



PLAN LOCAL D'URBANISME

CROISSY-SUR-SEINE

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

PLU initial approuvé par DCM du 23.07.2013

Modification simplifiée n°1



Crédits photographies : Attitudes Urbaines et M. Dubuc.

Document initial

attitudes urbaines
PLU de Croissy-sur-Seine - 16 rue Orléans - 75005 Paris

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



OCTOBRE
Environnement

Table des matières

1. Préambule	3
1.1 Identification des terrains faisant l'objet de secteurs d'orientations particulières d'aménagement - état actuel	6
2. Une partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons	8
2.1 Partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons - site C3	10
3. Une partie du Chemin de Ronde / de part et d'autre de l'Allée des Machines	11
3.1 Partie du Chemin de Ronde / Allée des Machines - sites D1, D2, D3, D4 et D5	14
3.2 Partie du Chemin de Ronde – site D5	15
4. Synthèse	16
4.1 Synthèse des surfaces projetées sur les secteurs d'orientations	16
5. Esthétique de l'eau	17
5.1 L'esthétique de l'eau au niveau des berges et du train	17

1. Preamble

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 et D5.

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 étude¹ 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.

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



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

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

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

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

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

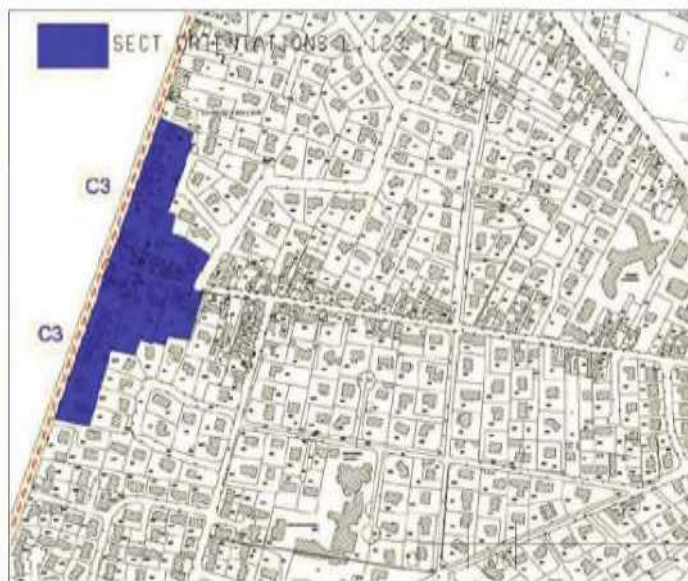
D1	Chemin de Ronde 1 (AO 66)	0	0
D2	Chemin de Ronde 2 (AO 68)	0	0
D3	Chemin de Ronde 3 (AP 34, 35, 95)	0	0
D4	Chemin de Ronde (AP 36, 37, 80)	0	0
D5	Chemin de Ronde (AP 8, 9, 11, 12, 76)	23 870 (<u>site Servier</u>)	0
Total		31 520	0

Total		31 520	96
-------	--	--------	----

1 Les surfaces sont approximatives (à partir des plans de cadastre remis par la mairie)

2 Le nombre de logements est schématique, il correspond, à la surface de planchers divisée par 80 m² (1 logement moyen)

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



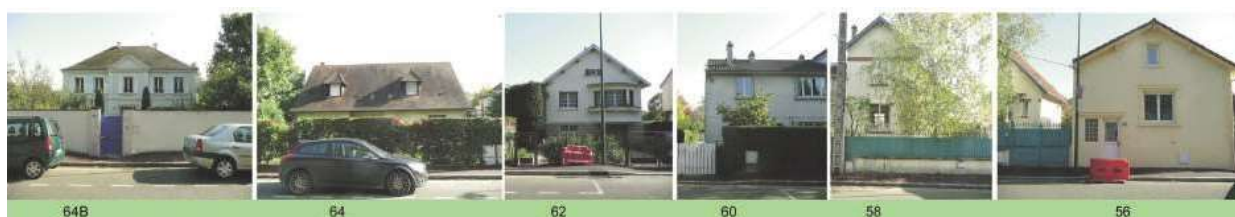
Une partie du Chemin de Ronde / de part et d'autre de l'Allée des Machines



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



Réalisation : Bureau Eric Daniel-Lacombe



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

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 faîtage) 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.

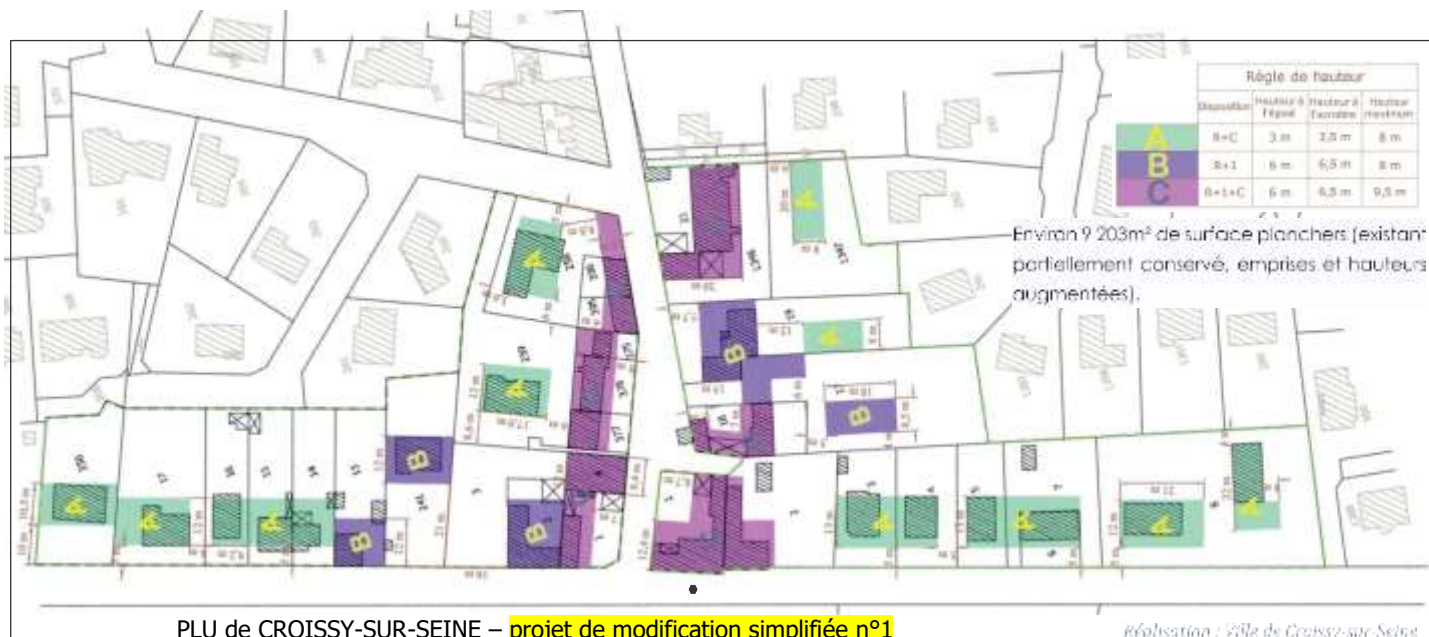
Remarque : ce secteur n'a pas vocation à s'étendre sur l'ensemble des constructions de la rue afin d'éviter un bouleversement de la morphologie de la rue de l'Ecluse. Ont été identifiés les parcelles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation uniquement celles qui présentaient des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

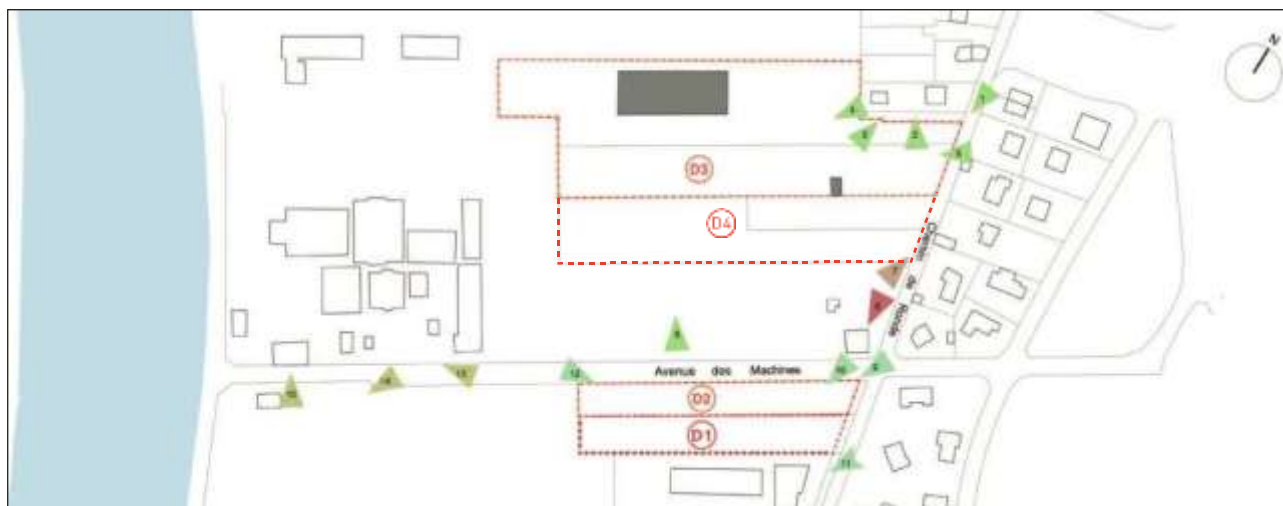
Etat existant



Schématisation d'utilisation possible du site



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





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

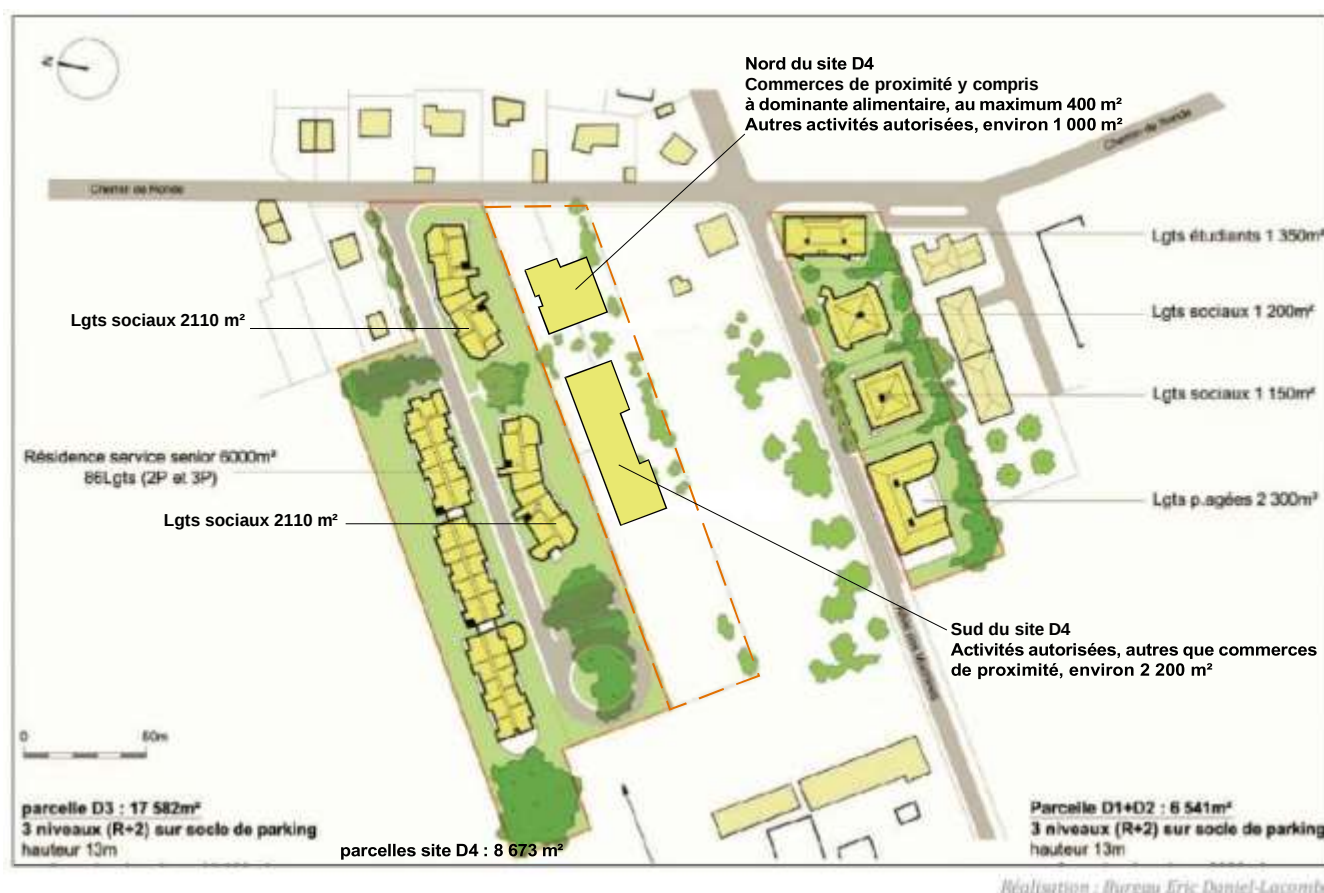
L'aménagement de la zone s'inscrit dans la logique d'urbanisation des dernières emprises constructibles quasiment libres permettant de répondre aux besoins de création de logements sur la commune et de satisfaire les exigences de la loi relatif à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au 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 des sites D1, D2, D3, D4



Mise à jour : J P Héault, urbaniste

3.2 PARTIE DU CHEMIN DE RONDE (ANCIEN SITE SERVIER) – SITE D5

Contexte

Le site du projet se situe sur les anciens bâtiments de l'institut de recherche Servier.

Enjeux et objectifs

Le projet permet de répondre aux différents objectifs des documents de planification et notamment du PADD.

La programmation propose une offre mixte et adaptée, contribuant à l'amélioration de la qualité de vie du quartier et à la dynamique économique locale. Elle plaide pour les objectifs de mixité urbaine tout en renforçant le niveau d'équipements de la commune. Le développement du projet s'inscrit dans une dynamique de création d'un espace urbain mixte, adapté aux besoins actuels et futurs.

Schématisation d'utilisation possible du site D5



4. Synthèse

4.1 SYNTHÈSE DES SURFACES PROJETÉES SUR LES SECTEURS D'ORIENTATIONS

Logements

Sites	Dénomination	Surface planchers existante en m²	Surfaces planchers projetées en m² environ
-------	--------------	-----------------------------------	--

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 PAR 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		7 650	26 203

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).

Locaux autorisés

D4	Chemin de Ronde (AP 36, 37, 80)	0	Environ 3 600
D5	Chemin de Ronde (AP 8, 9, 11, 12, 76)	23 870 (site Servier)	Environ 25 600

5. Esthétique de l'eau

5.1 L'esthétique de l'eau au niveau des berges et du train

Cf. Carte ci-contre.

