



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale
de l'Environnement et
du Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de réaliser à une évaluation environ-
nementale de la mise en compatibilité
par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine (78),
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-007
du 05/01/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 05 janvier 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par l'arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu la décision n°MRAe DKIF-2022-077 du 2 juin 2022 de dispense d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine (78) après examen au cas par cas, confirmée le 29 septembre 2022 à la suite du rejet des recours gracieux formés contre cette décision ;

Vu la demande d'avis conforme reçue complète le 17 novembre 2022 relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Croissy-sur-Seine, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 16 décembre 2022 concluant au besoin de réalisation d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Croissy-sur-Seine en raison d'enjeux sanitaires (air et bruit)

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur :

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet de rénovation urbaine prévoyant la construction d'environ 9 460 m² de surface de plancher pour 140 logements (dont 30 % de logements sociaux) et de 620 m² de locaux pour des activités médicales, paramédicales et commerciales, dans des bâtiments de type R+2 à R+3+C ;

Considérant que le projet de construction s'implante sur une emprise d'environ 0,47 ha classée en zones UAa et UBa selon le PLU en vigueur, au sein d'un tissu urbain existant correspondant au centre-ville et classé en UAa ;

Considérant qu'un précédent projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine a fait l'objet de la décision de l'Autorité environnementale du 2 juin 2022 susvisée de dispense d'évaluation environnementale, et qu'à la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis le 28 septembre 2022 un avis défavorable et préconisé, notamment, de tenir compte de l'opération de construction envisagée sur un périmètre plus étendu que celui présenté au public et de réaliser une enquête publique complémentaire ;

Considérant que le projet de construction décrit dans le présent dossier et justifiant la mise en compatibilité du PLU, diffère du projet initial sur les points suivants : une extension de son emprise (4 700 m² au lieu de 3 500 m²), ce qui permet de développer un projet de rénovation urbaine prévoyant 140 logements (au lieu de 126 logements initialement), l'ajout de 300 m² pour des locaux commerciaux (commerces de proximité) et l'aménagement d'une placette de 250 m² ouverte au public ;

Considérant que le projet conduisant à la mise en compatibilité du PLU consiste, comme pour le précédent projet ;

- à modifier le plan de zonage : classement d'une surface de 3 500 m² (correspondant à l'emprise du projet initial classée en zones UAa et UBa selon le PLU en vigueur) en zone UAa2 (sous-secteur nouvellement créé spécifique à cette opération) ;
- à définir un règlement pour ce sous-secteur UAa2 reprenant globalement les dispositions s'appliquant à la zone UAa, en les adaptant ponctuellement au projet, notamment pour augmenter la hauteur maximale autorisée des constructions (qui passera de 11 à 12 m dans le PLU en vigueur à 15 à 16 m après la mise en compatibilité), adapter le nombre de places de stationnement privatives (augmentation du nombre de places pour les activités, adaptation pour les logements) et modifier certaines caractéristiques des espaces libres de construction (suppression de la règle de 20 % d'imperméabilisation des sols maximum) ;

Considérant que les changements du projet de construction contribuent à la réalisation d'une opération urbaine plus conséquente représentant désormais 9460 m² de surface de plancher justifiant d'un besoin d'évaluation des incidences de la modification du PLU sur le trafic routier et sur le stationnement au sein du projet et à ses abords ;

Considérant que certaines incidences du projet sur la qualité de l'air ou sur les pollutions sonores susceptibles d'affecter la santé humaine doivent être examinées et le cas échéant faire l'objet de dispositions dans le PLU visant à éviter ou réduire leurs effets ;

Considérant que l'emprise de l'extension du projet correspond à six parcelles occupées notamment par un garage automobile, classées en zone Ua et qu'il y a lieu, dès le PLU, de préciser les conditions d'implantation de nouveaux bâtiments au sein d'un secteur pouvant être concerné par des pollutions du sol ;

Considérant que les évolutions envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU sont certes d'ampleur modérée par rapport à l'existant et concernent une zone urbaine de surface limitée, mais qu'elles peuvent avoir des incidences sur la santé humaine ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Croissy-sur-Seine est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine nécessite d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 05/01/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT