

Projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard à Poissy – Déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi)

Concertation publique

Réunion publique du 2 octobre 2024



POISSY

Sommaire

- ▶ Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy
- ▶ Un projet d'intérêt général justifiant la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet
- ▶ Les changements envisagés au PLUi pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain
- ▶ Temps d'échange

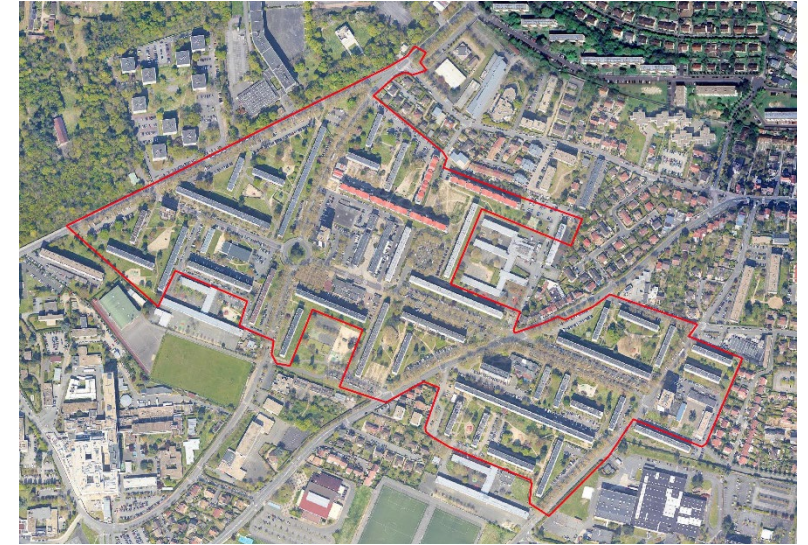
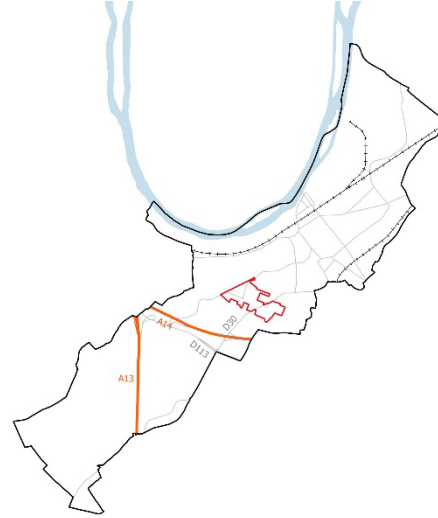


Présentation du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy

Le quartier Beauregard

► Quelques caractéristiques du quartier :

- Environ 15% de la population de Poissy (5700 habitants)
- Localisé dans les Hauts de Poissy
- Proximité avec les axes structurants de l'A13, A14 et D113/N13
- Secteur stratégique d'entrée de ville
- Centralité secondaire de Poissy, dite « du plateau »
- Proximité avec le quartier de la Coudraie qui a bénéficié d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)
- Présence d'équipements et de deux polarités commerciales



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



*Vue intérieure du quartier depuis l'avenue du
Maréchal Lyautey. Source : Google*



*Vue d'un espace végétalisé collectif du quartier
Beauregard. Source : Google*

Le quartier Beauregard

► Un quartier résidentiel

- 336 logements en copropriété
- **1 772 logements sociaux**
- 5 bailleurs sociaux : Batigère, Domnis, Les Résidences, Toit & Joie, Vilogia et Yvelines Essonne

► Un secteur qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain

Le quartier de Beauregard fait partie d'un périmètre QPV (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville) et le projet de renouvellement urbain est porté par différents acteurs :

- La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise
- La Commune de Poissy
- Quatre des cinq bailleurs du quartier : Domnis, Les Résidences Yvelines Essonne (LRYE), Toit & Joie, Vilogia
- Le Département des Yvelines (dispositif PRIOR'Yvelines)

► Lancement du projet : en 2017, la CU GPS&O, au titre de sa compétence Politique de la Ville a lancé une étude urbaine sur le secteur de Beauregard pour définir un projet d'aménagement pour l'ensemble du quartier.



Exemples d'habitats collectifs du quartier de Beauregard. Source : Google

► Un quartier qui dispose de plusieurs atouts

- Une diversité fonctionnelle du quartier, qui possède à la fois des commerces et des équipements publics (notamment scolaires et sportifs) ;
- Du foncier disponible permis par une densité résidentielle verticale ;
- Un quartier doté de vastes espaces verts, lui conférant une importante qualité paysagère.

Les enjeux du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard

- ▶ Le projet de renouvellement urbain vise à répondre aux problématiques suivantes :
- ▶ 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 continuité interne ;
 - Une vétusté grandissante des équipements publics du quartier ;
 - 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.



Vues des places Racine et Corneille. Source : Google

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard

▶ 3 axes thématiques identifiés

- **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 ;
- **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 ;
- **Identité et attractivité résidentielle**, pour développer une nouvelle image attractive du quartier, notamment au niveau de l'offre résidentielle.



Espaces collectifs végétalisés à proximité de la rue Albert Labbé et des avenues de la Maladrerie ou du Maréchal Lyautey. Source : Google

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard



Le projet s'inscrit dans le dispositif PRIOR du Conseil départemental des Yvelines.

La convention partenariale a été signée le 24 février 2023.

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

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard

▶ Opérations portées par les bailleurs sociaux

- **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 par une intervention sur les façades et des rénovations intérieures
- **La résidentialisation / l'aménagement des espaces extérieurs** dont les bailleurs (LRYE et Vilogia) sont propriétaires, avec notamment un objectif de clarification des domanialités public/privé
- ▶ **La construction de 330 logements neufs privés (répartis dans le quartier)** dans un objectif de diversification de l'habitat et de mixité sociale.

▶ Opérations portées par la CU GPS&O

Création de nouvelles voiries et réaménagement des espaces publics structurants du quartier (rue de Villiers, avenue du Maréchal Lyautey).

▶ Opérations portées par la ville de Poissy

- **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...).**

▶ L'opération portée par le département des Yvelines

En dehors du dispositif PRIOR, le Département assure le financement de la création d'une maison de santé au cœur du quartier Beauregard, avec une maîtrise d'ouvrage déléguée à la Ville.



A gauche, le centre André Malraux. A droite, un espace collectif végétalisé avec une aire de jeux à proximité de la rue Pascal. Source : Google



L'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy

L'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard

- ▶ Le Projet de Renouvellement Urbain Beauregard est un projet public de travaux et d'aménagements.

Il doit donc être déclaré d'intérêt général par le conseil communautaire de GPS&O, après une phase d'enquête publique.

- ▶ Pour être réalisé, ce projet d'intérêt général nécessite de faire évoluer le PLUi, pour qu'il soit compatible avec ce projet.

Cette mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration de projet d'intérêt général est soumise à concertation préalable (du 18 septembre au 18 octobre 2024) et fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale permet d'évaluer les incidences des évolutions du PLUi sur l'environnement et d'étudier les solutions les moins impactantes pour réaliser ces changements.

L'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard

Le projet présente un intérêt général en ce que les opérations prévues permettent de répondre aux objectifs suivants :

- ▶ Permet une ouverture du quartier ;
- ▶ Promeut les transports doux dans un cadre paysager revalorisé ;
- ▶ Renforce les polarités existantes avec la restructuration des places et squares et la modernisation de l'offre en service public ;
- ▶ Améliore l'attractivité du quartier en s'appuyant sur un renouveau de l'image résidentielle ;
- ▶ Promeut Beauregard comme un lieu de centralité urbaine du plateau de Poissy ;
- ▶ Développe une offre immobilière diversifiée et attractive conjuguant réhabilitations et constructions neuves ;
- ▶ Valorise les qualités paysagères du site.

Ces objectifs sont révélateurs d'une ambition publique globale pour le quartier, et de l'intérêt général du projet pour la population.

L'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard

Un projet qui s'inscrit dans une démarche de développement durable grâce aux objectifs de :

- ▶ Réhabilitation et amélioration des performances thermiques et énergétiques de certains bâtiments : utilisation de matériaux plus performants, un épaississement des façades, une rénovation de la VMC etc. ;
- ▶ Valorisation de la qualité paysagère du quartier ;
- ▶ Développement des cheminements piétons et espaces réservés aux modes doux ;
- ▶ Réaménagement des squares et de la place Corneille, qui sont désimperméabilisés et végétalisés ;
- ▶ Meilleure gestion des eaux pluviales ;
- ▶ Lutte contre les ilots de chaleur urbains ;
- ▶ Prise en compte des enjeux environnementaux et exigences du programme départemental PRIOR'Yvelines.



Les changements du PLUi pour permettre
la réalisation de ce projet d'intérêt général

Les documents d'urbanisme dont dépend le projet

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique de planification urbaine relatif à la gestion du droit des sols qui s'applique à l'entièreté du territoire de GPS&O.

Il traite notamment :

- ▶ Des règles d'implantations des constructions (hauteur, emprise au sol, distance par rapport à la rue, part d'espace vert à conserver...);
- ▶ Des éléments à préserver du patrimoine bâti et naturel (arbres, espaces verts, bâtiments remarquables...);
- ▶ Des normes de stationnement (dimension des places, nombre à produire en fonction de la destination de la construction...);
- ▶ Des raccordements aux divers réseaux (eau, gaz, électricité).

Il rassemble, entre autres, les documents suivants qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme :

LES OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs à enjeux.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (plan zonage)

- S'applique à deux échelles : territoire intercommunal (CU GPS&O) et territoire communal (Poissy etc.);
- Délimite des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A), des zones naturelles et forestières (N).

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Définit les règles qui s'appliquent dans les différentes zones.

Les documents d'urbanisme dont dépend le projet

Les OAP sont des outils réglementaires du PLUi permettant de définir plus précisément les conditions d'aménagement de secteurs à enjeux.

On distingue 3 types d'OAP sont présentes dans le PLUi :

- ▶ Les OAP de secteur à échelle communale
- ▶ Les OAP de secteur à enjeux métropolitains
- ▶ Les OAP thématiques (Trame verte et bleue, commerce et artisanat) qui s'appliquent à l'entièreté du territoire de GPS&O

Elles sont composées:

- ▶ D'un schéma de principe ;
- ▶ Des éléments programmatiques détaillés dans un volet écrit.

Les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité et de complémentarité.

Tout projet doit être conforme aux dispositions fixées par le règlement écrit et ses documents graphiques, et compatible avec le contenu des OAP (schéma + texte)

Les changements envisagés dans le PLUi (plan de zonage et OAP) pour permettre la réalisation du projet

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 :

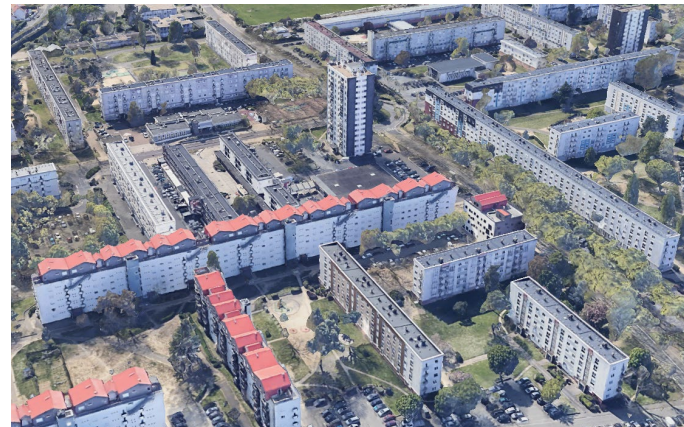
- La modification du plan de zonage de la ville de Poissy
- La modification de l'OAP à enjeux métropolitains n°13 « Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard »

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

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

Pour le **volet écrit de l'OAP** :
Modification du texte en fonction de l'évolution du projet

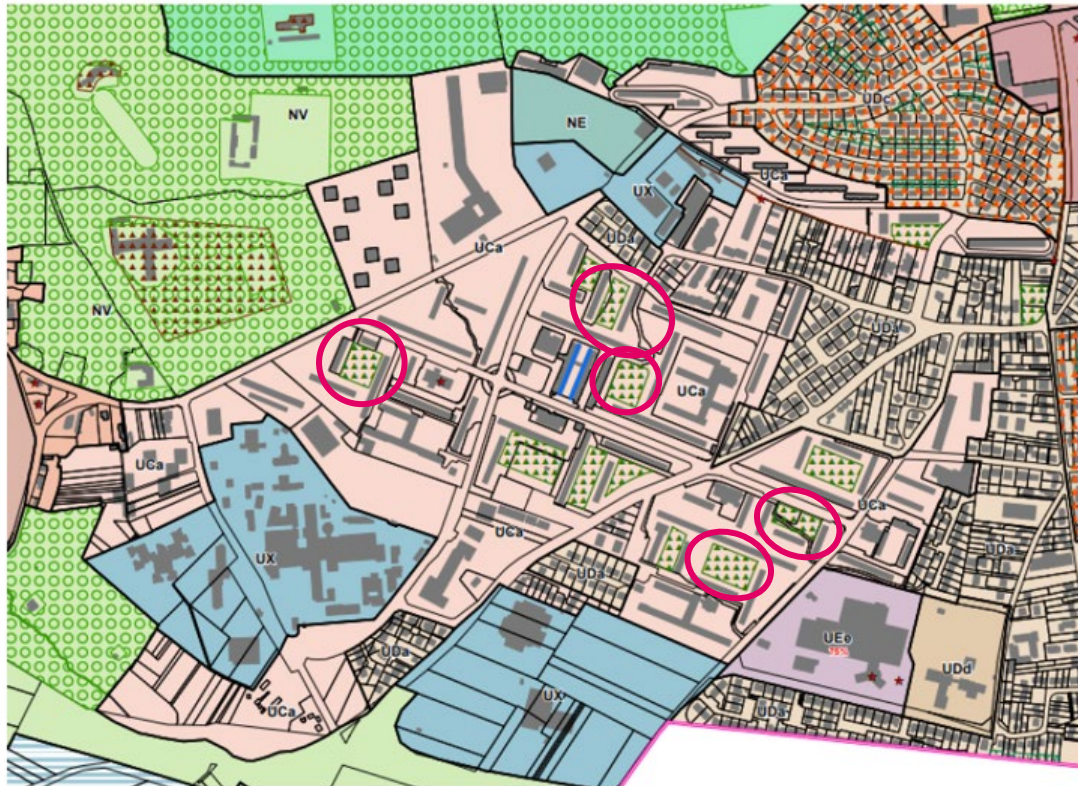


A gauche, le secteur de l'OAP n°13 « Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard » et ses 3 zooms.

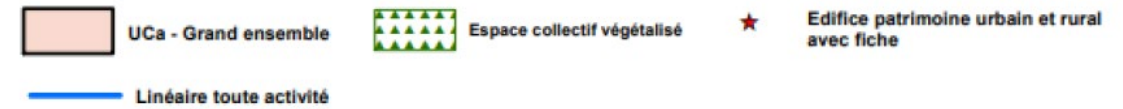
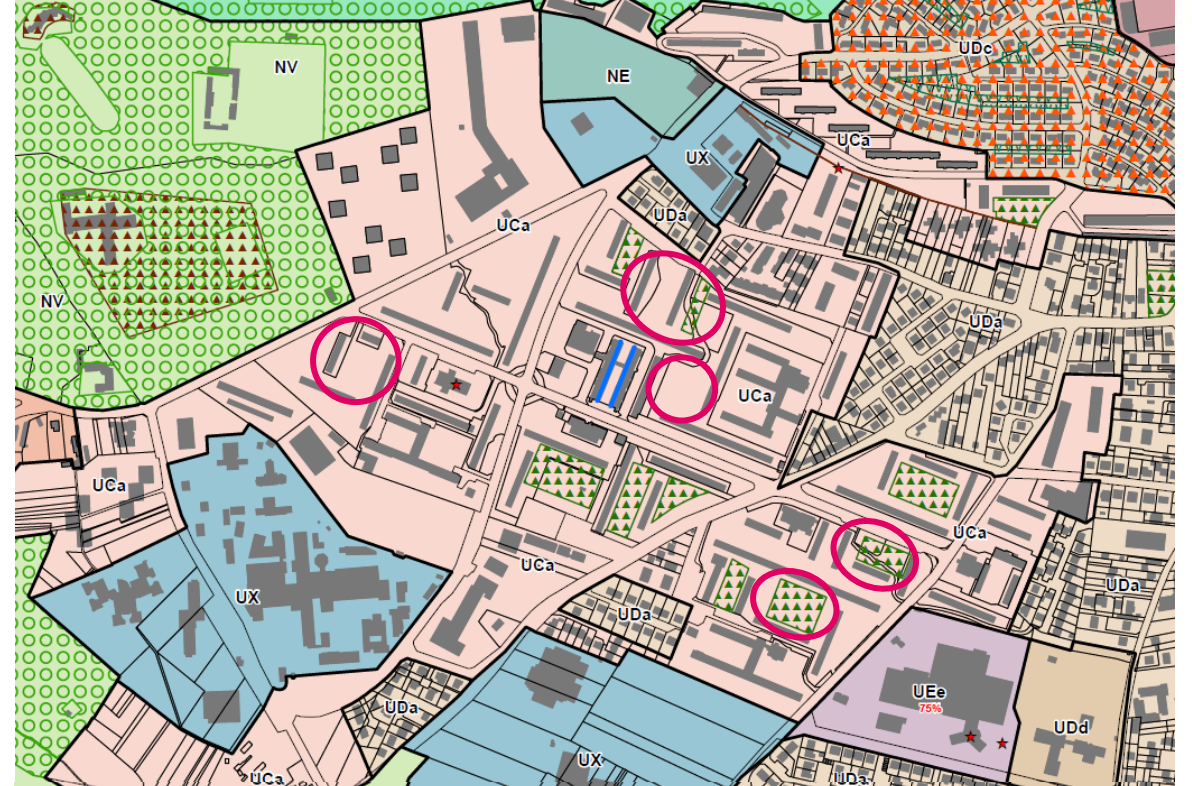
A droite, vue 3D d'une partie des grands ensembles d'habitat collectif du quartier. Source : Google

Les changements envisagés au règlement graphique

Règlement graphique actuel



Règlement graphique après modification



A gauche, extrait du règlement graphique opposable du PLUi– Zoom sur le quartier Beaugard.
A droite, proposition de modification afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier.

Les changements envisagés à l'OAP

Le zoom « Secteur axe Lyautey – Villa Savoye » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 prévoit déjà une évolution du quartier de Beauregard.

Cependant, l'évolution du projet depuis 2020 doit être prise en compte dans l'OAP.

► **La modification du schéma de l'OAP doit intégrer la :**

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

Le schéma et le volet écrit de l'OAP doivent être ajustés en conséquence



Vue satellite du quartier Beauregard. Source : Google



Les changements envisagés à l'OAP

Schéma de principes actuel



Schéma du Zoom de l'OAP à enjeux métropolitain n°13 « Secteur axe Lyautey – Villa Savoye ».

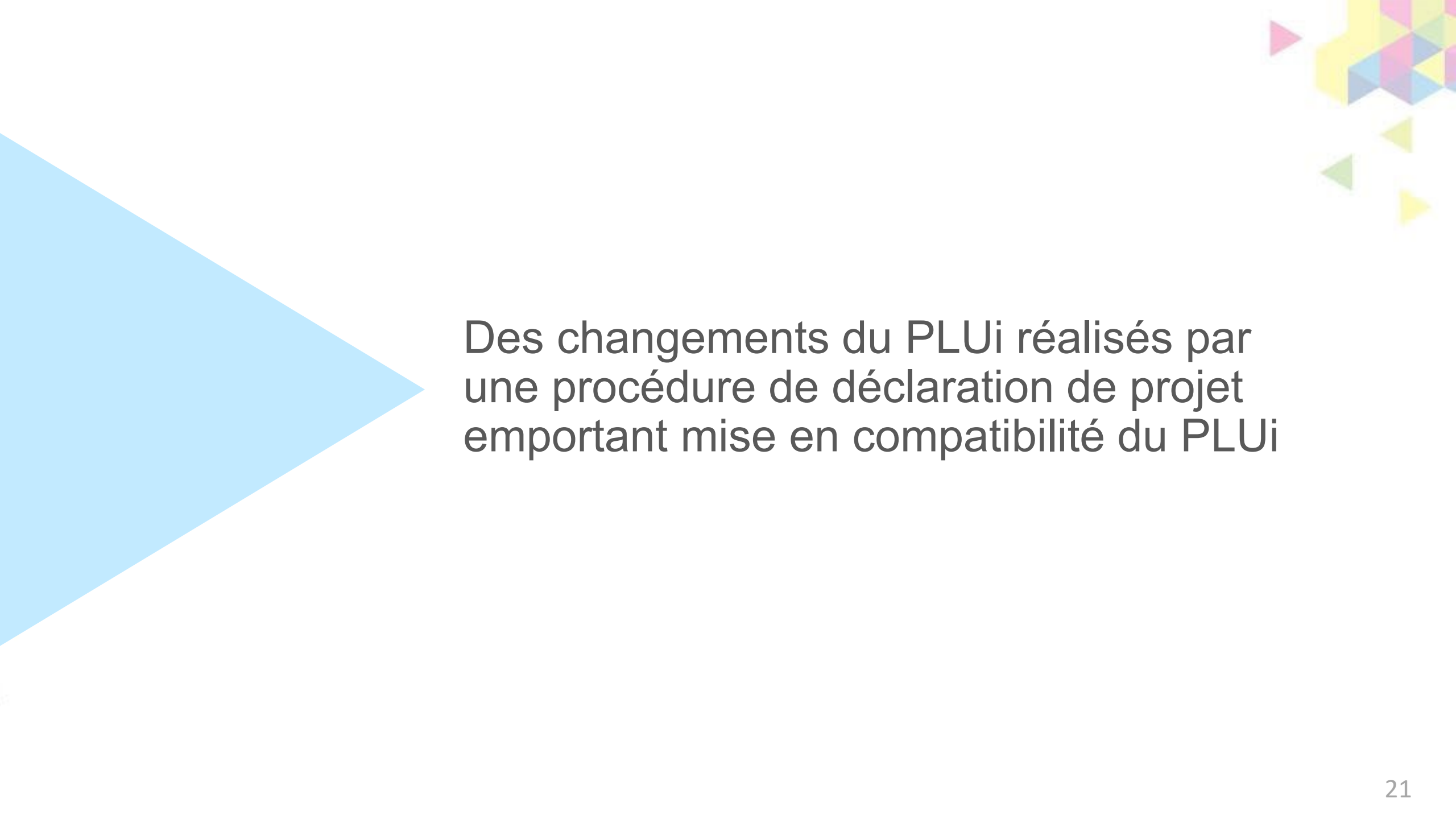
Schéma de principes après modification



Proposition de modification afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier.

Mobilités	Morphologie urbaine
— Voie principale existante	● Polarité de quartier à renforcer
— Voie à restructurer et à apaiser	
— Liaison douce à créer	
— Chemins de Seine	
— Voie à créer	
— Enjeu de valorisation d'entrée de quartier	
	Trame verte et paysage
	● Equipement 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
	— Extension du parc Meissonnier
	— Aménagement des espaces verts et paysagers, valorisation du patrimoine végétal
	— Végétalisation et restructuration du parc de stationnement
	— Confortation du pôle d'équipement sportif
	— Espace naturel
Destination principale des espaces	
— Zone d'implantation du bâti	
— Construction existante - Réhabilitation	
— 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	

Mobilités	Morphologie urbaine
— Voie principale existante	● Polarité de quartier à renforcer
— Voie à restructurer et à apaiser	
— Liaison douce à créer	
— Chemins de Seine	
— Voie à créer	
— Enjeu de valorisation d'entrée de quartier	
	Trame verte et paysage
	● Equipement 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
Destination principale des espaces	
— 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	



Des changements du PLUi réalisés par
une procédure de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLUi

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

Cette procédure a pour objet de déclarer le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard « projet d'intérêt général » emportant ainsi la mise en compatibilité du PLUi. Cette mise en compatibilité permet d'apporter les changements du PLUi nécessaires à la réalisation du projet.

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

Étape n°1 - Réalisation du dossier composé de :

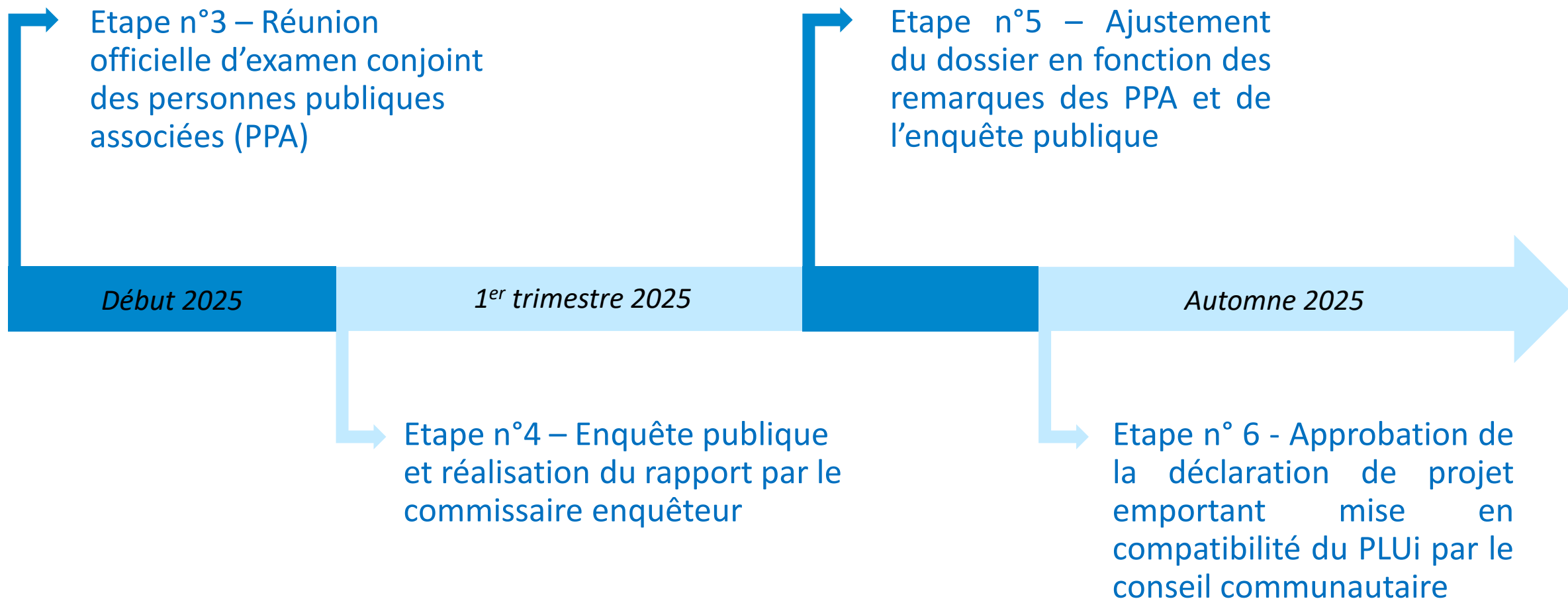
- Une notice explicative qui comprend la présentation du projet et de son intérêt général
- L'analyse des évolutions des différentes parties du document d'urbanisme et leurs justifications
- Les pièces du PLUi modifiées
- L'évaluation environnementale

du 18 septembre 2024 au 18 octobre 2024

Étape n°2 – Concertation préalable :

- Exposition informative sous forme de panneaux à la mairie de Poissy et au centre André Malraux
- Réunion publique de présentation du projet et de la procédure
- Mise à disposition d'un registre de concertation au siège de la Communauté Urbaine, à la mairie de Poissy et au centre André Malraux
- Registre de concertation en ligne
- <https://www.registre-numerique.fr/concertation-mec-plui-quartier-beauregard-poissy>

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





Temps d'échange