

**PLU phase Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Croissy-sur-Seine – 7 décembre 2011**

Thème "permettre une évolution de l'habitat pavillonnaire en rendant possible des extensions "

Présents :

Habitants : 6 personnes (6 actifs, 3 femmes, 3 hommes)

Représentants de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Attitudes Urbaines et associés, pour le PLU : Éric Daniel-Lacombe, J. Zetlaoui-Léger

J. Zetlaoui-Léger rappelle la méthode de concertation engagée dans le cadre de l'élaboration du PLU durant la phase Diagnostic et la phase PADD avec l'organisation de 6 ateliers pour chaque secteur à projets identifiés à partir des enseignements et enjeux relevés par le diagnostic.

Deux types de constats importants ont émergé du diagnostic et justifient le thème de l'atelier du jour.

L'un relève de problématiques démographiques et résidentielles :

- il est difficile de se loger à Croissy pour les jeunes qui décohabitent de leur famille, pour les jeunes couples et pour les personnes âgées en particulier celles qui vivent dans de grands logements et souhaiteraient déménager dans des logements de plus petite taille ;
- la ville reçoit des demandes de logements sociaux qu'elle ne peut satisfaire, parmi lesquelles 63% émanent de Croissillons ;

Croissy connaît d'une façon générale un déficit de logements de type T1 à T3 par rapport à la demande, et d'un déficit de logements sociaux également avec ces caractéristiques au regard de la nature de ces demandes et des exigences de la loi SRU.

L'autre est lié à une problématique de qualité de vie urbaine et recouvre des aspects également évoqués dans les groupes de concertation lors du diagnostic

Croissy bénéficie d'un cadre de vie apprécié, par son ambiance village, ses qualités patrimoniales bâties et paysagères qui doit être préservé et valorisé.

L'objectif que s'est fixée la ville dans le cadre du PLU est donc **d'accroître et diversifier l'offre de logements pour assurer le maintien des jeunes adultes et l'accueil des seniors tout en maîtrisant le développement démographique et en préservant la qualité du cadre de vie.**

Le propos d'un des groupes de concertation qui s'est tenu dans le cadre du PADD (le 9 novembre 2011) a été de travailler sur la façon de **développer une offre diversifiée de logements en cherchant à conforter et mettre en valeur le centre-ville.**

Le propos de ce nouvel atelier est de réfléchir à la façon **de développer une offre diversifiée de logements en rendant possible l'extension de pavillons** dans des périmètres à préciser qui devront aussi être porteurs d'enjeux de qualités architecturales et urbaine : **conforter l'identité de certaines**

parties de la ville tout en favorisant les relations entre des quartiers, notamment entre l'ouest de la ville d'une part et le futur éco-quartier du Vésinet, le centre-ville et les berges d'autre part.

Éric Danie-Lacombe souligne la volonté de la ville de ne pas s'engager dans une transformation générale de son territoire mais d'avoir axé ses réflexions sur des périmètres et lieux spécifiques. Les périmètres pressentis restent néanmoins à discuter ainsi que les modalités possibles d'évolution du bâti.

J. Zetlaoui-Léger propose au groupe de travailler en deux temps :

1°) Discussion autour de la pertinence des périmètres pressentis

2°) Réflexion sur les typologies architecturales à développer.

1°) Discussion autour de la pertinence des périmètres pressentis

Éric Daniel-Lacombe soumet aux participants un premier schéma de la ville avec des périmètres à discuter.

L'hypothèse de départ a été de considérer que ni les grandes propriétés qui présentent des valeurs patrimoniales et paysagères particulières, ni les pavillons réalisés par Kaufman and Broad sur la plaine des Courlis qui ont été livrés avec une valeur constituée et dans un certain parachèvement, n'avaient vocation à pouvoir se transformer significativement. Outre le centre ville évoqué lors d'une précédente réunion, il a semblé que des emprises dans la partie pavillonnaire pouvaient en revanche connaître des évolutions, de la Patte d'Oie vers l'éco-quartier et le long de la rue de l'Écluse.

Le schéma proposé présente des emprises sans noms de rues afin que chaque y projette ses propres représentations des limites concernées.

Une des participantes estime que la Rue des Gabillons présente un tissu peu pavillonnaire, il s'agissait plutôt d'anciennes maisons de ferme.

E. Daniel-Lacombe explique que certaines bâtisses sont l'exemple même d'extension en maisons de ville par les propriétaires avec des qualités architecturales et urbaines intéressantes.

Un participant souligne qu'il est important de penser aux liaisons par les transports en commun, en particulier s'il s'agit de loger des jeunes ou des personnes âgées qui n'auront pas de voitures.

E. Daniel-Lacombe propose de tenir en effet compte de cet aspect mais sur la base des périmètres pressentis.

Le groupe s'accorde alors à dire que la rue de l'Écluse est plutôt bien desservie par les transports en commun et que ses résidents disposent de services vers le Vésinet qui vont être amenés à se développer avec le futur écoquartier. **La réflexion sur les périmètres pressentis les inviterait plutôt à déplacer le centre de gravité du questionnement vers l'ouest et le Vésinet que vers le centre-ville.**

Le groupe s'interroge en effet sur la vocation de la rue des Gabillons à être un axe structurant entre le centre-ville et l'éco-quartier du Vésinet. Étendre les logements, suppose de réfléchir au nombre de résidents, de voitures potentiellement en plus. Il ne faudrait pas que le transit augmente encore et que les conflits d'usage se fassent plus importants entre circulation routière, circulations douces, stationnement... Il faut continuer de favoriser plutôt les principales circulations routières par la promenade G. de Maupassant.

Quelqu'un fait remarquer que sur les périmètres pressentis il existe parfois des terrains en bande, en dédoublant les parcelles ne risquent-on pas de favoriser les vis-à-vis ?

E. Daniel-Lacombe indique qu'il est possible de partager une entrée et d'avoir une servitude de passage comme cela se ferait déjà sur certains terrains de la rue des Gabillons.

Les participants pensent que les pavillons contribuent au caractère de Croissy, à la spécificité de son cadre de vie. "Il ne faudrait pas vouloir les transformer en des bâtisses à R+2 ; ce ne serait pas dans le

respect des lieux". **Ils estiment que les extensions des pavillons ne devraient pas pouvoir dépasser une hauteur de R+1 et ne pourront être que marginales. Le caractère pavillonnaire du bâti serait à préserver.**

Ils avancent en revanche qu'on peut aller à R+2 quand "on tient la rue".

Le groupe s'accorde alors à porter la réflexion sur des périmètres à préciser situés plutôt le long d'axes qui appellent une typologie plus urbaine et où il peut y avoir des "réciprocités naturelles entre logements de hauteurs à R+ 2 ou plus" tels que :

- la rue de l'écluse ;
- la rue des Ponts ;
- la route du Roi ;
- la promenade Guy de Maupassant.

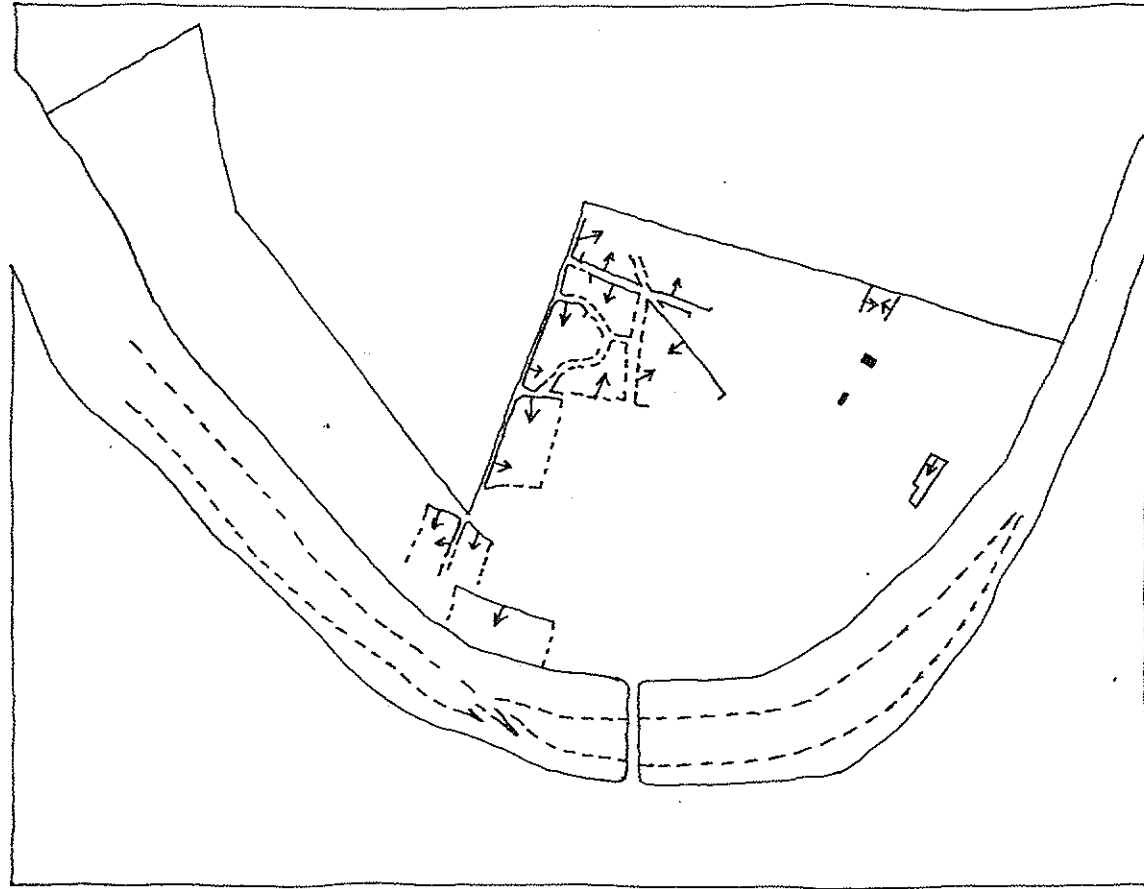
2°) Réflexion sur les des typologies architecturales à développer.

La réflexion sur les périmètres s'est trouvée directement liée à celle sur les typologies architecturales.

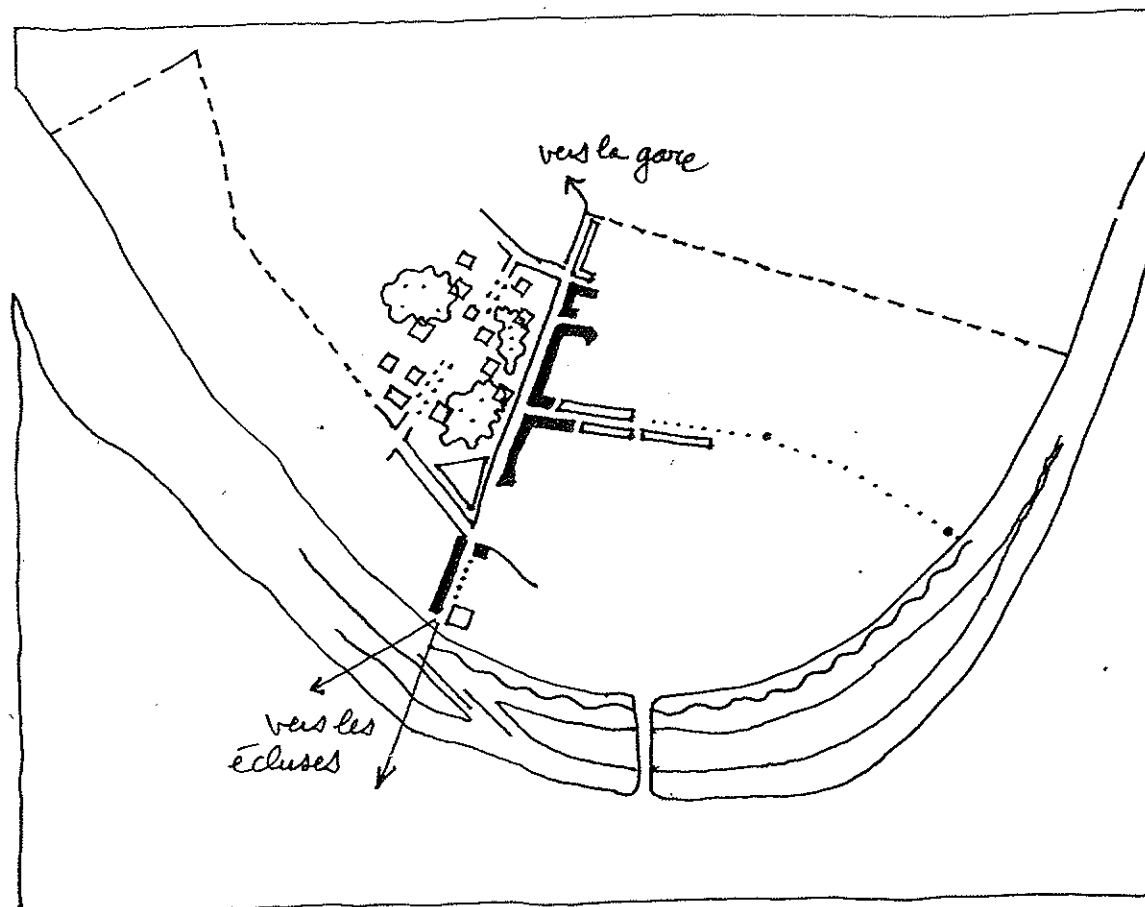
Éric Daniel-Lacombe invite les participants à ne plus réfléchir comme on le faisait traditionnellement dans les anciens POS en termes de surfaces bâties à autoriser, en coefficients d'occupation du sol, mais en terme de gabarit, de volume, de principes de développement sur une parcelle pour favoriser une certaine qualité architecturale et urbaine.

Plutôt que de chercher à produire de la densité par une mutation trop importante des parcelles pavillonnaires, **les participants préconisent finalement plutôt la réalisation de maisons de ville ou de petits collectifs en mitoyenneté, à l'exemple des formes d'habitations que l'on peut trouver dans les faubourgs londoniens avec des maison à R+2 où peuvent se développer deux logements, avec cour anglaise.**

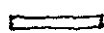
Ces formes d'habitats pourraient trouver leur place rue de l'Écluse par exemple, vers la résidence des Régates ou vers l'avenue de St-Germain. Une personne évoque la possibilité de réaliser ce type de logement au bas de la rue des Ponts vers le square du souvenir.



② Permettre une évolution de l'habitat pavillonnaire
en rendant possible des extensions
... Carrefour Route du Roi ... rue des Gabillons ...



2bis



quelques extensions de pavillons... rue de l'écluse
... rue des Gabillons ...

5bis



Jouer un alignement de "Maisons de ville" sur
la rue de l'écluse jusqu'au fleuve en réponse
à l'éco-quartier ou quartier "passé"