

OBJECTIFS et PROGRAMME

1. PREAMBULE

Lors de sa séance du 30 juin 2010, le conseil municipal de la commune de Mézières-sur-Seine a délibéré et approuvé le lancement de l'opération d'aménagement des zones 2NA et 2NA-UE du POS/PLU de Mézières-sur-Seine.

Le CONSEIL MUNICIPAL, décide d'engager l'opération d'aménagement des terrains classés en zones 2NA et 2NA-UE dans le POS/PLU, d'une superficie de plus de 8 ha, situés entre la rue Nationale et la lisière du bois, à l'ouest de la rue de Chauffour, et de poursuivre les études préalables en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), conformément au document de présentation des objectifs de l'opération joint en annexe à la présente délibération.

2. PROGRAMME

2.1 Historique

Soucieuse de préserver sa capacité future de développement, la commune de Mézières-sur-Seine a prévu depuis plusieurs années un secteur d'**extension du centre bourg** par l'inscription dans son plan d'occupation de sols (POS/PLU) d'une zone 2NA permettant un développement urbain dans le cadre d'un projet d'aménagement. Cette zone d'une superficie de plus de 8 ha est située entre la frange urbaine le long de la rue nationale et la lisière des bois, en pied de coteau et à l'Ouest de la rue de Chauffour.

La commune étant limitée dans son développement urbain, tant par le SDRIF¹ de 1994 que le nouveau SDRIF en cours d'approbation, aucune extension urbaine nouvelle ne peut être envisagée en dehors des zones prévues par le POS. Ainsi, elle doit se développer à l'intérieur de ses limites urbaines actuelles, inscrites dans son POS/PLU opposable et est soumise à un développement modéré. Cela implique que les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé et harmonieux, respectueux de l'environnement, réalisé en continuité du bâti existant. Parallèlement, les dispositions du SDRIF imposent pour cette commune les objectifs de protection des espaces boisés et protection des espaces agricoles, et un développement de l'urbanisme répondant aux principes de densification des zones déjà urbanisée, proche des infrastructures.

Les terrains de la zone 2NA visés par l'opération d'aménagement sont inscrits au SDRIF en « espace urbanisé » englobé dans la zone urbaine existante s'étendant jusqu'à la lisière des bois.

Si la commune est intégrée dans le périmètre de projet de l'OIN² Seine Aval, les terrains concernés ne sont pas visés par l'OIN comme des lieux stratégiques de développement du territoire. Cependant, la commune fait partie des territoires d'intervention prioritaire de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY), opérateur foncier des collectivités

¹ Schéma directeur de la région d'Ile de France

² Opération d'intérêt national

publiques. C'est pourquoi la commune a signé une convention le 30 juin 2010 avec l'EPFY afin d'engager une action foncière sur ce secteur stratégique visant à accueillir un projet d'aménagement à dominante de logements diversifiés incluant une part significative de logements à caractère social (locatif ou accession).

La commune a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et NA de son PLU. Toutefois et conformément à la convention conclue entre l'EPFY et la commune, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFY pour les terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement futur.

Le rapport de présentation du POS indique que les élus souhaitent **regrouper l'urbanisation future autour du bourg** et dans la vallée (les 2 zones NA sont situées dans le bourg).

En complément de la création de nouveaux logements, la commune a manifesté le souhait de développer dans la zone 2NA un ensemble résidentiel et d'activités dédié plus particulièrement aux **personnes âgées**. Ceci a fait l'objet de la dernière modification du POS/PLU.

En 2008, la commune s'est engagée dans les études préalables au développement du secteur en confiant, après consultation, à l'Agence d'urbanisme et de développement de Seine Aval (AUDAS), une étude de diagnostic de la commune et une étude de faisabilité de l'aménagement de la zone 2NA. Le but était d'actualiser les données et les analyses ayant prévalu à la décision de principe d'inscrire la zone 2NA dans le POS, et d'apporter aux élus les éléments d'analyse et de programmation en vue de confirmer ou d'infirmer la pertinence de l'objectif, ensuite de pré dimensionner le projet et déterminer l'économie générale du projet.

Le diagnostic a été fourni et présenté au cours de l'année 2008, et l'étude de faisabilité fin 2008. Plusieurs variantes ont été étudiées et chiffrées au cours du 1^{er} semestre 2009.

2.2 Synthèse de l'étude de faisabilité

Les résultats les plus marquants de cette étude sont repris ci-dessous.

La commune de Mézières-sur-Seine bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Elle est bien desservie tant du point de vue routier que ferré ce qui est un atout important pour la commune car cela favorise les communications avec la vallée de la Seine et Paris. Bordée par la Seine – tropisme de la vallée de la Seine, elle est restée relativement préservée, conservant intact son paysage de forêts et de grandes terres céréalières.

Sa population a doublé en 40 ans (1771 en 1968, 3500 en 2008) mais a tendance à stagner. On constate un vieillissement modéré de la population et une diminution de la taille moyenne des ménages (constat général). Autant d'éléments qui traduisent **l'amorce d'un processus de déclin démographique**.

La commune a accueilli ces dernières années des ménages actifs et plutôt des catégories moyennes à supérieures. Cette dynamique est un atout pour le développement de la commune en termes d'attractivité résidentielle.

Autre constat, la forte stabilité des ménages méziérois dans leur logement, liée à une offre essentiellement axée sur le logement individuel en accession et qui favorise le vieillissement sur place de la population (86% des logements recensés sur la commune sont des logements individuels).

Au travers ces analyses, il apparaît que pour enrayer l'amorce du déclin démographique (confirmé par le départ des jeunes décohabitants et par le fait que certains ne trouvent pas à se loger sur la commune par manque d'une offre correspondant à leur demande et/ou à cause du coût du foncier), **la commune doit développer une offre de logements nouvelle et diversifiée pour accueillir une population plus variée et ainsi maintenir une certaine diversité sociale aujourd'hui existante.**

On recense 73 **logements sociaux** sur la commune, soit **5,9 %** des résidences principales, ce qui est faible. La commune de Mézières-sur-Seine n'est pas soumise aujourd'hui à l'obligation d'une proportion minimum de 20% de logements sociaux. Toutefois, la commune, soucieuse de répondre à une demande locale en la matière, souhaite développer sur son territoire une offre diversifiée de logements et notamment locatifs sociaux. En outre, le projet de rejoindre éventuellement une intercommunalité pourrait rendre obligatoire l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Au travers de l'opération, il s'agirait de réaliser un projet dont l'objectif « qualitatif » principal porterait sur une diversification de l'offre de logements et une certaine mixité sociale et générationnelle. Cette diversification devra porter tant sur la taille que sur le type de logements (petits/grands logements ; collectifs/ individuels ; locatifs privés et logements locatifs sociaux ; accession à la propriété y compris sociale). Cette offre nouvelle assurerait ainsi un meilleur maintien de la population et des équilibres sociaux actuels.

Le développement résidentiel de ce secteur devra s'intégrer à un projet de développement d'ensemble de la commune. En effet, par sa localisation il est important que cette « greffe urbaine » respecte l'identité du bourg et permette une certaine mixité sociale. Parallèlement, cette opération d'aménagement devra accueillir certains équipements publics nouveaux répondant à un besoin à l'échelle communale et non plus seulement du quartier.

2.3 Programme

Les réflexions autour de l'étude de faisabilité de 2008-2009 ont permis de calibrer les grandes lignes du projet.

2.3.1 La forme urbaine actuelle

Le bourg (village - rue) présente un caractère **homogène**, à la fois par la **densité des constructions** (de type maisons de ville) et par leurs **hauteurs** et volumétries, avec des valeurs de R+1+C et de R+2+C. Seule l'église Saint Nicolas (classée MH) et son clocher émergent de cet ensemble urbain remarquable. Il est souhaitable que le développement urbain du site étudié corresponde à la réalisation d'une opération d'extension du centre bourg et de **greffe avec le cœur de bourg, avec une densité et une architecture du même type.**

La quasi-totalité des bâtiments issus du village ancien étant situés le long de la rue principale, celle-ci offre une image forte de rue de bourg. Implantées pratiquement sur toute

la longueur de la rue, en ordre continu et à l'alignement de celle-ci, les maisons d'un, voire deux étages sur rez-de-chaussée, créent un front bâti à peu près ininterrompu. A quelques exceptions près (par exemple la très intéressante maison du 151 rue Nationale), la plupart de ces maisons de ville n'offrent pas d'intérêt architectural particulier (on peut supposer que les destructions de 1870 ont fait disparaître une bonne partie du patrimoine le plus ancien), mais, par leur volumétrie, leur rythme et leur homogénéité, elles participent à un ensemble cohérent et rigoureux qui ne manque pas de force. Le vocabulaire architectural qu'elles utilisent reste par ailleurs relativement rural comme en témoignent la présence de grandes portes charretières.

La rue Nationale elle-même, ainsi que la place du Commandant Grimblot, ont bénéficié d'un aménagement très soigné, aussi bien au niveau des revêtements de sols (utilisation importante des pavés granit rythmant la rue), que de l'éclairage public. Le square devant la mairie est, lui aussi, de bonne qualité et met très bien en valeur le bâtiment public.

Le village, organisé le long de la rue principale n'a pratiquement aucune profondeur. Parfois, encore aujourd'hui, la seule parcelle bâtie est celle située à l'alignement de la rue Nationale. Le parcours de celle-ci est ponctué, toutefois, de plusieurs sentes perpendiculaires, plus ou moins importantes. Elles sont des éléments importants de paysage. Par exemple le chemin St Nicolas, qui monte vers le plateau derrière le chevet de l'église, est remarquablement situé dans la ville, et bénéficie de la présence d'un très beau lavoir qui servait autrefois à laver les poireaux. Il s'agit là d'un élément de patrimoine original.

2.3.2 Les orientations d'urbanisme

- **L'axe principal** de l'opération correspond à l'axe de composition urbaine du nouveau quartier et s'étend parallèlement à la rue Nationale et aux courbes de niveau.
- **Trois liaisons principales avec la rue Nationale** : le nouveau percement proche du carrefour de la libération (croisement rue Nationale / rue des Lilas / Rue de Chauffour), le prolongement de l'actuelle avenue Emile Zola, et la rue neuve au droit de la parcelle 672 (ex : établissement LHORTIE). Deux placettes formant carrefours avec l'axe principal marquent l'articulation entre la partie centrale du nouveau quartier et les autres secteurs.
- La transformation de la rue de Bellevue pour en faire un accès pour le nouveau quartier n'est pas aisée : la topographie nécessite de procéder à des terrassements importants pour casser la butte et permettre un raccordement techniquement admissible avec la rue de Chauffour, tout en maintenant des accès satisfaisants pour les riverains. Des acquisitions foncières préalables sont indispensables. Une étude détaillée après un levé de géomètre de la zone confirmera ou infirmera l'intérêt de cet accès, à la fois technique et financier.
- L'opportunité de l'acquisition par l'EPFY d'une propriété en bordure de la rue Nationale à l'Est de l'opération permet d'envisager une liaison avec celle-ci et un raccordement à environ 60 m du carrefour de la rue de Chauffour. La rue Nationale étant plus large dans cette section, sa mise à double sens serait opportune pour permettre des liaisons directes dans les 2 sens entre le nouveau quartier et ce carrefour permettant de rejoindre plus facilement les grandes infrastructures.
- Le nouveau quartier est traité en extension du village-rue actuel : les nouveaux bâtiments sont construits en bordure de la limite du domaine public. La continuité du bâti est assurée soit par la construction mitoyenne soit par la réalisation de murs

maçonnés de grande hauteur. Des porches pourront s'ouvrir sur des cours intérieures autour desquelles se développera une architecture traditionnelle.

- Des commerces de proximité pourront être réalisés en RDC en prolongation des commerces existants de manière à conforter ceux-ci en bordure des 2 voies nouvelles de liaison avec la rue Nationale (prolongations de la rue Emile Zola et de la rue du lavoir).
- Des liaisons douces (piétonnes et cyclistes) pourront être aménagées essentiellement entre la forêt et la rue nationale au travers des lots futurs ou en bordure des nouvelles voies. Le principe de passages couverts dans les opérations pourra être développé, celui-ci conférant une identité urbaine forte et un charme certain.
- Des ouvertures paysagères entre le bourg et la forêt seront également favorisées pour accentuer le caractère d'urbanisme paysager préconisé pour l'opération.
- Ensemble de l'aménagement étudié et réalisé selon les principes du **développement durable**.

2.3.3 Les grandes masses

Le programme de construction envisagé est le suivant :

- **Logements** : 24 500 m² SHON³ dont 30% de logements aidés,
- **Commerces** : 800 m² SHON (développement de commerce de proximité)
- **Activités** (de préférence orientées sur l'accueil des personnes âgées avec services et mixité générationnelle) : 13 800 m² SHON,
- **Equipements publics** : 4 000 m² SHON

Soit un total de **43 100 m² SHON**.

2.3.4 Le phasage

L'aménagement de la zone est prévu en **trois phases** de manière à étaler dans le temps la commercialisation des logements, la première étant le secteur central derrière l'église.

La collectivité est très attentive à la maîtrise du phasage, sur une période pouvant s'étendre jusqu'à 15 ans à compter du lancement du projet. Les enjeux sont de limiter les à-coups dans l'apport de population, garder un équilibre dans le développement de la commune et pouvoir accompagner la croissance de l'utilisation des services collectifs et publics gérés ou offerts par la commune.

³ Surface hors œuvre nette