

---

**De:**

DDT 78/SUT/UP

**Envoyé:**

mardi 5 juillet 2022 10:46

**À:**

**Cc:**

**Objet:**

Réunion PPA Croissy-sur-Seine - Transmission du compte-  
rendu

Bonjour Mme ,

une réunion d'examen conjoint portant sur la déclaration de projet, à laquelle la DDT78 a participé, s'est tenue le 21 juin 2022 .

Voici quelques précisions et compléments à porter en annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.

### **Portant sur le PLU actuel et évolution présentée**

Le PLU actuel, objet d'une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, a été approuvé le 23 juillet 2013.

Le projet consiste en une opération de restructuration du bâti visant à permettre la réalisation de la construction de 126 logements neufs, dont 30% sociaux et la construction de locaux d'activité à vocation médicale et paramédicale. 7 maisons individuelles présentes actuellement seront démolies. Au moins 119 logements seront créés. Les constructions auront une hauteur maximum de R+3+comble.

Pour permettre la réalisation du projet, ce dernier nécessitant une densification du tissu urbain existant plus importante que celle permise par l'actuel zonage du PLU, vous projetez la création d'un nouveau sous-zonage UA (zone de diversification urbaine) nommé UA2, ayant pour vocation de recevoir une opération de rénovation du tissu urbain en cœur de ville. Aujourd'hui, la zone est classée en UBa (habitat individuel issu d'opération d'ensemble) accueillant des habitations individuelles et de construction de faible hauteur R+C ou R+1+C.

L'évolution est portée par une mise en compatibilité par déclaration de projet. Ce type d'évolution nécessite que l'intérêt général du projet soit démontré. Le dossier indique les deux éléments suivants : la création de logements ainsi que la création de locaux d'activité médicaux et paramédicaux. Pour appuyer ce dernier point, il est à noter que la commune du Croissy-sur-Seine a été classée par l'ARS en zone d'intervention prioritaire. En ce qui concerne la création de logement, il est à rappeler que la commune de Croissy-sur-Seine est soumise à la loi SRU notamment à l'atteinte de 25% de logements sociaux. En conséquence, le caractère d'intérêt général est appréciable à partir de l'articulation du besoin de logement, de la diversification des logements, de la compatibilité aux objectifs de production de logements du SRHH (en l'absence de PLH) mais également de la création de logements sociaux. Ainsi il est regardé si l'évolution du PLU permet un développement du parc de résidence principale équilibré, notamment l'atteinte à terme des objectifs de 25% de logements sociaux sur votre commune.

### **Situation SRU**

En 2021, la commune possédait 4556 résidences principales dont 972 logements sociaux soit 21,33% de logements locatifs sociaux. A nombre de logement constant, il eu fallu 167 logements locatifs sociaux supplémentaires pour atteindre 25%. Il est à rappeler que la commune a comme objectif quantitatif triennal

2020-2022 la réalisation de 133 LLS et comme objectif qualitatif l'atteinte au sein de ses logements sociaux d'au moins 30% de PLAI et d'au plus 30% de PLS. En dernier point, la loi 3DS a supprimé l'échéance de 2025, pour la prochaine triennale, la commune sera soumise à la réalisation des 50% des logements manquants.

**En résumé**, la justification de l'intérêt général par la création de logement nécessite d'une part l'explicitation de la trajectoire envisagée par la commune pour atteindre les 25% de logements sociaux et de la contribution de l'opération objet de la présente déclaration de projet à l'atteinte de cet objectif. Ceci est à intégrer au dossier de déclaration de projet.

Bien cordialement,