

# REUNION D'EXAMEN CONJOINT DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## COMPTE-RENDU

CROISSY  
SUR  
SEINE



| Date            | Heure | Lieu  |
|-----------------|-------|---|
| 26 octobre 2023 | 14h00 | Hôtel de ville<br>de Croissy-sur-Seine<br>Salle de réunion du<br>2ème étage |

En préambule, quelques ajustements des données chiffrées indiquées dans la notice de présentation du projet doivent être relevés. Ces modifications résultent d'une actualisation des surfaces projetées par l'opérateur du projet et de l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025 notifié à la ville au cours de la procédure de déclaration de projet :

- Actualisation du projet par le promoteur : l'élargissement du périmètre de déclaration de projet entraînera la démolition de 13 logements au lieu de 7 logements prévus à la démolition initialement. La création nette de logements s'élèvera donc à 127, dont 43 en Bail Réel Solidaire. Le nombre de places de stationnement a également été actualisé en prenant en compte les aménagements extérieurs, passant de 222 à 209 places.
- Obligations triennales 2023-2025 : la ville ayant atteint un taux de logements locatifs sociaux de 22,42% au 01/01/2022, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025 a été fixé à 60 logements (correspondant à 50% du nombre de logements restant à réaliser pour atteindre 25%).

Monsieur Etienne Cattier, Adjoint à l'urbanisme, présente le projet et détaille les objectifs d'intérêt général poursuivis par ce dernier :

- Création de logements dont 30% de logements aidés en Bail Réel Solidaire (BRS) permettant de diversifier l'offre de logements et de maintenir les primo-accédants à Croissy-sur-Seine. La création de logements permettra également de maintenir un niveau de population pour les crèches, les écoles et les commerces.
- Création d'une maison médicale de 330 m<sup>2</sup> : en mars 2022, la commune a été classée en Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP) par l'ARS Ile-de-France en raison de l'insuffisance de l'offre de soins qui y est proposée. La création de locaux médicaux et para-médicaux permettra de pallier à cette insuffisance et d'améliorer les conditions d'exercice des praticiens.
- Amélioration de l'attractivité du centre-ville par la suppression d'un garage, activité bruyante et polluante, et son remplacement par une surface commerciale de 290 m<sup>2</sup> accueillant de nouveaux commerces.
- Rénovation urbaine et amélioration de l'habitat dans le respect du caractère patrimonial du secteur.
- Développement durable et prise en compte d'enjeux environnementaux, notamment l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales par l'aménagement d'un jardin de pluie et la désimperméabilisation de la rue Vaillant.

Monsieur Jean-Roger Davin, Maire, ajoute qu'il est nécessaire pour la Commune de disposer d'un apport de population, notamment pour les écoles et que l'opération permet de réaliser un programme porté par un opérateur privé et un bailleur social, sans coût financier pour la commune et sans recourir à l'expropriation.

Monsieur Azevedo (Direction Départementale des Territoires) rappelle qu'il y a un besoin de production de 70 000 logements par an en Ile-de-France et que les 2/3 seront nécessairement des logements aidés, par application du futur SDRIF-E.

Sur des communes telles que Croissy-sur-Seine, l'atteinte de l'objectif de 25 % de logements aidés passe nécessairement par une densification et la réalisation de plus de 25 % de logements aidés par programme afin de rattraper le nombre de logements manquants.

Il précise également que l'objectif triennal quantitatif doit aussi s'accompagner d'un objectif qualitatif (30 % de PLAI au minimum et 30 % de PLS au maximum).

Monsieur Davin précise qu'avec une création nette de 127 logements, la part de logements sociaux s'établit à 33,8 %. C'est un effort très important, d'autant que le projet comprend aussi un commerce et une maison médicale et que les règlements d'urbanisme (notamment le Site Patrimonial Remarquable) limitent la hauteur des bâtiments.

De plus, il ne faut pas oublier que cette opération est en centre-ville dans une zone tendue avec un prix du foncier très élevé.

Monsieur Cattier ajoute qu'il y a une demande de BRS et que les exemples réalisés montrent que ce dispositif fonctionne très bien.

En ce qui concerne la maison médicale, Monsieur Azevedo relève que le commissaire-enquêteur, dans son avis rendu le 28/09/2022, avait émis des réserves quant à la réalisation de la maison médicale et notamment les praticiens qui viendraient d'autres communes.

Monsieur Davin précise qu'il manque des médecins du secteur 2 (non conventionné) et éventuellement d'un laboratoire en centre-ville car la population est vieillissante. Le projet répond à cette nécessité.

Madame Heudron indique que la ville du Vésinet n'a aucune observation à formuler sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

A l'issue des discussions, la réunion est close à 15h45.

---