

Projet de renouvellement urbain du quartier de
Beauregard à Poissy

Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

CONCERTATION PUBLIQUE
DU 18 SEPTEMBRE AU 18 OCTOBRE 2024

DOSSIER DE CONCERTATION

POISSY

Le projet

DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER

BEAUREGARD

Depuis 2021, l'ambition du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard est d'améliorer et de simplifier le quotidien des habitants.

Le projet s'inscrit dans le cadre du Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle – PRIOR' Yvelines, politique d'appui du Département des Yvelines aux collectivités visant à soutenir la production de logements, encourager la diversification de l'offre résidentielle et sa qualité, concourir au rééquilibrage territorial et à la transformation des quartiers prioritaires.

LA CONVENTION **PRIOR** RELATIVE AU QUARTIER BEAUREGARD
REGROUPE UN ENSEMBLE D'ACTEURS :

- La Ville de Poissy ;
- Quatre des cinq bailleurs du quartier :
Domnis, Les Résidences Yvelines Essonne, Toit et Joie, Vilogia ;
- Le Conseil départemental des Yvelines ;
- La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS À L'ÉCHELLE DU PROJET URBAIN CONSISTENT À :

- Promouvoir Beauregard comme lieu de centralité urbaine du plateau de Poissy ;
- Développer une offre immobilière diversifiée et attractive conjuguant réhabilitations et constructions neuves ;
- Valoriser les qualités paysagères du site à l'échelle d'une grande trame verte entre vallée de la Seine et forêt de Saint-Germain ;
- Favoriser les modes doux, amplifier et sécuriser les circulations piétonnes et organiser le stationnement ;
- Viser une grande qualité de vie collective, une identité singulière et attractive dans une forme de sobriété économique.

LES TROIS GRANDS AXES IDENTIFIÉS POUR PERMETTRE LE RENOUVEAU DU QUARTIER PRIORITAIRE DE BEAUREGARD SONT :

- Accessibilité et mobilité – permettre une ouverture du quartier, favoriser une interconnexion avec le territoire communal et promouvoir les transports doux dans un cadre paysager revalorisé ;
- Polarité et rayonnement du quartier – renforcer les polarités existantes avec la restructuration des places et squares et la modernisation de l'offre en service public ;
- Identité et attractivité résidentielles – améliorer l'attractivité du quartier en s'appuyant sur un renouveau de l'image résidentielle. piétonnes et organiser le stationnement ;
- Viser une grande qualité de vie collective, une identité singulière et attractive dans une forme de sobriété économique.

LE PROJET, DANS SON ENSEMBLE, COMPREND UNE QUARANTAINE D'OPÉRATIONS TOUTES MAÎTRISES D'OUVRAGE CONFONDUES :

Opérations portées par les bailleurs sociaux

- Réhabilitation de 719 logements sociaux, avec notamment l'amélioration de la performance thermique, la rénovation des façades et des rénovations intérieures ;
- Résidentialisation / aménagements des espaces extérieurs dont les bailleurs sont propriétaires, avec notamment un objectif de clarification des domanialités public/privé ;
- Démolition de 60 logements sociaux pour ouvrir le quartier et permettre la création de nouvelles voiries de désenclavement ;
- Construction de 330 logements neufs dans un objectif de diversification de l'habitat et de mixité sociale.

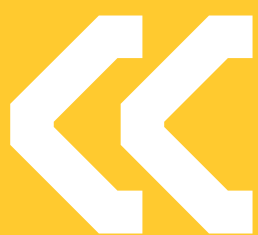
Opérations portées par la Ville de Poissy

- La réhabilitation du centre social André Malraux ;
- L'aménagement de squares et places (valorisation des espaces verts, jeux...);

Opération portée par la CU GPS&O

- La création de nouvelles voiries de désenclavement et le réaménagement des espaces publics structurants du quartier (secteurs Racine et Corneille, rue de Villiers, avenue du Maréchal Lyautey).

**L'ensemble de ces opérations
a été estimé à 58 millions d'euros
hors taxes.**



Délibération

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 JUIN 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 21/06/2024, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI LIEE A LA DECLARATION DE PROJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE BEAUREGARD A POISSY : DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 21/06/2024	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 04/07/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	---	--

Etaient présents : 94

AOUN Cédric, AUFRECHTER Fabien, BARRON Philippe, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, COGNET Raphaël, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DOS SANTOS Sandrine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LEPINTE Fabrice, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guyline, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PERRON Yann, PERSIL Albert, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 39

AIT Eddie a donné pouvoir à BARRON Philippe
ARENOU Catherine a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
AUJAY Nathalie a donné pouvoir à PERSIL Albert
BEGUIN Gérard a donné pouvoir à GUILLAUME Cédric
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila
BERTRAND Alain a donné pouvoir à BOUTON Rémy
BORDG Michaël a donné pouvoir à RIPART Jean-Marie
BOURSALI Karim a donné pouvoir à COGNET Raphaël
BRUSSEAU Pascal a donné pouvoir à JAUNET Suzanne
CALLONNEC Gaël a donné pouvoir à ESCRIBANO-OBEJO Maria
CHAMPAGNE Stéphan a donné pouvoir à PERRON Yann
CHARNALLET Hervé a donné pouvoir à LAIGNEAU Jean-Pierre
COLLADO Pascal a donné pouvoir à GAULARD Didier
DAUGE Patrick a donné pouvoir à JOSSEAUME Dominique
DELRIEU Christophe a donné pouvoir à CONTE Karine
DIOP Ibrahima a donné pouvoir à KONKI Nicole
DUBERNARD Marie-Christine a donné pouvoir à DE LAURENS Benoît
FAVROU Paulette a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse

JOREL Thierry a donné pouvoir à WOTIN Maël
KAUFFMANN Karine a donné pouvoir à LAVIGOGNE Jacky
LE GOFF Séverine a donné pouvoir à MARIAGE Joël
LEBOUC Michel a donné pouvoir à GARAY François
LEMARIE Lionel a donné pouvoir à POYER Pascal
LITTIERE Mickaël a donné pouvoir à FONTAINE Franck
LONGEAULT François a donné pouvoir à LECOLE Gilles
MALAIS Anne-Marie a donné pouvoir à MADEC Isabelle
MELSENS Olivier a donné pouvoir à GODARD Carole
MERY Philippe a donné pouvoir à OLIVIER Sabine
MINARIK Annie a donné pouvoir à VIREY Louis-Armand
NICOT Jean-Jacques a donné pouvoir à DE JESUS-PEDRO Nelson
PEULVAST-BERGEAL Annette a donné pouvoir à GIRAUD Lionel
PHILIPPE Carole a donné pouvoir à SANTINI Jean-Luc
PRELOT Charles a donné pouvoir à BROUSSE Laurent
REBREYEND Marie-Claude a donné pouvoir à SIMON Josiane
RIOU Hervé a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien
SMAANI Aline a donné pouvoir à LEFRANC Christophe
VOILLOT Bérengère a donné pouvoir à KERIGNARD Sophie
VOYER Jean-Michel a donné pouvoir à MOREAU Jean-Marie

Absent(s) non représenté(s) : 3

EL ASRI Sabah, HOULLIER Véronique, SAINZ Luis

Absent(s) non excusé(s) : 5

ANCELOT Serge, CHARBIT Jean-Christophe, GRIMAUD Lydie, OURS-PRISBIL Gérard, SOUSSI Elsa

125 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, BRUSSEAU Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guyllaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE :

1 ABSTENTION :

NAUTH Cyril

10 NE PREND PAS PART :

BERMANN Clara, BORDG Michaël, CALLONNEC Gaël, DELRIEU Christophe, EL ASRI Sabah, ESCRIBANO-OBEJO Maria, HOULLIER Véronique, LEMARIE Lionel, MONNIER Georges, SAINZ Luis

EXPOSÉ

Le quartier de Beauregard à Poissy bénéficie d'un projet de renouvellement urbain dont les objectifs sont définis dans la convention PRIOR'YVELINES approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021.

Le projet, dans son ensemble, comprend une quarantaine d'opérations toutes maîtrises d'ouvrage confondues :

- Opérations portées par les bailleurs sociaux :
 - Démolition de 60 logements sociaux pour ouvrir le quartier et permettre la création de nouvelles voiries de désenclavement ;
 - Réhabilitation de 719 logements sociaux, avec notamment l'amélioration de la performance thermique, la rénovation des façades et des rénovations intérieures ;
 - Résidentialisation / aménagements des espaces extérieurs dont les bailleurs sont propriétaires, avec notamment un objectif de clarification des domanialités public/privé ;
 - Construction de 330 logements neufs dans un objectif de diversification de l'habitat et de mixité sociale.
- Opérations portées par la commune de Poissy :
 - Réhabilitation du centre social André Malraux ;
 - Aménagement de squares et places (valorisation des espaces verts, jeux...).
- Opération portée par la Communauté urbaine dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à Artelia :
 - Création de nouvelles voiries et le réaménagement des espaces publics structurants du quartier (secteurs Racine et Corneille, rue de Villiers, avenue du Maréchal Lyautey).

Conformément au 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les opérations de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Par délibération en date du 17 mars 2022, le Conseil communautaire a :

- Approuvé les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain tels que définis ci-dessus ;
- Décidé d'engager la procédure de concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain sur le périmètre du quartier Beauregard à Poissy ;
- Approuvé les modalités de concertation suivantes :
 - Création d'un dossier de concertation comprenant la présente délibération, un plan de situation, le périmètre de concertation, une notice explicative des objectifs et enjeux du projet ;
 - Mise à disposition d'une présentation du projet et d'un registre numérique sur le site internet de la Communauté urbaine ;
 - Mise à disposition d'un registre papier coté et signé à la mairie et au centre social André Malraux au sein du quartier Beauregard ;
 - Exposition au centre social André Malraux reprenant les grandes lignes du projet urbain ;
 - Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques, dont les dates seront annoncées sur le site internet de la Communauté urbaine.

La concertation au titre de l'article L.103-2 4° s'est tenue du 21 septembre au 21 octobre 2023.

Cette période a été inaugurée par la tenue d'une réunion publique le 21 septembre. Comme prévu dans la délibération de la Communauté urbaine du 17 mars 2022, pendant le mois de concertation une exposition a été organisée au centre social André Malraux mais également à l'Hôtel de Ville, un dossier de concertation et un registre de contributions sous format papier ont été mis à disposition du public sur les sites de l'exposition. Une présentation du projet, le dossier de concertation et un registre de contributions numérique étaient accessibles sur le site internet de la Communauté urbaine.

Outre ces modalités de concertation obligatoires, une plaquette accompagnée de trois fiches plus détaillées par secteur a été réalisée pour permettre une communication simple et pédagogique sur les grandes lignes du projet urbain. Cinq cents exemplaires ont été imprimés et mis à disposition du public lors de la réunion du 21 septembre et sur les deux sites de l'exposition.

Le bilan de la concertation sur le projet a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 14 décembre 2023.

Globalement la concertation a permis de révéler trois principaux sujets d'inquiétude :

- Le nombre de constructions neuves et la densification du quartier ;
- Le risque de réduction des espaces verts, en lien avec le point précédent ;
- L'évolution du stationnement.

En application des articles L. 122-1 et L. 126-1 du code de l'environnement, le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard est soumis à évaluation environnementale et doit faire l'objet d'une enquête publique environnementale puis d'une déclaration de projet par laquelle la Communauté urbaine se prononcera sur l'intérêt général du projet.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy nécessite également une Mise En Compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine, afin que ce dernier permette sa réalisation.

En application de l'article R. 153-15 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet au titre de l'article L. 126-1 du code de l'environnement emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

L'évaluation environnementale du projet et celle de la mise en compatibilité avec le document d'urbanisme seront réalisées conjointement.

En application de l'article R. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique concernant l'opération portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence.

En application du 1° c) de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité du PLUi doit également faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Conformément à l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme :

Les objectifs de la concertation publique sont les suivants :

- Informer sur le projet, en cours d'élaboration, de mise en compatibilité du PLUi ;
- Présenter le projet de renouvellement urbain ayant amené à cette proposition de mise en compatibilité ;
- Recueillir les avis sur les enjeux et impacts du projet de mise en compatibilité ;
- Décrire le calendrier prévisionnel de la mise en compatibilité.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- La durée de la concertation d'un mois à l'automne 2024 ;
- Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront précisées par affichage dans la commune de Poissy et sur les sites internet de la Communauté urbaine et de la ville de Poissy ;
- La mise à disposition de la notice de mise en compatibilité du PLUi et d'une présentation du projet au centre social André Malraux au sein du quartier Beauregard et à la mairie de Poissy, ainsi que sur le site internet et à l'accueil de la Communauté urbaine ;
- La mise en place d'une exposition à la mairie de Poissy.

Le public pourra adresser ses observations et propositions par voie manuscrite sur un registre coté et signé à la mairie et au centre social André Malraux à Poissy et à l'accueil de la Communauté urbaine, ainsi que par voie électronique sur un registre numérique sur le site internet de la Communauté urbaine.

Une réunion publique sera organisée, dont les dates seront annoncées sur les sites internet de la Communauté urbaine et de la Ville de Poissy.

Un bilan de la concertation sera établi à l'issue de la concertation, acté par délibération et mis à disposition du public sur le site internet de la Communauté urbaine.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver les objectifs et les modalités pour la concertation sur la mise en compatibilité du PLUi dans le cadre de la déclaration de projet du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy,
- d'autoriser le Président à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette délibération.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-20,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L. 103-4, L.103-6, R 103-1 et suivants et R. 104-13,

VU le code de l'environnement et notamment son article L. 121-15-1,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine approuvé par délibération du Conseil communautaire n° CC_2020-01-16_10 du 16 janvier 2020,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2021-12-16_23 du 16 décembre 2021 approuvant la convention PRIOR de rénovation urbaine du quartier Beauregard à Poissy,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2022-03-17_11 du 17 mars 2022 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique préalable au projet urbain du quartier Beauregard à Poissy et autorisant le Président à conduire la procédure de concertation,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023-12-14_17 du 14 décembre 2023 arrêtant le bilan de la concertation publique préalable au projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 approuvant la modification générale n°1 du PLUi,

VU le courrier du Maire de Poissy au Président de la Communauté urbaine en date du 3 avril 2024 demandant une Mise En Compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine, afin que le PLUi devienne compatible avec le projet de renouvellement urbain,

VU l'avis favorable émis par la Commission 3_Aménagement du territoire le 18 juin 2024,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE les objectifs et les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du PLUi dans le cadre de la déclaration de projet du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à mettre en œuvre toutes les mesures et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 04/07/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 03/07/2024

Exécutoire le: 04/07/2024

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

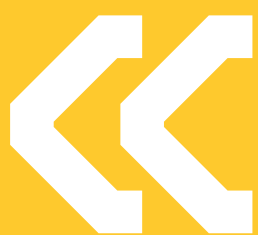
(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative)

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 27 juin 2024

Le Président



DAMMIU POPESCU Cécile



Notice



PLUI APPROUVÉ LE 16 JANVIER
2020 – PROJET DE MISE EN
COMPATIBILITÉ AVEC
DÉCLARATION DE PROJET N° 1
EN DATE DU XXXXXX

Le Président
Cécile ZAMMIT-POPESCU

I – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 1 – Projet de mise en
compatibilité avec déclaration de projet

1.1. Quartier Beauregard - Poissy

I. SOMMAIRE

II. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI	3
III. LE PROJET ET SON INTERET GENERAL.....	5
A. Localisation et description du projet	5
1. Contexte.....	5
2. Historique du quartier Beauregard.....	6
3. Les enjeux du projet	7
4. Les objectifs de l'opération	8
B. Les aménagements projetés.....	10
1. Les opérations portées par les bailleurs sociaux.....	10
2. Les opérations portées par la ville de Poissy	11
3. Les opérations portées par la CU GPS&O	11
4. L'opération portée par le département des Yvelines	11
C. Le caractère d'intérêt général du projet.....	12
1. Un projet qui vise à répondre aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier	12
2. Un projet qui s'inscrit dans le cadre des politiques départementales et communautaires.....	14
3. Un projet qui s'inscrit dans une démarche de développement durable.....	14
IV. MODIFICATION A APPORTER AU PLUI	16
A. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	16
1. Modification du plan de zonage.....	17
5. La modification du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	21
V. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	31
A. Préambule	31
B. Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF).....	33
1. Le SDRIF, horizon 2030.....	33
2. Le SDRIF-E, horizon 2040	34
C. Le plan des mobilités en Île-de-France	36
D. Le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de GPS&O	37
E. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).....	38
F. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).....	39
G. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine - Normandie	40
H. Le Plan de gestion des risques d'inondation Seine – Normandie	40
I. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	41
J. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).....	43

II. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

La procédure de Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est régie par l'article L126-1 du code de l'environnement dans lequel est indiqué « Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée. »

Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité les pièces du PLUi concernées. Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, se prononcer, par une Déclaration de Projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction (...).

La procédure de DP valant mise en compatibilité du PLUi est conduite par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), autorité compétente dans la réalisation des documents d'urbanisme, à partir d'un dossier constitué par :

- Le présent document, la notice explicative qui comprend :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation du projet, de son intérêt général) ;
 - L'analyse des évolutions des différentes pièces du PLUi et leurs justifications ;
- Les pièces du PLUi modifiées ;
- L'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale sera soumise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui émettra un avis.

Préalablement à la saisine de la MRAe, la présente procédure fera l'objet d'une concertation préalable du 18/09/2024 au 18/10/2024. Celle-ci prendra la forme suivante :

- Affichage de panneaux d'exposition à la mairie de Poissy et au centre André Malraux (dans le quartier Beauregard) ;
- Organisation d'une réunion publique le 02/10/2024 ;
- Mise à disposition d'un registre papier au siège de la Communauté Urbaine, à la mairie de Poissy et au centre André Malraux ;
- Mise en place d'un registre électronique accessible sur le site internet de la Communauté urbaine.

Ensuite, le bilan de la concertation sera tiré par délibération du conseil communautaire.

La réunion Examen Conjoint regroupant l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) est prévue conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, en vue de recueillir leur avis sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la Déclaration de Projet. Le procès-verbal de cette réunion sera joint au dossier d'enquête publique.

Une enquête publique d'une durée d'un mois sera organisée : il s'agit pour le Grand Public de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête est organisée par la communauté urbaine GPS&O après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

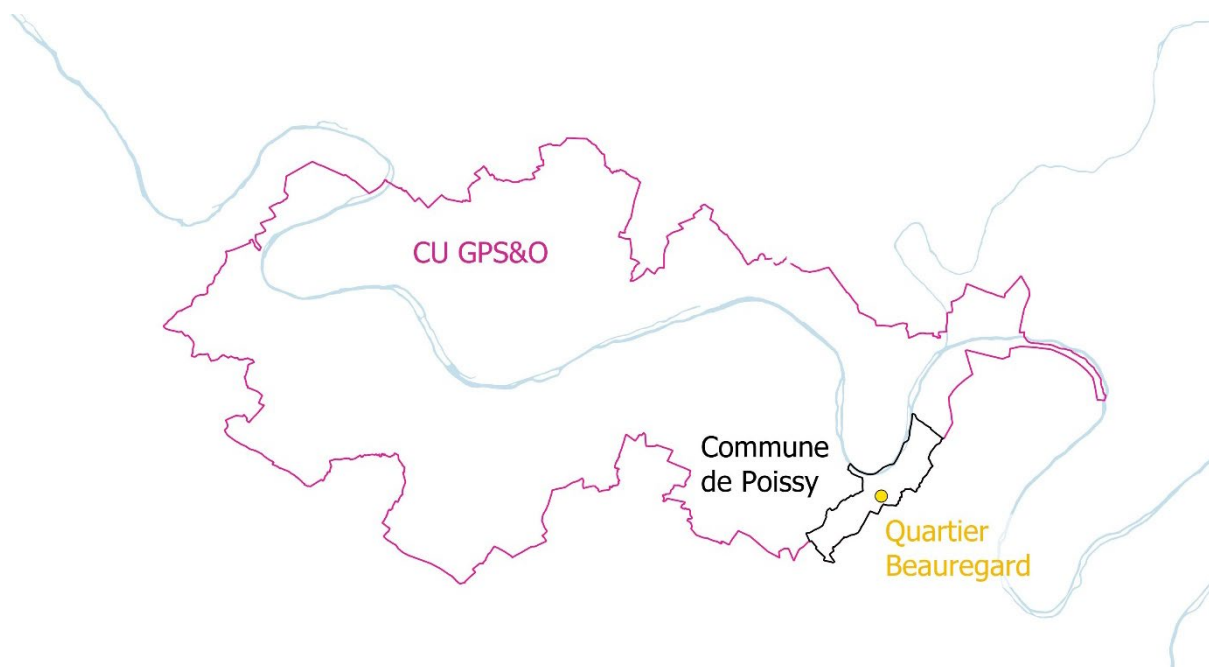
A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées (favorables ou non) sur la Déclaration de Projet et la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

II. LE PROJET ET SON INTERET GENERAL

A. Localisation et description du projet

1. Contexte

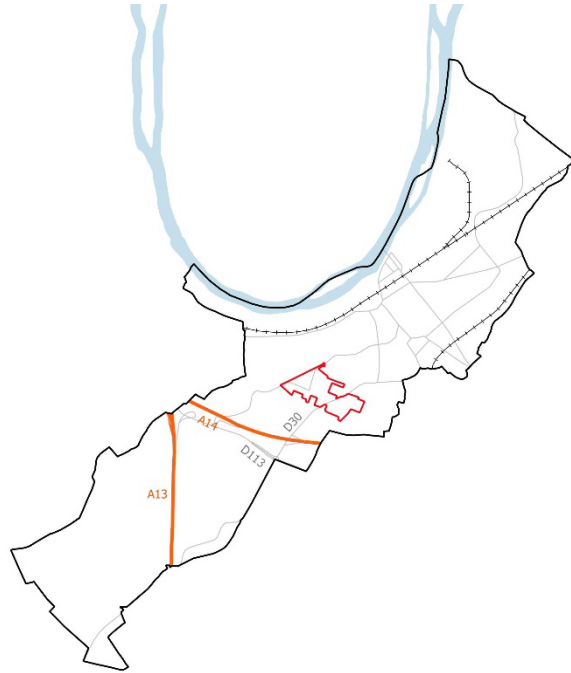
La ville de Poissy compte un peu plus de 40 000 habitants (INSEE 2021) et est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris, dans le département des Yvelines. Elle est membre de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O).



Localisation du projet sur les territoires de la CU GPS&O et de la commune de Poissy. Source : Verdi

Le périmètre faisant l'objet de la procédure de mise en compatibilité du PLUi est le quartier Beauregard. Situé dans les « Hauts de Poissy », ce secteur est ancré sur le plateau de la forêt de Saint-Germain au sud de la zone urbaine, dominant également les côteaux de la Seine et le centre-ville de Poissy vers le nord. La proximité avec les axes structurants de l'A13, A14 ainsi que la D113/N13 en font un secteur stratégique d'entrée de ville.

Situé entre le centre ancien de Poissy et les grandes voies routières au sud, le quartier Beauregard constitue une centralité secondaire pour la ville de Poissy, appelée « centralité du plateau ». Il est à l'interface du quartier de la Coudraie, qui a fait l'objet d'une récente rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU entre 2010 et 2022, du site de l'usine Fareva toujours en activité mais, dont une partie est en cours de transformation en un nouveau quartier résidentiel via le programme immobilier Villa Joséphine, ainsi que du nouveau quartier Maurice Clerc. A proximité du quartier se situent également le Centre Hospitalier Intercommunal Poissy Saint Germain en Laye et le centre d'entraînement du PSG.



Localisation du quartier Beauregard sur la commune de Poissy, centralité secondaire située entre les autoroutes A13 et A14 au sud (en orange), et les voies ferrées (en noir). Source : Verdi

A lui seul, le quartier de Beauregard représente près de 15% de la population communale, soit environ 5700 habitants. Il est composé de plusieurs sous-secteurs résidentiels recoupant les domanialités des différents bailleurs et comprend plusieurs équipements ainsi que 2 polarités commerciales autour des places Racine et Corneille.

2. Historique du quartier Beauregard

Le quartier de Beauregard est resté presque inchangé dans sa structure urbaine depuis sa création en 1957. Les immeubles, au nombre de 48, sont implantés orthogonalement et contrastent avec le voisinage pavillonnaire au nord et à l'est. Depuis 2010 et la cession du patrimoine historique par ICADE, un seul bâtiment a été construit et certains bâtiments ont fait l'objet de surélévation (patrimoine Vilogia) en revanche il y a eu de belles réhabilitations par Vilogia, Domnis mais surtout les Résidences. Aujourd'hui le quartier de Beauregard compte 5700 habitants, répartis dans 336 logements en copropriétés et 1772 logements sociaux. Ces derniers sont gérés par 5 bailleurs sociaux : Batigère, Domnis, Les Résidences Yvelines Essonne, Toit & Joie et Vilogia.

Contrairement au quartier voisin de la Coudraie, Beauregard n'a pas été retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il s'agit néanmoins d'un périmètre QPV que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, la commune de Poissy et une majorité des bailleurs du quartier (Domnis, LRYE, Toit & Joie, Vilogia,) souhaitent transformer dans un objectif de renouvellement urbain du quartier. Le Département des Yvelines s'est également positionné en soutien de ce programme dans le cadre du dispositif PRIOR Yvelines.

Ainsi, en juillet 2017, la Communauté urbaine GPS&O, au titre de la compétence Politique de la Ville, a mandaté un architecte-urbaniste, l'Atelier Grether, et son groupement (Phytolab paysagiste, Igrec ingenierie, Ville Ouverte programmiste) dans le but de réaliser une nouvelle étude urbaine sur le secteur de Beauregard et de définir un projet d'aménagement pour l'ensemble du quartier.

3. Les enjeux du projet

N'ayant majoritairement pas connu de programme de réhabilitation depuis sa création en 1957, le parc locatif du quartier Beauregard est vieillissant, manque de lieux collectifs pouvant favoriser une vie de quartier et conserve un modèle d'espace public en bord de voirie largement dédié au stationnement automobile.

Selon le contrat de ville¹ 2024-2030, en 2023, le taux de pauvreté au sein du quartier était de 31%. Ce taux est nettement supérieur à celui de la communauté urbaine GPS&O (15%). 2047 personnes vivent avec moins de 1102€ par mois, c'est 728€ de moins que le revenu mensuel médiant déclaré, à l'échelle de la France métropolitaine.

Pour ce qui est de la composition de la population du quartier :

- 38% ont de moins de 25 ans et 22% des 16-25 ans non scolarisé et sans emploi
- 21% ont de plus de 60 ans
- 18% de familles sont monoparentales
- 36% d'habitants sont de nationalités étrangères

En termes d'emploi, il y a un taux de 22% de chômage dans le quartier contre 13% à l'échelle de GPS&O (données 2020). De plus, il y a un écart de -14 points d'écart entre le taux d'emploi des femmes et des hommes.

Aussi, 19% des logements sont suroccupés dans le parc social.

Des enjeux de sécurité sont également présents à la suite d'actes de petite délinquance. En dépit de ces enjeux, le quartier de Beauregard dispose de vastes espaces paysagers, de nombreux équipements scolaires et sportifs et d'une situation accessible à l'interface entre grandes voies routières et centre ancien. Ces points remarquables participent d'un cadre de vie attractif du quartier.

Le projet de renouvellement urbain porté par GPS&O a donc été établi à partir des constats suivants :

- ▶ Une dégradation du bâti qui persiste malgré les réhabilitations effectuées par certains bailleurs (Vilogia a réhabilité son patrimoine en 2012 et 2019) ;
- ▶ Une image du quartier qui le rend peu attractif ;
- ▶ Une offre commerciale fragile et concentrée en deux petits pôles d'hyper proximité ;
- ▶ Un quartier traversé par plusieurs voies et une route départementale (la RD30, rue Blanche de Castille et avenue de la Maladrerie) mais qui reste relativement excentré ;
- ▶ Un quartier peu favorable aux mobilités douces et qui ne bénéficie donc pas d'un maillage et d'une continuité interne ;
- ▶ Une vétusté grandissante des équipements publics du quartier, ainsi qu'un manque de connexion avec les espaces publics et le reste du tissu urbain ;
- ▶ Une dynamique de paupérisation croissante, supérieure à celle de la commune ;
- ▶ Un manque de diversification architecturale et résidentielle.

¹ Les contrats de ville s'inscrivent dans une démarche intégrée traitant des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale. Ils fixent le cadre des projets de renouvellement urbain et prévoient l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre ces projets et le volet social de la politique de la ville.

Ces enjeux ont été repris par l'Atelier Grether dans leur étude urbaine. Cette dernière a également mis en évidence les atouts et le potentiel du quartier :

- Une situation géographique d'entrée de ville pour Poissy depuis les grands axes routiers ;
- Une diversité fonctionnelle du quartier, qui possède à la fois des commerces et des équipements publics ;
- Un quartier doté de vastes espaces verts, lui conférant une importante qualité paysagère.

Le projet urbain du quartier Beauregard a été pensé sur la base de ces constats.

4. Les objectifs de l'opération

A la suite de ce diagnostic ayant permis de relever les enjeux et atouts du quartier, le projet urbain a été pensé autour des objectifs suivants :

- ▶ Faire du quartier de Beauregard un lieu de centralité urbaine du plateau de la commune de Poissy ;
- ▶ Favoriser le développement d'une nouvelle offre immobilière, diversifiée et attractive, qui allie réhabilitations et constructions neuves ;
- ▶ Mettre en exergue la qualité paysagère du site et ses vastes espaces verts pour les intégrer à une trame verte qui comprend également la vallée de la Seine, le parc Messonier et la forêt de Saint-Germain ;
- ▶ Encourager les modes doux, en élargissant et en sécurisant les circulations piétonnes ainsi qu'en réorganisant le stationnement ;
- ▶ Viser une amélioration de la qualité de vie collective des habitants, en développant une identité de quartier attractive.

Le projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier de Beauregard a été approuvé par l'ensemble des partenaires en décembre 2021. L'ambition est donc de se baser sur la trame existante du quartier, tout en modifiant la structure foncière et en réhabilitant les logements existants. Le découpage d'îlots permet par ailleurs de modifier et compléter le maillage viaire ainsi que de requalifier et développer les espaces publics du quartier.

Ce projet du renouveau du quartier Beauregard s'organise selon 3 axes thématiques identifiés par les partenaires dans le cadre de la convention PRIOR :

- ▶ **Axe 1 : Accessibilité et mobilité**, dans le but de favoriser la connexion avec le reste de la commune et d'encourager le développement des modes doux et la qualité paysagère des espaces ;
- ▶ **Axe 2 : Polarité et rayonnement du quartier**, afin de redynamiser et moderniser les pôles existants qui concentrent commerces et équipements publics, tout en restructurant les espaces publics associés ;
- ▶ **Axe 3 : Identité et attractivité résidentielle**, pour développer une nouvelle image attractive du quartier, notamment au niveau de l'offre résidentielle.

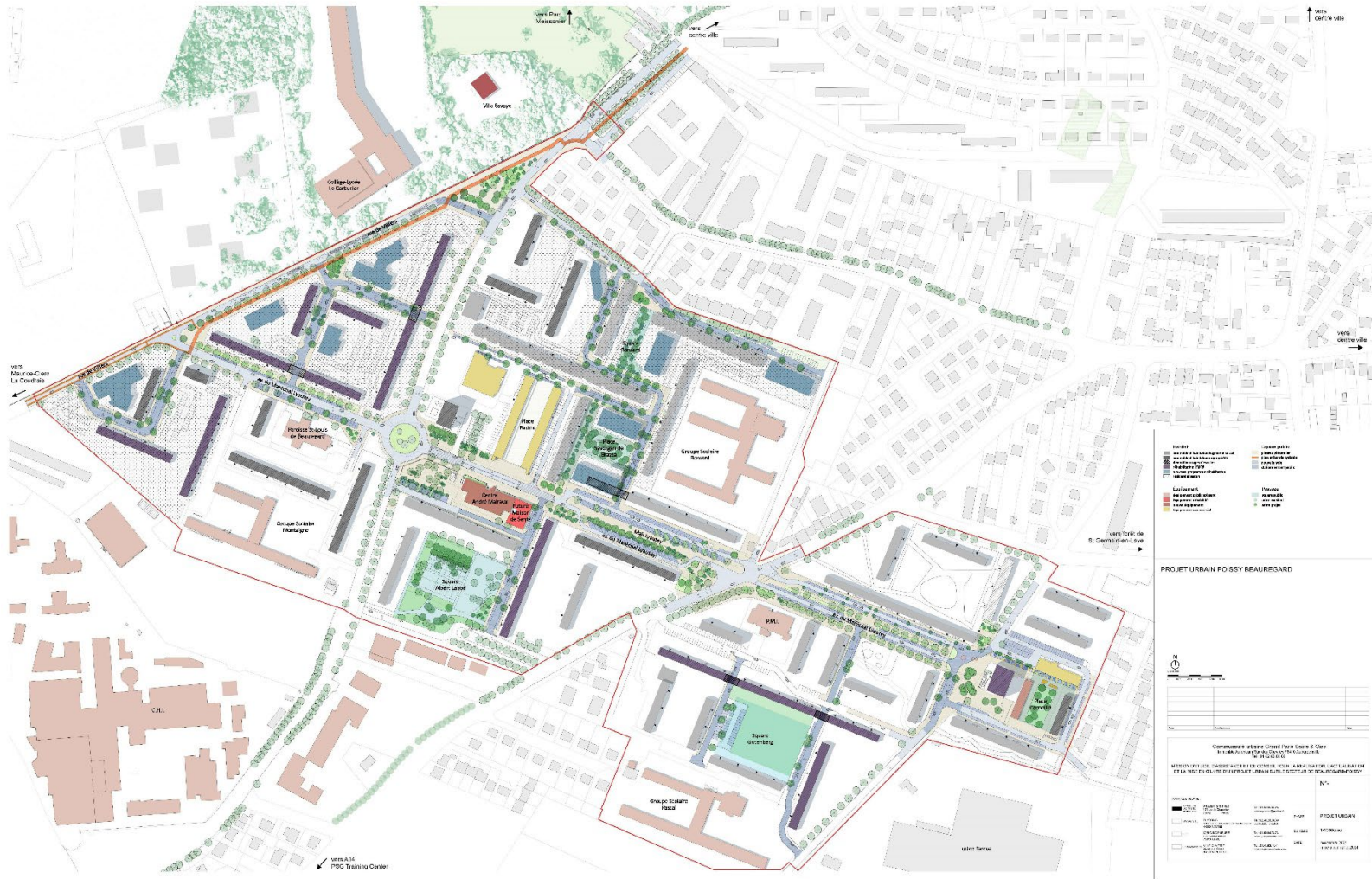


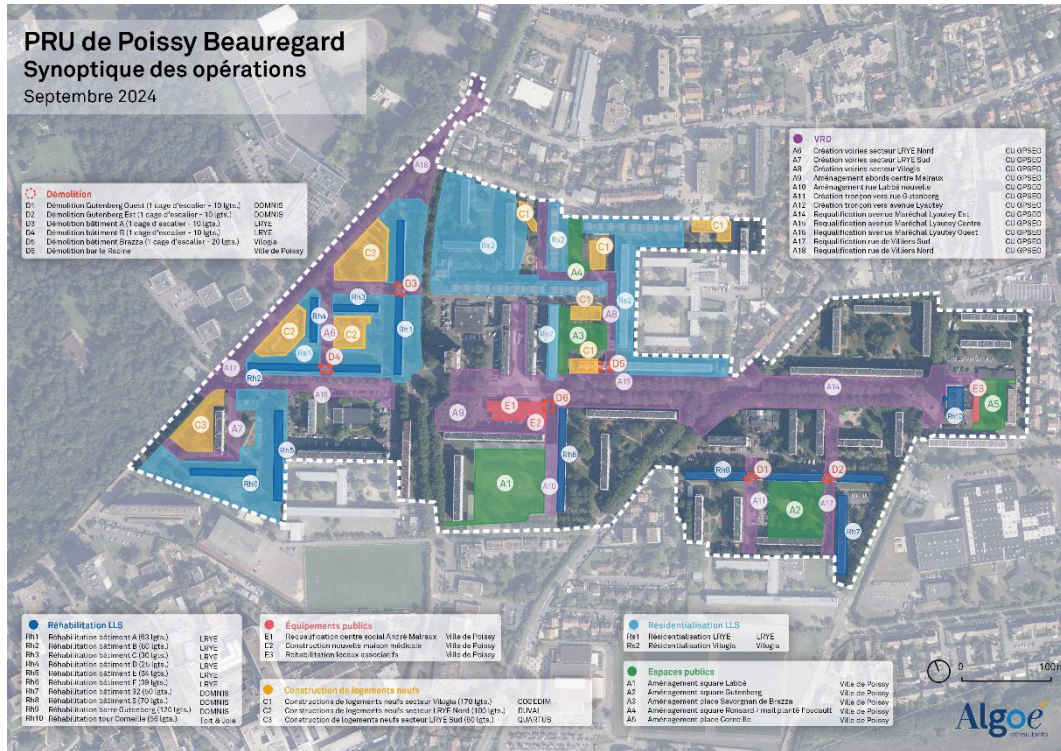
Schéma du projet urbain global réalisé par l'Atelier Grether en septembre 2024. Source : GPS&O

PLUi approuvé | Projet de mise en compatibilité avec déclaration de projet n°1



B. Les aménagements projetés

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard est un projet partenarial qui s'inscrit dans le cadre du dispositif PRIOR du Conseil départemental des Yvelines. La convention partenariale a été signée le 24 février 2023.



Synoptique des opérations du quartier Beauregard à Poissy. Source : GPS&O. septembre 2024

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard comprend donc une quarantaine d'opérations dans son ensemble, portées par différentes maîtrises d'ouvrage :

1. Les opérations portées par les bailleurs sociaux

Conformément à l'axe thématique n°3 du projet qui porte sur l'identité et l'attractivité résidentielle, le projet de renouvellement urbain de Beauregard prévoit des opérations portées par les bailleurs sociaux, gestionnaires du parc résidentiel :

- ▶ **La démolition de 60 logements sociaux** pour ouvrir le quartier et permettre la création de nouvelles voiries de désenclavement ;
- ▶ **La réhabilitation de 584 logements sociaux**, avec notamment l'amélioration de la performance thermique, la rénovation des façades et des rénovations intérieures ;
- ▶ **La résidentialisation / l'aménagement des espaces extérieurs dont les bailleurs (LRYE et Villogia) sont propriétaires**, avec notamment un objectif de clarification des domanialités public/privé ;
- ▶ **La construction de 330 logements neufs privés** dans un objectif de diversification de l'habitat et de mixité sociale.

2. Les opérations portées par la ville de Poissy

Conformément à l'axe thématique n°2 du projet qui porte sur la polarité et le rayonnement du quartier, le projet prévoit également des opérations portées par la ville de Poissy, pour ce qui concerne les équipements et espaces publics :

- ▶ La réhabilitation du centre social André Malraux ;
- ▶ La réhabilitation du local associatif place Corneille
- ▶ L'aménagement de squares et places (valorisation des espaces verts, jeux...).

3. Les opérations portées par la CU GPS&O

La restructuration du quartier Beauregard prévoit également des opérations portées par la CU GPS&O, pour mettre en œuvre l'axe thématique n°1 du projet centré sur l'accessibilité et la mobilité. Cela se traduit par la création de nouvelles voiries et le réaménagement des espaces publics structurants du quartier (rue de Villiers, avenue du Maréchal Lyautey).

L'ensemble des opérations portées par les partenaires a été estimé à 58,3 millions d'euros hors taxes, dont 21,8 millions d'euros financés par le Conseil départemental des Yvelines.

4. L'opération portée par le département des Yvelines

Dans le but de renforcer la polarité et l'attractivité du quartier, le Département des Yvelines assume, en dehors du dispositif PRIOR, le financement de la création d'une maison de santé au cœur du quartier Beauregard, la maîtrise d'ouvrage est quant à elle déléguée à la Ville.

Les différents aménagements et constructions projetés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard, ont un impact sur la morphologie et l'organisation actuelle du quartier. Lors de l'élaboration du PLUi, des secteurs correspondant à des espaces verts communs, ont fait l'objet de protections paysagères figeant leur vocation. Ces protections, définies comme des espaces collectifs végétalisés sur le règlement graphique du PLUi et comme des espaces verts à aménager sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à enjeux métropolitain n°13 Poissy Gare Centre-ville Beauregard, contraignent aujourd'hui la réalisation du projet dans sa totalité. De plus, le projet ayant évolué ces dernières années, certaines orientations comprises dans l'OAP ne correspondent plus au projet.

C. Le caractère d'intérêt général du projet

Afin de permettre la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Grand Paris Seine & Oise avec le projet d'aménagement tel qu'il a été présenté précédemment, il convient d'en justifier l'intérêt général.

1. Un projet qui vise à répondre aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier

Comme indiqué précédemment, le quartier de Beauregard à Poissy concentre des enjeux urbains et sociaux qui ont poussé la Ville de Poissy et la CU GPS&O à former un partenariat avec des acteurs publics et privés dans le but de lancer une opération de rénovation du quartier.

Le projet urbain regroupe diverses opérations d'intérêt général. Il propose en effet une stratégie de revalorisation du quartier selon 3 axes définis dans la convention partenariale PRIOR Yvelines : **accessibilité et mobilité, polarité et rayonnement du quartier, identité et attractivité résidentielle.**

a. Axe thématique n°1 du projet : Accessibilité et mobilité

Le projet prévoit une requalification de la trame viaire et le désenclavement des îlots résidentiels. Les zones concernées par ces projets sont en particulier les grandes voies structurantes comme la rue de Villiers et l'avenue du Maréchal Lyautey. De plus, le projet envisage également, entre autres, une ouverture des cœurs de secteurs résidentiels par des démolitions ciblées, une création de voiries de désenclavement des îlots aujourd'hui privatifs, une clarification des domanialités ainsi qu'un renforcement des circulations douces et piétonnes.

Le projet présente donc un intérêt général puisqu'il permettra aux résidents du quartier Beauregard de bénéficier d'une meilleure connexion avec le reste de la commune de Poissy, mais également au sein même du quartier entre les différents pôles. Cette connexion est également renforcée par le développement des mobilités douces au sein d'espaces paysagers et par le biais de la requalification de la trame viaire et des espaces publics. Développer des moyens de transport alternatifs à l'automobile permet d'apaiser les circulations en général et de rendre le cadre de vie plus agréable.

De plus, le développement des mobilités douces agit en faveur de la réduction des nuisances et pollution ce qui permet de préserver la santé humaine.

Cette dimension du projet s'inscrit dans l'axe 3 des orientations du PADD du PLUi de la CU GPS&O « **Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité** » et également dans l'axe 1 des orientations du PADD « **La ville paysage** ».

b. Axe thématique n°2 du projet : Polarité et rayonnement du quartier

Dans le cadre de l'axe **Polarité et rayonnement du quartier**, le projet fixe les objectifs en termes de renouvellement de l'offre d'équipements publics. Ainsi, le centre social André Malraux va bénéficier d'une requalification dans le but d'améliorer sa capacité d'accueil. Le local associatif de la place Corneille va également être réhabilité à la suite de sa destruction par incendie il y a quelques années. Le Département des Yvelines prévoit également, la construction d'une nouvelle maison médicale (hors convention PRIOR) au cœur du quartier Beauregard afin de répondre aux besoins en offre médicale identifiés sur le quartier (déficit d'offre constaté).

Le projet présente donc un intérêt général puisqu'il propose aux résidents du quartier de Beauregard une nouvelle offre qualitative d'équipements publics, neufs ou réhabilités.

Cette dimension du projet s'inscrit dans l'axe 3 des orientations du PADD du PLUi de la CU GPS&O « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité ».

c. Axe thématique n°3 du projet : identité et attractivité résidentielle

Dans l'objectif de l'axe **Identité et attractivité résidentielle** au sein du quartier, les opérations s'inscrivent dans une hiérarchisation et une requalification globale des espaces publics à l'échelle de Beauregard. La place Corneille va être partiellement déminéralisée et les différents squares seront requalifiés dans le but de renouveler les usages et de renforcer leurs qualités paysagères. De nombreuses plantations d'arbres de haute tige sont prévues.

Le projet présente donc un intérêt général puisqu'il permet une végétalisation et un traitement paysager d'espaces publics au sein desquels les habitants du quartier évoluent, dans le but de les rendre plus attractifs et agréables. Il participe ainsi à l'amélioration des conditions de vie des résidents, notamment par la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Cette dimension du projet s'inscrit dans l'axe 1 des orientations du PADD du PLUi de la CU GPS&O « La ville paysage ».

De même, le projet propose une augmentation de l'offre de logements à travers la densification des îlots Les Résidences Yvelines Essonne et Vilogia, qui accueilleront des nouveaux logements vecteurs de mixité. Les logements neufs seront en effet répartis entre accession sociale, accession libre et locatif intermédiaire.

Les partenaires du projet prévoient également une amélioration de l'habitat social, à travers la réhabilitation d'une partie du patrimoine social (pour un total de 484 logements). Cette réhabilitation se fera par l'extension des logements et/ou la création de balcons, ainsi que l'amélioration de la performance thermique des bâtiments, la rénovation de parties communes, la création d'ascenseur dans certains bâtiments, la réfection des pièces humides.

De plus, le projet prévoit une requalification et une mise en valeur des espaces extérieurs ainsi qu'une clarification du stationnement pour chacune des résidences.

Le projet présente donc un intérêt général puisqu'il propose d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier de Beauregard en réhabilitant les logements, en favorisant la mixité sociale et en requalifiant les espaces extérieurs.

Ces éléments du projet s'inscrivent dans l'axe 3 des orientations du PADD du PLUi de la CU GPS&O « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » et notamment les points C. « Une offre de logements performants et adaptée aux besoins de tous » et D. « Des villes et des territoires riches de leur diversité ».

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard intègre donc l'ensemble des thématiques évoquées précédemment, des enjeux et des atouts identifiés dans l'étude urbaine réalisée. Il prévoit une revalorisation, et une réinscription du quartier dans la dynamique communale et intercommunale à l'échelle de Poissy et de la CU Grand Paris Seine & Oise. Les actions planifiées concernent la restructuration de la trame viaire, la rénovation et l'amélioration de l'habitat ainsi que le développement des équipements et espaces publics.

2. Un projet qui s'inscrit dans le cadre des politiques départementales et communautaires

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un partenariat d'acteurs à plusieurs échelles, qui tendent tous vers l'objectif d'un renouvellement urbain pour le quartier de Beauregard à Poissy. Ce PRU trouve donc sa place au sein des politiques départementales, intercommunales et communales. En ce sens, il présente un intérêt général.

a. Politique départementale

En effet, le projet de renouvellement urbain de Poissy Beauregard s'inscrit tout d'abord dans les 3 objectifs du programme départemental PRIOR'Yvelines, qui sont les suivants :

- ▶ **Accompagner la production et la diversification de l'offre de logements** sur le Département des Yvelines. Le projet prévoit ici la réhabilitation, notamment thermique, de logements sociaux et la construction de nouveau logements mixtes.
- ▶ **Soutenir la transformation urbaine des territoires yvelinois**, en particulier pour les quartiers comme Beauregard qui sont confrontés à des enjeux socio-économiques et urbains identifiés dans le cadre d'une géographie prioritaire.
- ▶ **Encourager les projets qui améliorent la qualité et le cadre de vie** des Yvelinois, en respectant les principes de la transition écologique. Cela passe notamment par le soutien de projets urbains qui répondent dans leurs programmes aux enjeux de transition écologique, comme c'est le cas du projet Beauregard et de ses objectifs en matière de réhabilitation thermique, la végétalisation et la lutte contre les îlots de chaleur notamment

b. Politique intercommunale

Le projet s'inscrit également dans la politique de revalorisation des zones urbaines en difficulté et de réductions des inégalités entre territoires portée par la CU GPSEO au titre de sa compétence Politique de la Ville. L'intercommunalité mobilise à cet effet des dispositifs de cohésion urbaine et de solidarité au profit des quartiers défavorisés et de leurs habitants.

La communauté urbaine porte dans ce cadre sept projets de renouvellement urbain :

- ▶ 2 projets ANRU d'intérêt régional ;
- ▶ 2 projets ANRU d'intérêt national ;
- ▶ 3 projets non éligibles au NPNRU, dont celui de Beauregard.

Les 7 projets sont soutenus par le Conseil départemental dans le cadre du dispositif PRIOR.

3. Un projet qui s'inscrit dans une démarche de développement durable

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard a été élaboré en prenant en compte les divers enjeux environnementaux et exigences du programme départemental PRIOR'Yvelines. Les différentes ambitions portées par les partenaires publics et privés en matière d'environnement ont également été intégrées à chaque opération.

Concernant les logements, le projet prévoit en termes de réhabilitation une amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments. Cela passe par une isolation par l'extérieur avec des matériaux plus performants, un épaississement des façades, une rénovation de la VMC etc. De même, le programme cherche à améliorer le confort d'usage et climatique des logements, en planifiant par exemple un agrandissement des logements, ou bien des rajouts de balcons sur le patrimoine LRYE et DOMNIS. L'objectif du projet est également d'encourager la sobriété des usages, en introduisant la domotique.

Pour ce qui est des voiries et espaces publics, il s'agit de préserver et de valoriser la qualité paysagère du quartier de Beauregard, tout en développant les cheminements piétons et espaces réservés aux modes doux. Le traitement paysager passe par le réaménagement des squares, qui sont désimperméabilisés le plus possible afin de considérer la gestion des eaux pluviales. Une végétalisation partielle de la place Corneille, aujourd'hui exclusivement minéralisée, est également prévue et permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier tout en luttant contre les îlots de chaleur urbains. Sa proximité avec la polarité commerciale en fera un espace qui concentre les usages.

Ces aménagements prévus inscrivent le quartier de Beauregard dans la démarche de développement durable, grâce à une stratégie bas carbone et de résilience adoptée par le projet de renouvellement urbain du quartier. Ils contribuent également à l'adapter aux effets du changement climatique, permettant ainsi d'améliorer de manière durable le cadre de vie des habitants.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard à Poissy, lancé par la GPS&O en partenariat avec la commune, le Département des Yvelines ainsi que des acteurs privés, présente donc un intérêt général en ce qu'il :

- Vise à répondre aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier ;
- S'inscrit dans le cadre des politiques départementales et communautaires ;
- S'inscrit dans une démarche de développement durable.

L'ensemble des opérations prévues viennent répondre à ces enjeux ainsi qu'aux objectifs d'accessibilité et de mobilité, de polarité et de rayonnement du quartier, d'identité et d'attractivité résidentielle dans le but d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants de Beauregard.

V. MODIFICATION A APPORTER AU PLUI

A. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

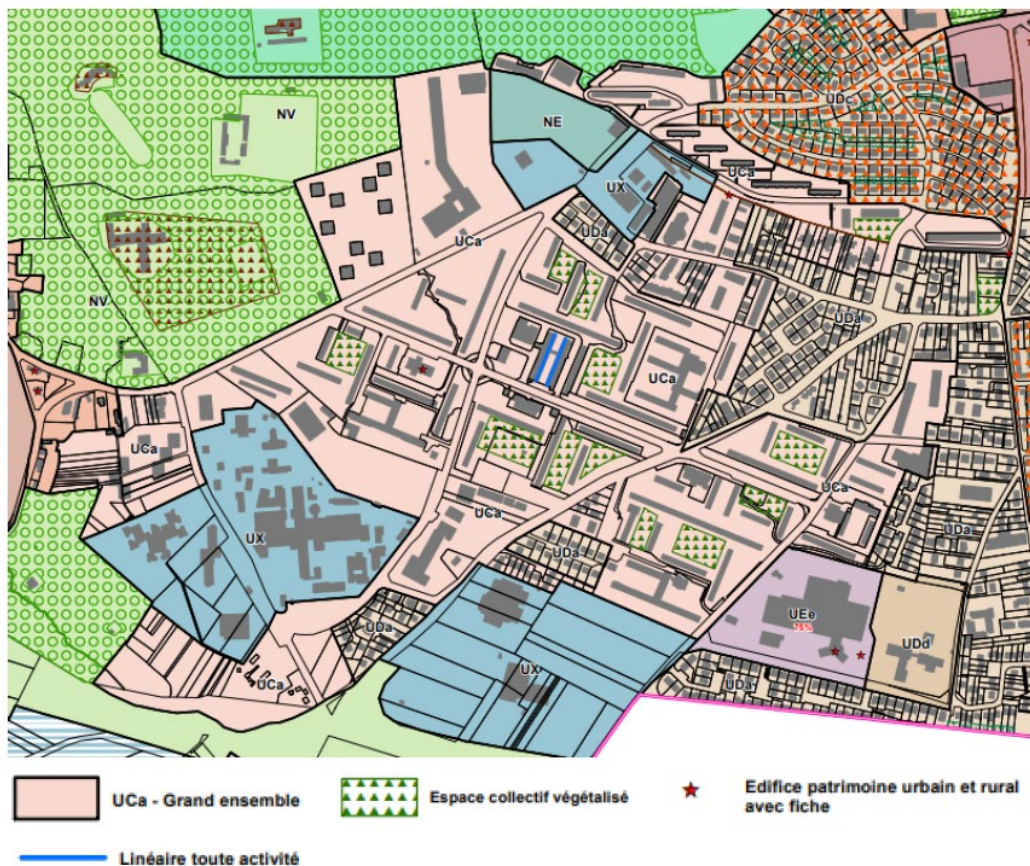
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (PLUi) a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 janvier 2020. Depuis, il a fait l'objet de deux modifications, une modification simplifiée sur la commune de Guerville approuvée par le conseil communautaire du 30 juin 2022 afin de rectifier des erreurs matérielles, et d'une modification de droit commun approuvée par le conseil communautaire du 14 décembre 2023 pour tenir compte de l'évolution des projets et pour tirer les conséquences de ses premières années d'application. Le document a également fait l'objet de 4 mises à jour approuvées par arrêté du 10 mars 2020, 15 décembre 2024, 22 juin 2022 et 24 octobre 2023. Aussi, a été intégré au PLUi, l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet de requalification de la RD 190 avec insertion d'un transport en commun en site propre à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine.

Dans sa forme actuelle, il ne permet pas d'autoriser l'entièreté des travaux, aménagements et constructions nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy.

Les modifications apportées aux différentes pièces du PLUi portent sur le plan de zonage (règlement graphique) de la commune de Poissy et le schéma et la partie écrite du zoom relatif au secteur « Axe Lyautey – Villa Savoye », de l'OAP à enjeux métropolitain n°13 « Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard » et sont détaillées ci-après.

1. Modification du plan de zonage

a. Avant modification du PLUi



Extrait du règlement graphique opposable du PLUi de Poissy – Zoom sur le quartier Beauregard.
Source : GPS&O

Sur le règlement graphique, le quartier est classé en zone UCa du PLUi, zone qui correspond aux grands ensembles d'habitat collectif. On note également la présence d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L151-19 correspondant à l'église Saint-Louis de Beauregard, de linéaires toute activité et d'espaces collectifs végétalisés (ECV).

Dans la partie 1 de la pièce IV du PLUi correspondant aux définitions et dispositions communes du règlement écrit sont définis les espaces collectifs végétalisés. :

3.2.3.2 - Espace collectif végétalisé

Ces espaces végétalisés sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié. Cette obligation ne fait pas obstacle à :

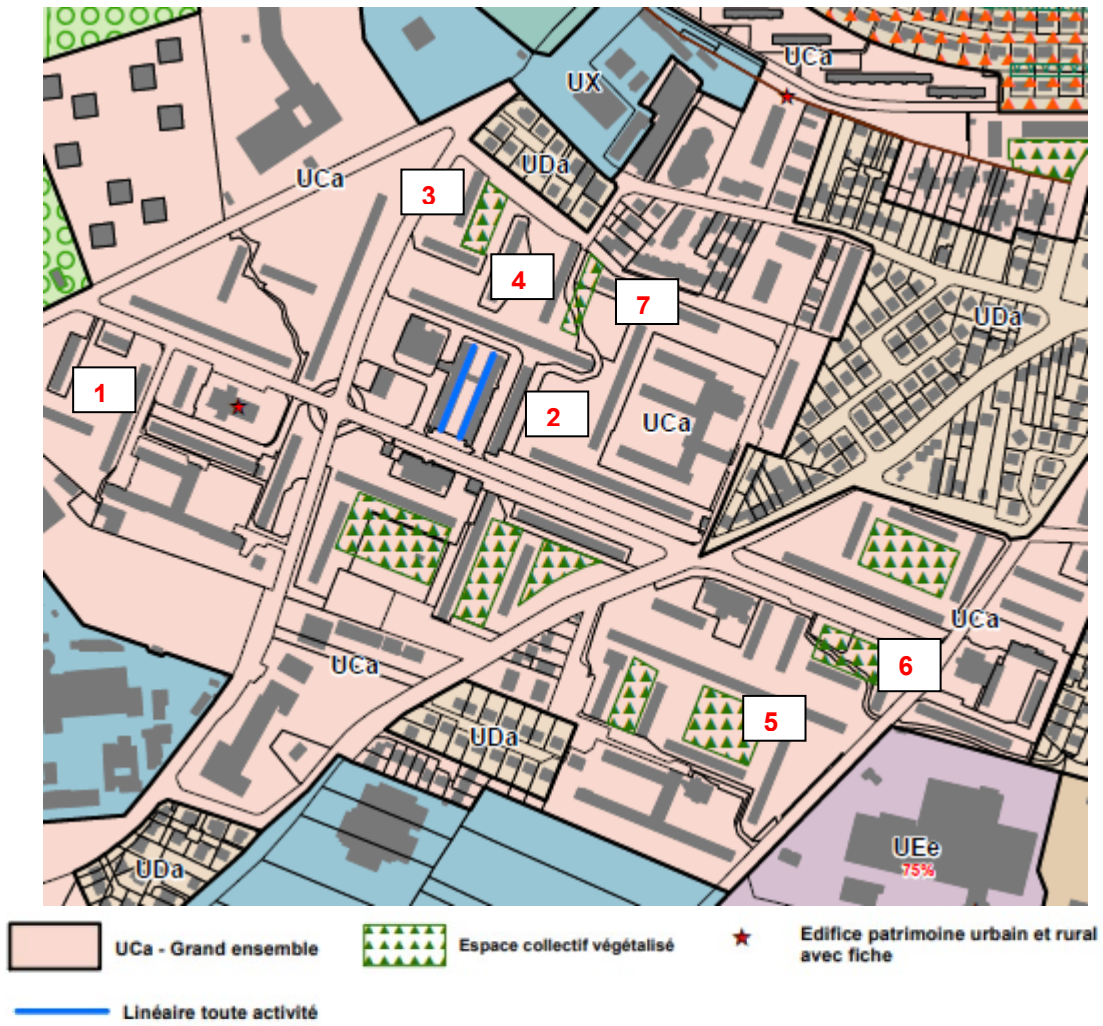
- *la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, d'aires de jeux, des annexes nécessaires à la gestion, au fonctionnement et l'entretien des lieux ;*
- *la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;*

- *leur reconfiguration générale dans le cadre d'un projet global. Dans ce cas, leur aménagement est conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle délimitée au plan de zonage.*

*En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées. La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre**

Des aménagements de voiries, espaces de stationnements et constructions neuves sont prévus en lieu et place de certains espaces collectifs végétalisés ce qui n'est pas compatibles avec les règles qui s'y appliquent. Dans un premier temps, la réflexion s'est portée sur la recomposition de ceux-ci. Or, l'importance de la restructuration du quartier empêche cette recomposition d'ensemble. Dans le cadre du projet d'ensemble, il est donc nécessaire d'envisager la suppression et la réduction de certains espaces collectifs végétalisés, dans un souci de limiter ces modifications au strict minimum et afin de permettre la réalisation de la totalité des aménagements et constructions. Toutefois, il est également prévu la création d'un nouvel espace collectif végétalisé.

b. Après modification du PLUi



Extrait du règlement graphique modifié du PLUi de Poissy – Zoom sur le quartier Beauregard.
Source : GPS&O

Espace collectif végétalisé (ECV)	Modifications projetées	Surface avant	Surface après
ECV n°1	Suppression	2515m ²	0m ²
ECV n°2	Suppression	2702m ²	0m ²
ECV n°3	Réduction	1210m ²	1187m ²
ECV n°4	Suppression	1871m ²	0m ²
ECV n°5	Réduction	3278m ²	3034m ²
ECV n°6	Réduction	2037m ²	1902m ²
ECV n°7	Création	0m ²	907m ²
TOTAL		13 613m²	7030m²

A la suite des différentes modifications, la surface totale des ECV passent de 13 613m² à 7030m² soit une réduction de 6583m².

La suppression et la réduction des ECV, qui constituent des protections paysagères, est permise par la procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLUi. Il s'agit une procédure simple et accélérée qui peut être réalisée en cas projet présentant un intérêt général, ce qui est le cas du projet de renouvellement urbain du quartier.

5. La modification du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi comprend deux types d'OAP :

- Des OAP de secteurs à échelle communale
- Des OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Ces dernières ont été établies à partir des enjeux majeurs et déterminants pour l'aménagement et le développement du territoire de la communauté urbaine et élargies sur des espaces environnants en raison :

- Des incidences de cet aménagement sur les espaces alentours ;
- De la nécessaire cohérence entre plusieurs opérations d'aménagement et d'urbanisme
- Situées à proximité les unes des autres ;
- Des continuités de la trame viaire et de la trame verte à organiser sur des espaces élargis.

Le quartier Beauregard est inclus dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation à enjeux métropolitains. Il s'agit de la n°13 « Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard ».

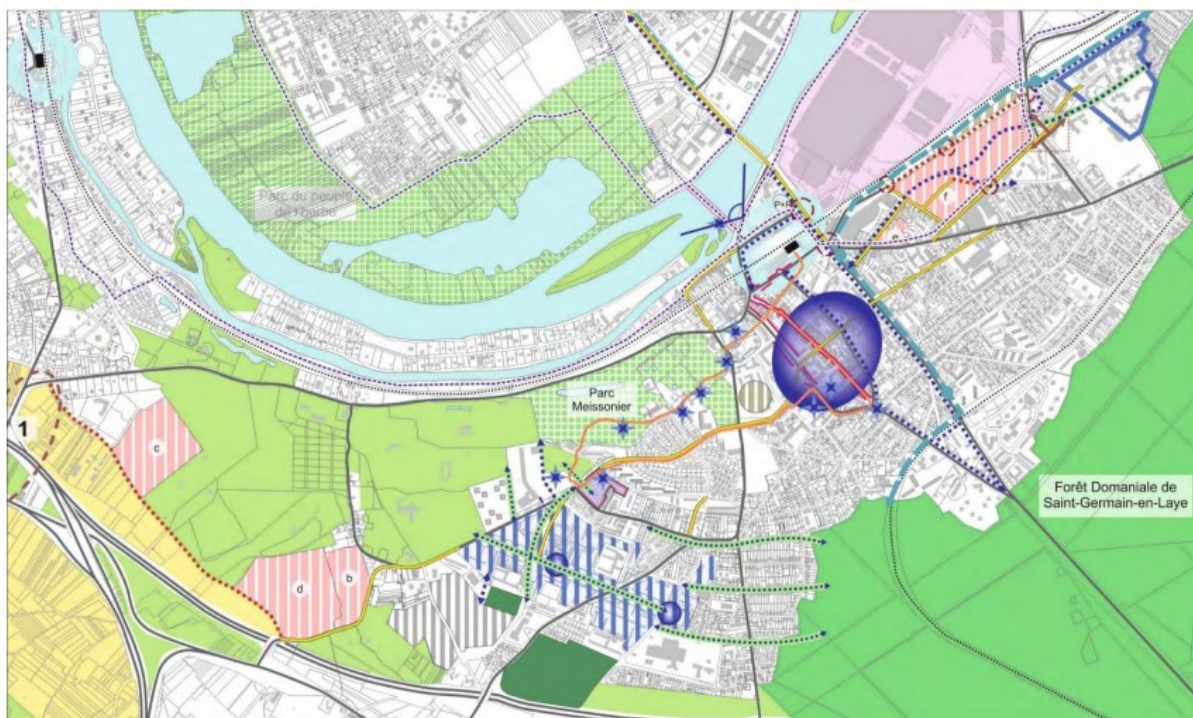


Le secteur OAP à enjeux métropolitains n°13 « Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard » et ses 3 zooms. Source : GPS&O

Cette OAP porte plusieurs enjeux et objectifs :

- Réaffirmation du soutien aux filières d'excellence : confortation du pôle économique PSA dans sa destination économique ;
- Intensification du quartier de gare : densification, renforcement de la mixité fonctionnelle, confortation de la polarité commerciale du centre -ville de Poissy ;

- Affirmer les liens entre Poissy Centre-ville et Beauregard, objet d'un projet de renouvellement urbain ;
- Mise en réseau des espaces naturels de qualité ; - Création d'un parcours culturel et touristique ;
- Renforcement des liens en transport en commun et des modes actifs entre le centre-ville de Poissy et la nouvelle centralité de Carrières-sous-Poissy.



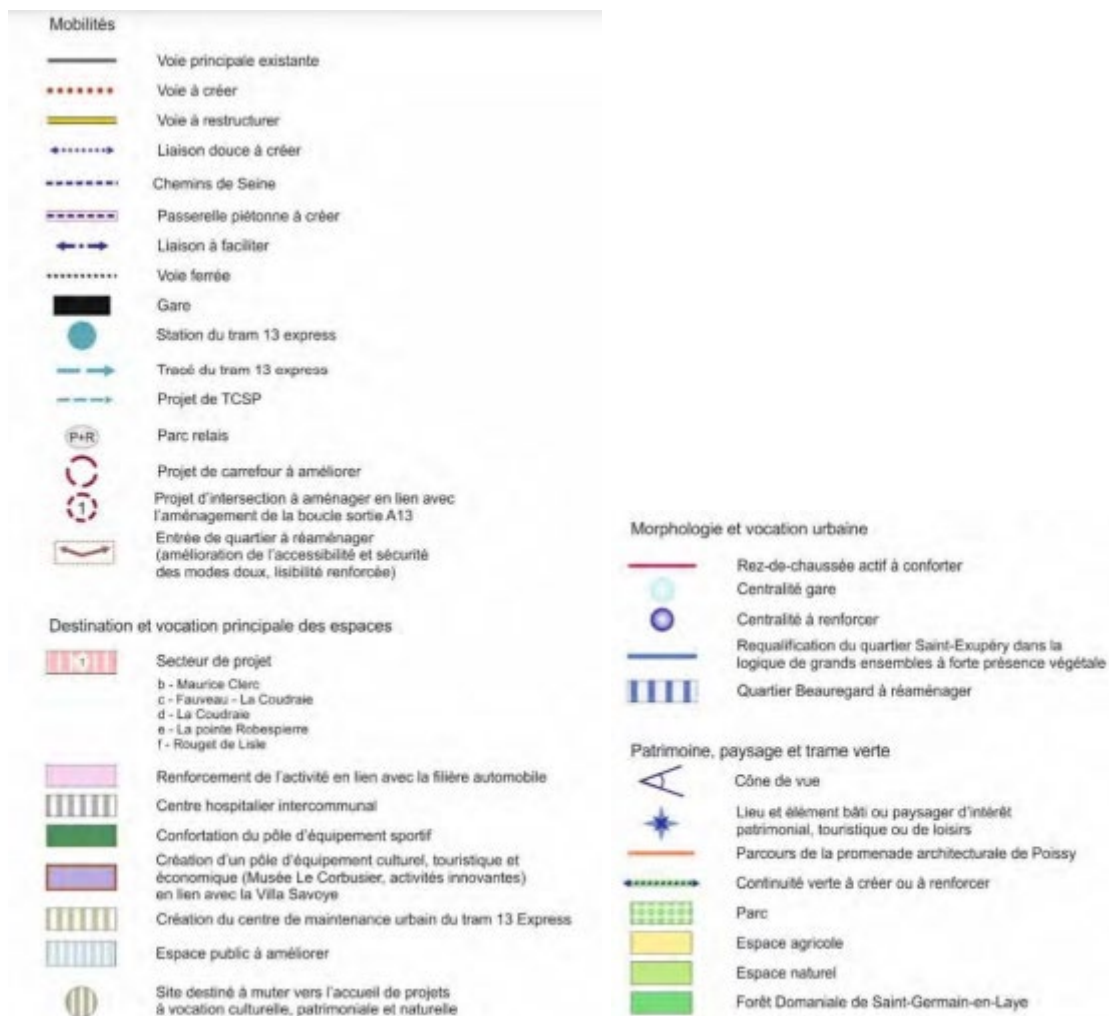


Schéma global de l'OAP à enjeux métropolitain n°13. Source : PLUi GPS&O

Cette OAP fait l'objet d'un zoom au sein de l'OAP intitulé « Secteur Axe Lyautey – Villa Savoye », qui concerne directement le quartier Beaugard.



Zoom OAP à enjeux métropolitain n°13 « Secteur axe Lyautey – Villa Savoye ». Source : GPS&O




















Si le zoom « Secteur axe Lyautey – Villa Savoye » de l'OAP n°13 prévoit déjà une évolution du quartier de Beauregard, l'évolution du projet au cours de ces dernières années doit être prise en compte dans l'OAP.

a. Modifications du schéma de l'OAP

Au regard des évolutions projetées, il est nécessaire de modifier le schéma de l'OAP au niveau des éléments suivants :

- Redéfinition des voies à créer
- Redéfinition et réduction des zones d'implantation du bâti
- Redéfinition des espaces publics
- Redéfinition des espaces verts et paysagers en cohérence avec le plan de zonage



<p>Mobilités</p> <ul style="list-style-type: none">  Voie principale existante  Voie à restructurer et à apaiser  Liaison douce à créer  Chemins de Seine  Voie à créer  Enjeu de valorisation d'entrée de quartier 	<p>Morphologie urbaine</p> <ul style="list-style-type: none">  Polarité de quartier à renforcer
<p>Destination principale des espaces</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone d'implantation du bâti  Construction existante : Démolition  Zone d'implantation possible de la maison de la santé  Espace public  Pôle scolaire Le Corbusier  Création d'un pôle d'équipement culturel, touristique et économique (Musée Le Corbusier, activités innovantes) en lien avec la Villa Savoye 	<p>Trame verte et paysage</p> <ul style="list-style-type: none">  Équipement patrimonial, culturel ou touristique intégré à la promenade architecturale de Poissy  Parcours de la promenade architecturale de Poissy  Continuité verte à créer ou à renforcer  Aménagement des espaces verts et paysagers, valorisation du patrimoine végétal  Confortation du pôle d'équipement sportif  Espace naturel

Zoom OAP à enjeux métropolitain n°13 « Secteur axe Lyautey – Villa Savoye » modifié. Source : VERDI

a. Modification de la partie écrite de l'OAP

Au regard des diverses évolutions du projet de renouvellement urbain, il est également nécessaire de mettre à jour le volet écrit de l'OAP. Des précisions sont ajoutées et les mentions d'aménagements qui ne sont plus d'actualité sont supprimées.

Les éléments supprimés sont barrés en rouge et les éléments ajoutés sont en vert.

POISSY GARE - CENTRE-VILLE - BEAUREGARD - LES ORIENTATIONS

Les enjeux et l'intention du projet

[...]

Les orientations par thème

Destination générale et programmation

[...]

L'organisation urbaine et la destination des espaces

[...]

Quartier de Beauregard

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard s'appuie sur l'aménagement et le renforcement **de la qualité des espaces publics et notamment** du caractère structurant de l'avenue du Maréchal Lyautey. ~~et des deux polarités complémentaires que sont les places : « Cornaille » à l'ouest et « Racine » à l'est, ainsi que par la création de quatre squares.~~

L'avenue du Maréchal Lyautey sera aménagée **et** en partie libérée ~~dans sa partie centrale~~ du stationnement automobile. ~~pour permettre notamment l'extension du marché de plein air~~

~~bihebdomadaire,~~ Les aménagements paysagers **participeront** à renforcer la trame verte est ouest.

~~Les deux polarités seront renforcées dans des fonctions complémentaires. Le pôle Racine sera conforté dans sa vocation commerciale avec un élargissement de l'offre de locaux commerciaux et d'activité de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Lyautey. Le pôle Corneille, aujourd'hui en déclin sera réorienté vers une vocation plus sociale et de services parapublics.~~

Le centre social André Malraux est un élément fort de la structure sociale du quartier, **une évolution du bâtiment actuel dans le cadre de sa réhabilitation est envisagée.** ~~son implantation et la continuité de son action dans l'enveloppe bâtie actuelle sont questionnées ; il est ainsi envisagé une évolution et extension de son activité dans un nouveau bâtiment soit en lieu et place de l'actuel soit son transfert proche de la place Corneille.~~

La recomposition foncière des îlots habités, passant par des interventions sur le bâti et l'espace public permettra de recomposer des îlots résidentiels d'une échelle plus adaptée. Il s'agit de clarifier les rapports entre espaces publics et privés, afin que le quartier de Beauregard s'inscrive dans une gestion régulière de l'espace public, et qu'il s'inscrive dans la dynamique de la ville.

Le lien vers le centre-ville de Poissy sera renforcé par l'implantation en vis-à-vis de la Villa Savoye, d'un équipement culturel à rayonnement international : le Musée « Le Corbusier ». Conçu comme un équipement touristique, il a également vocation à accueillir un public local. Equipement phare du site, son implantation sera accompagnée du développement de locaux d'entreprises principalement destinés à des filières économiques innovantes qui pourront tisser des liens avec le Musée.

Les terrains de sports situés au sud du quartier de Beauregard seront réorganisés et pourront être réaménagés, en requalifiant les équipements existants et/ou en créant des extensions ou de nouveaux équipements, afin de renforcer le site dans sa vocation sportive.

Sa composante végétale pourra être renforcée pour donner une plus grande qualité paysagère au site.

L'organisation viaire et les déplacements

[...]

Affirmation des liens est-ouest

Des continuités vertes est-ouest sont à créer ou à renforcer depuis la forêt de Saint-Germain-en-Laye jusqu'au quartier de Beauregard et plus loin le parc Meissonier. Ces continuités constituent un élément structurant du projet de renouvellement urbain du quartier qui lui permettra de s'ouvrir vers l'est. Un traitement paysager à forte composante végétale et la requalification viaire amélioreront l'accessibilité à la forêt de Saint-Germain-en-Laye, le lien avec les quartiers d'habitat pavillonnaire à l'est et assureront des espaces de circulations piétons et cycles confortables.

Ces continuités seront établies par le traitement de l'axe formé par la rue Beauregard et sa prolongation par l'avenue de la Maladrerie, l'axe formé par la rue Pierre et Marie Curie et la rue du Docteur Schweitzer et celui de la rue Charles Bonin prolongée à l'est. Ces liens est-ouest trouveront des accroches au nord et au sud du quartier Beauregard. La continuité la plus au sud pourra s'insérer dans la trame verte formée par les avenues du Maréchal Lyautey et Blanche de Castille, parcourant le quartier d'est en ouest et du nord au sud.

La confortation d'un pôle d'équipement sportif au sud du quartier devra être accompagnée par la requalification de la rue d'Aigremont depuis le pôle Corneille assurant une bonne accessibilité au site, notamment au profit des piétons et des cycles.

La rue de Villiers relie les différents lieux socles du sud de Poissy (La Coudraie, Maurice Clerc, le collège et lycée Le Corbusier, la Villa Savoye et le nouvel équipement associé à la Villa). Sa requalification permettra de mieux connecter l'ensemble de ces espaces et de rendre agréables les déplacements piétons et cycles. Une ambition dans le traitement de l'espace public sera particulièrement mise en œuvre sur le segment est de la rue de Villiers et sa prolongation par l'avenue Blanche de Castille desservant la Villa Savoye et le futur équipement dans une optique de mise en valeur du site, déjà fortement fréquenté et appelé à l'être encore plus dans l'avenir, les traversées piétonnes sont à sécuriser.

La qualité paysagère et environnementale

L'aménagement du quartier de Beaugard repose sur une trame verte aménagée via les axes structurants est-ouest et nord-sud. A l'est, des continuités avec la forêt de Saint Germain, piétonnes et végétalisées, seront également créées ou renforcées. Au nord, la continuité avec le Parc Meissonier à l'ouest du Lycée Le Corbusier est à conforter. Une continuité verte pourra également être aménagée entre le site faisant face à la Villa Savoye et le Parc Meissonier, **et la maison de fer**, dans le cadre d'un projet d'ensemble. ~~Les requalifications viaires sur ce segment s'intégreront à la réalisation d'un plateau piéton entre Le Lycée Le Corbusier, la Villa Savoye et le futur équipement culturel et touristique à réaliser en face de la Villa, constituant une entrée de quartier signalisée et esthétique.~~

L'aménagement de la passerelle piétonne valorisera les éléments résiduels du pont historique reliant Poissy à Carrières-sous-Poissy.

La ville de Poissy possède des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers qui seront mis en valeur à travers la création d'un parcours culturel et touristique, intégrant l'un des éléments architecturaux le plus connu : la Villa Savoye de l'architecte Le Corbusier, ainsi que le futur Musée Le Corbusier, le Parc Meissonier, dont la Maison de fer **reconstruite à l'identique** dans le Parc, la Collégiale de Poissy, le musée du Jouet et les espaces naturels pouvant agrémenter le parcours (trame verte, parcs, jardins publics). Les berges de Seine feront l'objet d'un traitement paysager.

Le secteur Axe Lyautey – Villa Savoye

Située sur le plateau de Poissy au sud-ouest du centre-ville et à proximité des grandes voies autoroutières et du Centre Hospitalier Intercommunal, le Quartier de Beauregard s'étend sur environ 40 ha. Cette cité édifée à la fin des années 1950 entre parc Meissonnier, Villa Savoye à l'ouest côté Seine et Forêt de Saint Germain à l'est bénéficie d'une situation remarquable. Il est l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Le quartier comprend plus de 2000 logements **locatifs** sociaux et en copropriété, dans le cadre d'une abondante végétation arborée et des équipements de proximité utiles (groupes scolaires, collège, lycée, terrains et salles de sport, centre social, commerces, etc.).

La Villa Savoye, œuvre importante de Le Corbusier, inscrite au patrimoine mondial UNESCO **en 2016** et Monument Historique classé **en 1965**, reçoit un grand nombre de visiteurs. A l'entrée du quartier, cet équipement culturel majeur sera conforté par la création d'un musée Le Corbusier.

Les abords du quartier sont actuellement l'objet d'une importante dynamique de développement urbain (secteurs de La Coudraie et Maurice Clerc, Centre Hospitalier Intercommunal, Centre du PSG, **secteur Fareva/ex Rochas**, etc.).

L'enjeu de la démarche de renouvellement consiste à inscrire Beauregard dans le fonctionnement habituel de la ville pour en faire le quartier central de l'urbanisation du plateau de Poissy.

Destination générale

L'objectif essentiel du projet urbain consiste à établir ici un fonctionnement, une évolutivité et une gestion de la ville correspondant à des conditions usuelles, dont les principes sont les suivants :

- Organiser une répartition des emprises foncières, distinguant espaces publics et îlots privatifs dans la continuité des quartiers riverains ;
- Mettre en valeur le paysage et l'agrément des espaces publics et des lieux de vie collective en réorganisant le stationnement automobile et en faisant place aux piétons et vélos. Ceci concerne notamment l'axe principal au centre du quartier, l'avenue du Maréchal Lyautey, qui relie la place Racine et la place Corneille. L'enjeu vise également à rapprocher les espaces du parc Meissonnier en favorisant des continuités douces et écologiques à travers les équipements scolaires, sportifs et culturels ou encore à travers les grandes emprises privatives ;
- Faire évoluer progressivement le cadre bâti dans les îlots, en délimitant parcelles des immeubles réhabilités et parcelles de constructions nouvelles. Cette constructibilité donne la possibilité de diversifier les programmes, les catégories de logement, les architectures et finalement la perception du quartier ;
- Encourager le rayonnement de la villa Savoye dans la perspective de la création du futur Musée Le Corbusier sur une emprise située entre Beauregard et le parc Meissonnier, en direction du centre-ville. Toutes les relations entre ces grands équipements culturels et le quartier devront être favorisés.

L'organisation urbaine et la destination des espaces

- Les travaux de résidentialisation qui seront engagées par les bailleurs ou les copropriétés devront contribuer à mieux définir la nature des emprises foncières, à distinguer les espaces d'usage public et les espaces privés. Ces opérations de réhabilitation des grands ensembles résidentiels permettront de créer des ouvertures au prix de quelques démolitions ciblées (~~une cage d'escalier dans l'axe des futures voies inscrites au plan guide~~) ;
- Les constructions nouvelles comprendront dans leur emprise les stationnements nécessaires. La hauteur maximale des bâtiments n'est pas limitée, mais elle doit être en accord avec les volumes bâtis existants ;
- La place Racine est renforcée dans sa destination, avec une offre commerciale développée et intensifiée autour du pôle existant ;
- **La place Corneille doit devenir l'espace public de transition entre le quartier de Beauregard et les secteurs nouvellement construits à proximité, en renforçant la petite polarité commerciale et en requalifiant l'espace utilisé par les habitants ;**
- ~~La place Corneille est destinée à une vocation tournée vers les services, l'administration et les services publics ;~~
- D'une façon générale, Beauregard bénéficie d'un important patrimoine végétal que ce soit sur des emprises publiques ou privées. Ce patrimoine est à valoriser, à diversifier et à pérenniser dans la perspective d'établir des continuités écologiques notamment entre parc Meissonnier et Forêt de Saint-Germain, et également aux abords de l'autoroute. Les terrains de sport participent à constituer avec les espaces boisés, une grande emprise verte et non bâtie qui marque une limite de l'urbanisation.

L'organisation viaire et les déplacements

- La structure viaire du quartier n'est pas questionnée. **L'avenue La rue** de la Maladrerie reste le principal axe automobile entre le centre-ville et les grandes voies routières. L'avenue du Maréchal Lyautey reste le principal axe de desserte locale et des continuités douces à travers Beauregard ;
- La place des piétons et la sécurité des cheminements sont à améliorer sur l'ensemble des voies publiques ainsi que la place des cycles, dans la mesure où la pratique du vélo est très limitée à ce jour. Il est recommandé d'associer piétons et cycles sur des « voies vertes » qui offrent de grandes continuités est-ouest ou nord sud ;
- L'avenue du Maréchal Lyautey sera aménagée en vue d'améliorer la qualité de cet espace public fédérateur et central, support des principales continuités piétonnières entre le Lycée Le Corbusier et Villa Savoye, la place Racine et la place Corneille. ~~Sur un tronçon central, l'axe est aménagé sous la forme d'un grand mail planté propre à accueillir une extension du marché forain bihebdomadaire.~~

V. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

A. Préambule

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte».

Les plans, schémas et programmes susceptibles de concerner le projet d'aménagement sont :

Articulation du PLUi vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme

Document	Commentaires
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de SCoT
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car il ne tient pas lieu de plan de mobilité (article 131-8 du code de l'urbanisme)
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) de la Communauté de Communes Grand Paris Seine & Oise
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le PCAET de GPS&O.
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec les orientations du SDRIF 2013-2030 et du SDRIF-E.

Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027.
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondation PGRI) Seine-Normandie 2022-2027
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome des Mureaux
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France 2024-2030, adopté le 30 avril 2024
Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le plan de mobilité d'Ile-de-France (PDUIF)
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné

B. Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) constitue le principal outil de planification et d'organisation à l'échelle de la région Île-de-France. Voté en octobre 2013 par le conseil régional, il a fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement le 27 décembre 2013. Le SDRIF est aujourd'hui en révision et le projet de SDRIF-E (Schéma Directeur d'Île-de-France Environnemental) a été arrêté le 12 juillet 2023.

La compatibilité de la procédure avec le SDRIF a été analysée à la fois à partir du SDRIF approuvé en 2013 et au regard du SDRIF-E en cours de révision qui s'appliquera jusqu'à horizon 2040.

1. Le SDRIF, horizon 2030



Relier et structurer				Polariser et équilibrer		Préserver et valoriser																																									
Les infrastructures de transport <table border="1"> <tr> <td>Niveau de desserte national et international</td> <td>Existant</td> <td>Projet (tracé)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Niveau de desserte métropolitaine</td> <td>Projet (tracé)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Niveau de desserte territoriale</td> <td>Existant</td> <td>Projet (tracé)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Quartiers desservis, station de métro Paris Métro</td> <td>+</td> <td></td> <td>+</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Quartiers desservis</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Niveau de desserte national et international	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de bascule)					Niveau de desserte métropolitaine	Projet (tracé)	Projet (Principe de bascule)						Niveau de desserte territoriale	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de bascule)					Quartiers desservis, station de métro Paris Métro	+		+					Quartiers desservis								Les espaces urbanisés <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification 		Les fronts urbains d'intérêt régional <ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer 	
Niveau de desserte national et international	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de bascule)																																												
Niveau de desserte métropolitaine	Projet (tracé)	Projet (Principe de bascule)																																													
Niveau de desserte territoriale	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de bascule)																																												
Quartiers desservis, station de métro Paris Métro	+		+																																												
Quartiers desservis																																															
Les aéroports et les aérodromes <table border="1"> <tr> <td>Adresse et axe rapide</td> <td>Existant</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Réseau routier principal</td> <td>Existant</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fonctionnement</td> <td>Existant</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement futur</td> <td>Existant</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td>Projet (Principe de bascule)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Adresse et axe rapide	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)					Réseau routier principal	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)					Fonctionnement	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)					Aménagement futur	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)					Les nouveaux espaces d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation préférentielle Secteur d'urbanisation conditionnelle 		Les continuités <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) Le fleuve et les espaces en eau 									
Adresse et axe rapide	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)																																												
Réseau routier principal	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)																																												
Fonctionnement	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)																																												
Aménagement futur	Existant	Projet (Principe de bascule)	Projet (Principe de bascule)																																												
L'armature logistique <ul style="list-style-type: none"> Site multimodal d'enjeux nationaux Site multimodal d'enjeux métropolitains Site multimodal d'enjeux territoriaux 				<ul style="list-style-type: none"> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares Pôle de centralité à conforter 		<p>La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) doit faire l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des fascicules qui composent le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Cette carte, à l'échelle du 1/150 000, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être prise en compte à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaîtrait ces principes.</p>																																									

Extrait de la Carte de Destination Générale Des Différentes Parties du Territoire SDRIF 2013 – Poissy

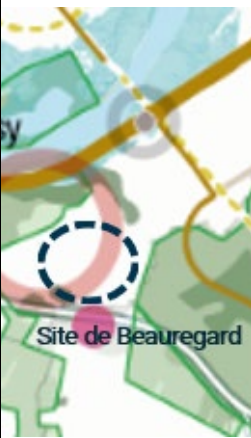






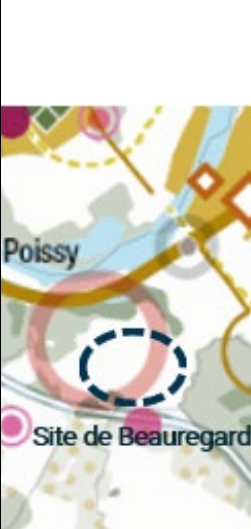












Le SDRIF recense des pastilles orange marquant un espace urbanisé à optimiser sur le secteur du quartier de Beauregard, ce qui correspond au projet qui prévoit une légère densification.

Les dispositions réglementaires de la présente procédure ne rentrent pas en contradiction avec les orientations du SDRIF 2030.

La déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est donc compatible avec le SDRIF 2013-2030.

2. Le SDRIF-E, horizon 2040

Le SDRIF-E est découpé en 3 axes :

<p>Axe 1 : Encadrer le développement urbain</p>		<h3>ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</h3> <ul style="list-style-type: none">  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes  Secteur d'urbanisation préférentielle <i>pastille entière ; demi-pastille</i>  Secteur de développement industriel d'intérêt régional <i>pastille entière ; demi-pastille</i>  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional  Sanctuariser l'armature verte
<p>Axe 2 : Conforter l'attractivité économique de la région</p>		<h3>CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION</h3> <ul style="list-style-type: none">  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes  Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional  Requalifier/moderniser le site économique existant  Requalifier le site commercial  Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial  Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux <p>Nouvel espace d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteur d'urbanisation préférentielle <i>pastille entière ; demi-pastille</i>  Secteur de développement industriel d'intérêt régional <i>pastille entière ; demi-pastille</i>  Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km  Maintenir le site multimodal <i>Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense</i>  Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site <i>Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense</i>

<p>Axe 3 : Renforcer et valoriser le réseau des espaces ouverts</p>	 <p>Site de Beauregard</p>	<p>RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS</p> <ul style="list-style-type: none">  Sanctuariser l'armature verte  Conforter les unités paysagères  Valoriser les forêts de protection  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional  Renforcer la liaison  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire  Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges <p>DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE</p> <ul style="list-style-type: none">  Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional  Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau <p>PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone pouvant présenter un risque d'inondation
---	---	--

Extrait des cartes relative aux l'objectifs « Maîtriser le développement urbain », « Développer l'indépendance productive régionale » et « placer la nature au cœur du développement régional » du projet arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 pour le SDRIF-E 2040 – Poissy

Sur les cartes des axes 1 et 2 du SDRIF-E, le quartier Beauregard est inclus dans une polarité constituée d'une ou plusieurs communes, ici la commune de Poissy. Toutefois, le quartier n'est pas concerné par des orientations susceptibles de contraindre ou d'impacter le projet.

Les dispositions réglementaires de la présente procédure d'évolution sont **compatibles** avec les orientations du SDRIF-E

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles à la fois avec les orientations du SDRIF en vigueur et le SDRIF-E qui devrait être prochainement approuvé.

C. Le plan des mobilités en Île-de-France

Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 a été arrêté le 27 mars 2024 et est le successeur du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Il vise à atteindre plusieurs objectifs, notamment environnementaux et sanitaires avec :

- La baisse des émissions de gaz à effet de serre de 25 % à 30% (hors secteur aérien) ;
- L'amélioration de la qualité de l'air en tendant vers le respect des seuils fixés par l'OMS ;
- La baisse accélérée du recours aux énergies fossiles et la sobriété énergétique des déplacements ;
- L'amélioration de la résilience du système de mobilité face aux aléas climatiques ;
- La diminution de la part de la population francilienne exposée à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites réglementaires ;
- L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

Articulation des orientations du projet avec les orientations du PDUIF		
Axes du PDUIF concernés	Orientations du projet	
Axe 1 : Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs	Axe 1 : Accessibilité et mobilité	Le projet prévoit la réorganisation de l'offre de transports en commun et des aménagements liés, dans le quartier Beauregard.
Axe 2 : Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité	Axe 1 : Accessibilité et mobilité Axe 3 : Identité et attractivité résidentielle	Le projet prévoit l'aménagement et le développement des axes piétons
Axe 4 : Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo	Axe 1 : Accessibilité et mobilité	Le projet prévoit le développement de voies cyclables
Axe 8 : Mieux partager la voirie urbaine	Axe 1 : Accessibilité et mobilité	Le projet prévoit le développement des modes doux et la clarification des usages des voies
Axe 9 : Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux	Axe 1 : Accessibilité et mobilité Axe 2 : Polarité et rayonnement du quartier	Le projet prévoit la restructuration du stationnement à l'échelle du quartier

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont **compatibles** avec les orientations du PDUIF actuellement en vigueur.

D. Le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de GPS&O

La commune de Poissy est soumise au Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023 approuvé le 14 février 2019 par la Communauté de Communes Grand Paris Seine & Oise. Un nouveau PLHi pour la période 2024-2029 est en cours d'élaboration et la production de logement projeté dans le quartier Beauregard, participe à l'objectif de production du PLHi pour la période à venir.

Dans cette attente, ce sont les dispositions du PLHi actuellement en vigueur qui doivent être respectées.

Articulation des orientations du projet avec les orientations du PLHi	
Orientations du PLHi	Orientations du projet
Participer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire	Le projet prévoit la construction de 330 logements neufs
Agir pour un parc social attractif	Le projet prévoit la réhabilitation de logements sociaux, la destruction de certains afin d'ouvrir le quartier et l'aménagement des espaces extérieurs
Contribuer à répondre aux besoins spécifiques en logements	Non concerné.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PLHi actuellement en vigueur.

E. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE)

Approuvé par le Conseil Régional d’Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit trois grandes priorités :

- Le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Articulation des orientations du projet avec les orientations du SRCAE

Priorités du SRCAE

Orientations du projet

Le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments

Le projet prévoit la réhabilitation de 584 logements sociaux, dans le but d’améliorer leur performance thermique notamment.

Le projet prévoit la construction de 330 logements neufs aux normes énergétiques actuelles.

Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération

En cours d’étude.

La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier

Le projet prévoit le développement des voies pour les piétons et les cycles, ce qui permettra de favoriser les mobilités actives.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SRCAE actuellement en vigueur.

F. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat-Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Grand Paris Seine & Oise est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Il doit être compatible avec le SRCAE décrit précédemment. Les PCAET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants et les PLU doivent prendre en compte leurs dispositions.

Articulation des orientations du projet avec les orientations du PCAET

Orientation du PCAET

Orientations du projet

Axe 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments

Le projet prévoit la réhabilitation de 584 logements sociaux, dans le but d'améliorer leur performance thermique notamment.

Le projet prévoit la construction de 330 logements neufs aux normes énergétiques actuelles.

Axe 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

Le projet prévoit de développer les mobilités actives pour des déplacements plus vertueux et un environnement paisible.

Axe 3 : Développer les énergies renouvelables sur le territoire

Non concerné.

Axe 4 : Développer une économie durable et inclusive, en mobilisant les acteurs économiques, les collectivités et les citoyens du territoire

Non concerné.

Axe 5 : Accompagner l'évolution des modes de production agricoles et d'alimentation et adapter le territoire aux changements climatiques

Non concerné.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PCAET actuellement en vigueur.

G. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine - Normandie

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. La ville de Poissy entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise prend en compte les objectifs du SDAGE sur son territoire, en intégrant dans son PADD les enjeux de gestion et de protection de la ressource en eau tout en maîtrisant sa qualité (reconquête et protection des champs captants, sécurisation de l'approvisionnement, amélioration de la qualité de l'eau).

Le projet de rénovation du quartier de Beauregard ne remet pas en cause les dispositions réglementaires du PLUi qui intègrent les objectifs du SDAGE.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SDAGE actuellement en vigueur.

H. Le Plan de gestion des risques d'inondation Seine – Normandie

Le projet de PGRI du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 3 mars 2022 par le préfet. Il fixe pour 6 ans (2022-2027) quatre grands objectifs pour le bassin Seine-Normandie afin de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement :

- Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise prend en compte les objectifs du PGRI sur son territoire, classé comme Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI). Le projet de rénovation du quartier de Beauregard ne remet pas en cause les dispositions réglementaires du PLUi qui intègrent les objectifs du PGRI.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PGRI actuellement en vigueur.

I. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue.

Le PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise prend en compte les objectifs du SRCE sur son territoire. Pour le site du quartier de Beauregard, le SRCE n'identifie pas de composantes de la trame verte et bleue à préserver et/ou à restaurer. Il est néanmoins à localiser à proximité d'un « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes » qui passe au Sud du site du projet.



Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Poissy (78498)



Surface communale : 1287 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 2692 ha Nombre d'habitants : 37597 (Insee 2012)

	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité			
Réservoirs de biodiversité	53,9 ha	4,2 %	1097,2 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	n/a	n/a	--
Corridors de la sous-trame arborée			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	--		5,6 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	1,6 km		1,1 km
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
Corridors de la sous-trame herbacée			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	1,3 km		5,3 km
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	1,5 km		1,9 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	4,4 km		9,1 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	0,6 km		5,4 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	341 m		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	121 ha	9,4 %	289,6 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	5,8 km		9,8 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	4 km		5,9 km

Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue de la région Île de France (Source : SRCE IDF) – Poissy

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont **compatibles** avec les orientations du SRCE actuellement en vigueur.

J. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat 2024-2030 a été adopté le 30 avril 2024. Il définit un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France, que le Plan Local de l'Habitat (PLHi) doit prendre en compte. A noter que la norme inférieure (ici le PLHi) peut écarter, en tout ou partie, la norme supérieure à condition de le motiver.

Sur le territoire de Poissy, le PLUi de la Communauté de Communes Grand Paris Seine & Oise s'applique.

En termes de production de logements, le SRHH reprend les objectifs du SDRIF soit une production de 70 000 logements à l'échelle régionale.

Le SRHH définit, en outre, des grands principes de développement de l'offre de logements :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins en réduisant les déséquilibres territoriaux ;
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes ;
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

Articulation des orientations du projet avec les orientations du SRHH

Orientations du SRHH

Orientations du projet

Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins en réduisant les déséquilibres territoriaux

Le projet prévoit la construction de 330 logements neufs dans un objectif de diversification de l'habitat et de mixité sociale.

Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes

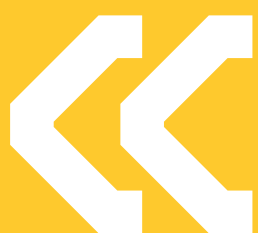
Le projet prévoit la réhabilitation de 584 logements sociaux, avec notamment l'amélioration de la performance thermique, la rénovation des façades et des rénovations intérieures

Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

Le projet ne remet pas en cause les dispositions réglementaires du PLUi de la CU GPS&O qui est lui-même compatible avec le SRHH

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SRHH actuellement en vigueur.





**Outils
d'information**

Présentation du projet



Le quartier Beauregard en quelques points :

- Localisé dans les Hauts de Poissy, il rassemble environ **15% de la population de la commune soit 5 700 habitants** ;
- Secteur stratégique d'entrée de ville situé à proximité des axes structurants de l'A13, A14 et D113/N13 ;
- Centralité secondaire de Poissy, dite « du plateau », qui accueille des équipements publics et 2 polarités commerciales ;
- Un quartier issu de la construction des « grands ensembles » dans les années 1950 et 1960
- Un quartier résidentiel **représentant 336 logements en copropriété et 1 772 logements sociaux**.

A gauche, localisation du quartier de Beauregard (en rouge) sur la commune de Poissy. Source : Verdi
A droite, diverses vues du quartier de Beauregard. Source : Google

Un projet de renouvellement urbain qui vise à répondre aux problématiques suivantes :



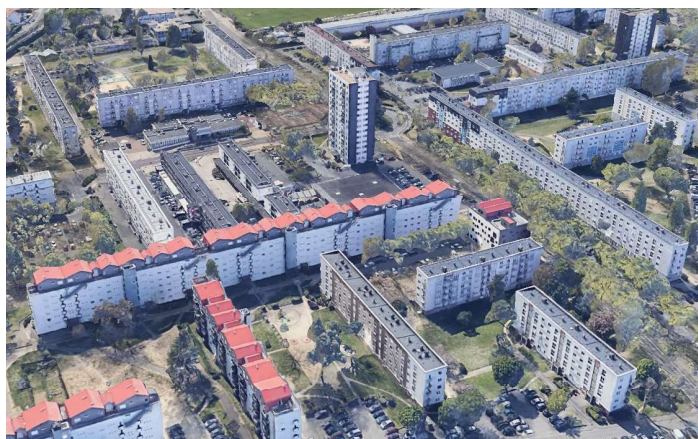
Schéma du projet urbain global réalisé par l'Atelier Grether, septembre 2024.

- Une **dégradation du bâti** composé exclusivement de logements collectifs ;
- Une **offre commerciale fragile** et concentrée en 2 pôles d'hyper proximité ;
- Un quartier **peu favorable aux mobilités douces**, sans maillage ni continuités internes ;
- Une **vétusté** grandissante des équipements publics ;
- Une dynamique de **paupérisation croissante**, supérieure à celle de la commune ;
- Un manque de diversification architecturale et résidentielle ;
- Une image du quartier qui le rend peu attractif.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard a été soumis à l'avis de la population lors d'une concertation en 2023.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard :

- Faire du quartier de Beauregard un lieu de **centralité urbaine** du plateau de la commune de Poissy ;
- Favoriser le développement d'une **nouvelle offre immobilière**, diversifiée et attractive, qui allie réhabilitations et constructions neuves ;
- Mettre en valeur la **qualité paysagère** du site et ses vastes espaces verts ;
- Encourager les **modes doux**, en élargissant et en sécurisant les circulations piétonnes ainsi qu'en réorganisant le stationnement ;
- Viser une amélioration de la **qualité de vie collective** des habitants, en développant une identité de quartier attractive.



Vue 3D d'une partie des grands ensembles d'habitat collectif du quartier. Source : Google

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard comprend une quarantaine d'opérations dans son ensemble, portées par différents acteurs.

Une procédure est donc engagée pour déclarer d'intérêt général ce projet et, selon la législation en vigueur, pouvoir mettre en compatibilité le PLUi : c'est une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

Les évolutions du PLUi envisagées

Le projet de renouvellement urbain comprend l'aménagement de voiries, d'espaces de stationnements et des constructions neuves. Ce n'est pas conforme aux dispositions du PLUi en vigueur.

Sa mise en œuvre implique en conséquence :

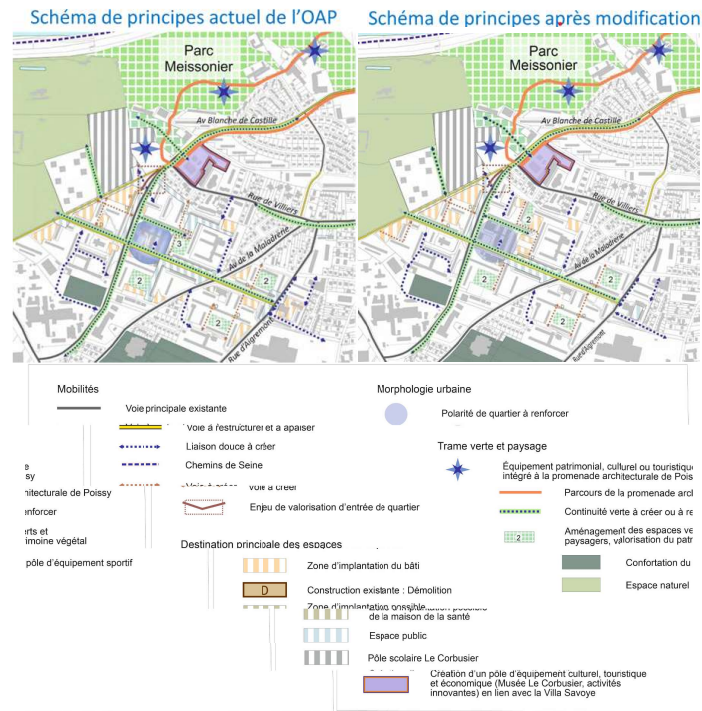
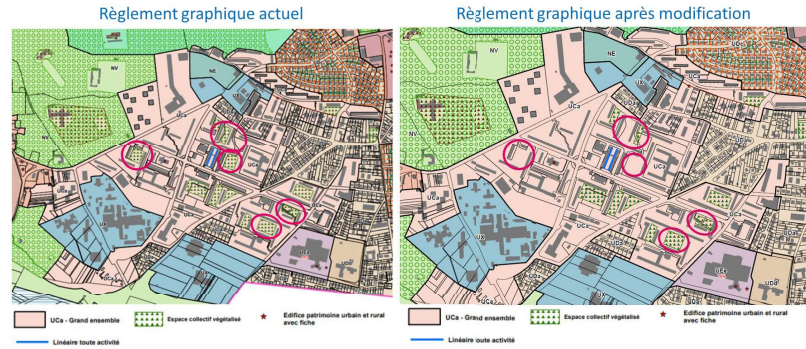
- La modification du plan de zonage de la ville de Poissy
- La modification de l'OAP à enjeux métropolitains n°13 « Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard »

Pour le **plan de zonage de la commune de Poissy** (règlement graphique) :
Suppression, réduction et création d'espaces collectifs végétalisés

Pour le **volet écrit de l'OAP** :
Modification du texte en fonction de l'évolution du projet (*pièce 3 partie 2 et pièce 4 partie 5.2*)

Pour le **schéma du zoom de l'OAP** relatif au secteur « Axe Lyautey – Villa Savoye » inclus dans l'OAP à enjeux métropolitains n°13 « Poissy Gare Centre-ville – Beauregard » :

Suppression, réduction et création d'espaces paysagers + modification des voies à créer, liaisons douces, zones d'implantation du bâti, espace de stationnement etc.



Ces propositions d'évolution du PLUi sont soumises à concertation du 18 septembre au 18 octobre 2024.

Pour participer :

- Exposition en mairie et au centre Malraux
- Registre papier au centre Malraux, en mairie et au siège de GPS&O ou en ligne sur <https://www.registre-numerique.fr/concertation-quartier-beauregard-poissy>
- Réunion publique le 2 octobre à 19h30 au centre André Malraux

Votre avis compte, exprimez-vous !

Le déroulement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi :

Etape n°1 - Réalisation du dossier composé de :

- Une notice explicative qui comprend la présentation du projet et de son intérêt général.
- L'analyse des évolutions des différentes parties du document d'urbanisme et leurs justifications
- Les pièces du PLUi modifiées
- L'évaluation environnementale

du 18 septembre 2024 au 18 octobre 2024

Etape n°2 – Concertation préalable

Etape n°3 – Réunion officielle d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)

Début 2025

1^{er} trimestre 2025

Etape n°4 – Enquête publique et réalisation du rapport par le commissaire enquêteur

Etape n°5 – Ajustement du dossier en fonction des remarques des PPA et de l'enquête publique

Automne 2025

Etape n°6 - Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi par le conseil communautaire