

COMPTE-RENDU DE REUNION

Date	21 octobre 2024
Emetteur	DGA Aménagement du territoire / Direction du renouvellement urbain / service des projets de renouvellement urbain
Destinataire(s)	Tout public

REUNION PUBLIQUE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI LIEE A LA DECLARATION DE PROJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER BEAUREGARD A POISSY

ORGANISEE LE 2 OCTOBRE 2024

Points principaux abordés	<ul style="list-style-type: none">➤ Procédure de mise en compatibilité du PLUi➤ Présentation des modifications du PLUi envisagées en lien avec le projet de renouvellement urbain➤ Calendrier et prochaines étapes➤ Temps d'échange avec le public
----------------------------------	---

1. PREAMBULE METHODOLOGIQUE

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLUi liée à la déclaration de projet du projet de renouvellement urbain du quartier de Beauregard à Poissy, une réunion publique a eu lieu le mercredi 2 octobre à 19h30 au centre social André Malraux à Poissy dans le cadre de la concertation préalable qui s'est tenue du 18 septembre au 18 octobre 2024 inclus. Elle a comptabilisé la présence d'une vingtaine de personnes. L'objectif de ce rendez-vous était d'apporter des informations sur la procédure et les modifications envisagées en lien avec le projet de renouvellement urbain puis de permettre aux participants de formuler leurs questions, avis et observations.

La présentation diffusée lors de la réunion est annexée au présent compte rendu. A l'issue de la réunion, elle a été publiée sur le site internet de GPS&O et était accessible dans le dossier de concertation dans le cadre du registre numérique.

Ce compte rendu revient principalement sur le temps d'échange qui s'est tenu en deuxième partie de réunion. Pour rappel : toutes les contributions reçues par GPS&O dans le cadre de cette concertation préalable sont enregistrées, y compris celles formulées durant cette réunion publique. Toutes seront analysées au regard du champ d'application de la procédure. Aucune réponse individuelle ne sera apportée aux demandeurs.

Le bilan de cette concertation sera adopté par délibération du Conseil communautaire, prévu le 19 décembre 2024. Ce bilan apportera des réponses aux questions posées lors de la réunion publique du 2 octobre 2024. Il sera mis en ligne sur le site de la Communauté urbaine pour consultation par tous.

La prochaine étape de consultation des habitants sera celle de l'enquête publique envisagée au printemps 2025. C'est lors de cette enquête publique que le dossier complet sera consultable.

2. DEROULEMENT DE LA REUNION

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en lien avec la déclaration de projet, est conditionnée par la justification de l'intérêt général dudit projet.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy est un projet qui vise tout d'abord à répondre à des dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux. Les principaux enjeux sont déclinés en 3 axes qui portent sur les thématiques suivantes :

- Accessibilité et mobilité – le projet prévoit la requalification de la trame viaire et le désenclavement des îlots résidentiels afin d'assurer une meilleure connexion à l'intérieur du quartier mais également avec le reste de la ville ;
- Polarité et rayonnement du quartier – Un travail est également mené afin de renouveler l'offre d'équipements publics ;
- Identité et attractivité résidentielle – Les opérations s'inscrivent dans une hiérarchisation et une requalification globale des espaces publics (déméralisation, mise en valeur des espaces extérieurs...).

De plus, le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre des politiques départementales avec le dispositif PRIOR 'Yvelines dont les objectifs sont les suivants :

- Accompagner la production et diversification de l'offre de logements ;
- Soutenir la transformation urbaine des territoires yvelinois ;
- Encourager des projets qui améliorent la qualité et le cadre de vie.

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.

Enfin, 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.

Les différentes opérations et actions mise en œuvre dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy, répondent bien à l'intérêt général. Le PLUi peut donc être mis en compatibilité avec le projet.

Monsieur Patrick MEUNIER, adjoint au maire de Poissy délégué au développement économique, aux transports, aux mobilités à l'urbanisme, à la stratégie foncière et aux grands projets, introduit la réunion. Il présente les représentants des services de la Ville de Poissy et de la Communauté urbaine GPS&O présents à la réunion, ainsi que les représentantes du bureau d'étude Verdi qui accompagne GPS&O sur le volet mise en compatibilité du PLUi.

Verdi, en articulation avec le service du renouvellement urbain de GPS&O, présente les modifications du PLUi envisagées pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain de Beauregard, projet d'intérêt général, ainsi que la procédure et les prochaines étapes.

Les échanges avec les participants à la réunion se sont tenus ponctuellement au fil de la présentation puis à l'issue de celle-ci.

A 19h30, à l'issue de deux heures de réunion, Monsieur MEUNIER remercie les participants et les invite à déposer des contributions écrites sur les registres papier au centre social André Malraux ou à l'Hôtel de Ville, ou sur le registre numérique, disponibles jusqu'à la clôture de la concertation le 18 octobre 2024 minuit.

3. LE TEMPS DE QUESTIONS/REPONSES

Les questions, observations et avis des participants peuvent être regroupés en quatre grandes thématiques.

A/ La suppression d'Espaces Collectifs Végétalisés (ECV)

Les participants ont fait part d'inquiétudes sur la suppression d'espaces verts existants. Un participant a relevé dans la notice disponible dans le dossier de concertation que la superficie des Espaces Collectifs Végétalisés (ECV) allait être quasiment divisée par deux.

Il a été indiqué que certains ECV identifiés au PLUi actuel n'étaient en réalité pas des espaces verts mais des zones de stationnement imperméabilisées.

Il a été précisé qu'une partie des suppressions d'ECV envisagées était nécessaire :

- Pour permettre le réaménagement des stationnements qui sont incompatibles avec le statut d'ECV ;
- Pour la création des nouvelles voies de désenclavement qui amélioreront la desserte des halls de certains bâtiments ainsi que la sécurité incendie et la collecte des déchets.

La suppression des ECV ne signifie pas une « bétonnisation » de ces espaces. Les poches de stationnement nouvellement aménagées ainsi que les voies nouvelles seront végétalisées au maximum.

A titre d'exemple, s'il existe aujourd'hui environ 400 arbres, ils seront environ 1200 à terme au vu des différentes opérations projetées.

Enfin, le projet est soumis à évaluation environnementale. Il s'agira d'analyser les incidences potentielles, qu'elles soient négatives ou positives, des ajustements apportés par la mise en compatibilité du PLUi. L'autorité environnementale, qui est totalement indépendante, émettra un avis qui sera public et qui portera spécifiquement sur la mise en compatibilité du PLUi et non sur le projet.

B/ Les démolitions et les constructions neuves

Un participant a regretté la **démolition de 60 logements sociaux** alors qu'il y a des besoins importants en la matière.

Il a été indiqué que le nombre de logements sociaux démolis a été limité au strict minimum nécessaire pour permettre la création des voies de désenclavement. Concernant la barre Gutenberg qui est la plus longue du quartier, les démolitions permettent de constituer trois bâtiments de dimension plus petite et de rendre visible le square Gutenberg qui est aujourd'hui enclavé. Sur les 1700 logements sociaux existants dans le quartier de Beauregard, les démolitions représentent un très faible pourcentage. Sur les sept projets de renouvellement urbain portés par GPS&O, il s'agit du quartier dans lequel le nombre de logements sociaux démolis est le plus faible. Par ailleurs, la ville de Poissy construit toujours des logements sociaux, dans d'autres quartiers. La commune de Poissy a un taux de logements sociaux supérieur aux exigences de la loi SRU.

Les constructions neuves ont suscité des inquiétudes et des interrogations concernant leur nombre, leur statut et leur implantation. Plusieurs participants, copropriétaires, se sont exprimés contre la construction de logements neufs à proximité de leur bâtiment, craignant une perte d'ensoleillement ainsi qu'une perte de valeur de leur bien.

Il a été précisé que 330 logements neufs étaient prévus, tous privés, qui seront réalisés par des promoteurs sur des terrains actuellement propriétés des bailleurs sociaux Les Résidences Yvelines Essonne et Vilogia. Ce chiffre est bien en-deçà de celui du scénario initial du projet de renouvellement urbain qui identifiait la possibilité de construire 700 voire 900 logements neufs. A cette fin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi approuvée en 2020, sur laquelle est situé le quartier Beauregard, prévoyait plusieurs zones d'implantation du bâti qui sont aujourd'hui, avec cette procédure de mise en compatibilité, supprimées, soit une diminution de près de la moitié des zones d'implantation.

Les ventes de foncier à des fins de constructions neuves privées permettent aux bailleurs sociaux de financer les réhabilitations de leurs logements et des projets de réaménagements des espaces extérieurs (stationnement, espaces verts) très qualitatifs.

Les zones d'implantation du bâti identifiées dans l'OAP du PLUi ne seront pas entièrement imperméabilisées.

Les constructions neuves s'inscrivent dans le projet de renouvellement d'ensemble, qui, avec les réhabilitations, réaménagements des espaces verts, des voiries, du stationnement, vise à améliorer le cadre de vie et l'attractivité du quartier.

Enfin, la ville de Poissy est très attentive à la qualité des constructions neuves, à leur insertion dans le quartier, à leur programmation et leur agencement intérieur.

C/ Le nombre de places de stationnement

De nombreuses interventions ont porté sur les difficultés rencontrées par les habitants en matière de stationnement : nombre de places estimé insuffisant, inquiétudes concernant les suppressions de poches de stationnement envisagées dans le cadre du projet et l'arrivée de nouveaux habitants dans les constructions neuves.

Il a été indiqué que ces préoccupations étaient bien identifiées et prises en compte. L'objectif recherché, à l'échelle du quartier, est une reconstitution du nombre de places de stationnement supprimées par certaines opérations, avec la création de nouvelles places dans le cadre du réaménagement des stationnements sur les espaces extérieurs des bailleurs sociaux ainsi que les aménagements des espaces publics, dont la création de nouvelles voies.

Aujourd'hui certaines places, notamment le long de l'avenue du Maréchal Lyautey, ne sont pas praticables en raison de leur mauvais état. Le projet permettra d'avoir des places de stationnement toutes effectives.

Les constructions neuves disposeront de leurs propres places de stationnement en sous-sol, c'est une obligation réglementaire.

La question des « voitures ventouses » a également été posée. Monsieur Meunier a reconnu les difficultés rencontrées pour la verbalisation et l'enlèvement de ces véhicules et a indiqué qu'il allait refaire passer le message auprès de la police municipale.

D/ Gouvernance, rôle des différents acteurs et calendrier du projet

Les participants ont fait part d'interrogations et de besoin de clarification sur le rôle et l'articulation des différentes parties prenantes du projet : Communauté urbaine, ville de Poissy, Association Syndicale Libre (ASL), bailleurs.

Il a été précisé que le projet de renouvellement urbain est porté par la Communauté urbaine GPS&O avec l'ensemble des partenaires de la convention PRIOR qui réalisent des opérations (GPS&O, Ville de Poissy, bailleurs) et le Conseil départemental en tant que financeur. GPS&O va réaliser les aménagements des espaces publics communautaires (rue de Villiers, avenue du Maréchal Lyautey) et créer les voies nouvelles. La Ville de Poissy est compétente pour la réhabilitation des équipements publics municipaux (centre social André Malraux, local associatif Corneille) et le réaménagement des squares. Les bailleurs sont compétents pour la réhabilitation de leurs bâtiments et le réaménagement de leurs espaces extérieurs.

Les espaces extérieurs sur le périmètre de l'ASL, actuellement occupés par des stationnements et des espaces verts, appartiennent aux bailleurs sociaux même s'ils sont gérés par l'ASL. Ils ne sont pas propriété de l'ASL.

Sur ces terrains, que les bailleurs sociaux sont libres d'utiliser comme ils le veulent au titre de leur droit de propriété, une partie va être vendue par les bailleurs sociaux aux promoteurs pour la réalisation des constructions neuves, une partie va être réaménagée par les bailleurs pour créer des stationnements et des espaces verts plus qualitatifs, les espaces à usage de squares publics vont revenir à la Ville de Poissy et une petite partie va être cédée à GPS&O pour la création des nouvelles voies.

En revanche, il est clair que les copropriétaires ne possèdent pas de place de stationnement même s'ils ont l'usage de stationnements situés sur la propriété des bailleurs sociaux au sein du périmètre de l'ASL.

Le projet de renouvellement urbain sera l'occasion de bien clarifier ce qui appartient au domaine public ou au domaine privé, et en conséquence ce qui relève ou pas de l'entretien par l'ASL.

Les logements neufs ne feront pas partie de l'ASL et donc leur construction n'aura pas d'impact sur les charges de cette dernière.

C'est la Ville de Poissy qui instruit et accorde les demandes d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.).

Concernant les copropriétés, elles ont leurs propres instances de gestion et de décision (copropriétaires, conseil syndical, syndic) pour la réalisation des travaux de réhabilitations. Elles ne sont pas incluses dans la convention PRIOR. Des dispositifs d'information (Agence départementale d'information sur le logement - ADIL) et d'aide (Agence nationale de l'Habitat - ANAH) existent, les participants sont invités à les contacter pour plus d'information.

Enfin, concernant la suite de la procédure, les habitants pourront à nouveau s'exprimer dans le cadre d'une enquête publique qui se tiendra, sous l'égide d'un commissaire enquêteur totalement indépendant, au printemps 2025.

Quant aux travaux, ils devraient pouvoir commencer au plus tôt début 2026.

Autres sujets évoqués par les participants lors de la réunion publique sans lien avec la procédure de mise en compatibilité du PLUi ni le projet de renouvellement urbain :

- Les difficultés rencontrées par les copropriétaires pour faire entendre leur voix dans le cadre de l'Association syndicale libre (ASL) qui regroupe les copropriétés et les cinq bailleurs sociaux (majoritaires) du quartier Beauregard.
- La lourdeur et l'augmentation des charges de l'ASL sans possibilité de contester. La possibilité de changer l'énergie alimentant le chauffage collectif de l'ASL (=gaz) pour alléger les charges.