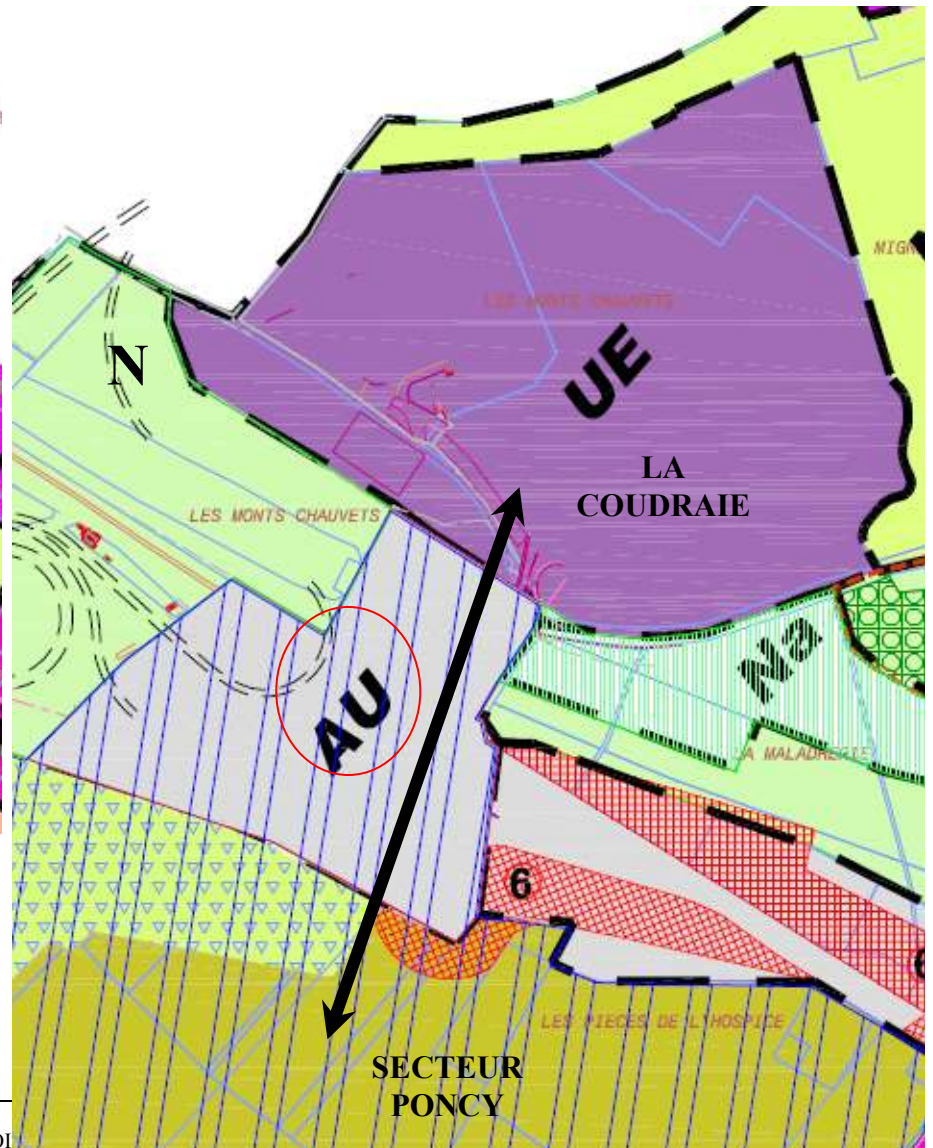
Il est à noter que dans cette zone N, entre la RD 113 et l'A. 14, un emplacement réservé n°12 de 5 000 m<sup>2</sup> avait été identifié dans le P.L.U approuvé en 2007 afin d'accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage (capacités de 15 emplacements, 13 pour Poissy et 2 pour Chambourcy, conformément au schéma départemental des Gens du Voyage, approuvé en 2006 et en cours de révision). Cet emplacement réservé sera supprimé dans le cadre de la révision.



PLU révisé et approuvé en 2007



2012 Révision simplifiée PLU secteur Coudraie / Poncy



### **6-2-2- Le projet : la matérialisation du lien entre le quartier de la Coudraie et le secteur de Poncy.**

La Ville a décidé de modifier une partie du zonage N en le transformant en zone à urbaniser strict, zone AU, entre la future zone UE et la zone AUc, sur le secteur Poncy.

Pour tout classement en zone AU, deux critères cumulatifs sont indispensables : la volonté de destiner les terrains à l'urbanisation et leur caractère naturel (article R. 123-6 du code de l'urbanisme). Le classement en zone AU doit donc être justifié et motivé ce qui est le cas dans le cadre de cette révision simplifiée.

La réflexion en cours est d'imaginer des possibilités de créer des liens entre les deux espaces susmentionnés, à plus long terme. Ces terrains ne sont pas équipés en réseaux et constitueront à terme une extension urbaine vers le nouveau quartier de Poncy.

L'Orientation n°3 du projet d'aménagement et de développement durable, portant sur la révision simplifiée du P.L.U a pour but de rattacher le quartier de La Coudraie à la ville existante et à la ville en devenir sur le secteur Poncy.

La zone AU strict constitue un liaisonnement vers le secteur Poncy, permettant de renforcer les liens de continuité avec le quartier de la Coudraie et les quartiers environnants en étendant le quartier jusqu'à ses limites structurelles, permettant un meilleur accès aux services et équipements urbains par une meilleure continuité du réseau viaire et une intégration des circulations douces.

La zone AU permettra de rendre lisible et de conforter l'entrée de quartier structurante et rayonnante par la présence de commerces, d'activités et un équipement public. Elle sera le support d'une urbanisation de transition entre deux entités qui se veulent complémentaires.

La temporalité des deux projets n'étant la même. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU strict sera conditionnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article R 123-6 dernier alinéa.

### **6- 3 - Création d'un périmètre «d'inconstructibilité » limitée**

La Ville, en collaboration étroite avec l'EPAMSA mène une réflexion avec l'appui du bureau d'études GÜLLER and GÜLLER sur un projet à l'échelle d'un territoire d'avenir - Secteur Coudraie – Poncy, et même au-delà puisque l'étude couvre l'ensemble du périmètre juridique de l'OIN Seine- Aval.

Comme cela a été abordé en chapitre III-3, à l'échelle locale (ville), l'urbanisation éventuelle de ce secteur doit donc faire l'objet d'une réflexion urbaine poussée afin de définir la consistance de ce nouveau morceau de ville (équilibres de la ville à analyser) et comment il pourra se raccorder à l'existant, en lien avec le secteur de La Coudraie et celui de l'hôpital et au-delà avec le quartier de Beauregard.

L'étude urbaine lancée en février 2012 consiste à définir l'organisation paysagère et urbaine ainsi que la programmation d'un nouveau développement de la ville de Poissy sur 196 ha et au-delà de la RD113 qui la borde. Un important travail préalable consistera à définir la vocation de ce secteur à une échelle élargie.

Le développement de ce secteur enclavé par des infrastructures est par ailleurs conditionné à son accroche à la ville existante, notamment au quartier de la Coudraie. Pour cette raison, la mission comprend également une étude complémentaire précisant les modalités et évaluant la faisabilité technique et financière d'un franchissement entre la Coudraie et Poissy Sud, réservé aux modes doux.

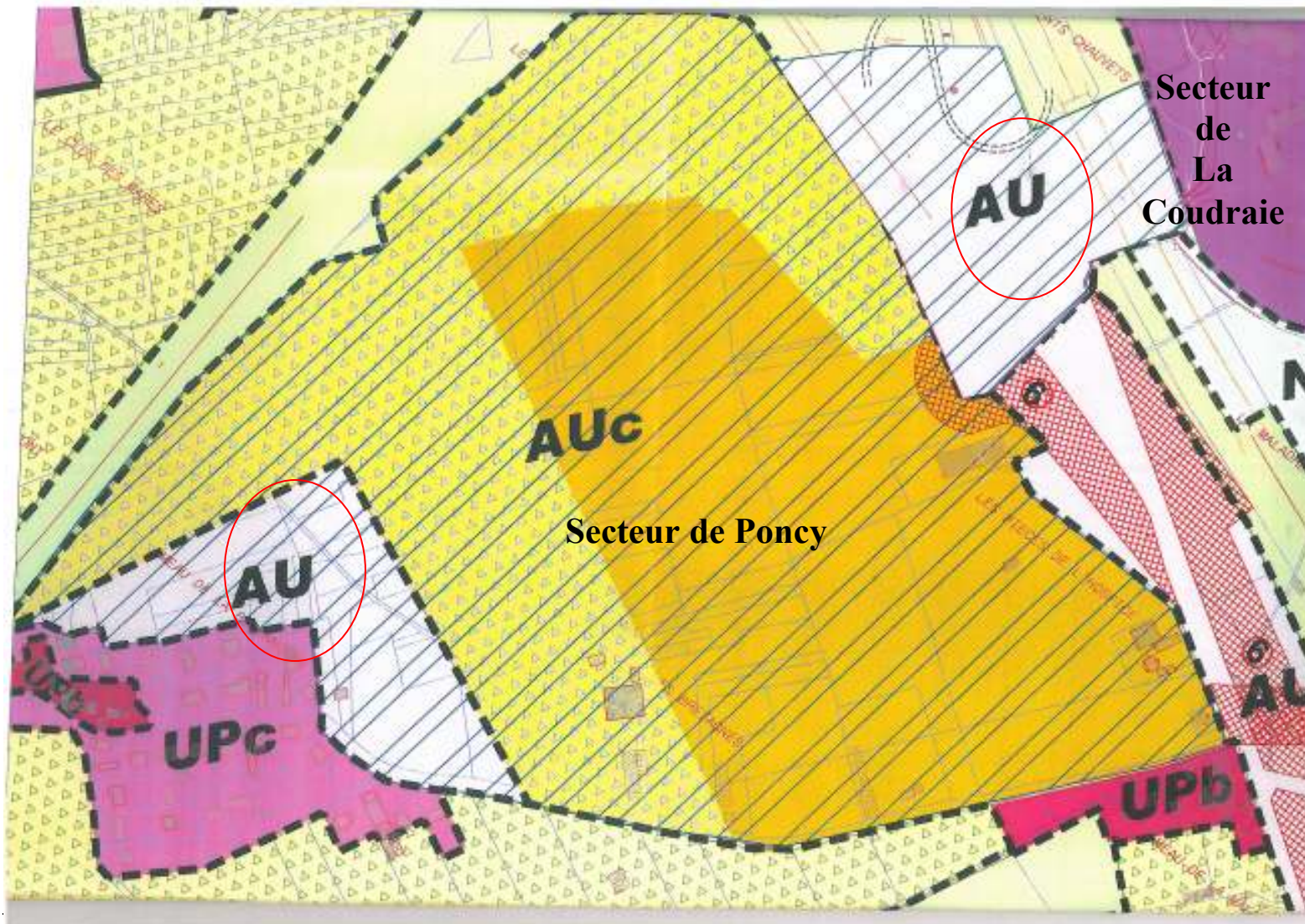
Les défis de l'OIN –l'attractivité et l'image regagnées d'un territoire en mouvement, la recherche de l'excellence et celle d'un développement soutenable– et l'extraordinaire potentiel que représente le secteur de Poissy Sud conduisent à porter haut les attendus de cette étude.

L'enjeu est l'émergence d'un développement partagé et ambitieux qui permette à la ville de Poissy de conforter son rayonnement et sa position de pôle structurant à l'interface entre le Grand Paris et la Grande Couronne.

Ainsi dans l'attente de la définition d'un projet global, **il est donc instauré une servitude de projet sur le secteur Poncy, au titre de l'article L. 123-2 a) ① du Code de l'urbanisme.**

Cette servitude de projet, couvre le périmètre de la zone AUc et AU du Plan Local d'Urbanisme, **pour une durée de 5 ans** au plus dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (en l'occurrence **50 m<sup>2</sup>**). Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement destination la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

2012 : Périmètre de constructibilité limitée instaurée sur le secteur dit de Poncy



Périmètre de constructibilité limitée.

#### **6 – 4 - Modification d'une zone AUp en zone AU**

La zone à urbaniser, à vocation pavillonnaire AUp, à proximité de la rue de la Bidonnière et du chemin des Glaises est supprimée afin d'éviter le mitage et les constructions pavillonnaires peu denses et ce, dans un souci « d'utilisation économe des espaces naturels et de protection des milieux et paysages naturels », article L. 121-1 1° b) ② du code de l'urbanisme.

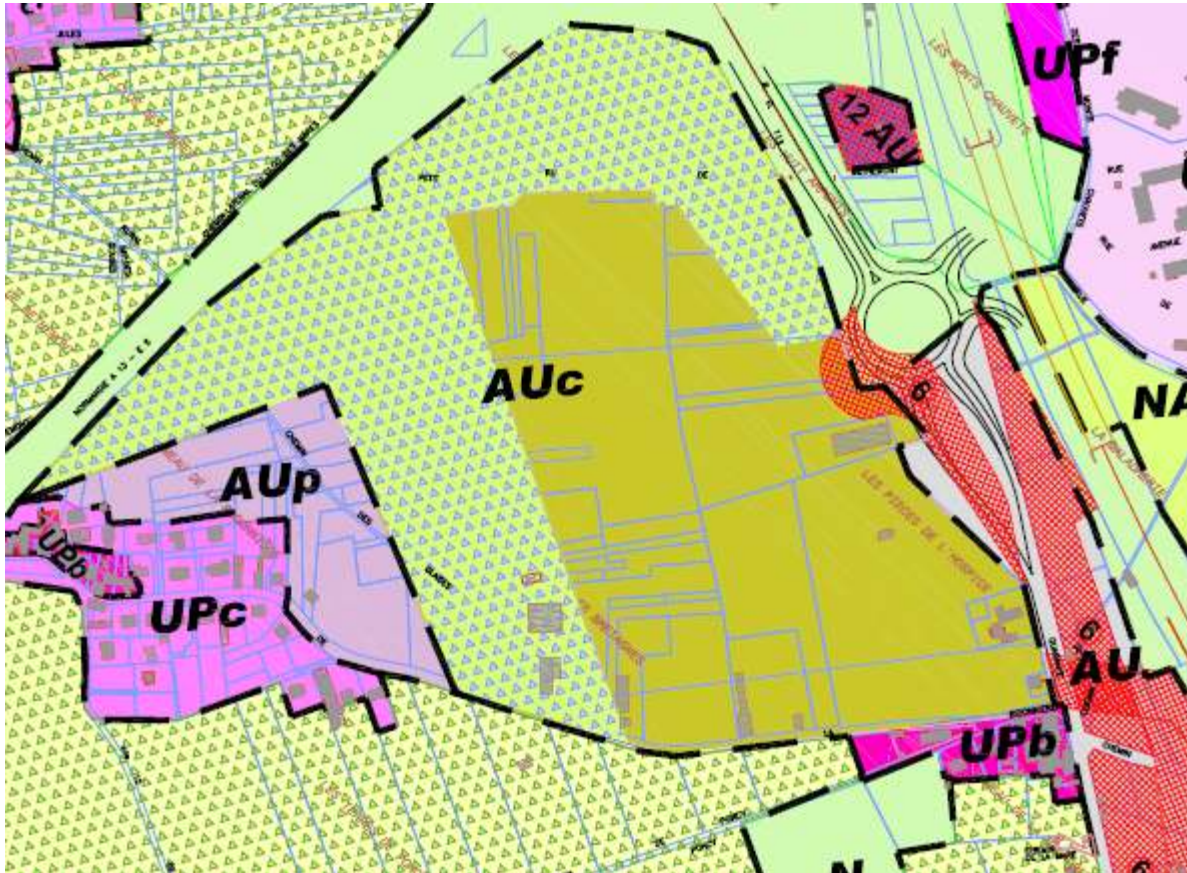
**Il est également instauré une servitude de projet sur cette partie du secteur de Poncy au titre de l'article L. 123-2 a) ① du Code de l'urbanisme.**

Les contraintes en termes de constructibilité sont donc identiques à celles susmentionnées.

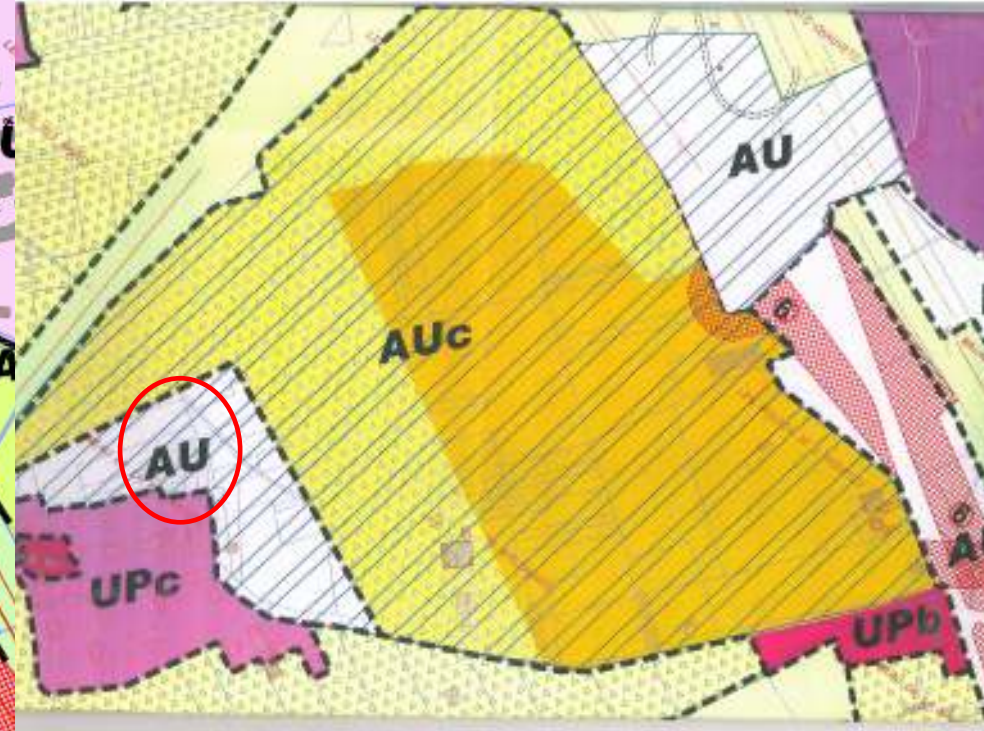
① Cet article permet pour une durée de cinq ans maximum « dans l'attente d'une approbation par la commune d'un projet d'aménagement global», d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil qui sera défini par le règlement du P.L.U. Il convient de préciser que cela ne concerne pas l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

② Nouvel article L. 121-1 issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et applicable au 13 janvier 2011.

Plan de zonage du PLU révisé et approuvé en 2007



2012 – Plan de zonage : suppression de la zone AUp



## **6 - 5 – Suppression des emplacements réservés n°6 et n°12**

**L’emplacement réservé n°6** au profit du Conseil Général a été mis en place afin de réaliser l’élargissement de la RD 113. Les terrains ont été achetés par le Conseil Général et les travaux sont aujourd’hui terminés. Il n’y a donc plus lieu de maintenir cet emplacement réservé.

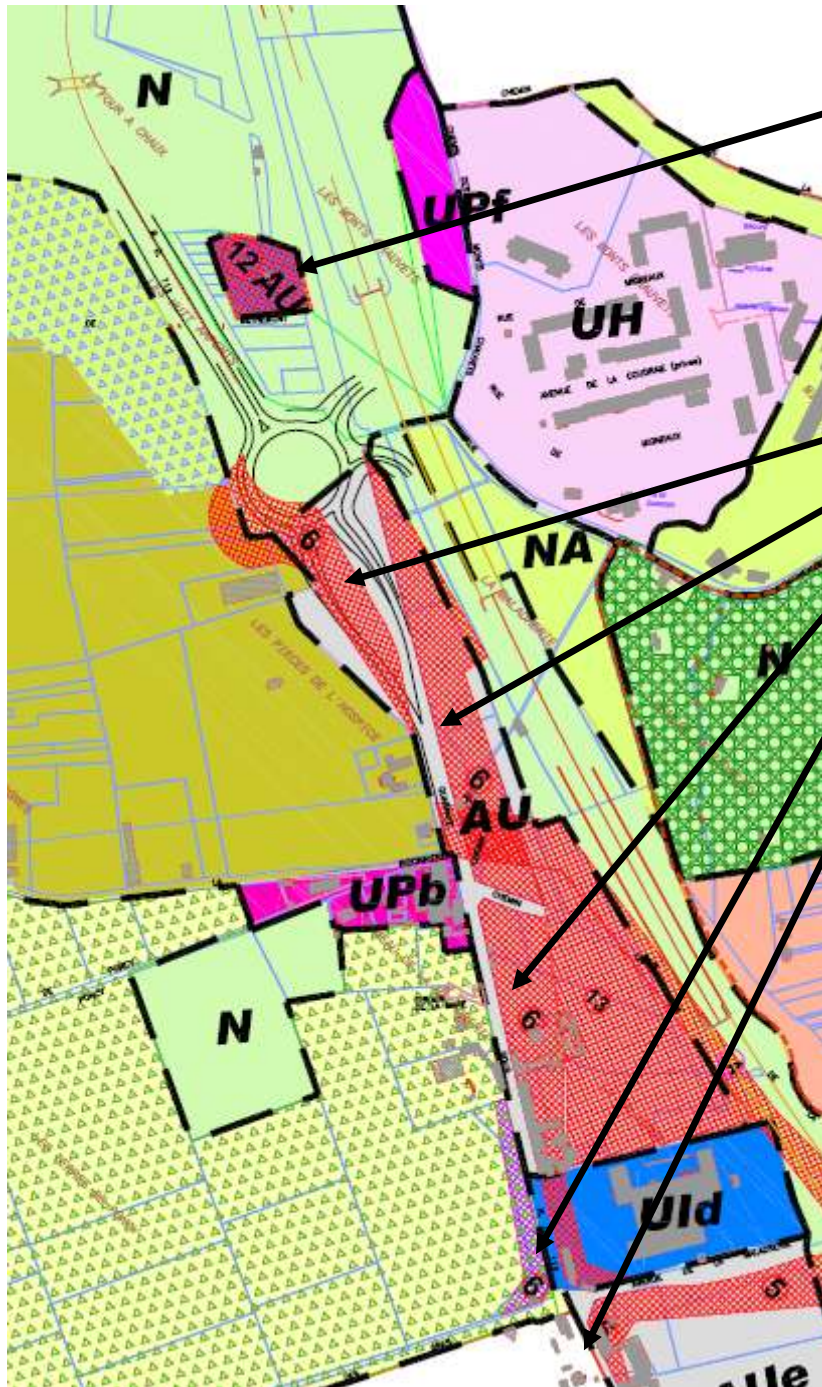
**L’emplacement réservé n° 12** au profit de la commune et d’une superficie de 5 000 m<sup>2</sup> devait accueillir l’aire d’accueil des gens du voyage (15 places au total).

Cependant malgré l’avis favorable de la commission, malgré les acquisitions de la presque totalité des terrains, l’Etat a indiqué à la Ville de Poissy que le terrain ne pourrait accueillir l’aire d’accueil des gens du voyage, car situé dans la bande d’études du tracé du prolongement de l’autoroute A 104.

La Ville a été obligée de définir un autre lieu d’accueil. Celui-ci est en cours de négociation.

Il convient donc de supprimer l’emplacement réservé n°12 du P.L.U. actuel.

Les modifications apportées au PLU ,dans le cadre de l’actuelle révision simplifiée sont donc limitées, justifiées par un projet de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie qui favorise la mixité sociale et urbaine, en préconisant une densité qualitative, en requalifiant une entrée de ville et interdisant le mitage. Ces modifications ne bouleversent pas également l’économie générale du P.A.D.D.



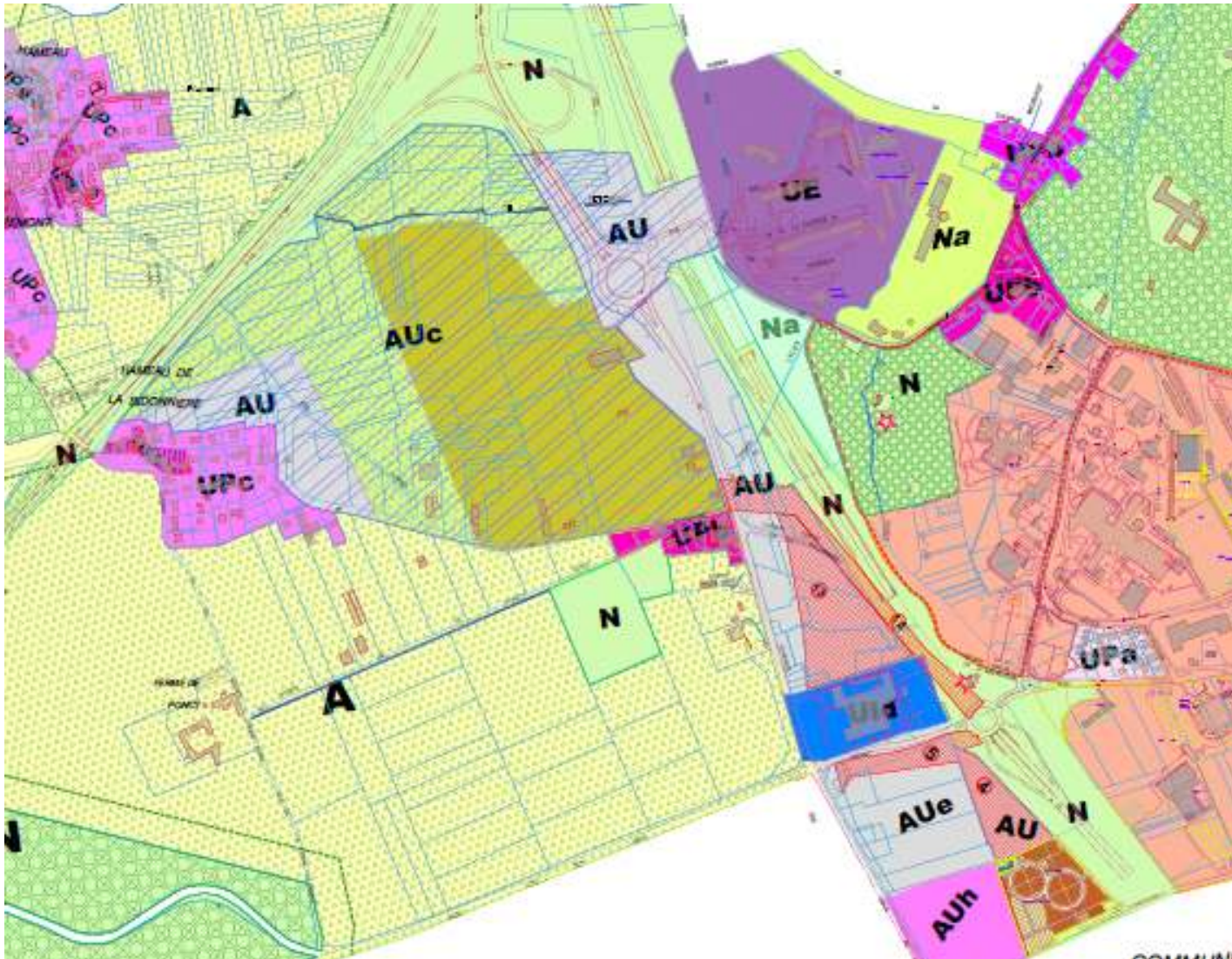
ER 12 : aire d'accueil des gens du voyage

ER 6 : élargissement de la R.D. 113

Emplacements réservés à supprimer – PLU 2007



## Plan de zonage révisé



## 6 – Modification du plan des servitudes d'utilité publique suite à l'inscription aux Monuments Historiques du Domaine de Migneaux

L'inscription au titre des Monuments Historiques du Domaine de Migneaux entraîne une mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique et de la liste des servitudes.

Le plan devra matérialiser un rayon de 500 mètres centré sur les bâtiments protégés, définissant ainsi le périmètre de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

*Extrait du plan des servitudes d'utilité publique (servitudes historiques – PLU 2007)*

