

**PLU phase Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Croissy-sur-Seine – 9 novembre 2011  
Groupe "Conforter la centralité urbaine principale  
en rénovant et en densifiant des îlots"**

Présents :

Habitants : 8 personnes (4 actifs, 4 inactifs, 5 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 présente les enseignements du diagnostic qui ont conduit à la constitution du groupe de travail sur la thématique "Conforter la centralité urbaine principale en rénovant et en densifiant des îlots"

Rappel préliminaire : deux types de constats importants ont émergé du diagnostic et justifient ce thème.

**1° 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 ;

- les statistiques démographiques montrent :

\* une baisse de la natalité à Croissy ces dernières années, un creusement de la pyramide des âges entre 20 et 39 ans depuis 10 ans, et un solde migratoire négatif ces dernières années : des gens, partent faute d'arriver à prolonger leur parcours résidentiel à Croissy ;

\* la part de la population âgée de plus de 75 ans augmente.

- la ville reçoit des demandes de logements sociaux qu'elle ne peut satisfaire, parmi lesquelles 63% émanent de Croissillons ;

En définitive, 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.

**2°) L'autre est lié à une problématique de qualité de vie urbaine et recouvre les aspects suivants évoqués dans les groupes de concertation :**

- Croissy bénéficie d'un cadre de vie apprécié, par son ambiance village, ses qualités patrimoniales bâties et paysagères ;

- son centre-ville mérite d'être conforté du point de vue de ses activités et de sa forme urbaine ; il n'est pas forcément bien identifiable, il aurait tendance à se diluer avec des modalités de construction pas toujours bien maîtrisées ;

À partir de ces deux types de constats, la ville a fixé un enjeu majeur pour l'élaboration de son PLU : "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 de la réunion était de travailler sur la façon de **développer une offre diversifiée de logements dans une urbanisation maîtrisée qui vise notamment à conforter et mettre en valeur le centre-ville.**

Il s'agit donc de considérer l'augmentation de l'offre de logements non pas dans une logique purement immobilière d'opportunités foncières mais une logique d'urbanité : comment se saisir de cette nécessité de mieux répondre aux demandes de parcours résidentiels à Croissy qui s'expriment pour chercher à préserver et à valoriser le cadre de vie croissillon, notamment à l'échelle de son centre-ville ?

Des questions ont été posées sur la nécessité d'envisager de construire 30 logements par an alors que les programmes immobiliers déjà annoncés pour ces prochaines années combleraient déjà quasiment les déficits calculés.

Il a été répondu qu'il s'agit d'envisager les modalités possibles de développement de la ville dans la durée et pas seulement à 10 ans.

Eric Daniel-Lacombe et J. Zetlaoui-Léger ont proposé ainsi aux participants de commencer à travailler sur le périmètre du centre-ville à partir d'un premier schéma représentant des parcelles à un hyper-centre.

Après avoir effectué un travail collectif de repérage des rues, les habitants sont invités à discuter des éléments urbains structurants du centre-ville Croissillons actuels et en terme de potentiel : quels lieux contribuent à la qualité urbaine de la centralité urbaine principale par leur dimension symbolique ou la nature de leurs activités, quels sont les limites de centralités, quelles sont les possibilités de développement nord, sud, est, ouest de l'hyper-centre ?

Eric Daniel-Lacombe soumet à discussion et traduit schématiquement les hypothèses avancées sur des supports papier au format A3.

### **Qu'est ce qu'un centre ville ?**

Les participants évoquent : "là où les gens ont tendance à converger, où il y a des commerces et des équipements qui génèrent de l'animation."

Un débat s'engage sur la limite nord du centre à travers l'axe de l'avenue Foch.

L'église, la mairie sont-elles à inclure.

Si c'est le cas pour l'église, bien visible depuis le Bd Hostachy, les participants sont plus sceptiques à propos de la mairie : "on ne la voit pas", "on y va finalement très rarement, et cela ne va pas s'intensifier avec l'usage de l'internet qui permet d'éviter de s'y déplacer", "on n'y va pas pour y passer du temps".

Des commerces se sont récemment installés au début de l'avenue Foch, font remarquer certains.

Il semble que le centre soit surtout à conforter au nord jusqu'à l'église.

À l'est, la Place d'Aligre est mentionnée comme un potentiel de prolongement du centre, elle représente le Croissy historique, c'est un lieu de rassemblement possible et qui invite à aller vers la Seine et le pôle culturel Chanorier en plein renouveau.

Au sud, la rue M. Berteaux semble faire limite, la rue des Ponts par sa circulation essentiellement automobile n'est pas amenée à faire partie du centre.

Le statut de l'avenue du Général De Gaulle est discuté : même si elle mène à des commerces, elle

apparaît surtout comme un lieu de transit, elle est peu attrayante pour s'y promener. Elle ne serait pas à inclure dans la centralité principale.

Le statut de la rue des Gabillons est laissé en suspens ; il sera à clarifier à la suite des réflexions qui seront menées à propos des liens entre Croissy et l'écoquartier du Vésinet.

### **La question de la densité en centre-ville**

Une fois le périmètre à peu près circonscrit, un débat a eu lieu sur les modalités de traitement de la densité urbaine dans cette partie de la ville.

Faut-il densifier le centre en "hauteur" avec des bâtiments à R+3 ou R+2 avec combles, ou en "longueur" en étant à R+2 ?

À partir de schémas de faisabilité réalisés pendant les débats par Éric Daniel-Lacombe, portant sur les emprises sur parcelle et les hauteurs, les participants ont constaté qu'il serait possible d'avoir une surface de plancher équivalente voire parfois supérieure avec des bâtiments à R+2 qu'à R+3, à condition de s'étendre davantage sur les parcelles.

Les mitoyennetés créées permettraient de mieux structurer l'alignement des rues et favoriseraient un meilleur rendement énergétique des logements.

La hauteur des bâtiments laisserait davantage pénétrer le soleil.

Il est constaté que l'hyper-centre actuel autour du Bd Hostachy est plutôt constitué de bâtiments bas, les plus hauts bâtiments sont plutôt situés en périphérie de la ville ; les belles demeures atteignent parfois R+3 dans des grandes propriétés.

Il y a tellement de rues adjacentes qu'il y a peu de risques que les alignements de bâtiments entraînent de la monotonie par une longueur trop importante.

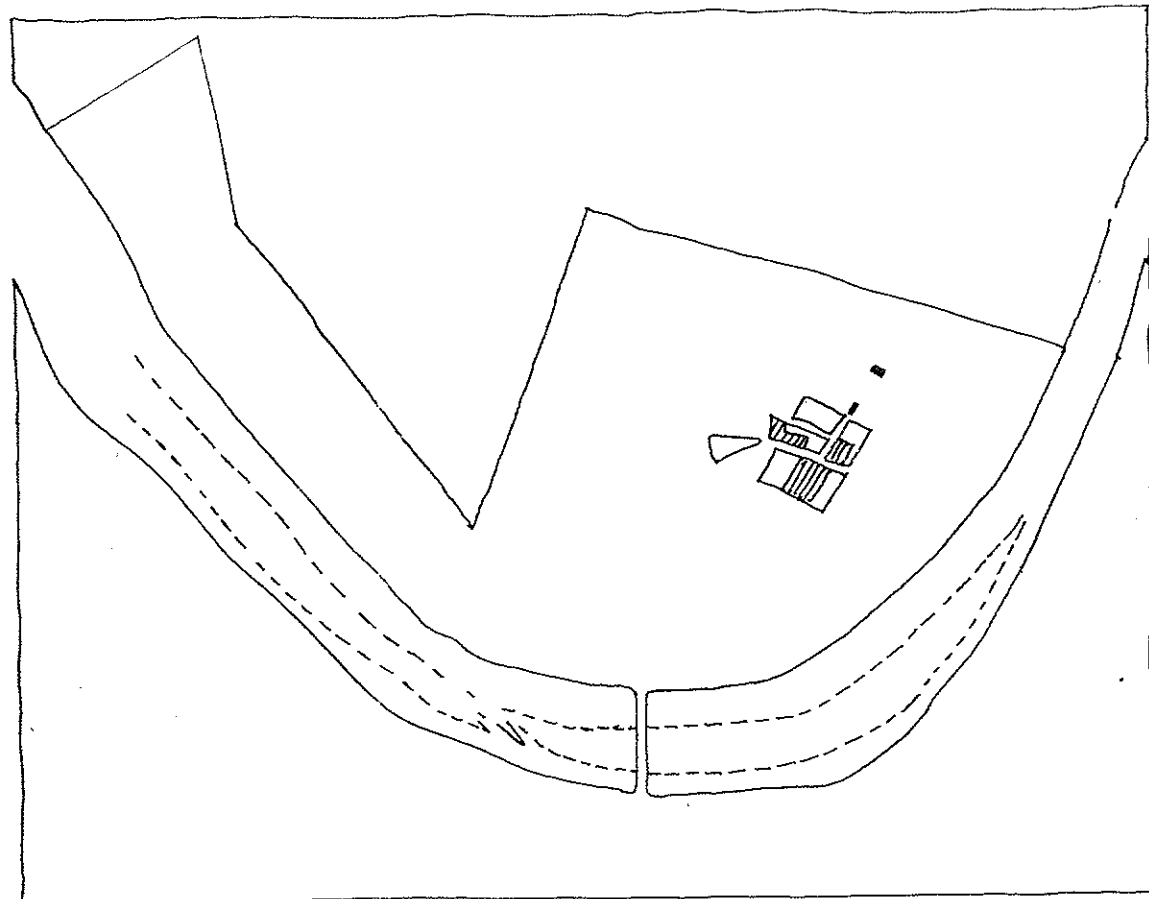
Les participants ont donc convenu qu'il serait préférable de développer la densité dans le centre par des bâtiments au plus à R+2 (sur trois niveaux donc) en occupant plus amplement les parcelles et en jouant l'alignement sur rue.

Les personnes âgées pourraient également bénéficier ainsi de logements plus accessibles en terme de mobilité.

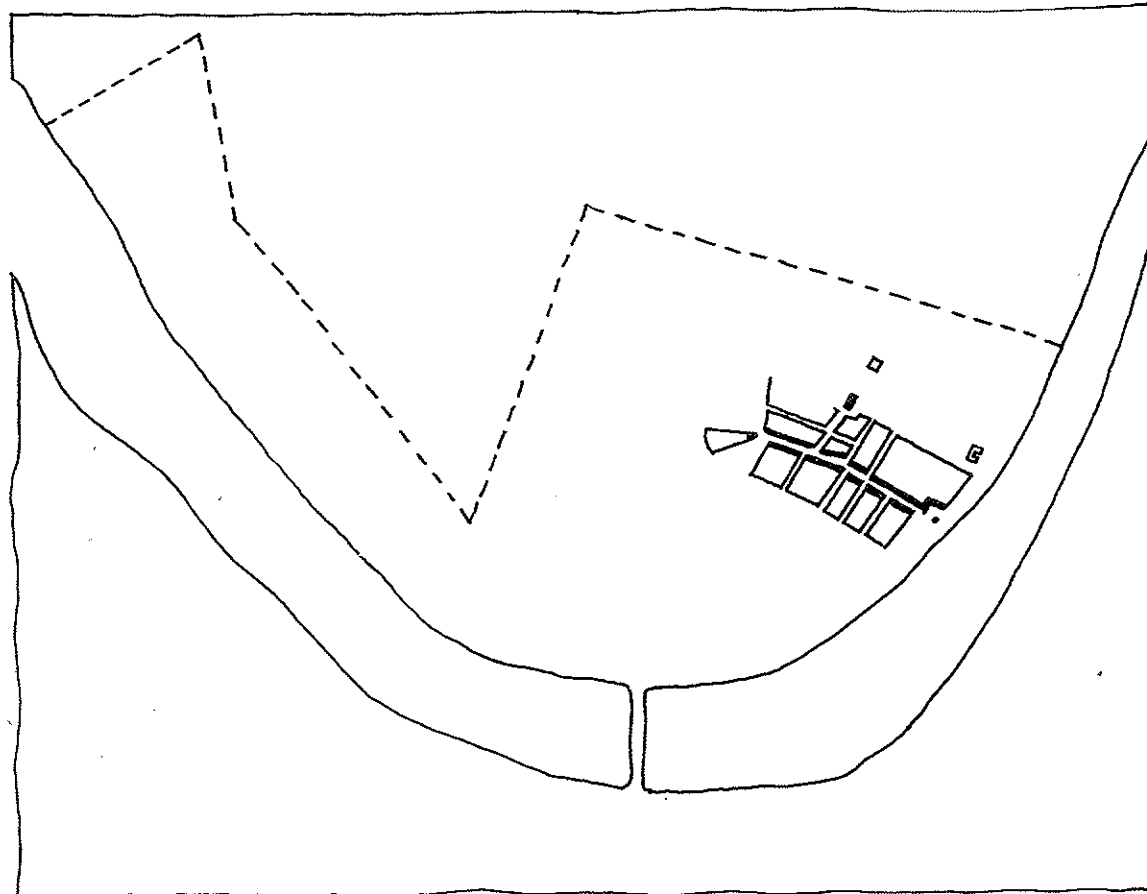
La question de la pertinence du programme de 131 logements studios en centre-ville (ZAC Leclerc) est débattue ; certains participants craignent une trop grande concentration d'un même type de population, jeunes actifs, en ce lieu. La hauteur des immeubles envisagée est critiquée.

**La question de la place des voitures** dans le centre a aussi été discutée : le stationnement Place d'Aligre et dans les rues du centre-ville dévalorisent l'espace public.

Il est proposé de réfléchir à la possibilité de garer les voitures dans les parcelles. Cela supposerait une gestion rigoureuse et systématique des infractions au stationnement dans les rues.



- ① Conforter la centralité urbaine principale,  
en renovant et en densifiant des îlots par la construction  
de petits collectifs à R+2 et R+3 :  
.... rue E. Vaillant , .... Av. de Wailly....



1 bis Confirmer la centralité urbaine principale,  
en rénovant et en densifiant des îlots par la construction  
d'édifices en longueurs, si possible mitoyens et alignés  
sur les rues ..., d'une hauteur à R+2 ...