

PLAN LOCAL D'URBANISME

CROISSY-SUR-SEINE
YVELINES (78)

02. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Elaboration du PLU prescrit par délibération
du Conseil Municipal le 09.10.2010
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23.07.2013*



Crédits photographies : Attitudes Urbaines et M. Dubuc.

Table des matières

1. La démarche	3
2. Orientations générales et stratégiques	9
2.1 AXE 1. Identité & Attractivité	11
2.2 AXE 2. Mixité urbaine & habitat	13
2.3 AXE 3. Cadre de vie & environnement	17
2.4 Orientations environnementales particulières	18
3. Orientations sur les secteurs de projets	25
3.1 Cœur de ville	29
3.2 Berges de Seine	31
3.3 Espaces publics	33
3.4 Rue de l'Ecluse, rapport au Vésinet et secteur pavillonnaire	37
3.5 Gare Chatou-Croissy	39

1. La démarche

Du POS au PADD : Pourquoi un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?

Croissy-sur-Seine dispose d'un Plan d'Occupation des Sols en vigueur depuis 1981 qui a connu plusieurs modifications. Il apparaît nécessaire aujourd'hui de proposer pour la commune **un projet de ville adapté à l'évolution des modes de vies et aux attentes de la population actuelle et future**, en prise avec les évolutions urbaines, économiques et les exigences du développement durable.

La phase Diagnostic préalable à l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme a constitué un premier temps fort et tiré bénéfice **d'une démarche de concertation participative** qui s'est adressée à tous les Croissillons. Le présent document s'inscrit ainsi dans **cette dynamique d'élaboration constructive et partagée**.

Le diagnostic communal souligne les enjeux et les potentiels à partir desquels la ville peut dessiner son avenir : **un cœur de ville qui doit s'étoffer** et jouer pleinement son potentiel de centralités et de services, **un linéaire remarquable de berges** qui porte une valeur patrimoniale, récréative, paysagère et environnementale à l'échelle de cette partie de la Vallée de la Seine du Grand Paris, un **cadre de vie recherché** et une grande diversité de modes d'habitations à préserver et à enrichir.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime et concrétise les objectifs ainsi poursuivis en matière d'urbanisme et de développement durable pour les années à venir.

Le PADD a plusieurs vocations :

- **il est le document de référence pour l'aménagement du territoire communal.** Socle du PLU, le PADD explicite les objectifs communaux et fixe les orientations stratégiques de développement et de renouvellement urbain à moyen et long termes.
- **il constitue un outil de dialogue et de positionnement de Croissy-sur-Seine** dans la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine et plus largement dans le secteur de la Vallée de la Seine. Expression du projet de ville, le PADD contribue au développement du territoire de la Boucle de la Seine et répond aux orientations des documents de planification intercommunale, dont le Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle de la Seine.
- **il est un média entre la Ville, les habitants et les acteurs du territoire.** La démarche de concertation participative portée par la commune a contribué à la qualité de la réflexion tout au long de l'élaboration du diagnostic, réunissant autour du projet communal les élus et leurs services, les habitants et les actifs non habitant, les acteurs économiques et institutionnels ainsi que des représentants des communes voisines.

Le PADD est destiné à s'imposer aux acteurs sociaux, économiques et institutionnels, à travers notamment la mise en œuvre des orientations et des objectifs définis par la commune à travers l'élaboration et la gestion des dispositions communales d'urbanisme.

Un projet de ville ancré dans une histoire et une géographie particulières

Au cours des trente dernières années, suite à l'abandon de la culture maraîchère, la physionomie urbaine de Croissy-sur-Seine s'est profondément modifiée. Si **le territoire communal est aujourd'hui entièrement urbanisé**, il conserve un patrimoine architectural et paysager qui confère à la commune son attractivité et sa qualité de vie.

Les grandes étapes d'urbanisation témoignent **d'une histoire qui fonde l'identité de la commune** et de ses habitants. La géographie joue un rôle important dans cette identité : un site de plaine alluviale marqué par **la présence du fleuve et de la nature** tout au long de la Boucle de la Seine d'une part, et par le maraîchage qui a laissé place sans transition ni adaptation à la **vocation résidentielle** de la commune.

Un projet de ville pour transformer autant que préserver

Comme de nombreuses communes de la région francilienne, Croissy-sur-Seine est confrontée à **un potentiel d'extension limité** du fait d'une urbanisation qui recouvre la quasi-totalité du territoire. Les nouveaux développements urbains doivent ainsi **s'insérer finement dans un tissu existant** et participer à la valorisation et au développement de l'espace public communal, des continuités urbaines et de la trame verte.

Dans cette perspective, les orientations du PADD visent à :

- **poursuivre et conforter les initiatives engagées depuis 10 ans** : la mise en valeur du cœur de ville et du patrimoine urbain, la réalisation d'équipements publics à vocation communale et intercommunale au plus proche de la population, le maintien d'une dynamique économique pour continuer à accueillir des emplois et des activités de service (PME-PMI), le développement d'une offre de logements par petites opérations inscrites dans la continuité de l'existant.
- **proposer des orientations d'aménagement sur certains sites** ayant une importance pour le développement de la commune. Lors de l'élaboration du PADD, la démarche de concertation participative a permis d'identifier plusieurs sites à enjeux ainsi que les orientations de programmation et d'aménagement qui sont à inscrire dans le PLU.

Un projet de ville concerté, les habitants associés

La commune a souhaité que les habitants soient activement associés à la définition des enjeux et des hypothèses de programmation sur les secteurs de projets du PLU, en accord avec les modalités de la concertation fixées par la délibération du conseil municipal de décembre 2010 prescrivant l'élaboration du PLU.

À l'instar du diagnostic, le PADD s'est appuyé sur une démarche de concertation participative poussée qui s'est organisée autour de six ateliers de travail portant sur chacun des secteurs de projets identifiés autour de thématiques spécifiques. Cette participation aux ateliers était ouverte à tous, habitants de Croissy, du Vésinet, de Bougival et de Chatou.

À partir de leurs connaissances précises des pratiques de la ville dans son environnement urbain et de l'identité des lieux, les participants ont travaillé sur des secteurs de projets qui avaient été identifiés comme stratégiques à l'issue de la phase de diagnostic : la centralité urbaine principale, les mobilités et l'accessibilité aux gares de Chatou-Croissy et du Vésinet, la qualité des espaces publics, les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire à l'ouest de la ville, la mise en valeur des berges de la Seine et les liens avec Bougival, l'insertion urbaine du futur quartier Princesse du Vésinet.

La concertation menée lors du PADD a permis de :

- conforter les enjeux exprimés par le diagnostic,
- d'identifier les problèmes à résoudre à partir des connaissances des pratiques et des usages du territoire,
- de trouver des solutions innovantes autour d'un projet collectif et partagé.

Les résultats de ces réflexions ont directement alimenté les orientations du PADD sur les secteurs de projets mais aussi les orientations stratégiques concernant l'ensemble de la ville. Ce travail a ainsi permis d'anticiper les évolutions futures, d'adapter la réglementation et de concrétiser le projet de ville de Croissy-sur-Seine.

L'articulation des échelles et des compétences

Le PADD de Croissy-sur-Seine s'inscrit dans :

- **l'échelle régionale** avec les évolutions du Grand Paris et les dialogues engagés entre l'État et la Région Île de France (à l'occasion de la révision du SDRIF) où les communes sont des actrices à part entière ; le positionnement de Croissy-sur-Seine dans l'ouest francilien entre les Hauts-de-Seine et le Val d'Oise, la Seine et l'A14.
- **les échelles intercommunale et interdépartementale** : la communauté de communes de la Boucle de la Seine et les projets avec d'autres communes et territoires (Bougival, Rueil-Malmaison, Marly-le-Roi...).

Croissy-sur-Seine doit, en se replaçant dans le contexte régional, tenir compte et bénéficier de toutes ces réflexions dont les principaux enjeux sont :

- contribuer à l'attractivité, au rayonnement et au développement économique de la région ;
- contribuer à réduire les inégalités sociales et territoriales pour une région plus solidaire ;
- offrir un cadre de vie harmonieux ;
- protéger, restaurer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles.

Certains secteurs de l'aménagement urbain, tels que les déplacements et les transports en commun,

les problématiques d'environnement - l'eau, les énergies, la gestion des déchets et les milieux naturels notamment - relèvent néanmoins de compétences totalement ou partiellement transférées aux structures supracommunales.

L'élaboration du PADD tient compte de ces échelles institutionnelles tout en constituant un outil de partenariat et de propositions. Le PADD prend ainsi en compte les orientations et les objectifs du SCOT de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine (CCBS).

2. Orientations générales et stratégiques

Une vision stratégique à l'échelle communale autour de trois thématiques...

AXE 1. IDENTITÉ & ATTRACTIVITÉ

Affirmer l'identité de Croissy-sur-Seine autour de son cœur de ville et l'ouverture vers la Seine.

AXE 2. MIXITÉ URBAINE & HABITAT

Diversifier et adapter l'offre de logements pour tous, renforcer la mixité urbaine et sociale.

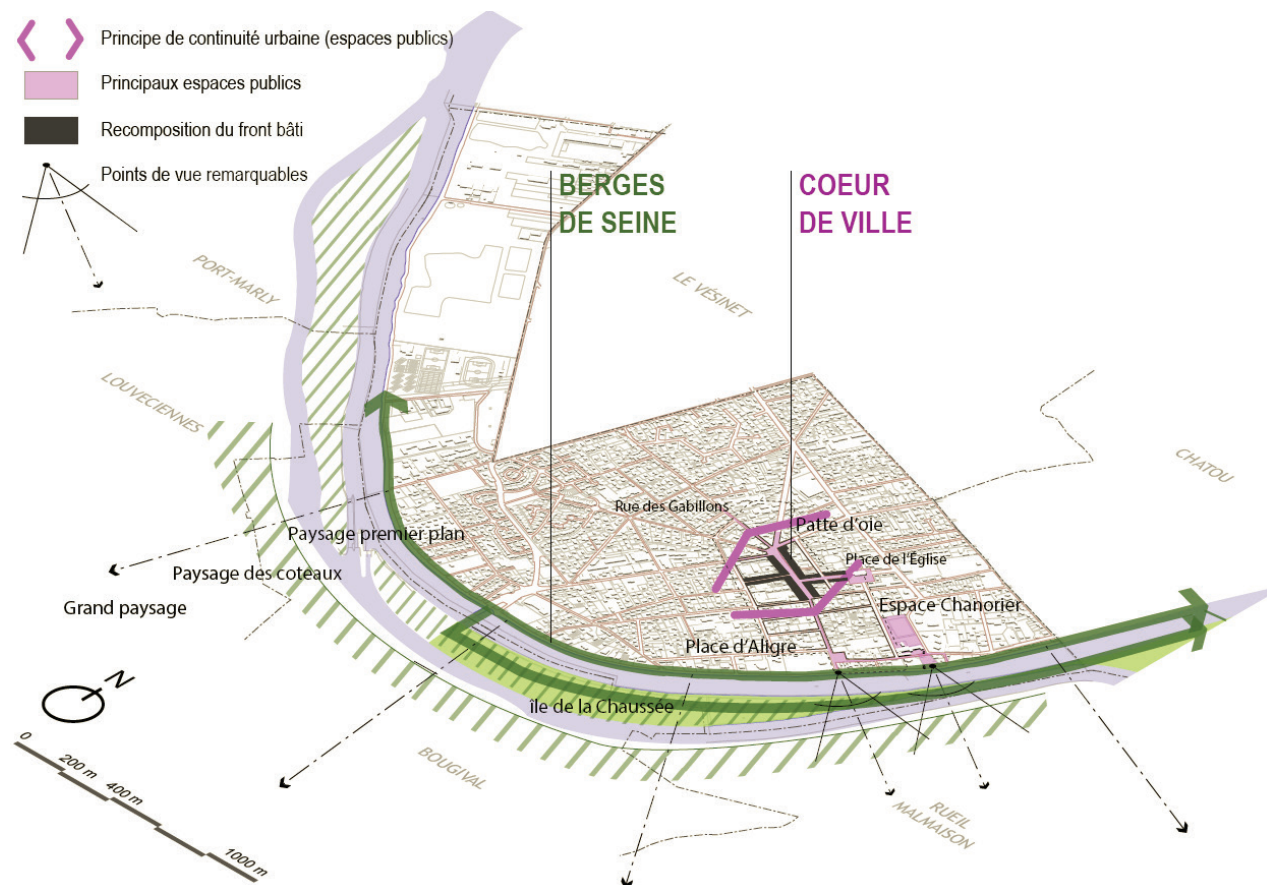
AXE 3. CADRE DE VIE & ENVIRONNEMENT

Valoriser les paysages et les milieux naturels, maîtriser l'impact environnemental des aménagements, développer la trame verte et les mobilités douces.

Des actions précisément situées sur des secteurs de projets

Le PADD identifie plusieurs secteurs de projets comme ayant chacun une importance stratégique et sur lesquels il existe des possibilités de mutation, de densification, voire de renouvellement. Trois sont situés sur la commune et trois en limites de commune, où s'établissent les relations et continuités avec Chatou, Bougival et Le Vésinet.

AXE 1. IDENTITÉ & ATTRACTIVITÉ



Réalisation : groupement Attitudes Urbaines

2.1 AXE 1. IDENTITÉ & ATTRACTIVITÉ

Affirmer l'identité de la commune autour de son cœur de ville et l'ouverture vers la Seine

Le projet de ville participe à la mixité des fonctions et au renforcement de l'identité communale en affirmant la centralité principale du cœur de ville, harmonieusement reliée aux berges de Seine et au Vieux Croissy. S'appuyant sur cette identité historique et géographique - le cœur actuel de Croissy, le Vieux Croissy et le fleuve - la commune peut tirer parti d'un **cœur de ville étendu, connecté aux berges de Seine** pour stimuler un potentiel touristique lié à la voie d'eau et aux paysages fluviaux.

Conforter l'attractivité et l'animation du cœur de ville en assurant la continuité des espaces publics vers la Seine

Le cœur de ville dense et animé est actuellement circonscrit au boulevard Hostachy, le Carrefour de la Patte d'Oie, la rue de Seine et du Saut de Loup. Cette centralité peut être étendue sur une partie de l'avenue du Maréchal Foch et une centralité de type différente peut s'installer dans le Vieux Croissy et la Place d'Aligre qui accueillent des équipements d'échelle communale et intercommunale dont l'Espace Chanorier. Il s'agit à terme de **conforter la continuité des espaces publics**, en rendant plus accessibles les berges de Seine et la future polarité de l'Espace Chanorier.

Plusieurs leviers d'action ont été identifiés pour que le boulevard Hostachy joue **un rôle d'articulation entre ces différentes polarités et qu'une liaison de qualité soit instaurée**.

- **La continuité des rez-de-chaussée et des linéaires commerciaux**

Maintenir le linéaire commercial du boulevard Hostachy et le renforcer en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Les commerces, implantés le long des deux côtés du boulevard permettront d'élargir l'attractivité et la diversité commerciale.

Le développement commercial du centre-ville devra s'étendre avec des aménagements adaptés jusqu'à l'église (avenue du Maréchal Foch).

- **La qualité des espaces publics piétons**

Le confortement du centre-ville passe par **un traitement qualitatif de l'espace public avec un partage de la voirie entre les différents usagers** en accordant notamment une place confortable et sécurisée aux piétons, en créant des aménagements paysagers valorisant les déplacements et les vues vers la Seine, une unité de langage dans le traitement des sols, le choix du mobilier urbain, l'éclairage, la signalétique ainsi que la réglementation des enseignes et devantures.

Ces aménagements urbains visent à donner davantage de lisibilité à ce pôle urbain à l'échelle des quartiers et

de la ville, incluant la requalification et la revalorisation de la Place d'Aligre (voir secteur de projets 3.3 Espaces publics) et de la Place de l'Église.

- **La densification du front urbain lorsqu'elle est possible par recomposition ou extension de l'existant en centre-ville**

Les abords du boulevard Hostachy présentent des potentialités pour les propriétaires qui le souhaitent de création ou d'extension de logements au travers d'opérations de recomposition du front urbain et paysager.

Il s'agit d'adapter les règles d'urbanisme pour permettre la restructuration progressive du bâti et constituer un front continu, en autorisant un accroissement de l'emprise au sol des constructions sur les parcelles qui seront étudiées au cas par cas. Il est proposé de privilégier une disposition linéaire du tissu bâti et de développer ce dernier en longueur et en épaisseur, tout en maintenant une hauteur moyenne des constructions équivalent à R+2 (certaines à R+1 et d'autres à R+3) afin de constituer une continuité urbaine avec un épannelage varié.

L'avenue du Maréchal Foch verra son tissu urbain évoluer avec la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions à l'équivalent de R+3 (raisonnement au cas par cas). Cette évolution permettra de créer des petits logements (T1 à T3) à destination de jeunes ménages et personnes âgées.

L'évolution du tissu envisagée préservera les ensembles résidentiels rue Péron et les grandes propriétés.

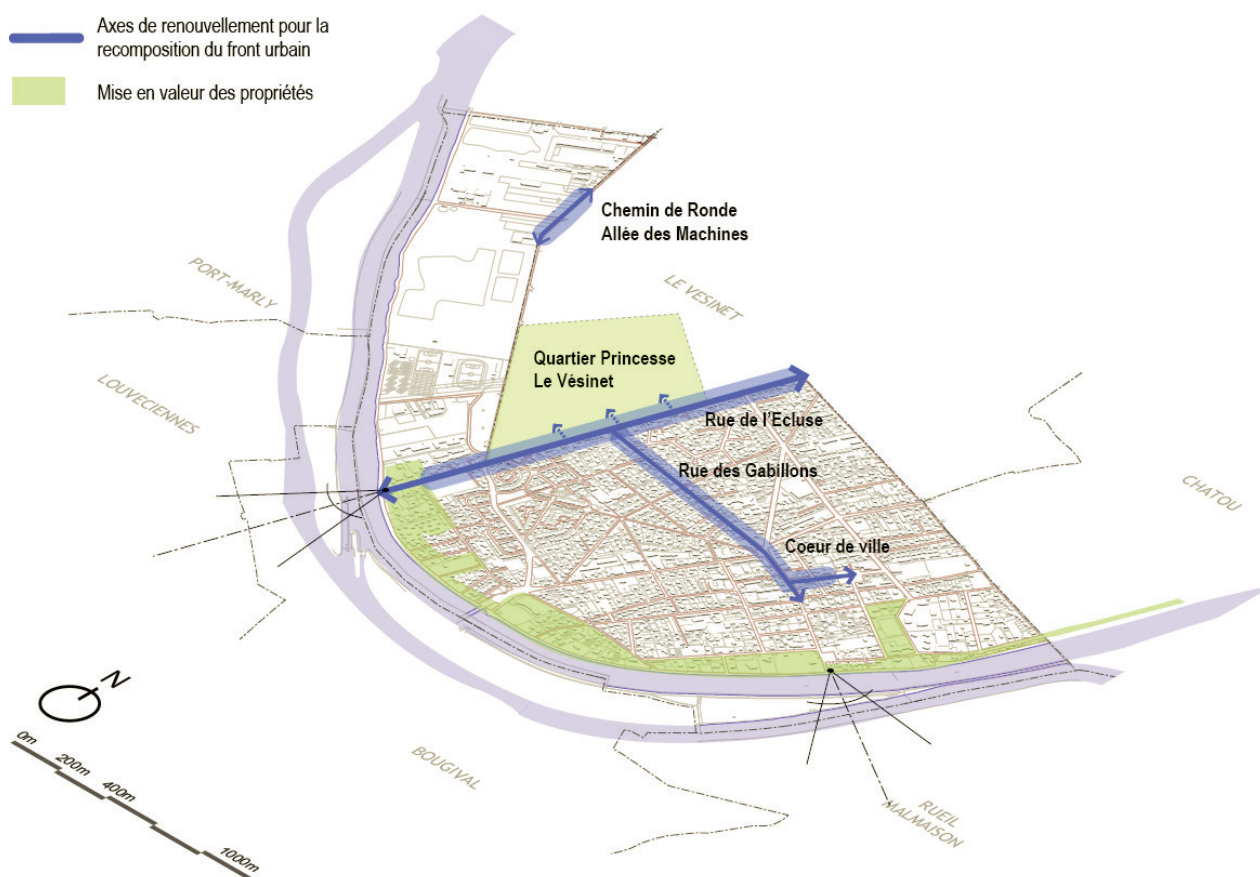
- **La valorisation des vues sur la Seine et le paysage lointain et le développement d'un tourisme vert**

L'ouverture vers la Seine et les berges présente une opportunité pour **développer un tourisme vert et de loisirs à la journée, dans un cadre naturel privilégié**. Cette orientation ouvre des pistes programmatiques pour la ville étendue autour :

- > d'activités sportives et de loisirs de plein air : promenade, randonnée, vélo, ... ;
- > de la découverte de l'originalité verte et fluviale des berges et de la Seine ;
- > de la mise en valeur du patrimoine bâti et de ses éléments remarquables (Croissy historique, grandes propriétés le long des berges) ;
- > du développement d'activités artisanales et artistiques au niveau de la Grande Rue ;
- > du développement d'un hébergement d'accueil pour de courts séjours, type chambres d'hôtes.

AXE 2. MIXITÉ URBAINE & HABITAT

-  Axes de renouvellement pour la recomposition du front urbain
-  Mise en valeur des propriétés



Réalisation : groupement Attitudes Urbaines

2.2 AXE 2. MIXITÉ URBAINE & HABITAT

Diversifier et adapter l'offre de logements pour tous, renforcer la mixité urbaine et sociale

Il est essentiel pour la commune de continuer à aménager son territoire afin de répondre aux aspirations de la population actuelle et future. **La maîtrise des déplacements, l'accueil de nouveaux habitants et les objectifs de mixité urbaine et sociale** plaident pour une programmation diversifiée associant logements, équipements, commerces et activités. **La mixité sociale** nécessaire au dynamisme de la ville invite à développer une offre de logements diversifiée, économiquement accessibles aux ménages, et adaptée à toutes les classes d'âge.

Les hypothèses de densification du tissu sont destinées à **faciliter le renouvellement de l'offre de logements**. Elle portent sur **quatre principaux axes urbains** :

- > le cœur de ville,
- > la rue des Gabillons,
- > la rue de l'Ecluse en lien avec le projet du quartier Princesse au Vésinet (voir secteurs de projets 3.4 Rue de l'Ecluse / Le Vésinet / Secteur pavillonnaire),
- > une partie du Chemin de Ronde, de part et d'autre de l'Allée des Machines.

- **Créer une offre de logements adaptée et suffisante à chaque étape du parcours résidentiel**

Les nouveaux logements devront contribuer à **une plus grande mixité des populations** (âge, structure familiale, revenus...) pour assurer un rééquilibrage de la structure démographique. Il est nécessaire de construire des logements de petites tailles et de prévoir des modalités de financements variées pour **faciliter l'installation et le maintien de populations diversifiées sur la commune** (jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales et personnes âgées notamment). Le PLU rendra possible ces évolutions par l'adaptation des zonages et des règlements dans les zones urbaines.

- **Renforcer les capacités d'accueil pour répondre aux besoins**

En l'absence de logements répondant à leur besoins et financièrement accessibles, les «décohabitants», les étudiants, les jeunes ménages, les familles en difficulté, les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie et les familles monoparentales tendent à quitter le territoire communal. Les prix du marché immobilier privé (en locatif comme en accession), l'inadéquation entre l'offre et la demande, la sous-occupation des grands logements et la pression sur les petits logements ont tendance à limiter les possibilités de parcours résidentiels pour ces populations croissantes. L'effort doit ainsi porter sur le **renforcement des capacités d'accueil** correspondant à ces différentes étapes de la vie :

- > **développer une offre en petits logements** dans des immeubles collectifs **en accession ou en locatif aidé** pour permettre la décohabitation d'enfants

souhaitant rester sur la commune et accueillir des jeunes actifs ;

> **permettre l'accueil et le maintien des populations** (jeunes ménages, familles, ...) **et faciliter la réalisation des parcours résidentiels d'ajustement dans le parc privé comme dans le parc social** ;

> **créer du logement intermédiaire** accessible aux primo-accédants, jeunes et retraités ;

> **favoriser le maintien des personnes âgées en centre-ville, à proximité des services** leur permettant de maintenir des relations sociales et de préserver leur autonomie;

> **développer des structures d'accueil diversifiées** pour les personnes en perte d'autonomie, déstructurées ou désorientées.

- **S'engager en faveur de la construction de logements aidés**

Lors de l'élaboration du PADD, le nombre de résidences principale était de 3 950 (donnée au 1^{er} janvier 2011). En prenant en compte les opérations en cours et projetées, **le nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2015 est estimé à 4 105** (155 logements en cours de construction dont 81 logements aidés). **Dès lors, la commune comptera 545 logements aidés, soit 13.27%.**

Dans le cadre du projet de la loi Duflot relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, **la commune de Croissy-sur-Seine entend pleinement prendre toutes les dispositions nécessaires pour satisfaire aux obligations triennales et à l'objectif recherché de 25 % de logements sociaux d'ici à 2025**, en permettant la construction -ou du moins le financement- de :

> 37 logements avant le 31/12/13 (48 logements relatifs à l'obligation triennale 2011-2013 dont est déduit les 11 logements de l'opération « Clos des Maraichers » qui sont financés à ce jour),

> 120 logements entre 2014 et 2016,

> 129 logements entre 2017 et 2019,

> 147 logements entre 2020 et 2022,

> 185 logements entre 2023 et 2025.

Soit 618 logements locatifs sociaux à construire d'ici 2025.

Rappel des obligations triennales					
Nombre de logements aidés à réaliser par période triennale					
	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025
	48 *	120	129	147	185
TOTAL	48 *	168 *	297 *	444 *	629 *

* Dont 11 logements déjà financés dans le cadre de l'opération « Clos des Maraichers ».

Les logements aidés qui seront construits relèveront des trois catégories : **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), **PLS** (Prêt Locatif Social), **en ciblant de manière précise les besoins.**

Le PLU impose un nombre minimal de logements aidés dans toutes les opérations de collectif privées ou

publiques, relevant de la construction neuve ou de la réhabilitation :

- > pour un collectif comprenant **entre 5 et 9 logements inclus : 2 logements aidés minimum**,
- > pour un collectif comprenant **entre 10 et 11 logements inclus : 3 logements aidés minimum**,
- > pour un collectif comprenant **12 logements et plus : 30% minimum de logements sociaux** (arrondi à l'entier supérieur).

La municipalité souhaite par ailleurs disposer d'**une offre de logements équilibrée** entre les logements locatifs sociaux (1/3 de l'offre totale), les logements intermédiaires privés en location ou non (1/3 de l'offre totale) et les logements résidentiels privés (1/3 de l'offre totale). La municipalité considère que le quota de logements résidentiels privés est atteint, en revanche, il manque quelques dizaines de logements intermédiaires privés.

Dans ce contexte et pour répondre aux besoins en matière de logements, **le PADD fixe un objectif global de 4 800 résidences principales à respecter sur la commune à l'horizon 2025**, calculé de la manière suivante :

- > 4 105 résidences principales au 1er janvier 2015,
- > 618 logements locatifs sociaux à construire d'ici 2025,
- > 77 logements intermédiaires privés à créer d'ici 2025,
- > 0 logements résidentiels privés à construire d'ici 2025.

Soit 4 800 résidences principales d'ici 2025.

• Renouveler l'offre de logements

Le maintien de l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels laisse peu de marge de manœuvre pour la création d'opérations de logements d'envergure. Cette création doit donc être envisagée **dans le tissu urbain existant par voie de renouvellement ou de mutation**. Pour optimiser l'utilisation du foncier, les opérations seront développées principalement dans **le centre-ville, une partie du Chemin de Ronde, de part et d'autre de l'Allée des Machines et une partie de la rue de l'Ecluse / rue des Gabillons**.

En plus des critères de localisation en fonction de l'offre foncière et immobilière, les choix des lieux de renouvellement et de mutation urbaine devront être retenus au regard :

- > **de l'accessibilité aux transports en commun**,
- > **du niveau de desserte et de la qualité du réseau viaire**,
- > **de la présence des services et des commerces de proximité**,
- > **de l'état du bâti et du degré de mutabilité du tissu, ...**

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 (personnes âgées

dépendantes, jeunes actifs, personnes en difficulté, etc.). 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.

• Développer la ville sur elle-même en rendant possible la densification et l'agrandissement de logements

> **encourager la construction privée** en rendant possible l'agrandissement de logements pavillonnaires existants et la division de parcelles en deux lots pour la construction de nouveaux pavillons sur des secteurs bien définis - exceptées les grandes propriétés - et sur des parcelles d'une superficie minimale, étudiées au cas par cas.

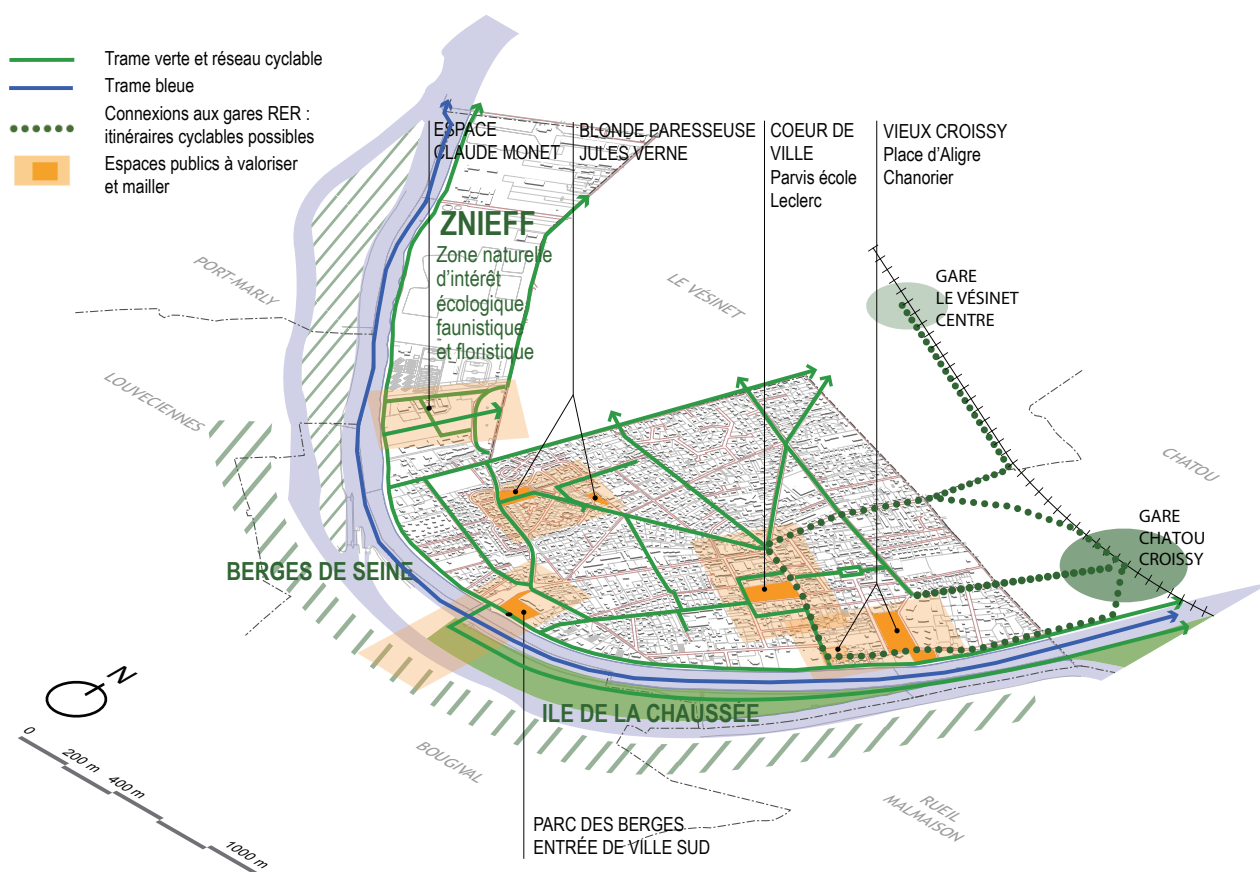
Les grandes propriétés seront préservées afin de conserver leur caractère patrimonial et architectural.

> **assurer à travers le PLU une maîtrise des mutations en milieu pavillonnaire** afin de maintenir un rythme minimal de constructions neuves et de tenter d'y inscrire une offre nouvelle en matière d'accession et de locatif social.

> concernant le cœur de ville, la présence de commerces et de services ainsi que l'accessibilité en transports en commun en font un quartier attractif pour les jeunes et les personnes âgées. **À terme, le centre-ville pourrait gagner en dynamisme et attirer ces populations**. Des travaux d'amélioration de l'accessibilité des parties communes des immeubles collectifs, d'adaptation de certains logements et d'amélioration de la sécurité seront encouragés afin d'accueillir des personnes âgées, tout en leur assurant leur autonomie.

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

AXE 3. CADRE DE VIE & ENVIRONNEMENT



Réalisation : groupement Attitudes Urbaines

2.3 AXE 3. CADRE DE VIE & ENVIRONNEMENT

Préserver les paysages et milieux naturels, développer la trame verte et les mobilités douces

La configuration de Croissy-sur-Seine rend les questions environnementales particulièrement prégnantes. **La présence de la Seine est un atout exceptionnel pour le cadre de vie** qui implique d'intégrer les questions de relation au paysage (du plus proche au plus lointain), les continuités écologiques mais aussi le risque d'inondation et les exigences de protection et de qualité des eaux au projet de ville.

La forte urbanisation du territoire entraîne la nécessité **d'une attention particulière au traitement des espaces publics** pour équilibrer les perceptions entre les « vides » et les « pleins ».

La position au fond de la boucle de la Seine (lobe du méandre) appelle des réponses adaptées en matière d'accessibilité et de mobilités tous modes. Dans ce contexte, les orientations du PADD portent principalement sur :

- > la qualité des paysages et des espaces publics ;
- > le développement d'une trame verte et le traitement de liaisons piétonnes et cyclables notamment en direction des gares RER de Vésinet-centre et Chatou Croissy ;
- > la protection de l'environnement et la promotion du développement durable du territoire.

Les problématiques environnementales et la prévention des risques (risques naturels, gestion de l'eau, milieux naturels, pollutions et nuisances de toutes natures) font l'objet d'orientations particulières détaillées au chapitre suivant.

• Encourager les modes de déplacements doux

La taille de la commune et sa topographie plane sont favorables aux mobilités douces. Une part importante des déplacements internes à Croissy-sur-Seine ou vers les communes limitrophes peut s'effectuer à pied ou à vélo. Ceci implique de **faciliter les déplacements cyclables** en favorisant le partage de l'espace public, le confort et la sécurité de tous les usagers. Il s'agit d'encourager **une circulation apaisée des véhicules** par des aménagements et des traitements de voirie adaptés.

Ce réseau doux a pour but **de faciliter, d'agréments les déplacements et mailler les principaux centres d'intérêts** de la commune (équipements et parcs publics). La mise en place d'**une trame verte et bleue** s'inscrit dans ce projet de liaisons douces permettant d'offrir à la population des itinéraires de promenades et de découverte du patrimoine naturel local.

• Valoriser les espaces publics urbains et paysagers

Les principaux espaces verts de la commune jouent un rôle important dans la qualité du cadre de vie

croissillon, offrant une aération au tissu urbain et des lieux d'agrément permettant de répondre à une demande des habitants de différentes tranches d'âge pour leurs activités récréatives et de loisirs.

L'amélioration de leur qualité d'aménagement et leur complémentarité permettront de **créer une trame d'espaces publics**, connectés entre eux par une trame verte restaurant ainsi les connexions écologiques et paysagères et organisant les circulations douces.

Ces espaces verts constituent de plus, **des niches écologiques importantes**, encourageant la promotion et le développement de la nature et de la biodiversité en ville.

Les jardins en cœur d'îlot représentent également de véritables **poumons verts qu'il faut préserver** car eux aussi constituent des niches écologiques potentielles, de même que les arbres remarquables à l'intérieur des parcelles privées.

• Promouvoir la construction et la réhabilitation durables

Le PADD encourage l'innovation pour des projets architecturaux de qualité, favorisant **des constructions ou des requalifications écologiquement vertueuses** :

- > inciter à la réalisation de projets d'aménagement et d'architecture innovants aux performances environnementales avérées en accord avec les caractéristiques urbaines et paysagères de la commune : gabarits, hauteurs, continuités urbaines, rapport à l'espace public, présence du végétal, ... ;
- > privilégier les procédés de constructions durables et l'intégration des énergies renouvelables ;
- > assurer un équilibre entre minéral et végétal, architecture et nature ;
- > limiter l'imperméabilisation des sols ;
- > mettre en valeur les jardins privés et collectifs qui constituent une grande richesse pour la ville.

2.4 ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIÈRES

Gestion du risque inondation

La gestion des inondations est une préoccupation majeure de la commune et des habitants qui se retrouve dans les orientations :

- **limiter les dommages liés aux inondations**, en interdisant toute nouvelle urbanisation dans les zones de submersion par débordement de la Seine, de submersion par remontée de nappe ou d'accumulation des eaux de ruissellement ;
- **maintenir la capacité de débordement** en refusant toute modification de la morphologie des sols entraînant un exhaussement dans l'axe d'écoulement ou dans les aires de débordement et en évitant la création d'ouvrages favorisant la formation d'embâcles ;
- **préserver et restaurer les zones naturelles d'expansion des crues**. En effet, les collectivités sont invitées par les dispositions du SDAGE à se protéger contre les crues en utilisant des moyens "naturels" ou "passifs" plutôt qu'en mettant en œuvre des aménagements lourds ;
- **préserver les biens et les personnes** des inondations et organiser le risque inondation dans les secteurs d'habitat avec les services concernés, notamment en renforçant les capacités d'accès pour les secours.

Gestion des eaux

Le contexte hydrographique et hydrogéologique de la commune de Croissy-sur-Seine, au contact de la nappe alluviale exploitée pour l'alimentation en eau potable, amènent à afficher la gestion de l'eau comme une préoccupation majeure pour la collectivité. Les prescriptions liées à la gestion des eaux intéressent les eaux de surface et les eaux souterraines :

- **maîtriser toutes les formes de ruissellement** : en effet, le diagnostic a mis en évidence la nécessité de gérer la qualité et les modes de restitution des eaux de ruissellement urbain vers la Seine ou vers la nappe ;
- **préserver de toute urbanisation les sites potentiels de gestion des eaux**. La gestion des eaux porte sur les aspects quantitatifs et qualitatifs ; elle sous-entend également une gestion à la source ou sur les sites déjà sollicités ;
- **organiser la gestion des eaux pluviales** par des noues tampons avant rejet direct en Seine. Les solutions devront s'implanter préférentiellement dans l'emprise publique, en dehors de la servitude VNF en haut de berge ;
- **réhabiliter les vestiges de fossés** pour la collecte et la gestion des eaux de ruissellement. Cette mesure est à associer aux actions participant au confortement des connexions écologiques et de la biodiversité ;
- **aménager des noues de voirie** en fonction des

contraintes des périmètres de protection des captages. Les noues de voirie situées dans le périmètre éloigné des captages devront être étanches et ne pourront permettre une infiltration dans ce périmètre ;

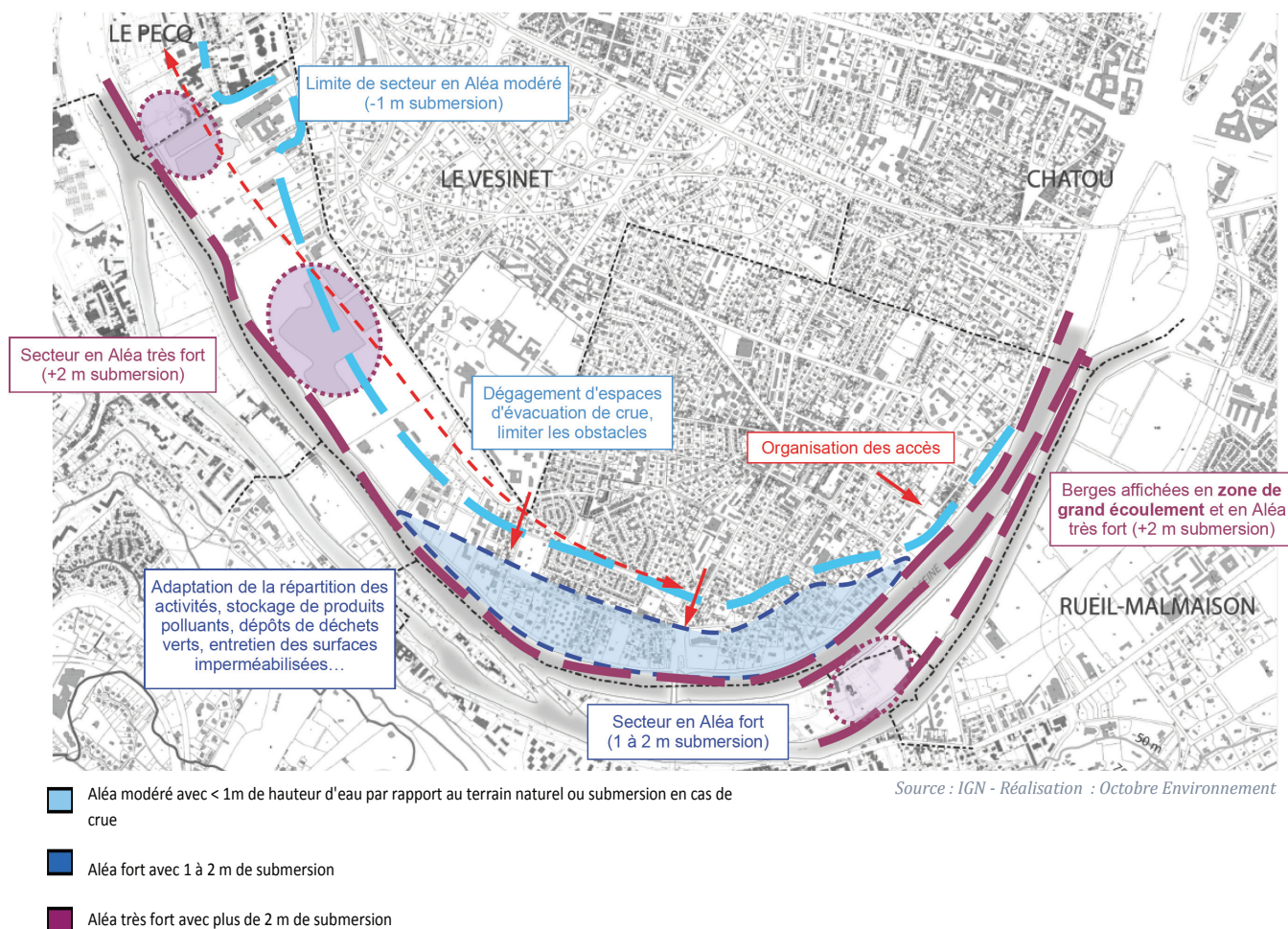
- **adapter la gestion des sols et les types d'affectation des terrains ou bâtiments** pour la préservation de la qualité des eaux en limitant les risques de transfert des polluants par le stockage non confiné ou la mise en œuvre de substances polluantes. Cela sous-entend les activités ou stockages de produits susceptibles de polluer les eaux de surface ;
- **limiter les surfaces imperméabilisées** et restituer des espaces verts dans les travaux de reconfiguration de la voirie.

Milieus naturels

Les prescriptions portant sur les «milieux naturels» concernent les espaces naturels en bord de Seine, les espaces verts ou les éléments de l'environnement au cœur des zones urbanisées :

- **limiter le mitage des espaces naturels** au sein de l'entité urbaine pour reconstituer des artères vers les corridors biologiques depuis le cœur des quartiers jusqu'aux franges de l'agglomération ;
- **reconstituer des espaces naturels fonctionnels** - c'est-à-dire des habitats en connexion avec d'autres milieux pour assurer des échanges de populations ou des déplacements en fonction des cycles de vie - en préservant des entités suffisamment vastes et en raccordant ces espaces à travers le développement de corridors écologiques et paysagers ;
- **associer les espaces verts publics aux liaisons douces et aux trames verte et bleue** permettant de tisser un réseau et d'offrir des itinéraires de promenades et de découvertes du patrimoine naturel local ;
- **faire participer les aires des puits de captage au réseau écologique** en «habillant» les surfaces pour constituer des milieux naturels refuges ou relais et en y instaurant une gestion différenciée (gestion raisonnée, évolutive et durable permettant en milieu urbain d'adapter les techniques et soins en fonction des spécificités des espaces verts) ;
- **engager la gestion différenciée sur les espaces verts publics** à partir d'un plan de gestion pour obtenir une cohérence fonctionnelle entre les espaces ;
- **renforcer les continuités écologiques aériennes** en préservant ou en complétant les arbres le long des voies et dans les parcs / en préservant les arbres dans les propriétés situées dans les secteurs à forte densité urbaine ;
- **assurer des continuités écologiques au sol** en évitant les obstacles infranchissables, en compensant les ruptures de déplacement pour la microfaune (batraciens, petits mammifères, insectes...), en limitant les hauteurs de mur et en proposant des grillages à maille large...

- **adapter l'éclairage public** au niveau des axes et des habitats naturels - notamment au bord de Seine / dans et aux abords des espaces verts - en réduisant l'intensité et les périodes d'éclairage, en adaptant le spectre lumineux, les hauteurs d'éclairage et la répartition des faisceaux lumineux;
- **maintenir des arbres morts sur pieds dans des conditions de sécurité** pour les biens et les personnes, à l'écart des axes d'écoulement en crue pour les oiseaux cavernicoles et les insectes xylophages ;
- **assurer le renouvellement des arbres urbains** à partir d'un plan de gestion favorisant la biodiversité.



La prise en compte des contraintes hydrauliques liées au régime de la Seine a été une préoccupation majeure dans l'élaboration du PADD. Il convient de rappeler que le PLU doit être compatible avec le PPRI. Les principales caractéristiques de ce document sont reprises dans la carte ci-dessus, notamment dans le report schématique des aléas du PPRI. Cette figure indique que la logique de développement durable qui a sous-tendu la réflexion sur le PADD, s'appuie **sur une adaptation au risque d'inondation.**

Les berges de la Seine en rive droite de Croissy-sur-Seine ou en ceinture de l'île de La Grenouillère sont mises en évidence sur cette carte : elles subissent les influences des marnages du fleuve. Ce sont également des axes soumis aux inondations avec écoulement, donc avec un risque dépassant la simple submersion : chutes de personnes en fonction du régime de vitesse d'écoulement, déstabilisation des biens, entraînement de biens et de personnes vers l'aval, risque d'apport d'éléments entraînés depuis l'amont (déchets, encombrants...) pouvant créer des embâcles, abîmer des ouvrages, perturber la qualité des eaux...

Les berges sont affichées pour le risque de submersion supérieur à 2 m de haut pour le risque lié à l'écoulement mais aussi pour les enjeux liés à la reconquête comme milieu naturel, ceci pour assurer la stabilisation et éviter l'érosion. La reconquête des berges permet d'éviter des usages ou des vocations inappropriées et d'organiser les travaux de stabilisation. **L'objectif de reconquête des berges** répond à une logique intéressante : la limitation des perturbations sur place mais aussi pour l'aval. Il conviendra de veiller à ce que les travaux de reconquête des berges n'aggravent pas le risque d'inondation soit par empiètement et réduction de la section d'écoulement, soit par modification de la rugosité et augmentation du profil de vitesse.

Dans les secteurs du territoire communal en aléas fort ou modéré, il est proposé **d'adapter l'occupation des sols, les types d'activités à accueillir et les usages des espaces.** Ce sont également les incidences indirectes des inondations qui doivent être prises en compte, avec notamment l'augmentation des matières en suspension qui peuvent colmater les zones d'infiltration et l'apport potentiel de polluants. Dans ces secteurs, il est suggéré **d'adapter le stockage des produits et des matériaux, d'assurer une fréquence suffisante de la collecte des déchets et de pratiquer un entretien des surfaces imperméabilisées.**

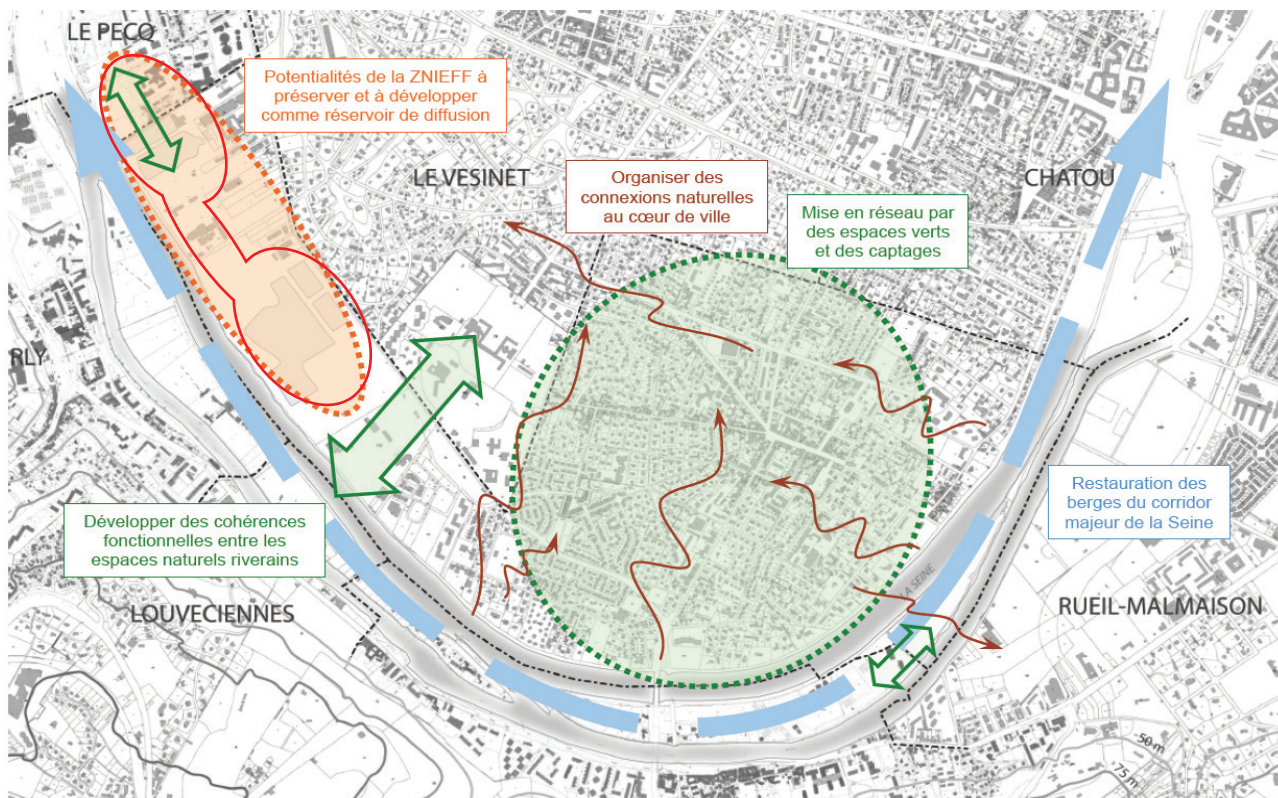
La prise en compte du risque, c'est aussi la réflexion sur les moyens de secours. Cela figure comme une obligation pour l'application du PPRI. Dans le cadre du PLU, il est proposé **de veiller à maintenir les accès existants et à vérifier la faisabilité de mise en œuvre des moyens de secours sur les berges de Seine.**

-  Périmètre de protection immédiat
-  Périmètre de protection rapproché
Recommandations :
 - Adaptation de l'usage et de l'entretien des espaces
 - Organisation de la gestion des eaux de ruissellement
-  Périmètre de protection éloigné
-  Mise en réseau par des corridors biologiques
-  Captage
Recommandation :
 - Gestion différenciée des emprises des espaces verts des zones de captage

Les périmètres de protection de captage apparaissent comme “refuge”, comme “base de diffusion” et comme “espaces relais” pour la biodiversité.

*Dans le périmètre de protection rapproché, les orientations en faveur de l'amélioration de la biodiversité concernent les espaces privés et les espaces publics. **Des prescriptions porteront sur l'usage de pesticides et sur la gestion différenciée dans la totalité ou une partie des jardins publics et privés en réduisant la rationalisation en espace vert domestiqué. Les connexions écologiques sont également à développer** en s'appuyant sur les berges ou la ripisylve de la Seine mais aussi avec les parcs boisés et espaces verts sur le territoire de la commune riveraine du Vésinet, ainsi qu'au-delà de la Seine avec les espaces naturels et les versants des communes de la rive gauche (Bougival, Rueil-Malmaison, ...).*

*Le site identifié en ZNIEFF sur les "Terres du Vésinet" présente un intérêt en raison de la faible fréquentation de cette partie du territoire communal. **Le PADD affiche le maintien de la quiétude de cet espace.***



Source : IGN - Réalisation : Octobre Environnement

-  Potentialités de la ZNIEFF comme réservoir de diffusion
-  Mise en réseau par des espaces verts et des captages
-  Développement des cohérences fonctionnelles entre les espaces naturels riverains
-  Organisation de connexions naturelles en cœur de ville
-  Restauration des berges du corridor majeur de la Seine

Le périmètre de confortement de la ZNIEFF oblige l'industriel ou l'aménageur de réaliser des équipements qui ne soient pas en opposition avec la capacité d'accueil des bassins (hivernage, reproduction d'oiseaux), voire qui confortent cette capacité.

Aucune nuisance (lumière, bruit, émissions de gaz, ...), **aucune gêne** (émergence des bâtiments, réflexion des vitrages et panneaux solaires) **ne devra porter atteinte aux capacités d'accueil des bassins liés à l'activité industrielle et à son évolution ainsi qu'aux conditions d'hivernage et de nidification, de nourrissage et d'envol de toute biodiversité. Toute incidence potentielle devra être compensée.**

La nécessité de gérer les eaux pluviales peut être **un atout en introduisant des zones humides ou fraîches sur le territoire.**

Les noues et les espaces verts qui accompagneront les nouvelles physionomies des voies **pourront servir de support aux connexions écologiques** dans la mesure où une gestion différenciée s'y applique et qu'une réflexion sur le maillage des espaces verts servant de refuge est menée.

Les orientations écologiques se superposant aux orientations en matière de déplacement et de stationnement dans le cas où les espaces libérés ou transformés (voie réduite, sens unique, piste cyclable...) viendront renforcer les connexions entre les berges de la Seine, les parcs publics et les jardins privés. **Les connexions entre la Seine et le cœur de ville sont prioritaires.**

L'île de La Grenouillère figure comme un atout à valoriser dans le corridor de la trame bleue. En effet, elle offre **des effets d'interface avec les berges**, constituant à la fois **un espace de transition remarquable** entre les unités paysagères de la plaine alluviale et les coteaux et **un espace refuge / un relais écologique** transversal avec les communes de la rive gauche.

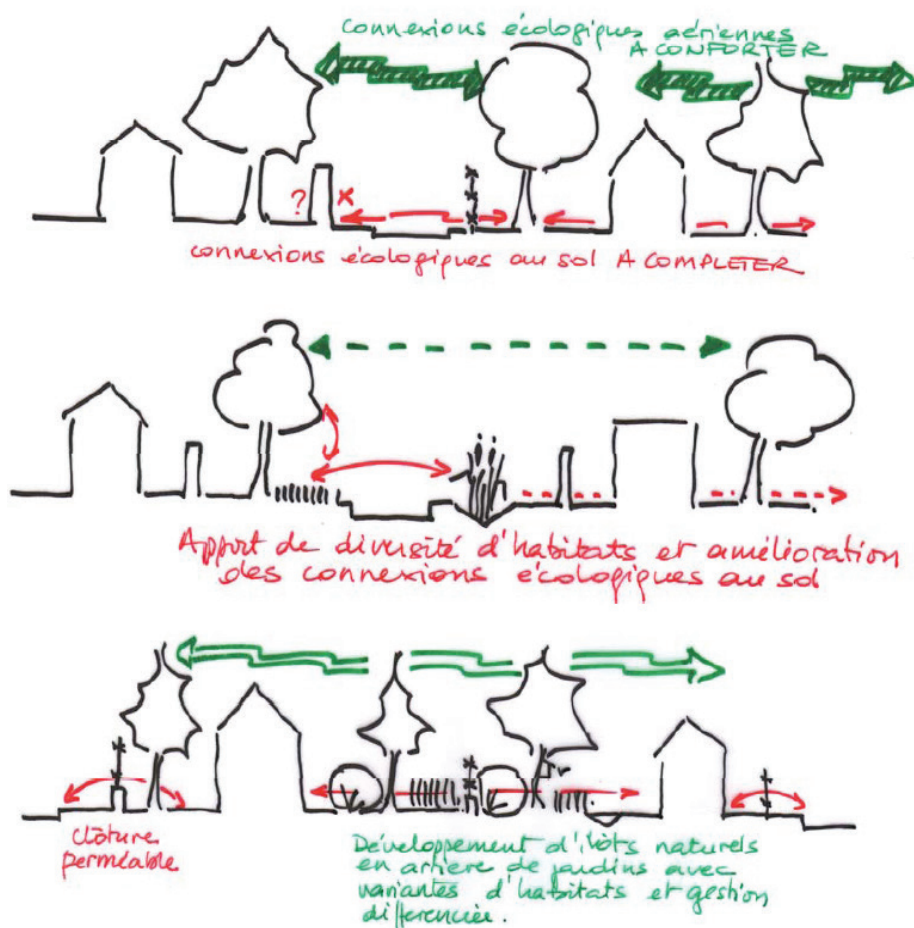
Les connexions écologiques à maintenir, à conforter et à restaurer encouragent également la **perméabilité entre les parcs publics et les jardins**. Le diagnostic met en évidence la particularité de la commune qui compte de nombreux et vastes jardins privés qui sont plantés voire boisés, cependant la plupart des propriétés sont entourées de hauts murs imperméables ou infranchissables pour la faune rampante (insectes rampants, petits mammifères). Par contre, les échanges écologiques sont possibles en hauteur par l'intermédiaire des houppiers des arbres (insectes volants, avifaune).

Il conviendrait par conséquent de **limiter les clôtures "imperméables" ou "opaques"** composées de hauts murs ou de grillage à maille serrée, de reconquérir des axes "perméables" et de veiller à **ne pas perdre les continuités aériennes** lors des élagages drastiques, les coupes et les abattages.

Pédagogie et actions participatives

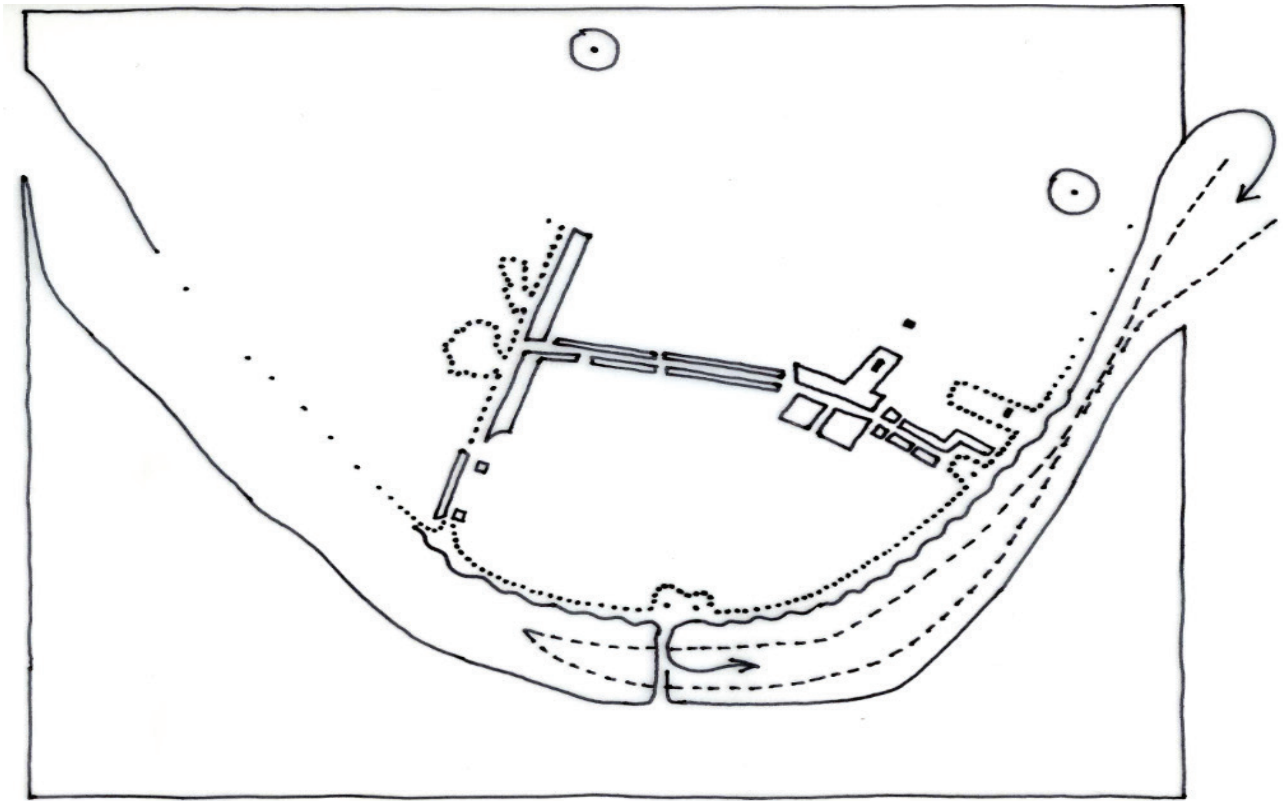
Les contraintes liées aux inondations de la Seine, aux périmètres de protection de captage peuvent être perçues comme des atouts pour le territoire qui dispose ainsi d'une valeur ajoutée tel un label de Parc Naturel Régional. La valeur ajoutée -autrefois liée à l'exploitation maraîchère des terrains de la terrasse alluviale de la Seine- est aujourd'hui la ressource en eau et les potentialités d'exploitation de la nappe. A ce titre, plusieurs actions de sensibilisation à destination des populations peuvent être engagées :

- **apposer une signalétique spécifique** dans les périmètres des champs captants non pour alourdir la notion de contrainte mais pour identifier un secteur particulier de la commune qui offre une valeur ajoutée ;
- **inciter à la gestion différenciée** dans les jardins privés et à la création de jardins refuges ;
- **mener des actions éducatives** autour de la richesse de la biodiversité et la faune exceptionnelle qui se trouvent dans les espaces verts et les bassins de la Lyonnaise des Eaux.



Réalisation : Octobre Environnement

3. Orientations sur les secteurs de projets



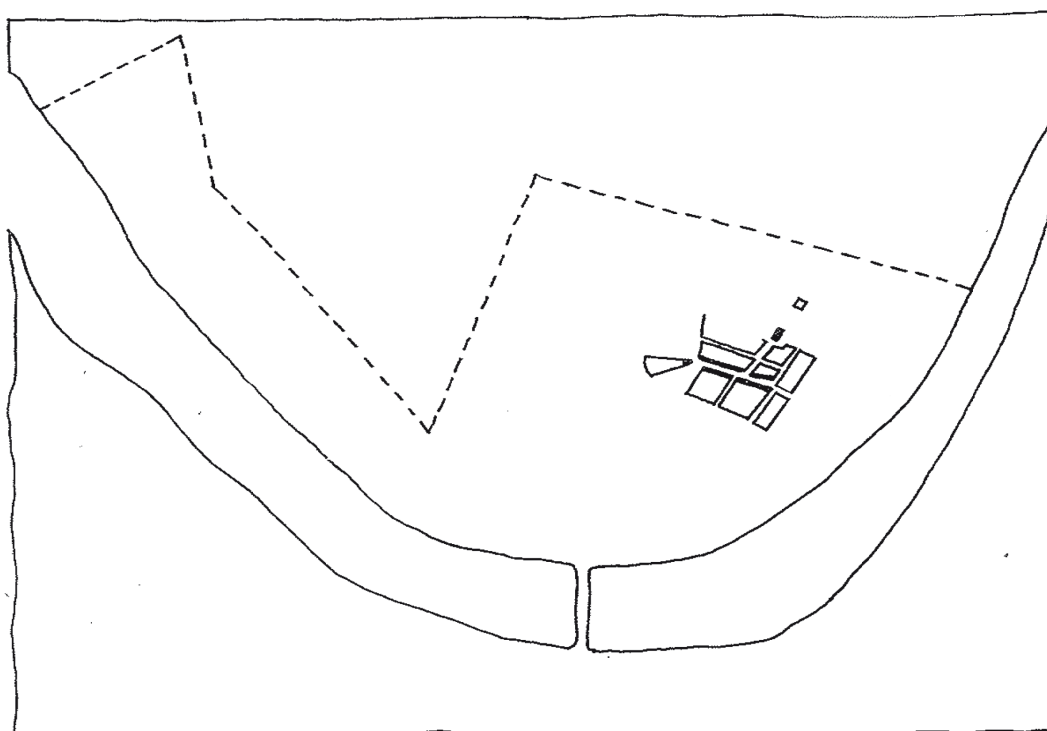
Réalisation : Eric Daniel-Lacombe

La méthode et les orientations générales

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées avec les acteurs locaux et soumises aux débats lors des réunions de concertation participative sur chacun des secteurs de projets identifiés dans le diagnostic. Ces secteurs préfigurent des évolutions par mutation ou densification urbaine. L'aménagement des espaces publics sur l'ensemble du territoire communal a également fait l'objet d'une réflexion particulière.

Le travail mené sur ces secteurs de projets est fondé sur des hypothèses de travail, les unes liées à l'aménagement de la commune dans ses limites administratives, les autres liées aux relations à développer entre Croissy-sur-Seine et ses communes voisines. Elles reposent sur :

- **Le cœur de ville :**
 - > Conforter la centralité urbaine principale en rénovant et en densifiant les îlots en cœur de ville.
- **Les berges de Seine et les relations à Bougival :**
 - > Organiser un parcours paysager, récréatif, culturel et patrimonial de part et d'autre de la Seine en inventant un nouveau mode de rapport aux espèces vivantes, à la nature et en conduisant à inventer les « tableaux de demain ». Ceci dans le respect des missions de VNF (Voies Navigables de France) et hors périmètre de la digue au vu de l'exploitation de l'ouvrage hydraulique.
 - > Préserver les grandes propriétés compte tenu de leur valeur esthétique en tant que « marqueur » de l'identité communale.
- **Les espaces publics :**
 - > Valoriser et développer la qualité des lieux publics
- **La rue de l'Ecluse, le rapport au Vésinet et le secteur pavillonnaire :**
 - > Travailler à l'insertion urbaine du futur quartier Princesse dans son environnement, faciliter l'accès à la gare RER.
 - > Permettre une évolution de l'habitat pavillonnaire en rendant possible des extensions sur les parcelles faiblement bâties.
- **Liaison gare Chatou-Croissy :**
 - > Organiser un meilleur partage de la gare de Chatou-Croissy entre ces deux versants.
 - > Mieux qualifier les usages, les aménagements, les conditions d'accès et d'accessibilité.



1 bis

Conforter la centralité urbaine principale du boulevard Hostachy en rénovant et en densifiant les îlots en permettant l'extension des bâtiments existants en longueur, si possible mitoyens et alignés le long du boulevard, d'une hauteur à $\leq$ à R+2 ...

Réalisation : Eric Daniel-Lacombe

3.1 COEUR DE VILLE

L'actuel centre-ville mérite d'être conforté en termes d'armature commerciale, de forme urbaine (densité, continuités, espaces publics) **mais également d'attractivité résidentielle.**

Il s'agit de développer une offre de logements adaptée à une demande essentiellement tournée vers **des petits logements (T1 à T3) et de répondre aux besoins de logements aidés.** Les nouveaux logements s'adresseront entre autres à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel, mais également à des personnes âgées recherchant la proximité des services.

Face à ces constats, la commune retient le principe d'une **augmentation de l'offre de logements dans le cœur de ville**, non pas dans une logique d'opportunités foncières et immobilières mais dans une **logique d'organisation et de qualité urbaine.** Les orientations d'aménagement et de programmation visent à se saisir de cette nécessité de renouvellement dans une perspective de **valorisation du cadre de vie et de confortement de la centralité principale.** Elles interrogent ainsi les limites spatiales du cœur de ville et les principes de densification du tissu existant.

Conforter et développer le cœur de ville

La concertation participative et inventive a permis de considérer les limites du centre-ville telles qu'elles sont perçues par les Croissillons afin de mesurer le potentiel de développement urbain et spatial :

- au nord, le cœur de ville s'étend jusqu'à l'Église située avenue du Maréchal Foch ;
- au sud, la rue Maurice Berteaux marque une limite. La rue des Ponts, du fait d'une circulation essentiellement automobile, n'est pas perçue comme appartenant au centre-ville ;
- à l'ouest, le carrefour de Patte d'Oie constitue une limite symbolique et pratique forte ;
- à l'est, le cœur de ville peut garder un lien avec la place d'Aligre perçue comme un lieu important du Croissy historique (animation, rassemblements) afin d'assurer la continuité des espaces publics vers la Seine et l'Espace Chanorier. Une alternative au stationnement place d'Aligre et dans les rues adjacentes devra être envisagée.

Le schéma ci-contre figure les limites futures du cœur de ville, telles qu'elles ont été discutées lors de la concertation participative. Sont ainsi définis les îlots susceptibles d'être densifiés ou faire l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

Une densification jouée dans la mitoyenneté et par une plus grande occupation des parcelles

Le centre-ville actuel autour du boulevard Hostachy est constitué d'un tissu urbain bas (les plus hauts bâtiments étant situés en périphérie de la commune, les demeures des grandes propriétés atteignent R+3).

Les principes de densification en centre-ville le long du boulevard Hostachy portent sur :

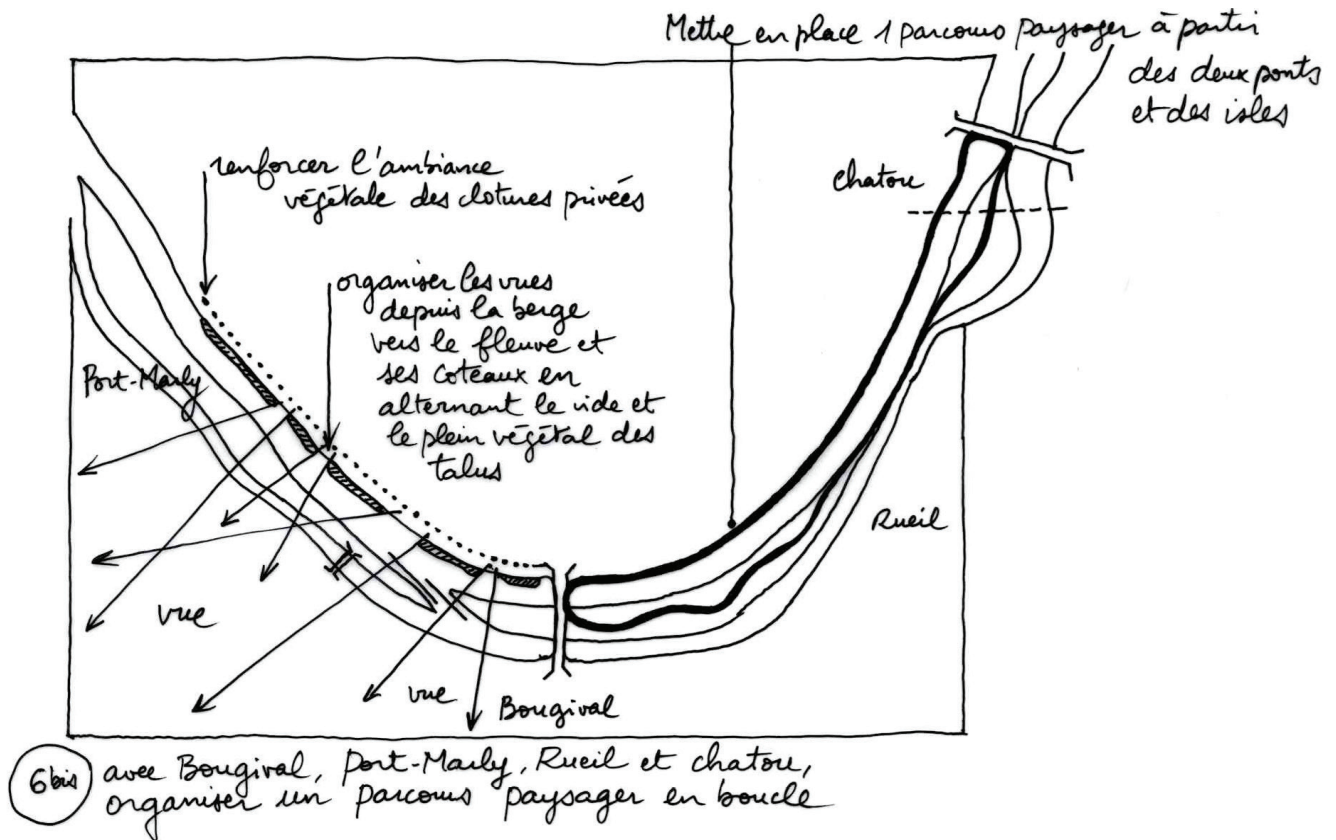
- **une plus grande occupation des parcelles** : il sera possible d'obtenir en centre-ville avec des bâtiments d'une hauteur moyenne de R+2 une surface de plancher équivalente voire parfois supérieure à celle envisageable avec des bâtiments de R+3, à condition de s'étendre davantage sur les parcelles;
- **une densité linéaire développée en longueur et en épaisseur** plutôt qu'en hauteur. La fréquence des rues adjacentes minimiseront les risques de monotonie et la longueur des alignements bâtis ;
- **les mitoyennetés** : les mitoyennetés créées en centre-ville permettront de mieux structurer l'alignement des rues et de favoriser un meilleur rendement énergétique des logements grâce aux apports solaires.

Une attractivité confortée par la valorisation des commerces et des espaces publics

Le PADD vise une attractivité renforcée du cœur de ville par le développement des activités commerciales et le traitement des espaces publics.

Il s'agira notamment :

- **de maintenir et de renforcer le linéaire commercial** du boulevard Hostachy en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité en rez-de-chaussée ;
- **d'instaurer une unité de langage** dans le traitement des sols, le choix du mobilier urbain, l'éclairage, la signalétique ainsi que de porter une attention particulière à la réglementation des enseignes et des devantures en centre-ville ;
- **d'assurer un traitement qualitatif de l'espace public** avec un partage de la voirie entre les différents usagers en accordant une place confortable et sécurisée aux piétons;
- **de créer des aménagements paysagers valorisant les vues vers la Seine.**



Réalisations : Eric Daniel-Lacombe

3.2 BERGES DE SEINE

Organiser un parcours paysager, récréatif, culturel et patrimonial le long des Berges de Seine

Le schéma ci-contre figure les orientations issues des réunions de concertation participative où ont été discutés deux projets concernant les berges de Croissy à court terme : les travaux de consolidation des berges et le projet de véloroute « Paris Londres » en partenariat avec le Conseil Général des Yvelines, la Région Île-de-France et la CCBS. Ce projet emprunterait 4,7 km de berges sur le territoire de Croissy-sur-Seine. Il prévoit un aménagement du chemin de halage actuel partant de l'École Anglaise en direction du Pecq, longeant la Lyonnaise des Eaux.

La Ville de Croissy-sur-Seine retient le principe d'un parcours paysager en boucle et la valorisation des accès cyclables et piétonniers à l'île de la Grenouillère à partir des ponts de Bougival et de Chatou, solution alternative à la réalisation de passerelles. Cette orientation portant sur la réalisation de liaisons piétonnes et cyclables s'inscrit en compatibilité avec les missions de Voies Navigables de France en ne concernant pas le périmètre de la Digue de Croissy, du fait de l'exploitation par VNF de l'ouvrage hydraulique.

Pour rappel : Voies Navigables de France (VNF) est un établissement public qui assure depuis 1991 l'ensemble des missions de service public liées au réseau fluvial. **Gestionnaire du domaine public fluvial pour le compte de l'Etat, VNF contribue tout particulièrement à l'entretien, à l'exploitation, à la modernisation et au développement des activités fluviales du réseau.**

Acteur de l'eau et de la biodiversité, VNF assure :

- **la gestion hydraulique du réseau pour garantir tous les usages de l'eau** (activités de transport de marchandises, alimentation des industries et populations, irrigation, production d'énergie hydraulique, tourisme, activités de loisirs, ...),
- **la qualité écologique et les écosystèmes qui y sont liés,**
- **la fiabilisation et la modernisation du réseau fluvial** à travers la mise en place d'un programme d'aménagement sur la période 2010-2013 qui vise à accroître la performance du réseau pour en garantir la sécurité et la fiabilité au service du développement du transport fluvial et des activités de tourisme.

VNF est un partenaire d'aménagement et d'animation des territoires en tant qu'aussi maître d'ouvrage. En agissant pour le développement du mode fluvial, VNF facilite l'implantation d'activités touristiques sur la voie d'eau (bateaux de promenades, bateaux de plaisance, haltes fluviales, sports nautiques, ...) et les terrains limitrophes (véloroutes, pontons de pêche, ...) et le développement d'aménagements en faveur de la reconquête du territoire et des énergies douces (en favorisant par exemple l'équipement des ouvrages en microcentrales hydroélectriques).

Gestionnaire de 40 000 ha de domaine que constituent les cours d'eau mais aussi les espaces qui les bordent, **VNF concilie ainsi préservation du milieu, respect de l'environnement, développement économique et qualité urbaine, en participant de fait à la vie des territoires.** Afin de renforcer ses actions, VNF engage une politique de partenariats avec les acteurs locaux afin de développer, dynamiser et valoriser le patrimoine du réseau fluvial français, à la fois en termes de qualité du cadre de vie pour les populations, valorisation paysagère et préservation de l'environnement.

Dans le cas de la réalisation de cette orientation retenue, les conditions devront être réunies pour assurer les intérêts de VNF, l'accomplissement de ses missions et l'exploitation de la Digue de Croissy-sur-Seine, compatibles avec le souhait de la commune de favoriser les liaisons douces en bord de Seine. Ces conditions sont actuellement à l'étude.

Valoriser les vues et le paysage proche et lointain

Les perspectives visuelles depuis les berges vers les coteaux de Bougival constituent l'un des atouts les plus remarquables liés à la présence de la Seine. Pour valoriser davantage ces vues, **il s'agira d'aménager des fenêtres paysagères** en adaptant la végétation de manière à conserver les vues existantes à partir des rues perpendiculaires à la Seine.

Compte tenu de leur valeur urbaine, architecturale et paysagère, et en tant que marqueur de l'identité communale, les grandes propriétés participent pleinement au paysage des berges. **Le traitement végétal des clôtures sera encouragé.**

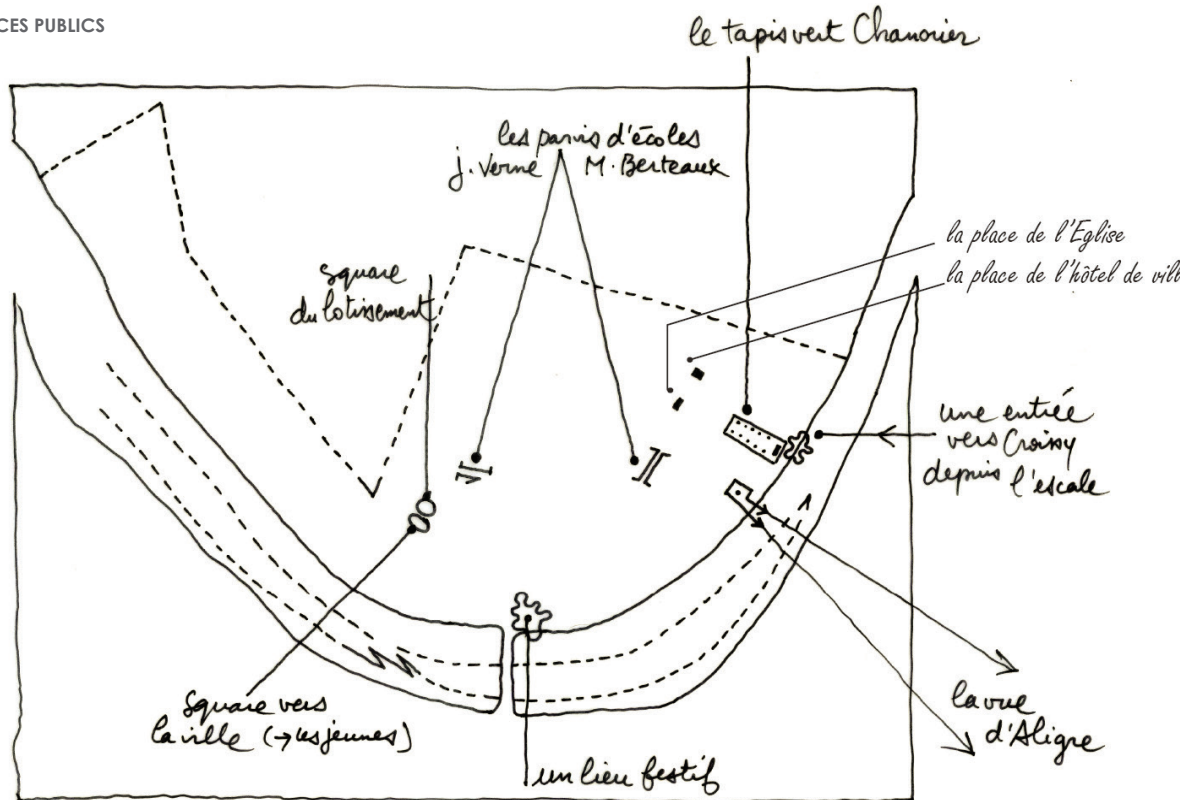
Organiser la cohabitation des usages

Il existe une différence de fréquentation des berges entre la semaine (par les croisillons) et le week-end où les berges sont aussi pratiquées par les habitants du Pecq, du Vésinet, de Chatou, de Bougival, d'autres communes environnantes et même de Paris. Cette fréquentation a augmenté au fil des années.

Le caractère sauvage et naturel à certains endroits est très apprécié des Croisillons et sera à préserver.

La cohabitation entre les différents usagers des berges est à améliorer notamment par :

- **l'implantation de dispositifs paysagers** valorisant le paysage et permettant d'une part, la régulation des vitesses des voitures et des cycles, et d'autre part la dissuasion de passage des véhicules autres que ceux des riverains ;
- **la mise en place d'aménagements légers et de mobiliers urbains** (bancs, petites aires de pique-nique, pontons ou belvédères) à l'usage des familles, des personnes âgées, des randonneurs, des pêcheurs, ...



- 3bis) Valoriser et développer les qualités de six lieux publics :
- une place → Aligre : 1 belvédère sur la Seine
 - un jardin → Chanorier : 1 tapis vert bordé d'arbres

Réalisation : Eric Daniel-Lacombe

Remarque : L'ensemble des orientations concernant les Berges de Seine devront prendre en considération le principe d'autorisation par l'autorité gestionnaire du Domaine Public Fluvial de tout travail exécuté sur son domaine, conditionné, le cas échéant, à l'identification du futur gestionnaire des aménagements.

Le règlement du PLU indiquera que les travaux d'aménagement des berges ainsi que les travaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'ouvrage hydraulique dénommé « Digue de Croissy » ne seront admis dès lors qu'ils garantissent la préservation du caractère naturel du site et assurent leur mise en valeur (cf. règlement spécifique à la zone N, secteur Ns).

3.3 ESPACES PUBLICS

Des espaces publics à valoriser et à mieux qualifier en fonction de leur vocation urbaine et paysagère

La qualité des espaces publics joue un rôle crucial dans l'aménagement, le fonctionnement et l'attrait de la commune. Par leur vocation à organiser et à structurer l'espace urbain, les espaces publics sont des éléments fédérateurs, porteurs de cohésion sociale et de cohérence urbaine. L'espace public, ouvert et partagé par tous dans le respect de chacun, participe de plus au confort et à la qualité du cadre de vie des habitants. Il permet également l'accès à différents usages : la mobilité, la rencontre, l'échange, la détente, les loisirs...

Il s'agit ainsi de :

- **conforter le potentiel d'animation et d'attractivité de certains espaces publics**, véritables lieux de vie de quartier, en prenant en compte la diversité et la complémentarité d'usages entre eux,
- **favoriser le lien social et les rencontres** tout en prenant en compte les demandes des habitants (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, jeunes...).

Au cours de l'élaboration du PADD, plusieurs espaces publics à forts enjeux urbanistiques, paysagers et environnementaux ont été mis en évidence :

- le parc des Berges ;
- le parc de la Blonde Paresseuse ;
- le parc du Prieuré ;
- le parc du Château Chanorier ;
- le parc de la résidence Leclerc ;
- la place de l'Église ;
- la place de l'Hôtel de ville ;
- la place d'Aligre ;
- le parvis de l'école Jules Verne ;
- les berges de la Seine (abordées précédemment et plus spécifiquement comme un secteur de projet à part entière).

Les espaces plébiscités par les habitants comme jouant un rôle majeur en terme d'urbanité pour la commune

et comme lieux de rencontres à grande valeur symbolique, en capacité de recevoir de multiples usages sont **la place d'Aligre et le parc du Château Chanorier**.

Le rôle du **parc des Berges**, dans son lien avec les berges de Seine et par rapport aux fêtes qu'il accueille, présente également une grande importance dans la vie locale.

Orientations générales

- **Mieux accueillir les jeunes et organiser la cohabitation des générations dans l'espace public**

Pour les espaces publics et les équipements scolaires :

> aménager les sorties d'écoles pour en faire des lieux de rencontres entre les familles, l'école et la ville ;

> rendre possible l'aménagement d'un jardin partagé au niveau du parvis de l'école Jules Verne;

> ouvrir l'école Maurice Berteaux vers le parc Leclerc en aménageant un parvis en stabilisé, supprimer la petite rotonde en grillagée.

> faire en sorte que les adolescents disposent de lieux pour se retrouver sans que leur présence soit susceptible de créer des conflits de voisinage. Ceci pourrait être réalisé dans le cadre de l'aménagement de lieux de façon intime, sans pour autant qu'ils se sentent à l'écart. Le parc de la Blonde Paresseuse pourrait être réaménagé dans cette perspective.

- **Mieux qualifier les lieux publics par un traitement paysager et végétal plus différencié**

> organiser dans les lieux publics (de détente, de promenades, de rencontres) des surfaces plus grandes, plus simples et moins fractionnées qui permettent d'y poser paisiblement le regard, d'y faciliter les activités ludiques, culturelles et festives de plein air :

Parc du Château Chanorier :

> aménager une vaste pelouse centrale facilitant les pique-niques, les jeux de ballons, l'organisation d'événements de plein air, ... ;

Parc des Berges :

> supprimer les gradins qui fractionnent l'espace et sont d'un usage réduit ;

> agrandir et diversifier les espaces de jeux pour enfants, organiser quelques bancs supplémentaires près des jeux et en contemplation des berges ;

> mettre en valeur les arbres remarquables ;

> aménager des espaces de contemplation assise ou de promenades orientés vers les espaces végétalisés et paysagers : parc du Château Chanorier, parc des Berges, Place d'Aligre ;

> réserver les traitements floraux aux espaces de découvertes de Croissy-sur-Seine : rond point

d'Altenglan, Parc du Prieuré vers l'embarcadere sur les berges... ;

> faciliter la gestion des espaces verts et leur permettre d'accueillir de multiples usages (loisirs, détente, promenade...) en privilégiant les étendues de pelouse ;

> offrir un contraste avec d'autres espaces laissés plus sauvages comme les berges au-delà du Pont de Bougival ;

> mettre en valeur les arbres remarquables.

Orientations particulières

• **Place d'Aligre : d'une « place parking » à un belvédère sur la Seine**

Il s'agit de la plus ancienne place de la commune à quelques mètres des bords de Seine, dans le prolongement du Boulevard Hostachy (330 m) et au croisement avec la Grande Rue. Depuis la place et l'avenue Péron, elle offre une perspective visuelle vers la Seine. La place est un lieu d'animation ponctuelle et de fête, mais également au quotidien, un lieu invitant au calme.

Les orientations retenues : **un belvédère sur la Seine.**

> redonner à cet espace la qualité d'une place piétonne, tout en maintenant des places de stationnement ;

> retrouver l'esprit de la Place d'Aligre lorsqu'elle était le parvis de la Maison de Charité ;

maintenir les arbres (masse végétale suffisante) ;

> renforcer le caractère champêtre et rural de cet espace public : sol en stabilisé, aménagement de bancs notamment au niveau du point de vue vers la Seine ;

> améliorer l'éclairage.

• **Parc Chanorier, « d'un parc fragmenté » à un tapis vert bordé d'arbres et d'un mur**

Il s'agit de l'un des plus grands parcs de la ville qui est actuellement fragmenté pour accueillir différents usages ou activités (football, potager, verger...) parfois contradictoires. Il est très utilisé par les enfants et les personnes âgées du fait de la proximité avec la maison de retraite La Roseraie.

Les orientations retenues : **un tapis vert bordé d'arbres et d'un mur.**

> aménager le parc pour l'accueil des enfants, des adolescents et des familles ;

> permettre l'organisation de pique-niques et la pratique de grands jeux de plein air en mettant en valeur et en étendant les pelouses existantes ;

limiter la fragmentation du parc selon les usages ;

> conserver le système d'allées en périphérie le long des pelouses pour permettre la déambulation ;

installer des bancs appuyés contre les murs ;

> réfléchir aux interactions possibles avec les manifestations du futur Espace Chanorier ;

envisager le prolongement de certaines activités en plein air certains soirs (cinéma de plein air, concerts...).

• **Parc de la Blonde Paresseuse, «le parc des jeunes»**

Situé entre la rue Manet et la promenade Guy de Maupassant, au cœur des habitations pavillonnaires issues de l'opération « Kaufman & Broad », ce parc doit son nom à une variété de salade anciennement cultivée à Croissy. La fréquentation du parc en soirée suscite des conflits de voisinage et des problèmes de cohabitation. Ceci pose, de manière générale, la question de la place des jeunes dans l'espace public (espaces informels d'entre soi, espaces de croisement et d'interaction, ...).

Les orientations retenues : trouver **un «modus vivendi» et une cohabitation d'usages** permettant aux différents usagers de fréquenter le parc sans entraîner de nuisances.

> assurer un meilleur éclairage public ;

> déplacer le square, les lieux de rencontres vers la promenade Guy de Maupassant ;

> réaménager ou recomposer le parc pour répondre à la diversité des usages et des attentes de la population, aménager des lieux propices à la discussion et à la rencontre, au repos et à la détente, etc...

• **Parc Leclerc, « un passage piétonnier »**

Situé en centre-ville, à proximité des commerces, ce parc fait la liaison entre le boulevard Hostachy et la rue Maurice Berteaux avec l'école Leclerc qui constitue sa limite sud. Cette situation en fait un lieu de passage privilégié pour les parents et les écoliers. Le Marché de Noël y est organisé.

Cet espace n'est pas vécu comme un parc : il est davantage perçu par les habitants comme un passage piéton, symboliquement approprié par les habitants des résidences voisines et limité en termes d'usages. Vers la rue Maurice Berteaux, il fait office de lieu d'attente pour les personnes accompagnant les jeunes enfants à l'entrée et à la sortie de l'école. C'est un jardin de centre-ville dont le potentiel en termes d'usages n'est pas entièrement exploité pour répondre aux demandes et pratiques des habitants.

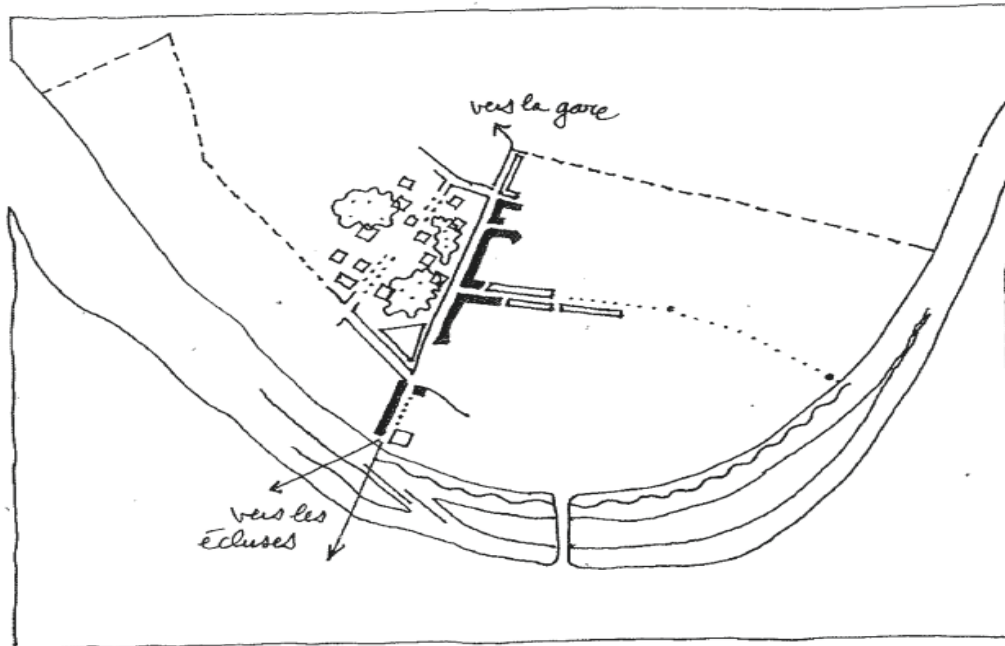
Les orientations retenues : **un passage piétonnier**

> conserver la fonction de circulation douce du parc, sa traversée entre le boulevard Hostachy et la rue Maurice Berteaux, ainsi que les modalités de fermeture le soir ;

> aménager vers l'école un lieu de rencontre des familles qui pourrait devenir le «parvis de l'école», un lieu d'animation donnant à voir les travaux d'enfants : expositions de plein air, jardin partagé support d'événements temporaires... ;

> en faire un lieu d'attente convivial et intergénérationnel ;

> ménager un parvis en stabilisé, supprimer la petite rotonde en grillagée.



- 2bis ——— quelques extensions de pavillons... rue de l'écluse
... rue des Gabillons ...
- 5bis ——— jouer un alignement de "Maisons de ville" sur
la rue de l'écluse jusqu'au fleuve en réponse
à l'éco-quartier ou quartier "parc"

Réalisation : Eric Daniel-Lacombe

- **Place de l'école Jules Verne**

Située devant l'école Jules Verne et accessible depuis la rue de la Garenne, il s'agit d'un lieu calme en journée en dehors des heures d'entrées / sorties de l'école. La place fait en revanche l'objet de nuisances notamment en soirée avec le regroupement de personnes, des dégradations et des troubles du voisinage.

Son accessibilité aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes est par ailleurs rendue difficile rue de la Garenne par les dispositifs viaires et le mobilier urbain présents (succession de barrières resserrées, chicanes). La rue n'est pas utilisée par les voitures et les 2 roues.

L'orientation retenue : **un lieu de rencontre entre les familles, la ville et l'école.**

> aménager les abords de l'école comme un parvis, lieu de rencontre.

- **Parc des Berges, « un parc agréable »**

Situé à proximité des berges de Seine, en contrebas du Pont de Bougival, le parc des Berges est perçu comme un parc agréable et convivial avec la présence d'arbres remarquables. Le parc est fréquenté par les familles, les enfants (aires de jeux) et les personnes âgées qui utilisent la partie en stabilisé.

Les orientations retenues : **un lieu de rencontre festif au bord de l'eau.**

- > supprimer les gradins qui fractionnent l'espace et sont peu utilisés ;
- > agrandir et diversifier les espaces de jeux pour enfants ;
- > accroître le nombre de bancs près des jeux et sur les sites de contemplation des berges ;
- > mettre en valeur les arbres remarquables.

- **Parc du Prieuré, « un parc amené à être davantage animé »**

Dans l'enceinte de la Chapelle Saint-Léonard située face au château Chanorier, le parc du Prieuré bénéficie d'un double accès depuis la Grande Rue et les berges situées en contrebas. Avec le théâtre de verdure, l'aire de jeux, la vue sur la Seine, il représente un potentiel d'animation et de connexion entre l'Espace Chanorier, les berges et la halte fluviale comme vitrine de la ville à valoriser.

L'orientation retenue : **une invitation à la découverte de Croissy depuis l'escale fluviale.**

> soigner le traitement paysager et fleuri du parc du Prieuré comme une invitation à la découverte de Croissy depuis l'escale fluviale.

3.4 RUE DE L'ECLUSE, RAPPORT AU VÉSINET ET SECTEUR PAVILLONNAIRE

Une densification ponctuelle par le tissu pavillonnaire et plus ambitieuse par des maisons de ville le long de la rue de l'Écluse

La double préoccupation de développer une offre de logements diversifiée et de favoriser des liens avec le futur quartier Princesse du Vésinet conduit à une réflexion sur le statut futur des espaces pavillonnaires situés à l'ouest de la ville.

Les pavillons réalisés par le promoteur Kaufman and Broad sur la plaine dite des Courlis-livrés avec une valeur constituée et dans un certain parachèvement- n'ont pas vocation à pouvoir se transformer significativement. Qu'en est-il des autres espaces pavillonnaires ?

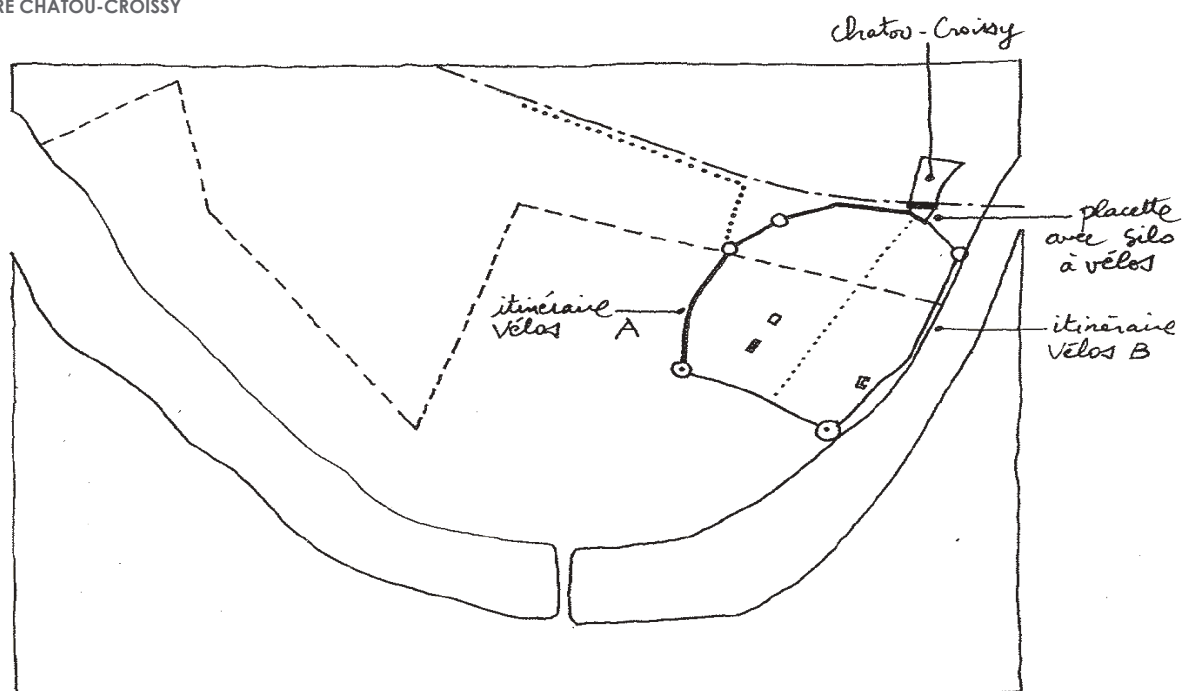
Les Croissillons et les acteurs locaux ont souligné à plusieurs reprises, lors de la concertation, que le tissu pavillonnaire contribuait au caractère de Croissy-sur-Seine et à la spécificité de son cadre de vie. Par ailleurs, l'augmentation du nombre de logements suppose de prendre en considération celle du nombre de résidents et de voitures potentiellement qui en serait généré. Il s'agit cependant d'éviter que le transit n'augmente encore et que les conflits d'usages se fassent plus importants entre circulation routière, circulations douces, stationnement...

Ces analyses ont conduit à chercher à **limiter les possibilités d'extensions des pavillons** qui ne pourront pas dépasser une hauteur de 9.50m et ne seront que marginales. Ces extensions s'effectueront **sur une partie de la rue de l'Écluse et de la rue des Gabillons**, favorisant la continuité urbaine et la mitoyenneté.

Plutôt que de chercher à produire de la densité par une mutation trop importante des parcelles pavillonnaires, il sera donné la possibilité aux habitants **de créer et de transformer leur logement en maisons de ville**. Ces formes d'habitats pourraient trouver leur place rue de l'Écluse.

Le parc de l'hôpital représente un écrin de nature agréable pour les Croissillons qui le fréquentent, une sorte de « second parc après les berges » disent certains. **La réalisation d'ouvertures et de brèches dans le mur rue de l'Écluse** est envisagée pour améliorer les perspectives visuelles entre les deux villes, et notamment vers les espaces arborés du quartier Princesse.

L'aménagement du stationnement et de la circulation de cette rue longue de 700 m est également **à reconsidérer ainsi que son aménagement paysager** pour en faire une rue agréable pour s'y promener.



L4bis Avec «Chatou», organiser côté «Croissy» la placette triangulaire aménagée et appuyée sur une architecture de silos à vélos + 2 itinéraires possibles pour rejoindre le centre-ville A ou B, ou A et B

Réalisation : Eric Daniel-Lacombe

3.5 GARE CHATOU-CROISSY

Concilier davantage les usages aux abords de la gare Chatou-Croissy

Les Croissillons se sentent « chez eux » dès qu'ils sortent de la gare, qu'elle soit sur le territoire de Chatou ou du Vésinet.

La sortie côté Vésinet s'effectue par un espace de qualité ouvrant sur de grandes pelouses protégées au titre de la législation sur les sites.

Côté Chatou, elle s'effectue par une petite place dépourvue d'aménagements et d'aménités. Se posent par ailleurs, des problèmes d'embarquement et de débarquement des usagers du bus, le stationnement des vélos, la qualité du passage inférieur, le stationnement sauvage des voitures ainsi que la circulation des vélos sur la rue Paul Demange.

La ville entend donner priorité à la qualité des modes de déplacement doux. Dans cette perspective, les aménagements suivants sont à envisager :

- **créer un silo à vélos** sur la placette donnant vers Croissy-sur-Seine qui pourrait se prolonger en surplomb sur les quais pour lui donner une plus grande contenance et abriter une partie des quais;
- **réaménager la placette au sud de la gare** en envisageant une modification de l'arrêt de bus pour le confort et la sécurité des piétons.
- **développer des parcours vélos en boucle** passant par le Carrefour de la Patte d'Oie, l'avenue Carnot, la rue du Maréchal Gallieni, l'avenue du Maréchal Joffre, la gare Chatou-Croissy, le long du fleuve via l'avenue des Tilleuls, la Grande Rue, la Place d'Aligre et la rue Péron pour finalement rejoindre le Boulevard Hostachy.