



# Réunion publique d'information

## Jeudi 9 novembre 2023

Projet Vaillant  
**Projet Vaillant**



# Présentation du projet donnant lieu à la mise en compatibilité du PLU

- 1.** **Projet présenté à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**
- 2.** **Pourquoi c'est une opportunité pour la ville ?**
- 3.** **Pour autant cela nous oblige à être très vigilant sur certains sujets**
- 4.** **Nos réponses à l'avis de la MRAe du 4 octobre 2023 (point sur l'évaluation environnementale)**
- 5.** **Les agendas passé et futur à retenir (l'enquête publique)**



# 1. Projet présenté à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

1. Le Projet dans les grandes lignes
2. Evolution de l'emprise du projet
3. Programme prévisionnel : avant - après
4. Evolution du PLU nécessaire
5. PLU : Adaptation des règles applicables



# 1.1 Le Projet dans les grandes lignes



Logements	140
Création nette (140 neufs et 13 supprimés)	<b>127</b>
Dont logements sociaux	43
Hauteur : R+3+Combles	15m *

*\* avec possibilité de 16m sur la moitié du linéaire*



Places de parking	209
-------------------	-----



Population projetée (127 * 2,28) Cf. INSEE diapo 21	289,6
---	-------



Nombre de voitures projeté (127*1,56) Cf. INSEE diapo 23	198
--	-----

# 1.1 Le Projet dans les grandes lignes



Surface commerciale

290 m<sup>2</sup>



Surface d'activité

330 m<sup>2</sup>



Superficie imperméable /  
Taux d'imperméabilisation (< 20%)

365 m<sup>2</sup> /  
18,8%

Square végétalisé

250 m<sup>2</sup>

Rue Vaillant

Perméabilisée et végétalisée  
Voie sans issue



# 1.1 Le Projet dans les grandes lignes



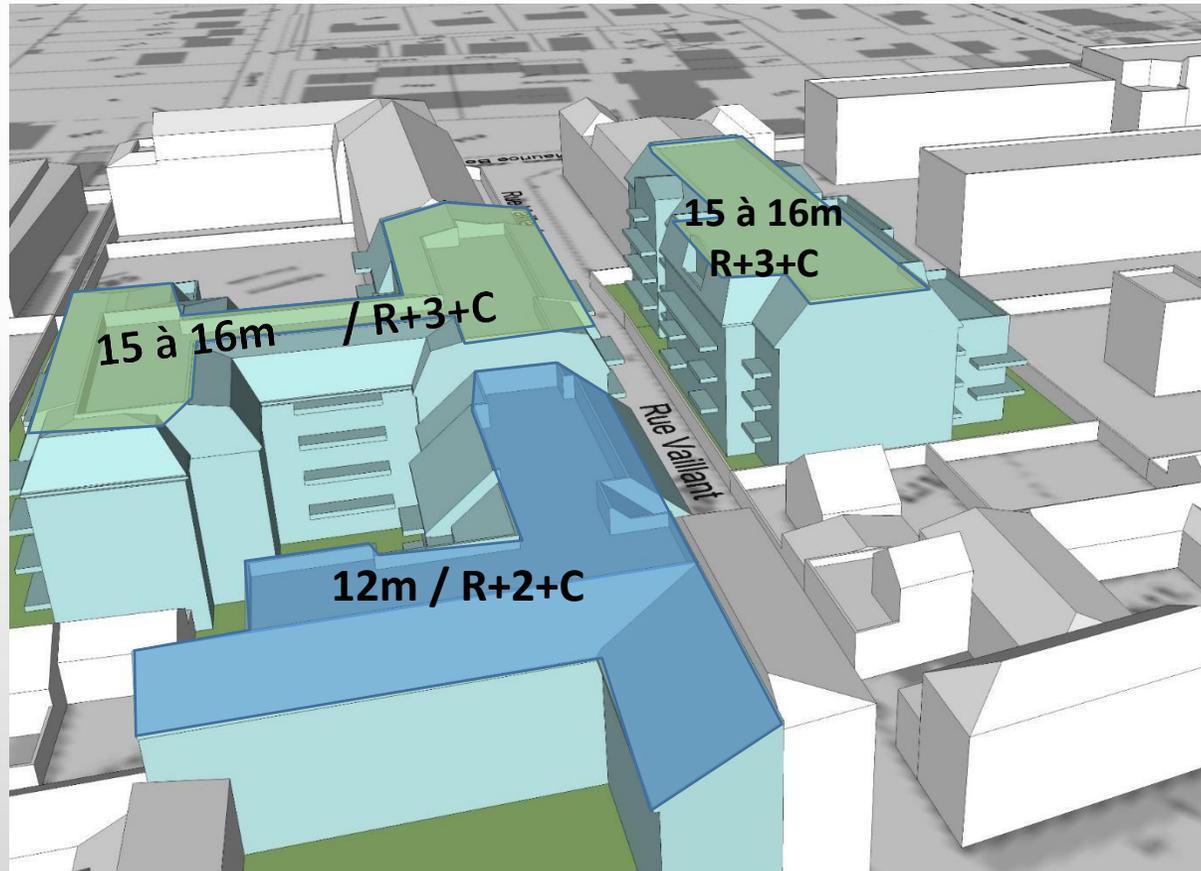
<b>Emprise au sol des constructions</b>	60,7% (au lieu des 70% dans le projet 1 présenté) de la superficie des parcelles concernées qui s'élève à 4 938 m <sup>2</sup>
<b>Espaces libres</b>	1 939 m <sup>2</sup> Surfaces végétalisées 1 573 m <sup>2</sup> (non compris les toits terrasses) dont 772 m <sup>2</sup> en pleine terre



<b>Architecture soignée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Façades divisées en plusieurs éléments contigus pour éviter tout aspect massif et uniforme</li><li>-Epannelage des toitures</li><li>-Choix de matériaux de construction vertueux (RE 2020 niveau 2025)</li><li>-Béton bas carbone.</li></ul>
-----------------------------	---

# 1.1 Le Projet dans les grandes lignes

## Le projet en volume



Toiture végétalisée

## Visuel façades

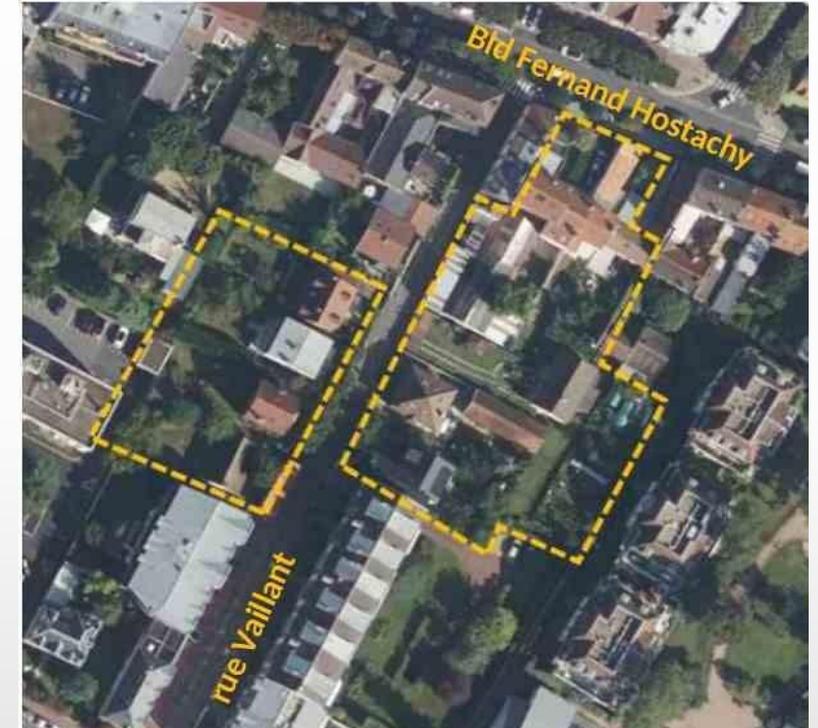


1<sup>ère</sup> version présentée

## 1.2 Evolution de l'emprise du projet



Zonage du PLU en vigueur et zonage de l'AVAP, valant SPR ; en tiretés bleus, périmètre du projet



Nouvelle emprise représentée par les parcelles supplémentaires dont le garage Renault.



# 1.3 Programme prévisionnel

Avant

Le programme prévisionnel du projet était initialement le suivant :

	Rue Vaillant 8 - 14	Rue Vaillant 5 - 9	Total
SDP logements	3 950 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>	7 950 m <sup>2</sup>
Nbre logements accession	42	46	88
Nbre logements sociaux	18	20	38
Nbre de logements total	60	66	126
Surface utile locaux d'activité	320 m <sup>2</sup>		320 m <sup>2</sup>

Après

Il devient :

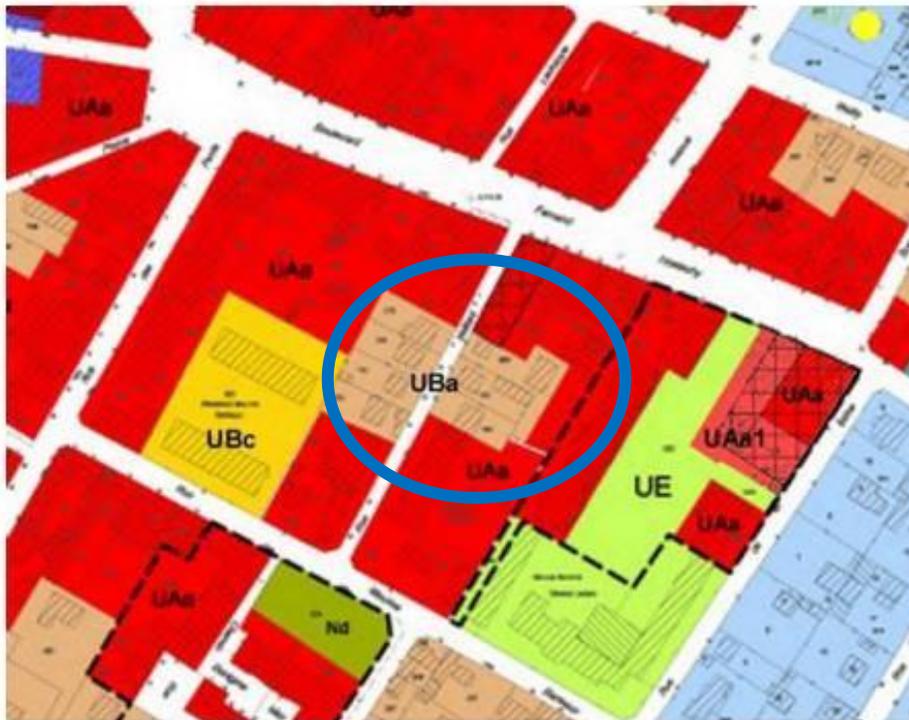
	Rue Vaillant 8 - 14	Hostachy + Rue Vaillant 3 - 9	Total
SDP logements	3 620 m <sup>2</sup>	5 840 m <sup>2</sup>	9 460 m <sup>2</sup>
Nbre logements accession	38	59	97
Nbre logements sociaux	17	26	43
Nbre de logements total	55	85	140
Surface utile locaux d'activité	330 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>

**La création nette de logements, compte tenu de la démolition de 13 logements s'élèvera à 127 logements.**

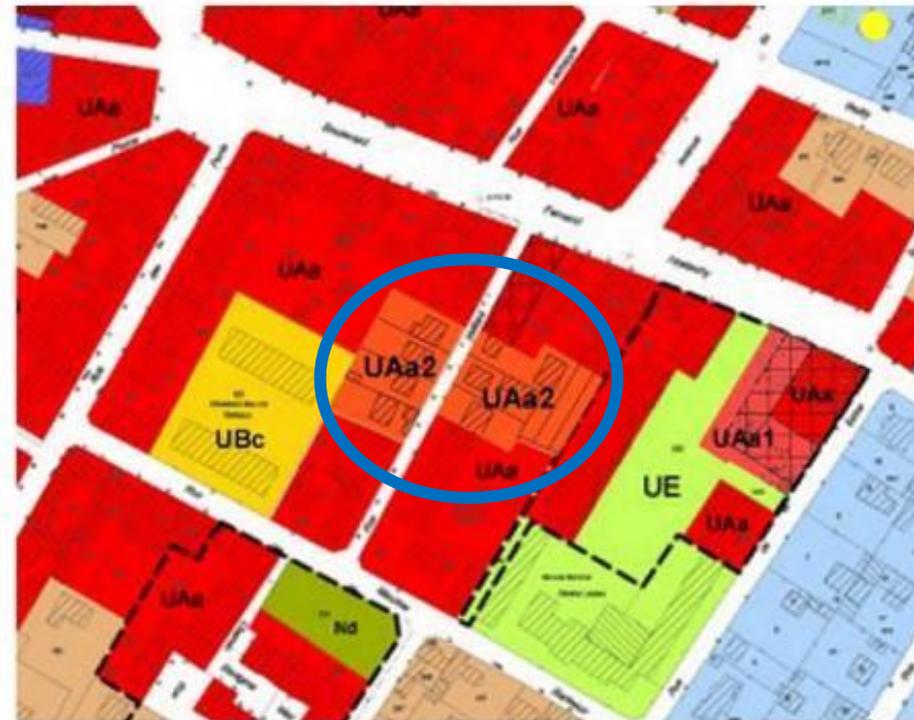
# 1.4 Evolution du PLU nécessaire

La modification du PLU représente 0,14% de la superficie globale de Croissy

## Adaptation du zonage - UBa à UAa2



PLU en vigueur



PLU après mise en compatibilité



## 1.5 PLU : Adaptation des règles applicables

Le caractère de la zone UA présente le sous-secteur UAa2 comme étant destiné à recevoir une opération de rénovation du tissu urbain en cœur de ville.

**Article UA10, paragraphe UA 10.2.1** : limite à 15 m la hauteur max des constructions dans le sous-secteur UAa2.

**Article UA12, paragraphe UA 12.2.1** : prévoit un nombre d'emplacements de stationnements spécifique au secteur UAa2 : au mini 1 place par logement en accession et au **maxi 1 place par logement** pour les logements sociaux ; 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les constructions à usage de bureaux, services et activités.

**Article UA 13, paragraphe UA 13 1.1** : **applique la même exception au taux d'imperméabilisation des espaces libres de constructions aux sous-secteurs UAa1 (parc Leclerc – programme Provini-Sofinim-Moulin Vert) et UAa2.**

**Paragraphe UA 13.2.1**, le sous-secteur UAa2 est dispensé du maintien ou du remplacement des arbres existants en contrepartie d'une obligation de planter des arbustes dans les marges de recul sur voie.



## 2. Pourquoi c'est une opportunité pour la ville ?

1. Satisfaire aux « obligations » logements
2. Enrichir l'offre de soins
3. Renforcer l'attractivité du centre ville
4. Améliorer l'aspect patrimonial de la rue Vaillant
5. Sans impact sur les finances de la ville

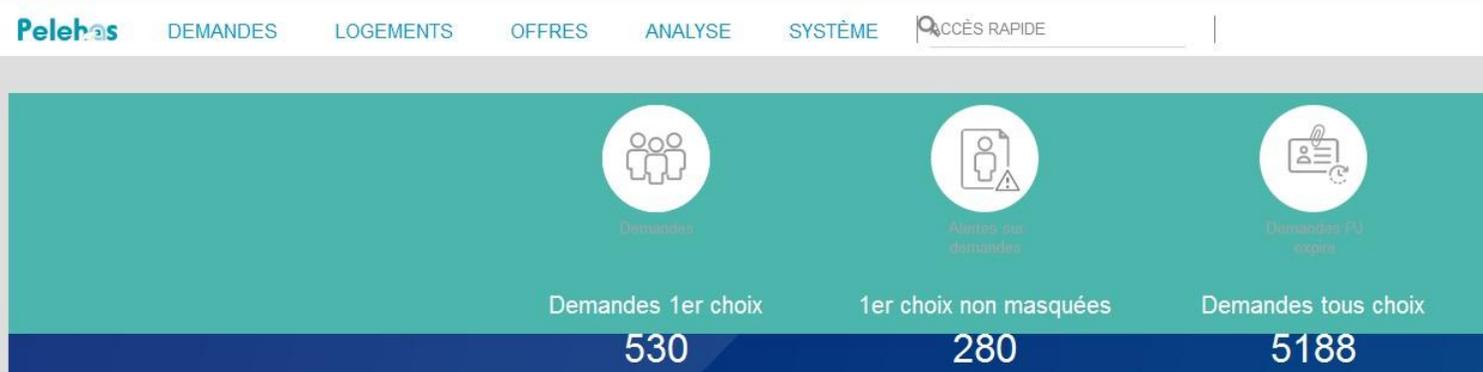


## 2.1 Satisfaire aux « obligations » logements

1. Répondre à une demande Croissillonne
2. Permettre à des familles modestes d'accéder à la propriété
3. Respecter la loi du 3 juin 2010 relative au grand Paris
4. Respecter la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)
5. Données statistiques



## 2.1.1 Répondre à une demande Croissillonne



	Total
Chez un particulier	17
Chez vos parents ou chez vos enfants	31
Locataire d'un logement social	157
Locataire ou s/s locataire dun Lgt privé	70
Logement temporaire	8
Propriétaire occupant (divorce ou séparation)	7
Autres	7
	297

**530** demandes actives de « 1er choix » pour la ville de Croissy dont **297** demandes de Croissillons  
(source : logiciel, AFI PELEHAS relié au Service National d'Enregistrement (SNE) – novembre 2023)

**5 188** demandes tous choix (17)



## 2.1.2 Permettre à des familles modestes d'accéder à la propriété

Le projet permettrait de réaliser **43 logements** dits BRS

Qu'est-ce que le bail réel solidaire (BRS) ?

Le BRS permet à des familles modestes d'accéder à la propriété dans des marchés tendus, alors qu'ils ne peuvent difficilement le faire dans le marché classique, compte tenu des prix immobiliers très élevés dans ces zones.

Comment fonctionne le bail réel solidaire ?

-Le principe du BRS est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : on achète uniquement le logement et on loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

-Le plafond de ressources permettant d'accéder au BRS :

Nb de pers ds Lgt	Zone A
1	35 515 €
2	49 720 €
3	56 825 €
4	64 638 €



## 2.1.3 Respecter la loi relative au grand Paris

### La loi du 3 juin 2010 relative au grand Paris :

- La loi du 3 juin 2010 relative au grand Paris a fixé comme objectif la construction chaque année de « 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France »

**PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Croissy-sur-Seine approuvé le 23 juillet 2013 et toujours d'actualité.**

### Objectifs du PADD :

- Diversifier et adapter l'offre de logements pour tous et renforcer la mixité urbaine et sociale
- Renouveler l'offre de logements
- Contribuer à une plus grande mixité des populations
- Offrir la possibilité aux habitants d'effectuer leur parcours résidentiel en restant sur le territoire communal.



## 2.1.4 Respecter la loi solidarité et renouvellement urbain

**Loi SRU : Taux de logements sociaux à Croissy-sur-Seine :  
Nous sommes à 22,42% au 1 janvier 2023 => commune déficitaire**

**On doit disposer de 25 % de logement sociaux**, en regard des résidences principales.

**N'étant pas à 25%**, nous sommes soumis à des obligations triennales de rattrapage, qui sont à la fois : quantitatives (60 pour la période 2023-2025) et qualitatives (répartition équilibrée entre des différentes typologies, avec un minimum de 30 % de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et a contrario un maximum de 30 % de PLS (Prêt Locatif Social)).

La création nette de logements, compte tenu de la démolition des constructions existantes s'élèvera à 127 logements dont 43 logements en bail réel solidaire correspondant à un taux effectif de 33,86 % logements sociaux (rattrapage de 11 sur les 120 manquants). L'opération Vaillant nous permettrait de réaliser 71,6% de l'obligation triennale.

**Si nous ne réalisons pas nos obligations nous serons carencés.**



## 2.1.4 Respecter la loi solidarité et renouvellement urbain

### Quelles incidences en cas de non respect de la période triennale ?

\*\* L'amende n'est pas la sanction la plus importante \*\*

**Cela implique des sanctions qui permettent, au préfet :**

- la reprise automatique du droit de préemption urbain,
- la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme en substitution des maires,
- Le transfert du contingent communal pour loger les ménages bénéficiaires du DALO (Droit Au Logement Opposable),
- La majoration jusqu'à cinq fois du prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux.



## 2.1.4 Respecter la loi solidarité et renouvellement urbain

Comment on rattrape les 120 logements pour arriver à 25 % ?

Programme	Logements	Social	Accession	Lgts soc 25%	Gain sur le retard	Date achèvement	Type	Résid Pales
P2I	44	18	26	11	7	En cours	Mixte	44
DEMEESTER *	43	11	33	10,75	0,25		PLS	43
APEI	10	10	0	0	10		PLAI	0
3F	16	16	0	4	12		PLAI/PLUS	16
APHP (logements Conventionnés)	25	25 à 35	0	2,5	35		PLUS/PLS	10
FRANCO SUISSE	140	43	97	31,75	11		BRS/PLS	127
SERVIER (RJA)	60	60	0	0	60		PLUS	1

\* maisons + appartements

<b>338</b>	<b>193</b>	<b>156</b>	<b>38,25</b>	<b>128</b>			<b>241</b>
						Diffus	8
							<b>249</b>

Calcul Loi SRU Croissy	
Nbre de résidences principales *	<b>4949</b>
Nbre de logements aidés correspondant à 25%	<b>1237,25</b>
Nbre de logements aidés ouverts à la location	<b>1249</b>
Nbre de logements aidés manquants	<b>-11,75</b>

**25,24%**

\* 4656 + 42 (dont 12 LLS) "Les nouveaux constructeurs" + 2 diffus

## 2.1.5 Données statistiques

Maintenir un niveau de population pour les crèches, les écoles, et les commerces.

### Evolution de la population

	2009	2020	%
<b>Croissy</b>	10 067	10 324	<b>2,55%</b>
<b>Yvelines</b>	1 407 560	1 449 723	<b>3,00%</b>
<b>IDF</b>	11 728 240	12 271 794	<b>4,63%</b>
<b>France</b>	64 323 000	68 043 000	<b>5,78%</b>

Pop légales au 1er janvier...	Populatio n Municipal e
2009	10 067
2010	10 100
2011	10 133
2012	10 112
2013	10 048
2014	10 060
2015	10 063
2016	9 990
2017	9 936
2018	10 046
2019	9 887
2020	9 701
2021	9 602
2022	10 031
2023	10 324

+2,55 %

### FAM T3 - Composition des familles

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	2 899	100	2 788	100	2 936	100
Couples avec enfant(s)	1 430	49,3	1 367	49	1 348	45,9
Familles monoparentales	332	11,5	332	11,9	412	14
Hommes seuls avec enfant(s)	56	1,9	67	2,4	82	2,8
Femmes seules avec enfant(s)	276	9,5	265	9,5	330	11,2
<b>Couples sans enfant</b>	1 137	39,2	1 089	39,1	1 176	40,1

### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	10 112	100	9 936	100	10 324	100
0 à 14 ans	2 092	20,7	1 922	19,3	1 877	18,2
15 à 29 ans	1 621	16	1 657	16,7	1 682	16,3
30 à 44 ans	2 041	20,2	1 760	17,7	1 869	18,1
45 à 59 ans	2 155	21,3	2 225	22,4	2 310	22,4
60 à 74 ans	1 374	13,6	1 506	15,2	1 603	15,5
75 ans ou plus	829	8,2	867	8,7	984	9,5

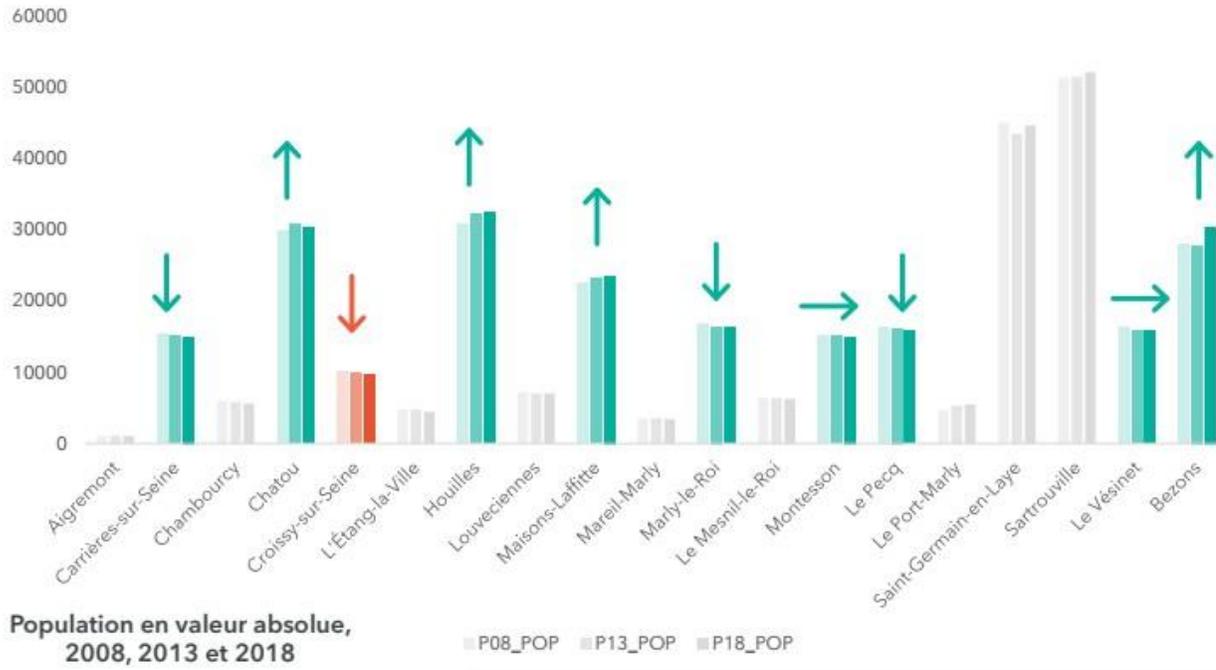




# 2.1.5 Données statistiques



## Comparaison avec les villes de la Communauté d'Agglomération St Germain Boucles de Seine



## Nombre de véhicules par foyer

### France

Nombre de véh par foyer => 1,3 (Source INSEE)

### Croissy

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

2009	%	2014	%	2020
3 566	90	3 559	89	
1 990	50,2			
1 57				

### Nombre de vehicule par foyer à Croissy

Nombre de logements : 4700 (Source Préfecture SRU)

1 voiture 4700 x 0,496 = 2331

2 voitures ou plus => 3 voit (4700 x 0,354)x3= 4991

Total = 7322

Nbre veh par foyer = Nbre voit/Nbre Lgts 1,56



## 2.2 Enrichir l'offre de soins

### Pourquoi ?

1. Rapport d'information sénatorial n°589 du 29 mars 2022
2. La Commune de Croissy classée en ZIP en mars 2022
3. Pénurie de spécialistes à Croissy

### Comment ?

4. Améliorer les conditions d'exercice
5. Favoriser l'installation de professionnels



## 2.2.1 Offre de soins

**Au 30 juin 2021, 11% des Français de plus de 17 ans n'ont pas de médecin traitant.**

*Source : Rapport d'information sénatorial n°589 « Rétablir l'équité territoriale en matière d'accès aux soins : agir avant qu'il ne soit trop tard ».*

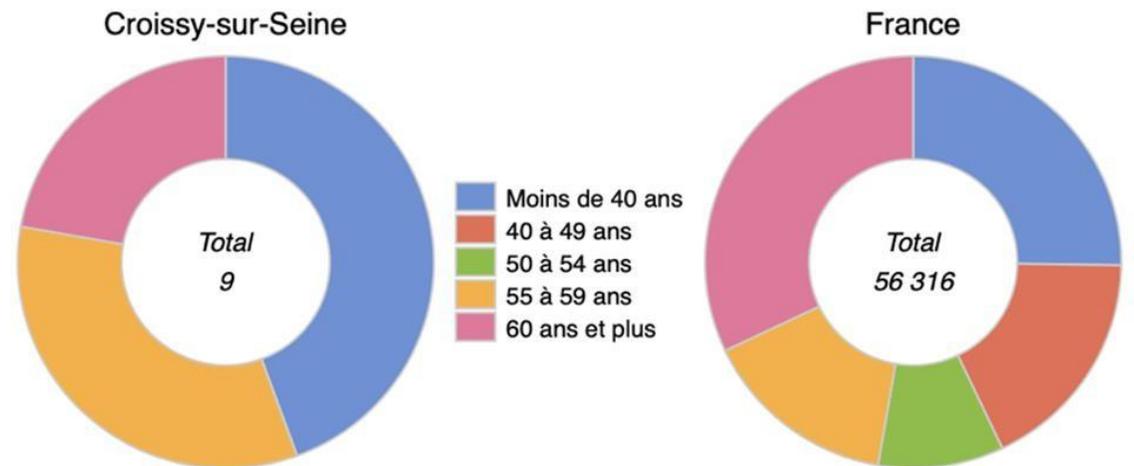
**Au 30 octobre 2023, 16,6% des patients du nord des Yvelines de plus de 17 ans n'ont pas de médecin traitant.**

*Source : CPAM2023*

A ce jour seuls 2 médecins généralistes sur les 8 exerçant à Croissy accepteraient de prendre de nouveaux patients en dehors d'urgences médicales.

**Maison médicale Emma Demaris**  
2 médecins généralistes (primo-installants) sur 4

Répartition des généralistes par tranche d'âge au 31/12



2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 **2022** >>

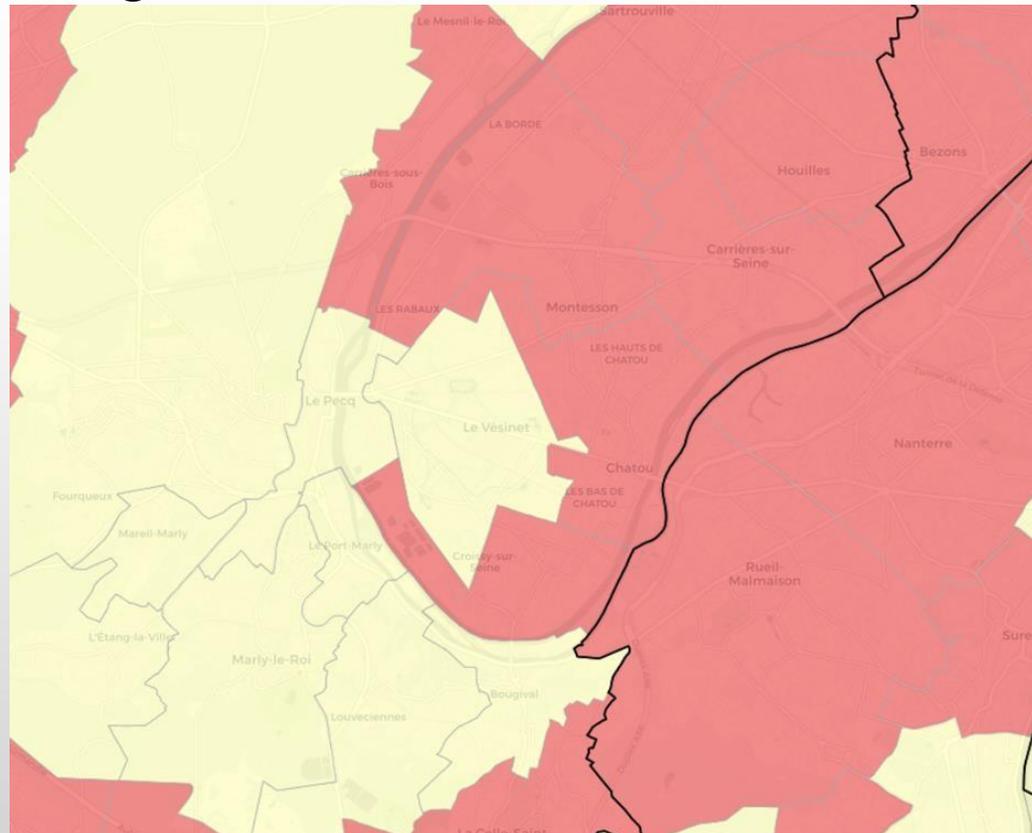
Source : FNPS - 2022



## 2.2.2 la Commune de Croissy classée en ZIP en 03/2022

En mars 2022, la commune de Croissy-sur-Seine a été classée par l'ARS Ile-de-France en zone d'intervention prioritaire (ZIP) en raison de l'insuffisance de l'offre de soins qui y est proposée.

### Zonage Médecins Libéraux



[Source : iledefrance.ars.sante.fr](http://iledefrance.ars.sante.fr)



## 2.2.3 Pénurie de spécialistes à Croissy

### Spécialistes encore présents à Croissy

Dermatologue : 1 > 65 ans

Ophthalmologues : 3 > 65 ans => 3 départs en retraite  
fin 2023

**Pour aller consulter un spécialiste de  
premier recours nous devons aller :**



### Professionnels de santé libéraux les plus proches

Spécialiste	Commune du professionnel de santé le plus proche (en km)
Cardiologue	(4 km) Le Port-Marly
Dermatologue	(0 km) Croissy sur Seine
Gastro-entérologue	(4 km) Le Port-Marly
Gynécologue	(2 km) Bougival
ORL	(2 km) Le Vésinet
Ophthalmologue	(0 km) Croissy sur Seine
Pédiatre	(2 km) Bougival
Pneumologue	(4 km) Le Port-Marly
Radiologue	(4 km) Le Port-Marly
Rhumatologue	(4 km) Le Port-Marly
Psychiatre	(2 km) Le Vésinet

[Source :](#)  
[cartosanté.atlasanté](https://cartosanté.atlasanté.com)



## 2.2.4 Améliorer les conditions d'exercice

### La création de locaux d'activité médicale et paramédicale

dont le développement de maison médicale / maison de santé (constituée de professionnels de santé libéraux) témoigne à la fois d'une évolution des attentes en matière de santé et d'une volonté des professionnels médicaux d'exercer leur métier différemment :

- Améliorer leur gestion du temps,
- Mutualiser leurs frais,
- Bénéficier d'une structure pour se coordonner.

C'est l'indispensable maillon du premier niveau de soins, favorisé et encouragé par les pouvoirs publics et qui met le patient au cœur du système.



## 2.2.5 Favoriser l'installation de professionnels

En imposant dans la programmation des m<sup>2</sup> pour une future structure

=> **Soit 330 m<sup>2</sup> côté pair de la rue Vaillant.**

*(Nous ne disposons pas actuellement de cette surface sur le centre-ville)*

En mettant cette surface en pied d'immeuble neuf (RdC) pour répondre facilement aux respect des normes ERP.

En Rez-de-chaussée, le prix du foncier se fait au prix du m<sup>2</sup> commerce et non pas au prix du m<sup>2</sup> logement qui est beaucoup plus cher.

**=> C'est à ces conditions que nous serons plus attrayants pour l'installation de professionnels et plus particulièrement des spécialistes de secteur 2.**



## 2.3 Renforcer l'attractivité du centre ville

1. Agir pour la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs
2. Améliorer l'offre commerciale
3. Créer un Square/jardin de pluie sur le Boulevard
4. « L'esprit village »



## 2.3.1 Agir pour la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs

Saint Germain  
**bouclesdeseine**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Cette attractivité est fragile (concurrence avec « Amazon »), c'est pour cela que la communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine a lancé un programme de soutien :

### Agir pour la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs

Mener des études pour la redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs afin d'identifier les leviers à actionner et accompagner les communes dans la mise en œuvre des réponses à apporter.

### Quelles sont les actions possibles pour revitaliser son Centre-ville ?

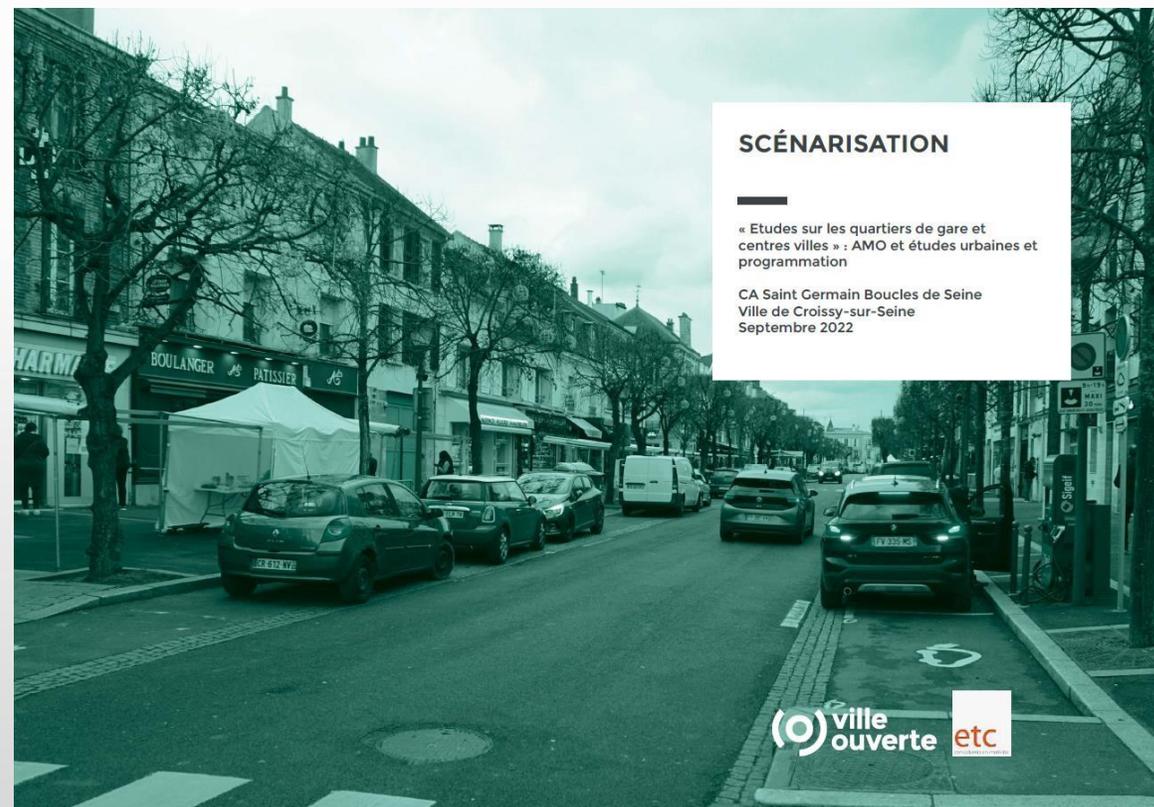
- Mener une action d'adaptation de l'habitat dans le centre-ville. ...
- Repenser la stratégie patrimoniale, l'architecture et l'ambiance de vie. ...
- Renforcer l'attractivité des espaces publics. ...
- Dynamiser la politique de l'emploi dans le secteur tertiaire. ...
- Avoir une stratégie d'accessibilité et de mobilité du centre-ville . ...



## 2.3.1 Agir pour la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs

Mener des études pour la redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs afin d'identifier les leviers à actionner et accompagner les communes dans la mise en œuvre des réponses à apporter.

### Quelles sont les actions possibles pour revitaliser son Centre-ville ?





## 2.3.2 Améliorer l'offre commerciale

**Supprimer le garage Renault** qui est une activité polluante, bruyante, génératrice de circulation et consommatrice de places de parking non adaptée au centre-ville.

**Améliorer l'offre commerciale** : profiter de cette surface (+ 290 m<sup>2</sup>) pour y mettre des nouveaux commerces non existants sur le boulevard en facilitant l'accès à ces nouveaux commerces (Bio, Informatique , ...). Cf. étude CA SGBS

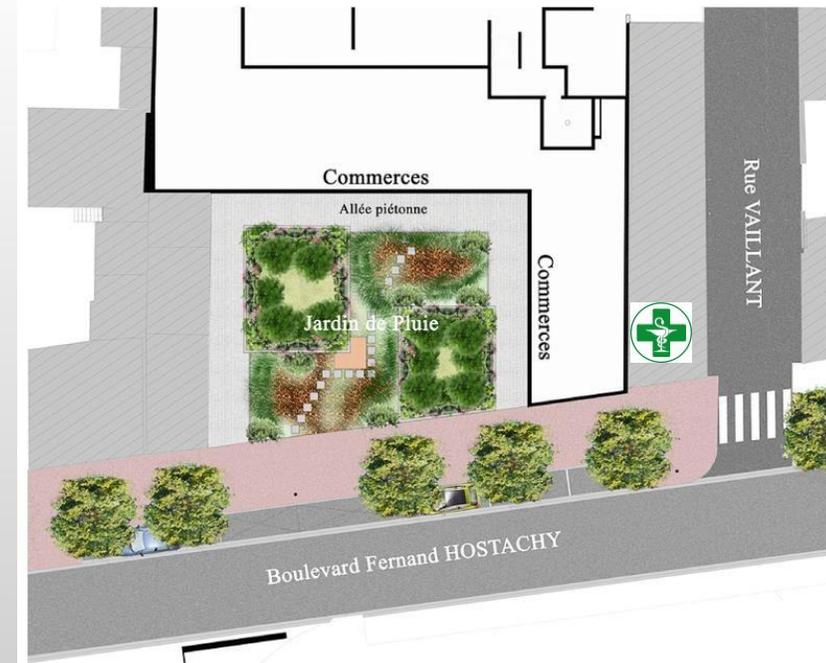




## 2.3.3 Créer un Square/jardin de pluie sur le Boulevard

250 m<sup>2</sup> de surface pleine terre

- Perméabilité du sol favorable à la recharge des nappes d'eau et à la gestion de l'infiltration des eaux pluviales
- Déconnection de l'ensemble des gouttières des réseaux d'eaux pluviales permettant l'infiltration de l'ensemble des toitures
- Capacité d'infiltration des toitures via la rue = **30m<sup>3</sup>**
- Biodiversité
- Ilot de fraîcheur
- Espace de respiration pour les piétons, etc.





## 2.3.4 « L'esprit village »

**Thème de cœur = relation fusionnelle que l'on ne trouve pas dans les villes avoisinantes**

« L'architecture récente du centre-ville est pour beaucoup, sur ce ressenti de village avec son mélange d'immeubles reprenant les codes du bâti ancien et ses petits commerces et restaurants dynamiques. D'un point de vue urbanisme, ce serait plutôt un « centre bourg » mais cela interpelle moins l'imaginaire. Compte tenu de la durée de l'équipe municipale actuelle, c'est un point que l'on peut mettre à son crédit »  
*(Laurent Dané, commissaire enquêteur 28/09/2022).*

La suppression du garage Renault, la création d'un square, l'amélioration de l'offre commerciale 290 m<sup>2</sup>, l'embellissement de cette partie du Bd Hostachy, la quasi piétonisation, la perméabilisation de la rue Vaillant, la mise en place d'activités médicales et paramédicales (+330 m<sup>2</sup>) contribuent à « l'esprit village », où il est possible de tout faire à pied et d'avoir tous les services accessibles aux personnes.  
(aménités pour les riverains et les usagers du site).

**Derrière la logique de mixité sociale et fonctionnelle, l'objectif est de pouvoir combiner l'emploi, le logement, le commerce et les transports, mais aussi la nature en ville, dont la place est fondamentale.**

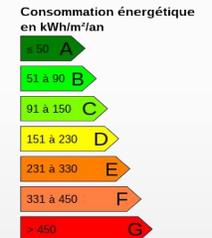


## 2.4 Améliorer l'aspect patrimonial de la rue Vaillant ?

**Architectes des Bâtiments de France (ABF) :** Harmonisation des principes architecturaux s'appliquant sur les immeubles boulevard Fernand Hostachy, en SPR, et le reste du programme hors SPR  
Notamment : pas de toitures terrasses visibles, un seul matériau de toitures décliné en plusieurs teintes

**Aménagement paysager de la rue Vaillant**

Diagnostic de performance  
énergétique (DPE)  
des bâtiments actuels :  
**entre E et G**





## 2.4 Améliorer l'aspect patrimonial de la rue Vaillant ?

**Architectes des Bâtiments de France (ABF) : Harmonisation des principes architecturaux s'appliquant sur les immeubles boulevard Fernand Hostachy, en SPR, et le reste du programme. Notamment : « s'inspirer des mêmes lignes directrices en terme de composition architecturale »**



Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France

Affaire suivie par : Gaël NOBLANC  
Service : UDAP 78  
Tél : 01 39 50 54 09  
Courriel : gael.noblanc@culture.gouv.fr  
Réf : GN/LA D23-140

Gaël NOBLANC

Versailles, le 3 juillet 2023,

Architecte des Bâtiments de France  
Adjoint à la Cheffe de l'UDAP des Yvelines

Objet : CROISSY-SUR-SEINE – Projet d'aménagement rue Vaillant et boulevard Hostachy

Monsieur le Maire,

Vous m'avez saisi pour avis concernant une opération d'aménagement envisagée le long de la rue Vaillant et du boulevard Hostachy.

Lors des différents échanges et réunions que nous avons pu avoir j'ai, pour rappel, émis les observations suivantes :

- Les parcelles situées le long du boulevard d'Hostachy sont partie intégrante de l'espace protégé par le code du patrimoine au titre du site patrimonial remarquable. Par l'application de cette servitude d'utilité publique, les possibilités de construction sont réduites.
- Le règlement précise notamment
  - o « Préserver ce paysage urbain [...] en maintenant la silhouette urbaine rythmée des couronnements (toitures) et en préservant les lignes horizontales des façades : bandeaux, corniches. ».
  - o « Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et ventilation, cage d'ascenseur, locaux techniques etc. ».
- Sur la placette le long du boulevard, il s'agira de ne pas envisager de balcon ou de loggia. Aucune rampe de parking ne débouchera sur celle-ci, et un aménagement paysager sera à proposer. Il conviendra de maintenir une ambiance « village » autour de la placette.

- Le traitement en toitures terrasses, végétalisées ou non, n'est pas conforme aux objectifs du règlement et ne doit pas être envisagé. Tant au regard des façades sur rues que pour celles vers l'arrière. Les toitures, si elles doivent être partiellement plates (en leur centre), pourraient abriter des éléments techniques qui ne devront pas être visibles depuis la rue. Le principe de toitures terrasses techniques, à l'arrière des pans de toitures, est un bon compromis aux contraintes du confort moderne et de l'apparence patrimoniale. Pour autant, toutes les toitures doivent assurer, dans la poursuite des façades, un couronnement traditionnel avec une couverture à la Mansart ou à pentes.
- De plus, pour les constructions futures situées à l'extérieur du périmètre du SPR, le long de la rue Vaillant, je vous invite à vous inspirer des mêmes lignes directrices en terme de composition architecturale. La cohérence et l'harmonie d'une ville dépend, non seulement, de la qualité du règlement de la zone, mais aussi, d'une volonté architecturale qui puisse intégrer les enjeux limitrophes.
  - o Ainsi, il s'agira d'envisager ni balcon, ni loggia sur les façades côté rue.
  - o Pas d'observation concernant le soubassement en pierre et les volets.
  - o Les toitures seront envisagées avec un seul matériau et des nuances de teintes, plutôt qu'une alternance de matériaux à éviter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Gaël NOBLANC

**M. Jean-Roger DAVIN**  
Maire de Croissy-sur-Seine  
Hôtel de Ville  
8 avenue de Verdun – CS 40021  
78290 CROISSY-SUR-SEINE Cedex  
[accueil@croissy.com](mailto:accueil@croissy.com)  
[aurelie.pruvost@croissy.com](mailto:aurelie.pruvost@croissy.com)



## 2.5 Sans impact sur les finances de la ville

**Profiter d'une opération privée** pour répondre aux questions de logements, de santé et d'attractivité sans contribution financière de la ville.

**Profiter d'un futur plateau santé en centre-ville** sans participation financière de la commune (professionnels de santé libéraux secteur 2).

**Ne pas porter les terrains ni réaliser d'expropriations traumatisantes**, sous contraintes et coûteuses pour réaliser une opération d'intérêt général.

- En effet, le mode de construction « au cas par cas » est clairement assumé dans le PADD, mode de décision préféré à une opération globale d'aménagement.
- Dans le cas où les règles du PLU ne le permettent pas, cela impose : soit une modification du PLU, soit une déclaration de projet, mais qui dans ce cas doit être d'intérêt général.

**Rétrocession du square à la Ville**



## 3. Nous devons rester très vigilant sur certains sujets

1. Ecologie ou l'environnement
2. Circulation, sécurité et aménagement de la rue Vaillant
3. Stationnement
4. L'aspect patrimonial, paysages, hauteur des bâtiments
5. Gestion du chantier



## 3.1 Ecologie ou l'environnement

**Toitures végétalisées** pour les bâtiments non situés en SPR  
**Taux d'imperméabilisation** des espaces non construits inférieur à 20%

Amélioration par rapport au projet initial 2022

**Ecologue** missionné pour compléter l'inventaire de la faune et de la flore

### **Surfaces perméables :**

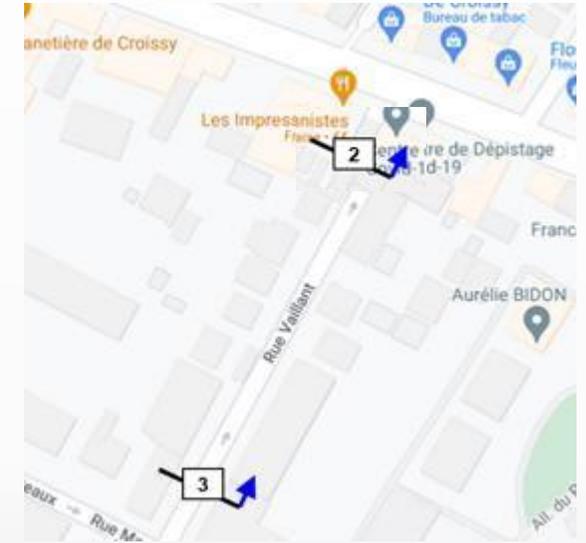
⇒ 81% des espaces non construits perméables (espaces verts sur dalles ou en pleine terre) non compris les toitures végétalisées

⇒ Désimperméabilisation de la rue Vaillant : voirie enrobé drainant, structure réservoir pour eaux pluviales, noues paysagères, pavé à joint enherbé

**Matériaux utilisés :** Béton bas carbone & choix de matériaux de construction vertueux (RE 2020 niveau 2025).



# 3.2 Circulation et sécurité rue Vaillant



Rue traversante avec garage Renault

Rue Léchappé	212	0	232	0	220	2	302	0	232	0	163
Moy. Horaire	8,8	0,0									

=> Voie sans issue avec parking public de 40 places

## Enquête de circulation Bd Hostachy

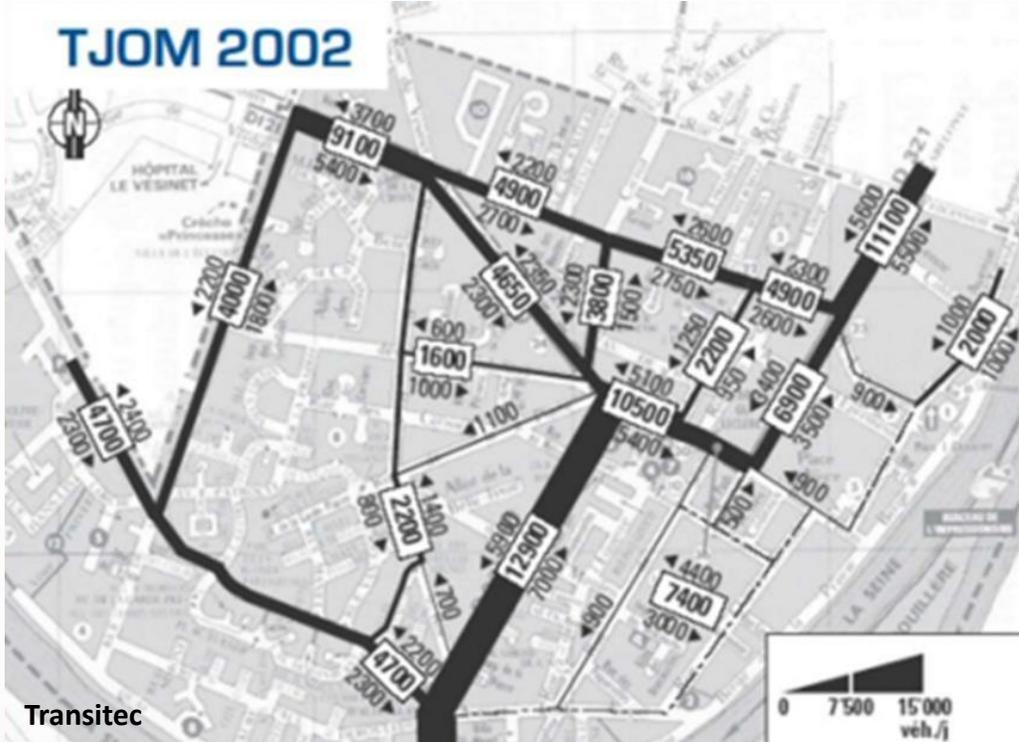
Date de début : 2023-04-12

Date de Fin : 2023-06-08

Source WINTICS

Période entière	17293	27	285684	13239	3594	319837
(avec vélo)	5,4%	0,0%	89,3%	4,1%	1,1%	100,0%
(sans vélo)		27	285684	13239	3594	302544
		0,0%	94,4%	4,4%	1,2%	
<b>J moy s vélo</b>		0,5	4925,6	228,3	62,0	5216,3

TJOM 2002



Transitec



## Circulation BD Hostachy

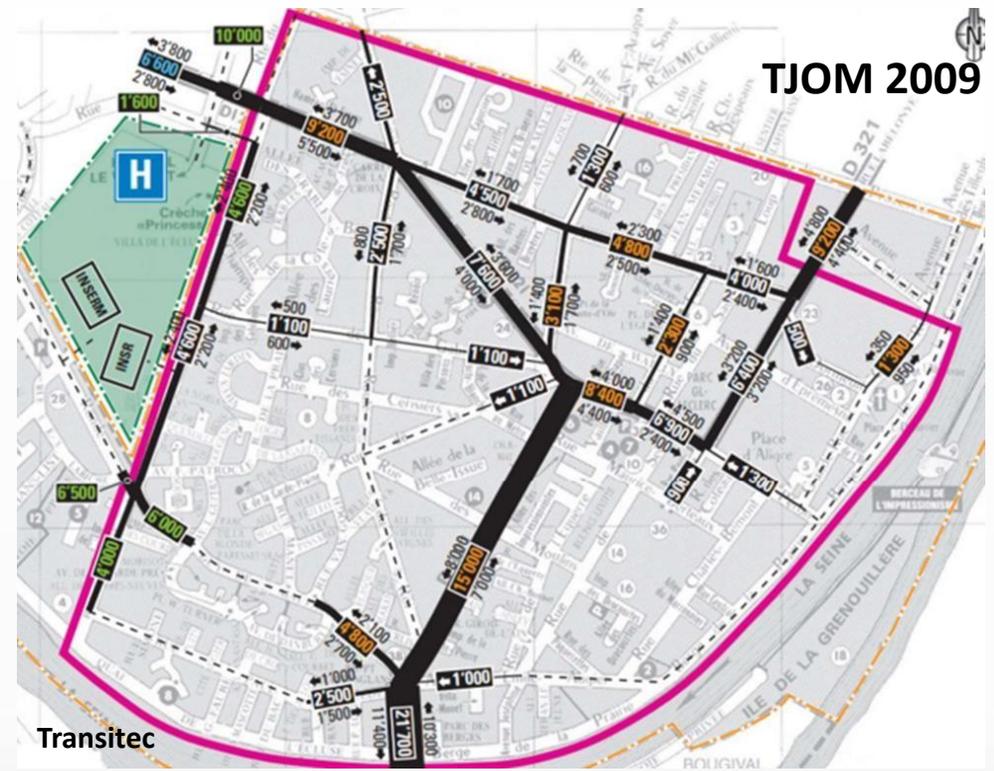
Bd Hostachy

mai-02 | 10

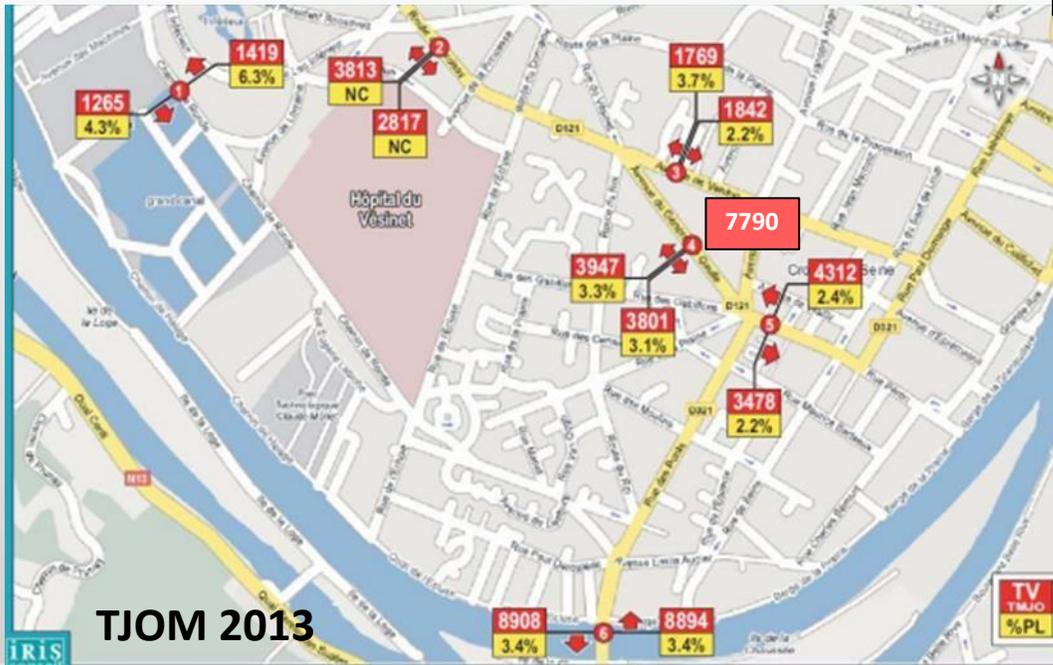
juin-09

juin

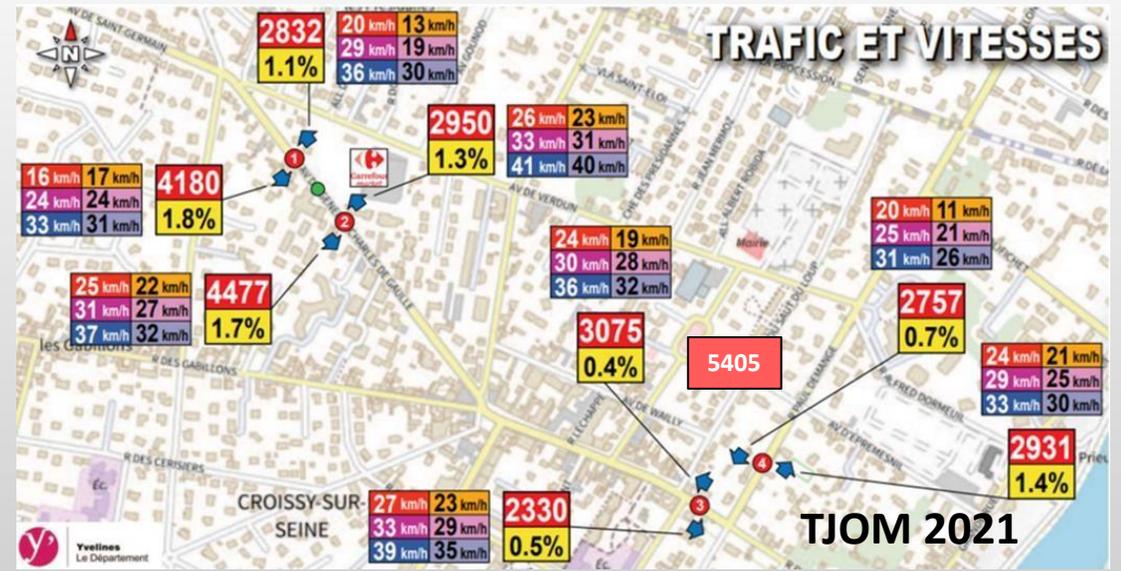
TJOM 2009



Transitec



TJOM 2013

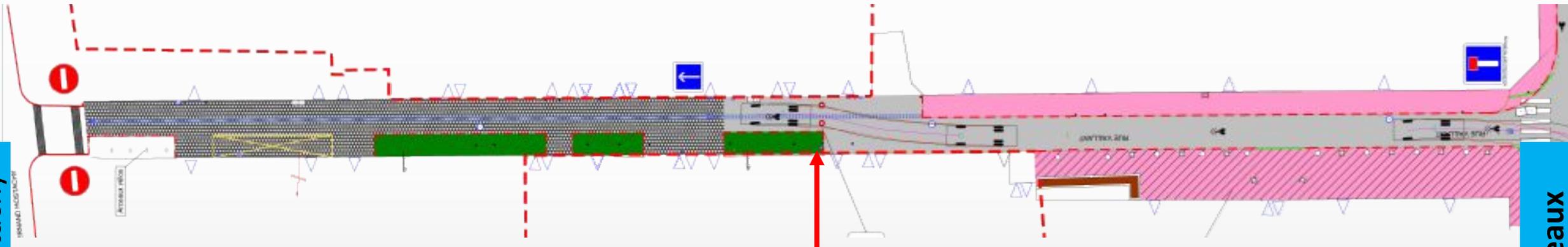


TJOM 2021



# 3.2 Circulation et sécurité rue Vaillant

Version 2022



Hostachy

Berteaux



Bornes escamotables

Chicanes pour limiter la vitesse & sécurisation des sorties d'immeubles

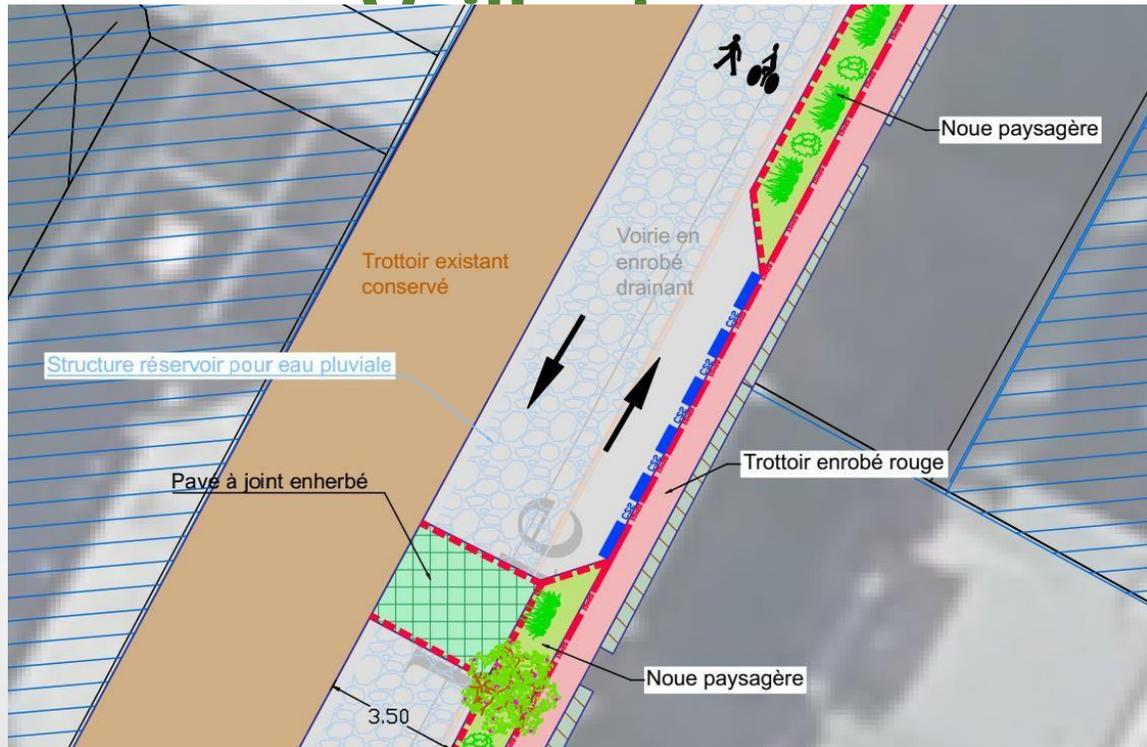
Version 2023



Accès riverains uniquement d'Hostachy aux bornes

Double sens de Berteaux jusqu'aux bornes (entrées de parking des bâtiments)

## 3.2 Aménagement de la rue



- Espace vert planté pleine terre
- Voirie et trottoir en enrobé drainant et pavé joint gazon
- Structure sous enrobé permettant l'infiltration pluviale
- Noues paysagères

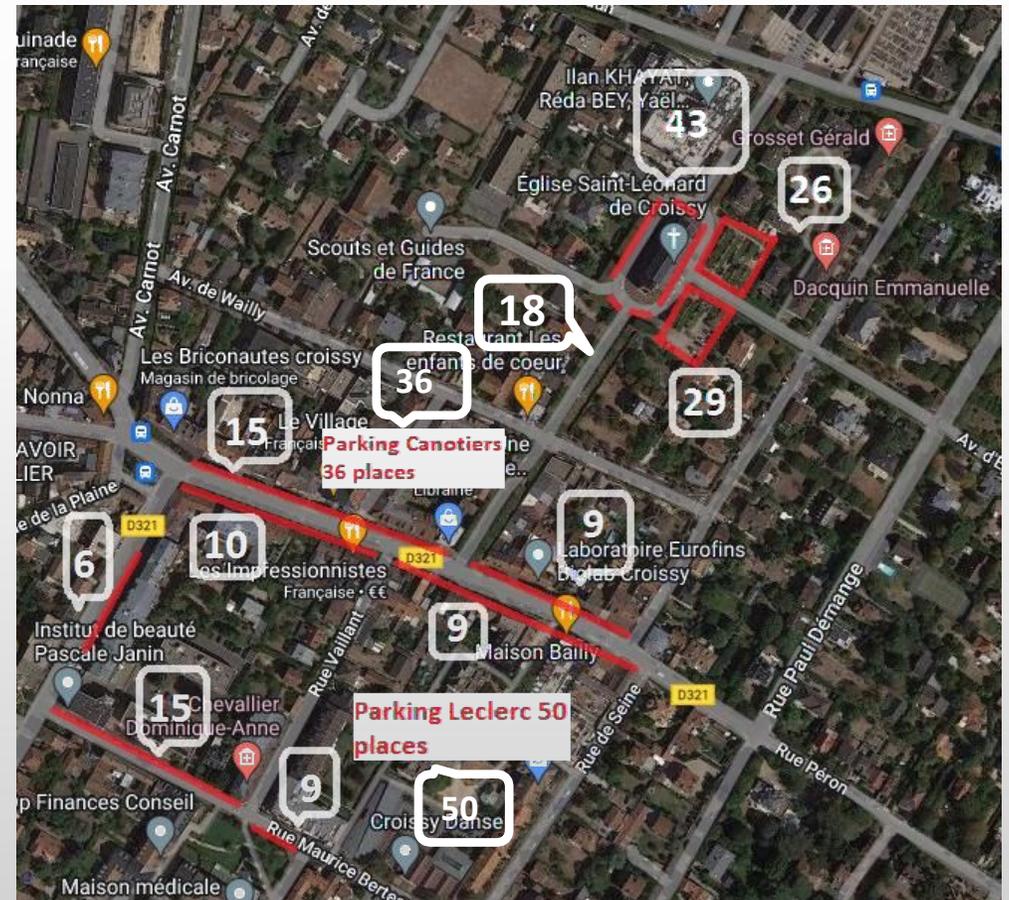


## 3.3 Stationnement centre ville

Suppression garage Renault = plus de stationnement récupéré

Amélioration de la signalétique des parkings Canotiers et Leclerc

## 275 places de stationnement





## 3.4 L'aspect patrimonial, paysages, hauteur des bâtiments

L'aspect patrimonial et paysages avec la hauteur des bâtiments : même hauteur que la résidence Concorde,

Les préconisations de l'ABF seront respectées ([cf diapo 35 et 36](#))

Epannelage



Arbres de hautes tiges dépassent aisément les 16 m.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : limiter la consommation d'espace au sol compensé par la hauteur



## 3.4 L'aspect patrimonial, paysages, hauteur des bâtiments

### Qu'est-ce que l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette" et quels sont les leviers pour l'atteindre ?

La zéro artificialisation nette est une notion inscrite dans le plan biodiversité en 2018. L'objectif de la trajectoire "zéro artificialisation nette" est de **ne plus artificialiser à terme**, tout en laissant la possibilité de **compenser l'artificialisation** (d'où l'usage du mot "net"). Il ne s'agit donc pas de ne plus artificialiser du tout.

Concernant les leviers pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, le commissariat général au développement durable relève trois grandes familles :

- **Densifier.** La densification permet de construire plus sur un même espace. Il peut s'agir de surélever des bâtiments par exemple, d'augmenter la densité dès la construction ou ...
- **Utiliser les espaces vacants.** Cela concerne les espaces déjà artificialisés mais non utilisés, comme des commerces vacants ou des friches industrielles.
- **Désartificialiser et renaturer.** Il s'agit de rendre d'un côté ce que l'on a pris de l'autre, en rendant au sol ses fonctions naturelles. Il faut dépolluer, désimperméabiliser et renourrir les sols.



## 3.5 Gestion du chantier

### Charte de promotion immobilière

**2 opérations communes => 1 seul chantier**

#### Pourquoi une charte de promotion ?

Mettre en place un partenariat actif entre la Commune, les maîtres d'ouvrages, les opérateurs immobiliers, les constructeurs, les riverains, les acquéreurs et les propriétaires,

Habitat et développement durable : encourager les démarches environnementales en proposant une qualité architecturale optimale

Défendre la qualité de vie et la qualité d'usage des logements

### Suivi environnemental du chantier

#### Côté ville :

- Mise en place d'un capteur de suivi de la qualité de l'air dès novembre 2023. Ce capteur va permettre de mesurer les particules (PM1, PM2.5 et PM10), le niveau sonore, le dioxyde d'azote, le monoxyde de carbone, l'ammoniac.
- Contrôle du respect de l'arrêté sur le bruit et du règlement de voirie

#### Côté opérateur privé :

Installation de capteurs éco-responsables en amont et pendant toute la durée des travaux : mesures des particules fines, sonomètre

Contrôle : Bruit ; Vibration ; Qualité de l'air ; Congestion de trafic et salissures



## 3.5 Gestion du chantier

**Organisation de réunions de concertation entre les riverains et l'opérateur avant le démarrage du chantier**

**Mise en place d'une équipe maître d'œuvre / maître d'ouvrage dédiée à la qualité de la réalisation, au respect des délais, à la bonne tenue du chantier et à la sécurité**

- ⇒ Circulation rue Vaillant limitée aux riverains (piétons et véhicules)
- ⇒ Rue Vaillant en impasse pendant la phase chantier
- ⇒ Installation des aires de livraison de chantier en face des parcelles en travaux
- ⇒ Zones de chantier fermées par une clôture et un portail
- ⇒ Balisage du site : signalétique claire des zones libres d'accès et des zones réservées au chantier
- ⇒ Mesures limitant les nuisances sonores



## 4. Nos réponses à l'avis de la MRAe du 4/10/2023 (point sur l'évaluation environnementale)



13  
recommandations



Mission régionale d'autorité environnementale

Les autorités environnementales sont des collèges d'experts indépendants des maîtres d'ouvrage.

L'Autorité environnementale en Île-de-France comprend huit personnes : quatre membres de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) et quatre membres extérieurs au ministère (deux architectes, un professeur d'urbanisme et de paysage, un écologue).

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.



# Recommandations MRAe

**1. Préciser le nombre total de bâtiments à démolir et mettre à jour les informations contenues à cet égard dans la notice de présentation du projet**

**13 logements**

**2. Présenter le résumé non technique dans un document dédié, de manière à en faciliter l'accès par le public**

**Le résumé sera annexé à l'évaluation environnementale**



# Recommandations

## MRAe

**3. Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par un inventaire de la flore permettant de décrire avec rigueur les fonctions écologiques réalisées par les habitats herbacés, les boisements et les haies - une description précise du bâti existant et de son état**

**4. Reprendre l'analyse des incidences pour en approfondir et en étayer davantage les conclusions, notamment en ce qui concerne les milieux et la biodiversité**

**Inventaire complémentaire faune / flore réalisé par un écologue**  
**Préservation de la biodiversité (chiroptères)**

**Diagnostic de performance  
énergétique (DPE)  
des bâtiments actuels :**  
**entre E et G**





# Recommandations MRAe

**5. Prévoir un dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU modifié, assorti de valeurs cibles, permettant de mettre le cas échéant en œuvre des mesures correctives**

Indicateurs de suivi en cours de réalisation par le bureau d'études



# Recommandations MRAe

**6. Préciser et mieux démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET, notamment en ce qui concerne ses objectifs et actions relatifs à la biodiversité et la nature en ville, aux énergies renouvelables et aux déplacements**

**NB > recommandation à traiter avec la n°11, les thèmes sont similaires**

La Compatibilité du projet PLU avec le PCAET est détaillée dans un document annexe qui reprend pour chaque action du PCAET de la CA SGBS l'action en regard qui est prévu par la commune de Croissy sur Seine. De plus chacune des actions de la commune est détaillée dans le projet « Le Croissy d'Après »





# Recommandations

## MRAe

7. Expliquer les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables examinées et de la comparaison de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine

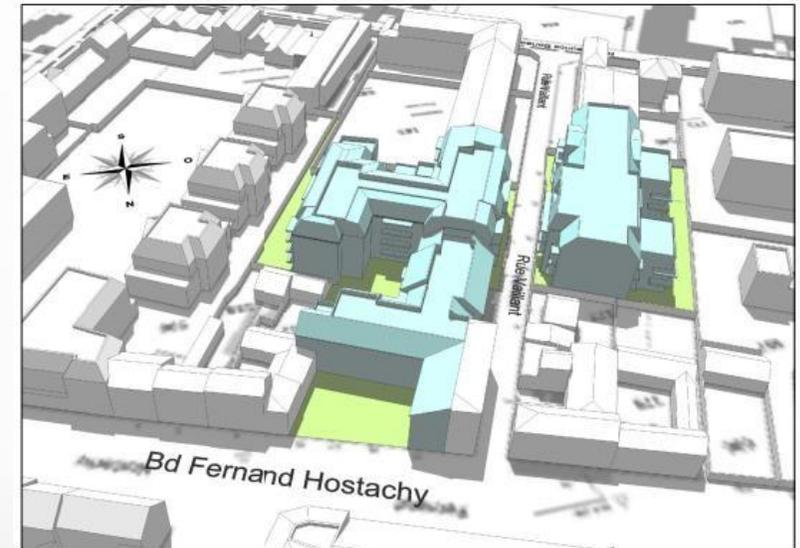
Réseau de capteurs pour connaître l'existant – nov 2023

8. Présenter une analyse précise de l'état du patrimoine bâti et végétal rue Vaillant dans l'emprise du projet et réévaluer le niveau d'impact paysager du projet sur celui-ci

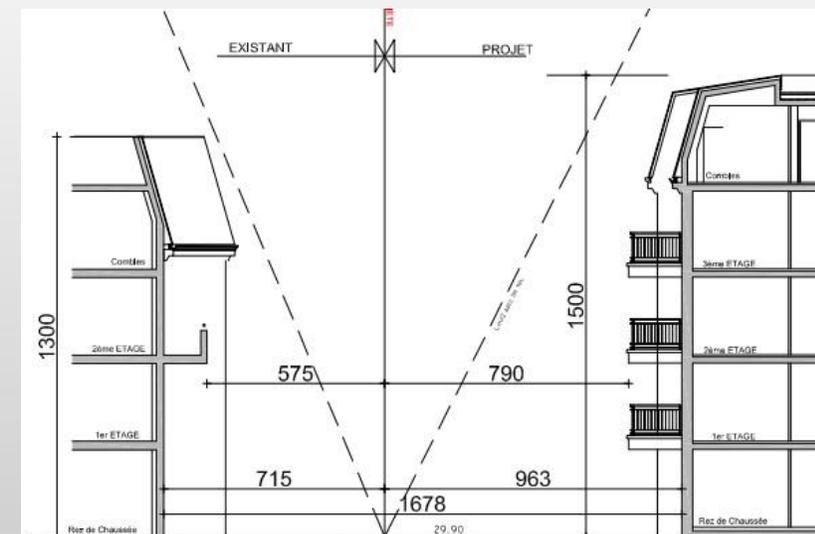
Produire des visuels avant/après dont des coupes transversales, des perspectives et des façades, permettant d'apprécier le paysage urbain permis par les nouvelles règles du PLU projeté

Présenter des solutions alternatives de densification de la rue Vaillant, moins en rupture avec le tissu existant

Les solutions alternatives ont été étudiées et ne permettent pas de répondre aux objectifs d'intérêt général



Juin 14h





# Recommandations MRAe

**9. Prévoir dans le règlement du PLU modifié applicable au secteur d'implantation actuel du garage automobile une prescription conditionnant la réalisation du projet à l'établissement d'un diagnostic de pollution et, si nécessaire, à une dépollution du site le rendant compatible avec les nouveaux usages prévus**

**Enquête de pollution déjà réalisée par un bureau d'études  
indépendant : absence de pollution**

**Recommandation qui ne peut légalement être intégrée au  
PLU, toutefois les démarches réglementaires seront réalisées  
par  
l'opérateur avant le démarrage du chantier**



# Recommandations MRAe

**10. Réévaluer l'impact du projet de mise en compatibilité du PLU en termes d'exposition des populations aux niveaux de bruit importants liés notamment au bd Hostachy**

**Prévoir en conséquence dans le cadre du PLU des mesures de réduction renforcées de cette exposition, par référence aux valeurs seuils de l'OMS et en tenant compte de l'ambiance sonore dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs**

**Étude sur le bruit sera réalisée**



# Recommandations

## MRAe

**11. Définir des dispositions suffisamment prescriptives en faveur de la performance énergétique des constructions et du recours aux énergies renouvelables**

**Présenter en détail les mesures contribuant au développement des énergies renouvelables et à la sobriété énergétique**

**Evaluer l'impact de ces mesures sur la consommation énergétique et les émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU et vérifier qu'elles contribuent à l'atteinte des objectifs fixés en la matière par le PCAET, ou, dans le cas contraire, en renforcer la portée**

Étude faite par le Sigeif pour pouvoir prolonger le réseau de chaleur (Cf actions Le Croissy d'après) Étude DPE E à G remplacée par des bâtiments conformes à la norme RE 2020 – valeurs 2025 Possibilité de mettre des panneaux solaires en toiture (attention SPR)

Pas de logements au RDC côté Hostachy

Note environnementale



# Recommandations MRAe

**12. Préciser comment le projet de PLU modifié contribue à éviter ou réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, dans le but de réduire les risques sanitaires et environnementaux relatifs aux canicules en milieu urbain dense et minéral  
En cas de contribution insuffisante, le compléter par des dispositions en matière de conception architecturale et urbaine, de nature de sol et de types de matériaux de construction**

**Toiture végétalisée**

**Aménagement végétalisé et perméable de la rue vaillant**

**Square végétalisé pleine terre**

**Infiltration des eaux de pluie dans les espaces privatifs**

**Respect du taux d'imperméabilisation – retour au taux d'origine du PLU**



# Recommandations MRAe

**13. Evaluer le volume des émissions de GES susceptibles d'être générées par les projets permis par la mise en compatibilité du PLU et définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, réduire et le cas échéant compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement elles-mêmes et permettant de les encadrer**

Note environnementale transmise par  
l'opérateur



## 5. Les agendas à retenir

### L'agenda passé

- 1/ Enquête publique du 18 juillet au 19 août 2022
- 2/ Prolongation de l'enquête publique du 20 août au 2 septembre 2022
- 3/ Réunion publique le 29 août
- 4/ Avis défavorable du commissaire enquêteur 28 septembre 2022
- 5/ Prise en compte des remarques du CE et modification du projet initial
- 6/ Projet modifié soumis à l'avis de la MRAe (06/07/2023)
- 7/ Avis de la MRAe rendu le 04/10/2023 accompagné de 13 recommandations
- 8/ Réunion d'information du 9 novembre 2023

Echanges avec les conseils syndicaux des copropriétés proches du projet : 3 réunions

- Entre novembre 2022 et janvier 2023
- Septembre 2023
- Octobre 2023

CM 04-07-22

Commission transition écologique, urbanisme, travaux, aménagement 10-10-22

CM 17-10-22

Commission transition écologique, urbanisme, travaux, aménagement 22-11-22

Commission transition écologique, urbanisme, travaux, aménagement 13-02-23

CM 14-03-23

CM 09-06-23

Commission transition écologique, urbanisme, travaux, aménagement 26-06-23

CM 03-07-23

Commission transition écologique, urbanisme, travaux, aménagement 26-09-23



## 5. Les agendas à retenir

### L'agenda

### futur

## Enquête publique : du 20 novembre au 22 décembre 2023

Portant sur le projet de déclaration de projet et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

### Permanences du commissaire

enquêteur

L'ensemble des pièces du dossier  
d'enquête publique est  
consultable :

### Réunion publique du 13 décembre 2023

- Vendredi 24 novembre 2023 de 8h30 à 12h
- Mercredi 6 décembre 2023 de 13h30 à 17h
- Jeudi 14 décembre 2023 de 8h30 à 12h
- Vendredi 22 décembre 2023 de 8h30 à 12h

- en version informatique sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : [www.croissy.com](http://www.croissy.com) et sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/4966>
- en version papier, au siège de la commune de Croissy-sur-Seine, à l'accueil du Service urbanisme et développement durable de la Mairie de Croissy-sur-Seine



# Planning prévisionnel

**Fin janvier 2024** : avis du commissaire-enquêteur (CE)

Discussion et décision suivant avis du CE pour une éventuelle approbation de la modification du PLU en CM

**CM mars 2024** : éventuel passage

**1<sup>er</sup> semestre 2024** : si dépôt permis de construire

**1<sup>er</sup> semestre 2025** : si début des travaux





# Glossaire – Pour plus de détails

sujet	lien
Dossier enquête publique	<a href="https://croissy.com/actualites/ilot-vaillant-ou-en-est-le-projet">croissy.com/actualites/ilot-vaillant-ou-en-est-le-projet</a>
Plan Local d'Urbanisme	<a href="https://croissy.com/la-ville-et-vous/vivre-croissy/grands-plans-durbanisme">croissy.com/la-ville-et-vous/vivre-croissy/grands-plans-durbanisme</a>
Bail Réel Solidaire	<a href="https://actionlogement.fr/">actionlogement.fr/</a>
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	<a href="https://croissy.com/padd">croissy.com/padd</a>
Insee – statistiques locales	<a href="https://insee.fr">insee.fr</a>
Zone d'Intervention Prioritaire	<a href="https://iledefrance.ars.sante.fr/zonage-medecins-2022">iledefrance.ars.sante.fr/zonage-medecins-2022</a>
Professionnels de santé libéraux les plus proches	<a href="https://cartosante.atlasante.fr">cartosante.atlasante.fr</a>
PCAET – Plan Climat Air Energie Territorial	Document joint
Le Croissy d'Après – actions	Document joint
Vidéo circulation / aménagement	Vidéo jointe
Données de circulation	Document joint
Etude centre ville - Diagnostic liminaire	Document joint
Etude centre ville – Scénarisation	Document joint