

# PLAN LOCAL D'URBANISME

CROISSY-SUR-SEINE  
YVELINES (78)

*05. Secteurs  
d'orientations  
d'aménagement et  
de programmation*

*PLU initial approuvé par DCM du 23.07.2013*

**Modification n° 2**



*Crédits photographiques : Attitudes Urbaines et M. Dubuc.*

Accusé de réception en préfecture  
078-217801901-20230220-CM-20-02-23-0D3-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023



**attitudes urbaines**

Lauréat du prix Acad 2009

Document initial

**Jean-Jacques LYON-CAEN**  
ARCHITECTE-URBANISTE-JURISTE  
16 RUE ORTOLAN - 75005 PARIS



**ER.AMP**  
Stratégies urbaines et territoriales  
Assistances à Maîtrise de Projets



**OCTOBRE**  
Environnement

Modification :

**Jean-Louis Després, avocat au Barreau de Paris - Jean-Patrice Hérault, urbaniste**

## Table des matières

<b>1. Préambule</b>	<b>3</b>
1.1 Identification des terrains faisant l'objet de secteurs d'orientations particulières d'aménagement - état actuel	7
<b>2. Une partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons</b>	<b>11</b>
2.1 Partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons - site C3	13
<b>3. Une partie du Chemin de Ronde / de part et d'autre de l'Allée des Machines</b>	<b>15</b>
3.1 Partie du Chemin de Ronde / Allée des Machines - sites D1, D2, D3 et D4	17
<b>4. Synthèse</b>	<b>19</b>
4.1 Synthèse des surfaces projetées sur les secteurs d'orientations	21
<b>5. Esthétique de l'eau</b>	<b>23</b>
5.1 L'esthétique de l'eau au niveau des berges et du train	25

Accusé de réception en préfecture  
078-217801901-20230220-CM-20-02-23-0D3-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023

# 1. Préambule

Accusé de réception en préfecture  
078-217801901-20230220-CM-20-02-23-0D3-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023



Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, "les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

Les orientations d'aménagement reprennent les objectifs principaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en les explicitant davantage et en leur conférant un caractère opposable en termes de compatibilité avec les projets (depuis la loi Urbanisme et Habitat, avec l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Ces orientations portent sur des secteurs du territoire communal sur lesquels sont réfléchies des actions et des opérations d'aménagement à venir.

Suite aux enjeux identifiés dans le PADD, deux secteurs apparaissent particulièrement stratégiques à court/moyen terme pour l'évolution et le développement de la commune car ils sont soumis à de forts enjeux, sont en cours d'évolution en lien avec la dynamique de projets portée sur la commune et/ou les communes alentours (notamment le Vésinet avec le futur quartier Princesse) et présentent des possibilités de mutation, de densification, voire de renouvellement. Ils font par conséquent l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Une partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons - site C3
- Une partie du Chemin de Ronde et de part et d'autre de l'Allée des Machines - sites D1, D2, D3 et D4

Il est important de noter que les autres secteurs identifiés par le PADD présentent eux aussi des enjeux réels pour le futur territoire. Cependant ils ne font pas pour le moment l'objet d'orientations d'aménagement, et ceci pour l'une des raisons suivantes :

- Soit le PADD et le règlement/plan de zonage sont des outils suffisants pour donner un cadre et maîtriser les projets dans leurs dimensions structurantes ;
- Soit le niveau de réflexion actuel ne permet pas de déterminer le devenir de ces secteurs. Dans ce cas, des évolutions ultérieures du PLU pourront être réalisées sous la forme de modifications et/ou de révisions simplifiées dans la mesure où l'économie générale du PADD est respectée.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'intentions quant à l'utilisation possible des parcelles accompagnés d'une traduction quantitative (surface de planchers projetée).

Pour chacun des secteurs, les surfaces de planchers projetées (SDPC) qui sont indiquées représentent un minimum à réaliser. Le pourcentage de logements sociaux (en locatif ou en accession) sera calculé sur le nombre réel de logements créés lors des opérations et devra respecter les préconisations inscrites dans le PADD.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra également être conforme aux dispositions réglementaires du PLU.

**Les principes seront à affiner dans le cadre d'études de programmation et de faisabilités architecturales fines** précisant pour chacun des programmes les conditions d'accueil des logements : insertion urbaine et principes d'implantation sur la parcelle, emprise au sol, possibilité de reconversion de l'existant, contraintes fonctionnelles et techniques à considérer, etc.

**Les besoins générés par la livraison des futurs logements devront également être évalués et précisés** en prenant en compte les caractéristiques spécifiques des personnes accueillies afin d'étudier l'impact sur l'offre de services publics et privés, les transports en commun, les voiries et les réseaux divers. La Communauté de Communes de la Boucle de Seine a d'ores et déjà lancé une étude<sup>1</sup> pour étudier le renforcement de la desserte en bus dans le secteur dit "Une partie du Chemin de Ronde / de part et d'autre de l'Allée des Machines", notamment à travers la réalisation d'une ligne de transport en commun reliant ce secteur aux gares du Vésinet et de Chatou. Cette ligne de bus serait mise en service en novembre 2013 jusqu'à la zone d'Activités Claude Monet, puis sera prolongée jusqu'au RER Le Vésinet Centre en 2014.

Les orientations d'aménagement développées dans le PLU constituent **une réponse locale** sur les secteurs à enjeux du territoire **pour affirmer et apporter une réponse adaptée à la concrétisation du projet de ville de Croissy-sur-Seine**. Pour chacun des secteurs concernés est défini le cadre d'évolution souhaité, tenant compte des spécificités urbaines des secteurs et de leurs possibilités de développement.

<sup>1</sup> "Un nouveau réseau Bus en Seine, restructuration secteur Sud, Véolia Transport - Transdev - Bus en Seine, février 2013.

*CARTE A3 - PLAN DE L'ETAT ACTUEL DES SECTEURS D'ORIENTATIONS*

1.1 IDENTIFICATION DES TERRAINS  
FAISANT L'OBJET DE SECTEURS  
D'ORIENTATIONS PARTICULIERES  
D'AMENAGEMENT - ETAT ACTUEL

**Tableau des surfaces existantes**

Sites	Dénomination	Surface planchers existante <sup>1</sup> en m <sup>2</sup>	Nombre de logements existants <sup>2</sup>
-------	--------------	---	---

**UNE PARTIE DE LA RUE DE L'ECLUSE / RUE DES GABILLONS**

C3	Rue de l'Ecluse - Gabillons	<b>7650</b>	96
----	-----------------------------	-------------	----

**UNE PARTIE DU CHEMIN DE RONDE / DE PART ET D'AUTRE DE L'ALLEE DES MACHINES**

D1	Chemin de Ronde 1 (AO 66)	0	0
D2	Chemin de Ronde 2 (AO 68)	0	0
D3	Chemin de Ronde 3 (AP 34, 35, 95)	0	0
D4	Chemin de Ronde (AP 36, 37, 80)	0	0

<b>Total</b>		<b>7650</b>	96
--------------	--	-------------	----

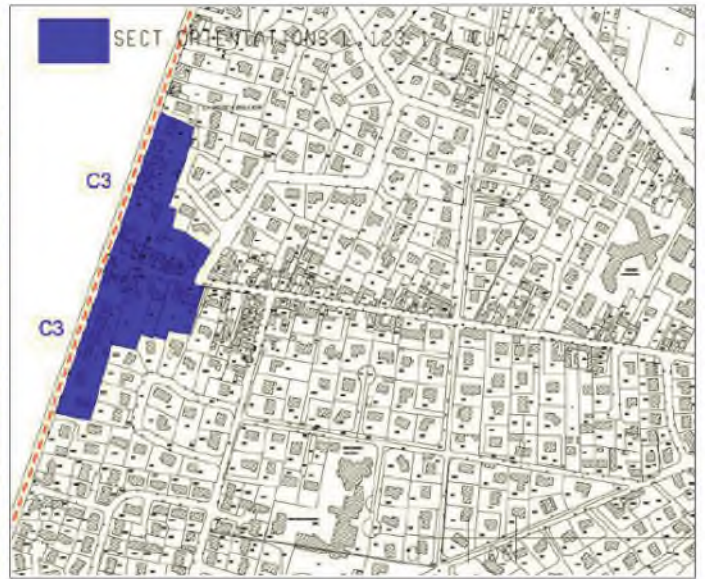
<sup>1</sup> - Les surfaces sont approximatives (à partir des plans de cadastre remis par la mairie).

<sup>2</sup>- Le nombre de logements est schématique, il correspond à la surface de planchers divisée par 80m<sup>2</sup> (1 logement moyen).

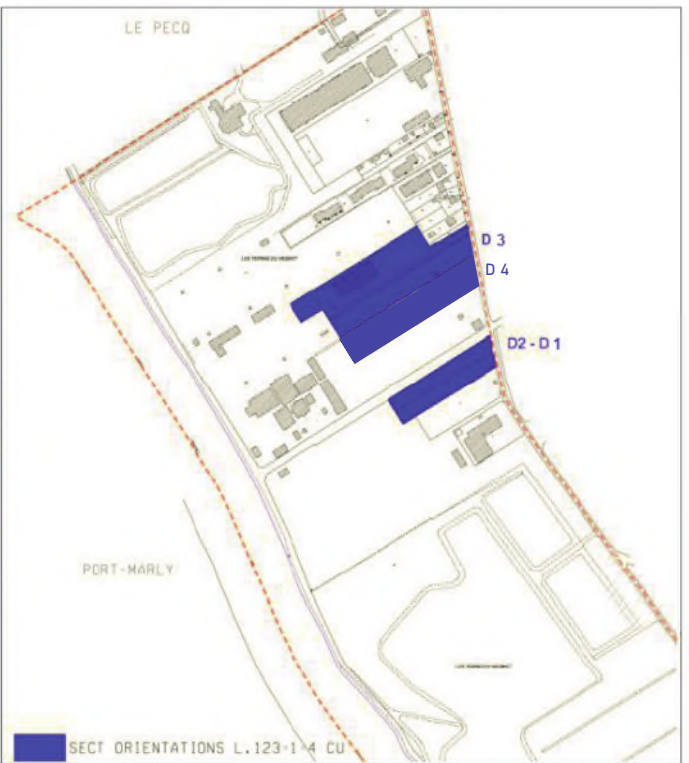




Une partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons



Une partie du Chemin de Ronde / de part et d'autre de l'Allée des Machines





## **2. Une partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons**



Réalisation : Bureau Eric Daniel-Lacombe



Photographies : Bureau Eric Daniel-Lacombe

## 2.1 PARTIE DE LA RUE DE L'ECLUSE / RUE DES GABILLONS - SITE C3

### Contexte

Situé à l'interface avec le futur quartier Princesse du Vésinet, ce secteur est aujourd'hui occupé par un tissu résidentiel pavillonnaire.

### Enjeux et objectifs

L'aménagement de ce secteur, dans le cadre **d'une requalification urbaine de la rue, doit permettre aux propriétaires qui le souhaitent d'étendre leurs pavillons** (hauteur maximale de 9,50m au faitage) pour constituer un front bâti structurant faisant face aux futurs logements du quartier Princesse. Ceci permettra en outre le stationnement des véhicules au sein des parcelles et non plus sur l'espace public.

**La forme urbaine s'intégrera harmonieusement dans le tissu résidentiel existant en privilégiant des maisons de villes afin de préserver le caractère du secteur et favoriser la continuité urbaine.**

*Remarque :* ce secteur n'a pas vocation à s'étendre sur l'ensemble des constructions de la rue afin d'éviter un bouleversement de la morphologie de la rue de l'Ecluse. Ont été identifiés les parcelles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation uniquement celles qui présentaient des possibilités d'évolutions et de densification.

Les orientations proposées s'inscrivent dans le respect des dispositions de la ZPPAUP s'appliquant sur le secteur (cf. zonage ZP4 Gabillons de la ZPPAUP), avec notamment la prise en compte de la construction protégée au titre de la ZPPAUP, à l'angle de la rue des Gabillons et de la rue de l'Ecluse (possibilité d'évolution mais pas de démolition).

### Etat existant



Réalisation : Bureau Eric Daniel-Lacombe

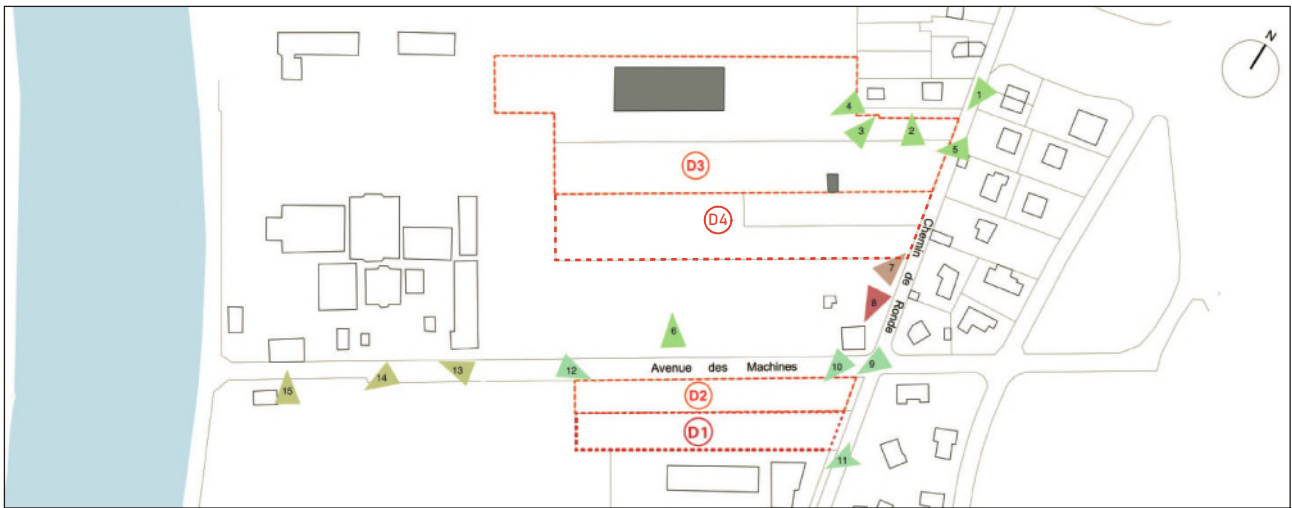
### Schématisation d'utilisation possible du site



Réalisation : Ville de Croissy-sur-Seine



# **3. Une partie du Chemin de Ronde / de part et d'autre de l'Allée des Machines**



1 2 3



4 5



6 7 8



9 10



11 12 13



14 15

Photographies : Bureau Eric Daniel-Lacombe



### 3.1 PARTIE DU CHEMIN DE RONDE / ALLEE DES MACHINES - SITES D1, D2, D3, D4

#### Contexte

Actuellement le secteur est préservé. Il se trouve en lisière des activités et bassins de la Lyonnaise des Eaux et longe d'une part l'allée des Machines et d'autre part une partie du Chemin de Ronde.

#### Enjeux et objectifs

L'aménagement de la zone s'inscrit dans la logique d'urbanisation des dernières emprises constructibles quasiment libres permettant de répondre aux besoins de création de logements sur la commune et de satisfaire les exigences de la loi relatif à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Le projet devra proposer des programmes mixtes pour permettre l'accueil :

- de structures diversifiées pour l'accueil des personnes en perte d'autonomie, des personnes âgées dépendantes et l'agrandissement du foyer APEI,
- de logements aidés de taille et statuts divers pour l'accueil de jeunes actifs et de populations en difficulté.

Ces programmes de logements spécifiques envisagés prendront la forme de petits collectifs et résidences de taille raisonnable respectant l'environnement dans lesquels ils s'inscrivent. Le traitement des nuisances sonores constituera un enjeu essentiel pour limiter les gênes et les nuisances pouvant porter atteinte au développement de la biodiversité.

Le site D4 permet d'accueillir, outre les locaux autorisés dans la zone UE, des locaux à usage de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces de proximité, dans un objectif de mixité urbaine.

#### Schématisation d'utilisation possible du site



Réalisation : Bureau Eric Daniel-Lacombe  
Mise à jour : J P Héroult, urbaniste



# 4. Synthèse



4.1 SYNTHÈSE DES SURFACES PROJÉTÉES  
SUR LES SECTEURS D'ORIENTATIONS

Sites	Dénomination	Surface planchers existante <sup>1</sup> en m <sup>2</sup>	Surfaces planchers projetées en m <sup>2</sup> environ
-------	--------------	---	---

**Logements**

**UNE PARTIE DE LA RUE DE L'ECLUSE / RUE DES GABILLONS**

C3	Rue de l'Ecluse - Gabillons	7650	9 203
----	-----------------------------	------	-------

**UNE PARTIE DU CHEMIN DE RONDE / DE PART ET D'AUTRE DE L'ALLEE DES MACHINES**

D1	Chemin de Ronde 1 (AO 66)	0	6 600
D2	Chemin de Ronde 2 (AO 68)	0	
D3	Chemin de Ronde 3 (AP 34, 35, 95)	0	10 400
Total		7650	26 203

**Locaux autorisés**

D4	Chemin de Ronde (AP 36, 37, 80)	0	environ 3 600
----	------------------------------------	---	---------------

Avec la superficie de planchers potentiellement constructible au niveau des secteurs D1, D2, D3, la quasi-totalité des trois prochaines obligations triennales pourrait être satisfaite (396 logements aidés attendus d'ici la période 2020-2022).



# **5. Esthétique de l'eau**

*CARTE A3 - PLAN PROJET ESTHETIQUE DE L'EAU*



## 5.1 L'ESTHETIQUE DE L'EAU AU NIVEAU DES BERGES ET DU TRAIN

Cf. Carte ci-contre.