



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Croissy-sur-Seine (78)
à l'occasion de sa mise en compatibilité
par déclaration de projet**

N°MRAe APPIF-2023-078
en date du 04/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Croissy-sur-Seine, dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, porté par la commune, ainsi que son évaluation environnementale, datée de juin 2023.

Un précédent projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet avait donné lieu à un avis défavorable du commissaire enquêteur le 28 septembre 2022, à la suite de l'enquête publique, en raison de son périmètre trop restreint au regard de projets voisins prévisibles.

Le présent dossier tient compte de l'opération de construction envisagée sur un périmètre plus étendu. Le projet objet de la mise en compatibilité s'étend sur une superficie d'environ 4700 m². Il prévoit la démolition de logements et d'un garage et la création de 140 logements, dont 43 logements sociaux, sur une surface de 9 460 m², et 620 m² de locaux d'activité.

La mise en compatibilité vise à créer un nouveau sous-secteur du PLU comportant des règles adaptées aux besoins de ce projet, avec notamment une hauteur maximale des constructions pouvant atteindre 16 m (au lieu de 12 m dans le PLU en vigueur) et des dispositions spécifiques en matière de stationnement, d'imperméabilisation et de plantation d'arbres.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la prise en compte du paysage ;
- la pollution des sols et des eaux ;
- les déplacements et nuisances associées ;
- les énergies, l'adaptation au changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter le résumé non technique dans un document dédié, de manière à en faciliter l'accès par le public ;
- reprendre l'analyse des incidences pour en approfondir et en étayer davantage les conclusions, notamment en ce qui concerne les milieux et la biodiversité ;
- prévoir dans le règlement applicable au secteur d'implantation actuel du garage automobile une prescription conditionnant la réalisation du projet à l'établissement d'un diagnostic de pollution et, si nécessaire, à une dépollution du site le rendant compatible avec les nouveaux usages ;
- produire des visuels (avant/après) permettant d'apprécier le paysage urbain permis par les nouvelles règles du PLU et présenter des solutions alternatives de densification de la rue Vaillant, moins en rupture avec le tissu existant ;
- évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par le projet et définir des dispositions suffisamment prescriptives en faveur de la performance énergétique des constructions et du recours aux énergies renouvelables.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra notamment en informer le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et les motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Liste des sigles.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Présentation du territoire communal.....	6
1.2. Présentation du projet donnant lieu à la mise en conformité du PLU.....	7
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La prise en compte du paysage.....	12
3.2. La pollution des sols et des eaux.....	15
3.3. Les déplacements et nuisances associées.....	15
3.4. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Croissy-sur-Seine (78) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et sur son évaluation environnementale datée de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 6 juillet 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 12 juillet 2023. Sa réponse datée du 30 août 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, et après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

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

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

* * *

Liste des sigles

CASGBS : communauté d'agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

GES : gaz à effet de serre MOS : inventaire numérique du mode d'occupation des sols

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

OMS : Organisation mondiale de la santé

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PDUIF : plan de déplacements urbains d'Île-de-France

PLU : plan local d'urbanisme

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Présentation du territoire communal

Située dans le département des Yvelines (78), à onze kilomètres à l'ouest de Paris, la commune de Croissy-sur-Seine fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS)². Le dossier rappelle (EE p. 10)³ qu'elle est « située sur la rive droite de la Seine, dans un méandre convexe » du fleuve.

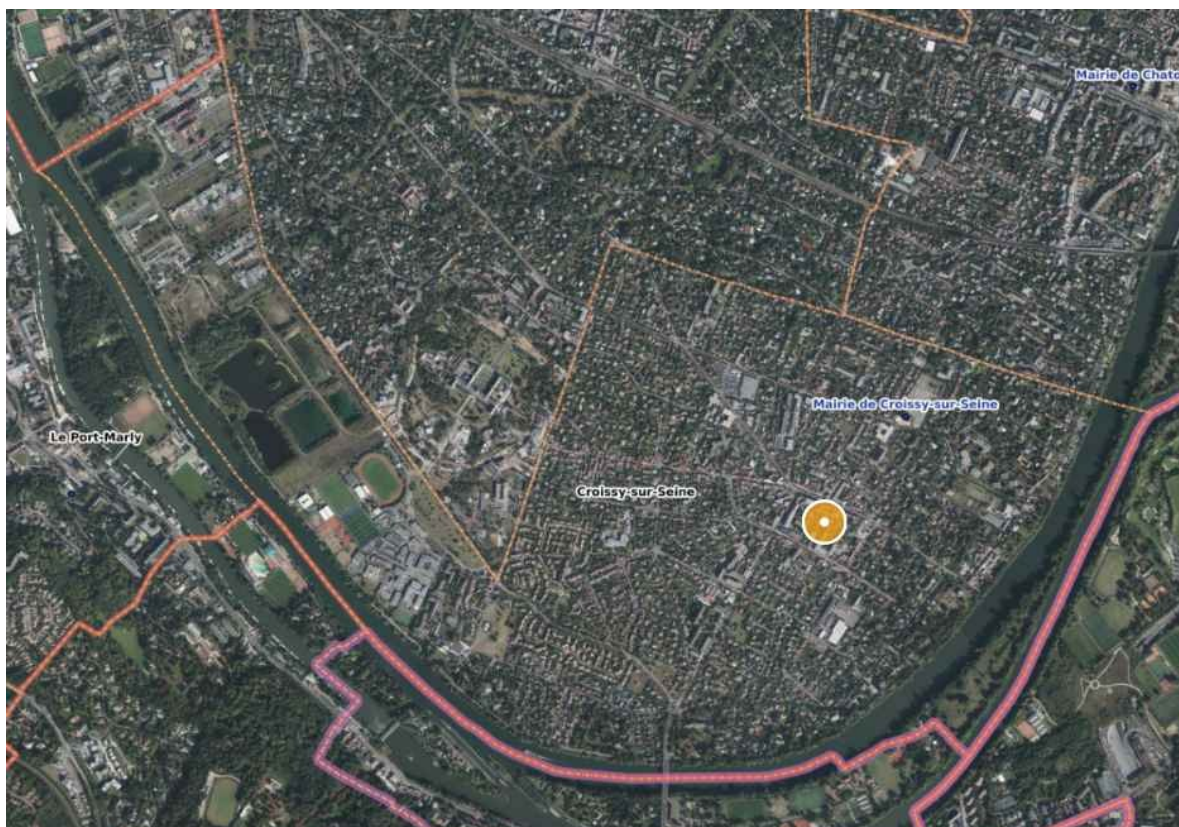


Figure 1: Vue aérienne de la commune avec localisation du projet donnant lieu à la mise en conformité du PLU (cible orange) - Source : Géoportail.

Le territoire communal s'étend sur 3,4 km² et compte 10 324 habitants (Insee 2020), la population n'ayant que peu augmenté depuis 1999, où elle était de 9 835 habitants et étant quasi-stable depuis 2009, où elle comptait 10 112 habitants (Insee 1999 et 2009).

L'évaluation environnementale indique (p. 10) que le territoire est « urbanisé à plus de 71% ». Le reste est consacré aux zones industrielles et commerciales et aux plans d'eau d'infiltration et à la Seine.

2 Elle a succédé en 2014 à la communauté d'agglomération de la Boucle de la Seine (CABS).

3 Dans le présent avis, les numéros de pages renvoient : soit à l'évaluation environnementale (EE), soit à la notice de présentation du projet (NP).

1.2. Présentation du projet donnant lieu à la mise en conformité du PLU

■ Historique du dossier



Figure 2: Emprise du projet initial : zone Uba orange / actuel : pointillé bleu
Source : Notice de présentation (p. 3)

La notice de présentation rappelle (NP p. 4) qu'« un premier dossier de déclaration de projet concernant le périmètre [en orange dans la figure 2,] situé de part et d'autre de la rue Vaillant, a été établi et la procédure, lancée⁴ [et] poursuivie jusqu'à l'enquête publique ».⁵ Elle explique qu'« un opérateur privé, le groupe Franco-Suisse, [avait] réussi à obtenir par voie purement amiable la maîtrise de plusieurs parcelles, de part et d'autre de la rue Vaillant » (NP p. 11). Elle ajoute que « la densification de cette petite enclave pavillonnaire en plein cœur de ville croissillon répond aux grandes orientations du PADD du PLU » (NP p. 10).

L'évaluation environnementale note toutefois (p. 87) 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 »⁶.

La notice de présentation indique en effet que l'opérateur privé a par la suite obtenu la maîtrise « de parcelles jouxtant les précédentes jusqu'au boulevard Hostachy » (NP p. 10). La pertinence du périmètre du projet étant questionnée par le commissaire enquêteur, un nouveau projet a donc été établi sur un périmètre plus large et plus conforme aux opérations envisagées, donnant lieu à l'actuel projet de mise en compatibilité du PLU.

Par avis conforme sur ce nouveau projet de mise en compatibilité du PLU, l'Autorité environnementale a conclu le 5 janvier 2023 à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale⁷.

■ Description du projet donnant lieu au projet de mise en conformité du PLU

Le dossier indique (NP p. 5) que « le projet s'étend sur une superficie d'environ 4700 m² », il prévoit « la création de 140 logements sur une surface de 9 460 m², dont 43 logements sociaux et de 620 m² de surface utile dédiée aux locaux d'activité ». Il précise que « la création nette de logements, compte tenu de la démolition de sept maisons individuelles existantes s'élèvera à 132 logements ».

4 Par l'arrêté municipal n° AP-URB-2022-045 du 21 février 2022,

5 Ce premier projet de mise en compatibilité du PLU avait été dispensé d'évaluation environnementale le 2 juin 2022 (cf. [décision n° DKIF-2022-077](#))

6 Cf. [Rapport, avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur](#)

7 Avis conforme n° MRAe AKIF-2023-007 du 05/01/2023



Figure 3: Emprise du projet
Contour approximatif MRAe sur photo Géoportail



Figure 4 : Plan masse du projet
Source évaluation environnementale p. 6

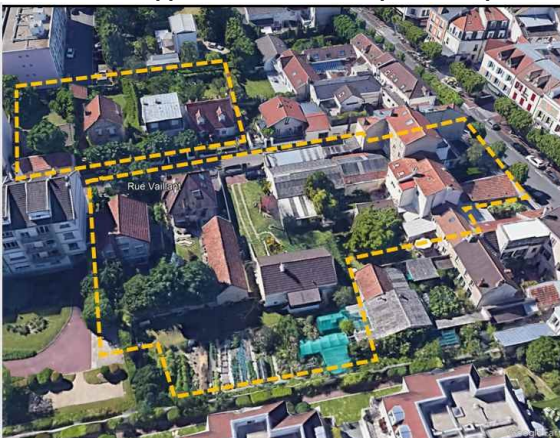


Figure 5 : Emprise du projet, contour approximatif
MRAe sur photo Google Earth



Figure 6 : Bâtiments démolis bld Fernand Hostachy
Source Google Maps

L'Autorité environnementale observe qu'outre les maisons individuelles (et un garage dont la démolition est indiquée), d'autres bâtiments situés boulevard Fernand Hostachy sont également voués à démolition (cf. [figures 5 et 6](#)).

Il convient donc de préciser le nombre total de logements et d'autres types de bâtiments à démolir et de mettre à jour les informations présentées dans le dossier.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le nombre total de bâtiments à démolir et de mettre à jour les informations contenues à cet égard dans la notice de présentation du projet.

L'évaluation environnementale précise (p. 5) que l'« *emprise au sol des bâtiments prévus est inférieure à 65% de la surface du projet, ce qui représente environ 1 700 m² d'espaces libres incluant le projet de création d'une placette arborée accessible au public sur le boulevard Hostachy* » (cf. [figure 4](#)). Le projet prévoit également la création de 222 places de stationnement automobile.

■ Objectif de la mise en compatibilité du PLU

Le projet s'étend sur une superficie « *couvrant des terrains classés au PLU en secteur UBa et UAa et partielle-*

ment dans le secteur AP2 du site patrimonial remarquable (SPR)⁸ » (p. 5) (cf. figure 9 ci-dessous).

La notice indique (p. 10) que « pour être réalisé, le projet nécessite une adaptation du règlement du PLU consistant en :

- l'inscription du parcellaire concerné par les constructions prévues au projet initial dans un même zonage, alors qu'il appartient à 2 zones différentes (UA et UB) ;
- une modification des règles, en particulier de celles qui ont pour conséquence de limiter la densité, de manière à permettre de réaliser le programme de rénovation urbaine ».

La mise en compatibilité vise ainsi à créer un nouveau sous-secteur UAa2, comportant des règles adaptées aux besoins du projet, avec notamment une hauteur maximale des constructions pouvant atteindre 16 m (au lieu de 12 m en secteur UAa), des dispositions spécifiques en matière de stationnement, d'imperméabilisation et de plantation d'arbres.



Figure 9 : Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, avec emprise du projet pointillé bleu
Source : notice p. 3



Figure 10 : Extrait du plan de zonage du projet de PLU
Source : notice p. 16 (extrait MRAe)

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la prise en compte du paysage ;
- les déplacements et les nuisances associées ;
- la pollution des sols et des eaux ;
- les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.

8 Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. » Ils se substituent aux anciens dispositifs de protection : secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Ils sont le fruit d'un partenariat entre les collectivités territoriales et les services de l'État.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

■ Contenu du dossier

L'Autorité environnementale constate que le contenu de l'évaluation environnementale répond globalement aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme. Certains points nécessitent cependant des approfondissements. Il s'agit notamment de l'incidence paysagère et de la pollution des sols (cf. chapitre 3 ci-dessous).

■ Le résumé non-technique

Le résumé non-technique se trouve à la fin de l'évaluation environnementale (p. 87 à 107). L'Autorité environnementale estime qu'il conviendrait de le présenter dans un document distinct, pour le rendre plus accessible au public.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document dédié, de manière à en faciliter l'accès par le public.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette analyse est présentée pages 18 à 58 de l'évaluation environnementale, mais en grande partie à l'échelle communale. La présentation des milieux naturels se veut relativement précise, mais elle souffre d'éléments contradictoires. Par exemple, l'analyse des enjeux liés aux boisements et aux jardins conclut à les qualifier de « modéré » et « faible », alors même qu'aucun inventaire de flore n'a été réalisé. Sans chercher à être exhaustif, il est indispensable de connaître la structure des communautés végétales herbacées et arborées pour évaluer les fonctions réalisées par ces habitats.

De même, le paragraphe « Analyse fine de l'occupation du sol » (EE p. 21) présente la surface des constructions existantes (2 950 m² environ, pour 2 430 m² environ d'espaces végétalisés), sans donner de description du bâti et de son état, hormis pour dire qu'il s'agit de logements et d'un garage automobile. Ce bâti étant voué à démolition, l'Autorité environnementale estime nécessaire qu'une description précise de ses différentes composantes et de son état soit ajoutée à l'analyse de l'occupation des sols.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par :

- un inventaire de la flore permettant de décrire avec rigueur les fonctions écologiques réalisées par les habitats herbacés, les boisements et les haies ;
- une description précise du bâti existant et de son état.

■ L'analyse des incidences et les mesures proposées

L'évaluation environnementale présente au fur et à mesure des thématiques étudiées les incidences et les mesures proposées. Un tableau (p. 112) synthétise les impacts. Par exemple, pour l'occupation des sols, le projet est considéré comme positif, tant en impact brut qu'en impact résiduel. Il omet de préciser que la densification des sols prévue s'accompagne d'une artificialisation conséquente, notamment de jardins, et d'une altération très sensible de la richesse des sols.

L'impact sur les milieux biologiques est considéré comme fort initialement, et très faible au titre des impacts résiduels. Cette caractérisation de l'impact résiduel est motivée de la façon suivante : « le respect du calendrier biologique des espèces permet d'éviter les périodes de reproduction ou de grande sensibilité des habitats, mise en œuvre d'un programme de management environnemental » (EE p.78).

L'Autorité environnementale considère que cette appréciation est incorrecte. D'une part, bien que l'adaptation

du calendrier des travaux aux périodes de sensibilité de la faune permette effectivement de réduire le dérangement en période de reproduction, elle n'empêche aucunement la destruction des habitats, qui peuvent par ailleurs être utilisés pour l'hivernage de nombreuses espèces. C'est notamment le cas des mammifères, des oiseaux, des insectes et des reptiles, pour lesquels la destruction d'individus n'est pas exclue sur la seule base de cette mesure de réduction. Par ailleurs, en l'absence d'inventaire joint au dossier, les enjeux de biodiversité ne sont pas correctement caractérisés et il est dès lors impossible d'affirmer que la biodiversité présente pourrait se maintenir.

Pour l'Autorité environnementale, l'analyse des incidences traduit une approche trop superficielle des conséquences potentielles du projet proposé. Il convient donc de la reprendre de manière plus rigoureuse.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des incidences pour en approfondir et en étayer davantage les conclusions, notamment en ce qui concerne les milieux et la biodiversité.

■ Le dispositif de suivi

Les « indicateurs de suivi envisagés » sont présentés p. 79 à 82 de l'évaluation environnementale. Mais ils ne portent que sur quatre enjeux (la « charte de promotion immobilière », l'efficacité thermique des bâtiments, les espèces invasives et la qualité de l'air) et sont trop généraux, ou renvoient à l'initiative d'autres maîtres d'ouvrage, ce qui ne peut donner lieu à un suivi efficace. C'est par exemple le cas pour le suivi de la qualité de l'air, où il est indiqué (EE p. 81) qu'« afin de pouvoir suivre la qualité de l'air, l'installation d'une borne ou station de mesure Airparif est prévue dans la commune de Croissy-sur-Seine » ; ou encore, s'agissant des espèces invasives, que « l'interdiction de plantation d'espèces exotiques envahissantes dans les espaces végétalisés du bâtiment devra être inscrite dans le règlement de co-propriété », ce qui n'est pas une mesure de suivi.

(5) L'Autorité environnementale recommande de prévoir un dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU modifié, assorti de valeurs initiales et de valeurs cibles, permettant de mettre le cas échéant en œuvre des mesures correctives.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'évaluation environnementale comprend une partie relative à l'articulation du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU avec les différents programmes et documents de planification supra communaux s'appliquant au territoire de Croissy-sur-Seine avec lesquels il doit être compatible, ou qu'il doit prendre en compte, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme.

La « compatibilité entre le PLU et les documents supra-communaux » est présentée pages 12 à 17 de l'évaluation environnementale.

- le projet d'intérêt général (PIG) « habiter mieux » Yvelines ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CA de Saint-Germain Boucles de Seine;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) « Boucle de Seine », qui « est devenu caduc lors de son échéance en octobre 2021, mais un SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération, prendra le relais du Schéma Directeur de la Boucle de Montesson (SDBM), devenant l'un des documents piliers de la CASGBS » ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ;
- le programme local de l'habitat (PLH) ;
- le schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) ;
- le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) et le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

En ce qui concerne le PCAET de Saint-Germain Boucles de Seine, approuvé le 28 juin 2023⁹, le dossier indique que le projet de mise en compatibilité du PLU répond particulièrement à ses axes 2 (maîtrise des eaux pluviales et espace vert) et 5 (respect des nouvelles réglementations thermiques des bâtiments et « charte de promotion immobilière »). L'Autorité environnementale estime que cette analyse reste trop peu précise et insuffisante, car elle ne prend pas en compte les objectifs et les actions du PCAET, relatifs notamment au développement d'une approche globale de la biodiversité (action 2.4), à l'augmentation de la production d'énergies renouvelables locales (3.1), au développement des modes actifs de déplacement (4.2), ou encore à la promotion d'un aménagement durable et à celle de la désimperméabilisation des sols (5.1).

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser et de mieux démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de Saint-Germain Boucles de Seine, notamment en ce qui concerne ses objectifs et actions relatifs à la biodiversité et la nature en ville, aux énergies renouvelables et aux déplacements.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix réalisés, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Le paragraphe intitulé « Exposé des motifs présentation de l'intérêt général du projet » (EE p. 7 et 8) est destiné à justifier la démarche de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme¹⁰. Cet intérêt général est présenté au regard d'objectifs de création de logements, notamment sociaux, de locaux d'activité médicaux et paramédicaux et de locaux commerciaux. La notice explique notamment (NP p. 14) que « *le projet modifié permet, à lui seul, de couvrir 57 % du programme triennal 2023-2025 fixé par l'État en matière de construction de logements sociaux à Croissy-sur-Seine* ».

L'évaluation environnementale ne comprend en fait, ni justification des choix, ni présentation de solutions de substitution raisonnables énoncées au regard d'objectifs de protection de l'environnement (cf. paragraphe 3.1 relatif à la prise en compte du paysage et à la cohérence du tissu urbain).

(7) L'Autorité environnementale recommande d'expliquer les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables examinées et de la comparaison de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La prise en compte du paysage

- La prise en compte du site patrimonial remarquable (SPR)

9 Ce PCAET a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 1^{er} décembre 2022 : file:///C:/Users/noel.jouteur/Downloads/2022-12-01_pcaet_saint-germain-boucles-de-seine_avis_delibere.pdf

10 La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.

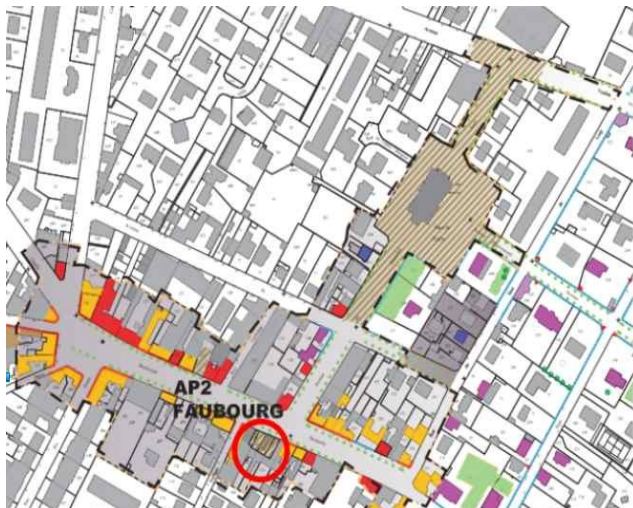


Figure 7: plan du Faubourg Hostachy (grisé), un des six secteurs du site patrimonial remarquable (SPR) Source : site Internet du PLU de la commune - Dans le cercle rouge (MRAE) localisation de la partie nord du projet, au sein du SPR



Figure 8: Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, avec emprise du projet pointillé bleu et cercle MRAE à l'emplacement du SPR

Source : NP p. 3

Le dossier indique que projet s'étend sur une superficie « couvrant des terrains classés au PLU [...] dans le secteur AP2 du site patrimonial remarquable (SPR) » (EE p. 5).

Le SPR de Croissy-sur-Seine compte six secteurs, dont le « secteur Hostachy ». L'Autorité environnementale note que la partie de l'emprise du projet incluse dans le SPR (secteur AP2) est située dans l'axe de l'église Saint-Léonard de Croissy (cf. figure 7). Les façades sur l'avenue Hostachy forment un ensemble discontinu (figure 6). À cet emplacement, le SPR prévoit « un espace libre à mettre en valeur » et l'Autorité environnementale note donc que le projet prévoit une placette à cet endroit (cf. figure 4).

■ La rue Vaillant

Le dossier indique (EE p. 63) que « la destruction de maisons de ville individuelles au profit de bâtiments plus imposants va entraîner une modification importante du paysage de la rue Vaillant ». Mais l'évaluation environnementale semble minimiser cet impact, en ajoutant à la même page qu'« à l'heure actuelle, les maisons individuelles situées dans le futur secteur UAA2 sont en partie masquées par des haies et palissades ». La rue Vaillant est qualifiée de « ruelle peu arborée » (EE p. 38), alors que la présence de six arbres remarquables est par ailleurs notée en bordure de cette rue (EE p. 21).

L'évaluation environnementale conclut (p. 63) que « le projet entraînera une uniformisation des éléments bâtis et une cohérence qui permettra d'intégrer la rue Vaillant dans le paysage offert par le cœur de ville », l'impact étant considéré comme faible (EE p. 67).

L'Autorité environnementale ne partage pas cette appréciation : non seulement, l'impact sur le paysage peut difficilement être qualifié de « faible » mais le remplacement des pavillons par des immeubles collectifs alignés, avec des mitoyennetés, ne saurait être justifié par une recherche de « cohérence » et d'« intégration » : ces paysages urbains discontinus et arborés constituent une des richesses du patrimoine de Croissy-sur-Seine, tout aussi « cohérents » et « intégrés » que ceux des rues plus densément bâties. Elle estime donc nécessaire que soit incluse dans l'étude d'impact une présentation de ce tissu urbain voué à disparaître (bâti et jardins), l'une des maisons démolie ayant notamment été très récemment rénovée (cf. figure 9 et rapport du commissaire enquêteur p. 8).



Figure 9: Pavillons voués à démolition rue Vaillant (côté impair) - Source Google Maps Street View mars 2022



Figure 10: Pavillons voués à démolition rue Vaillant (côté pair)
Source Google Maps Street View mars 2022

L'Autorité environnementale note enfin que le nombre de niveaux indiqué sur le plan masse présenté fait référence à des niveaux de combles, alors que le plan des toitures montre clairement un dernier étage largement couvert par un toit terrasse. L'étude d'impact indique ainsi (p. 63) que « de part et d'autre de la rue Vaillant, reste fixée à R+3+C » ce qui, d'après le plan s'apparente plutôt à du R+4 (cf. [figure 4](#), dont est extraite la figure 12).

Il est d'ailleurs noté (NP p. 19) que « dans le sous-secteur UAa2, la hauteur maximum est fixée à 15 m et peut atteindre 16 m sur la moitié du linéaire des toitures d'un même bâtiment », ce qui est une hauteur bien supérieure à du R+3+C, hauteur maximale indiquée dans le plan masse. Il est également en outre que « les surfaces végétalisées détruites sont compensées par la mise en place de toitures-terrasses » (EE p. 73). Pour l'Autorité environnementale des toitures-terrasses ne sont pas de nature à constituer une « compensation » de la perte des surfaces végétalisées.



Figure 11: exemple de hauteur des immeubles prévus rue Vaillant - Source extrait MRAe image (EE p. 6)

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter une analyse précise de l'état du patrimoine bâti et végétal existant rue Vaillant dans l'emprise du projet et réévaluer le niveau d'impact paysager du projet sur celui-ci ;
- produire des visuels (avant/après), dont des coupes transversales, des perspectives et des façades, permettant d'apprécier le paysage urbain permis par les nouvelles règles du PLU projeté ;
- présenter des solutions alternatives de densification de la rue Vaillant, moins en rupture avec le tissu existant.

3.2. La pollution des sols et des eaux

D'après la base de données Géorisques¹¹, le secteur du projet n'est localisé ni sur un ancien site pollué Basol¹², ni sur un site répertorié dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias). Mais comme elle l'avait noté dans son avis conforme du 5 janvier 2023, l'Autorité environnementale y note la présence d'un garage automobile, destiné à être remplacé dans le cadre du projet par un bâtiment à R+2 incluant des commerces de proximité (et peut-être des logements).

L'évaluation environnementale mentionne donc à juste titre « *un risque de pollution des sols par ruissellement des eaux polluées* » mais juge l'enjeu « modéré » (EE p. 37), et estime à cet égard que le projet, qui prévoit la cessation d'activité du garage, « *présente une incidence positive (...) en réduisant le risque de pollution des sols lié à l'actuelle présence d'un garage automobile* ».

Pour l'Autorité environnementale, il importe néanmoins que le règlement du PLU modifié conditionne le changement de vocation du secteur concerné à la réalisation d'un diagnostic de pollution et, si nécessaire, à la mise en œuvre de mesures de dépollution permettant de rendre le site compatible avec l'usage résidentiel prévu.

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

Le dossier note en outre que « *le projet se situe à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée (PPR) des captages d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant Le Pecq-Croissy. Le site d'étude est situé sur l'aire d'alimentation de la nappe. L'enjeu lié à la gestion du ruissellement et des eaux pluviales est jugé fort* » (EE p. 93). Il est précisé à ce sujet (p. 66) que le projet devra respecter les servitudes instaurées par la déclaration d'utilité publique du PPR.

3.3. Les déplacements et nuisances associées

■ Stationnement

Le projet prévoit la création de 222 emplacements de stationnement automobile. Les règles concernant le nombre de place de stationnement par logement ont été modifiées sur le futur sous-secteur UAa2, passant de deux places par logement à une place minimum par logement en accession et une place maximum par logement social. Pour les bâtiments d'activités, le ratio passe d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (SDP) à une place pour 30 m² de SDP.

S'agissant du stationnement vélos, il est indiqué qu'« *ils doivent être aménagés de plain-pied* », sauf dans le sous-secteur UAa2, où en cas d'« *impossibilité technique* » ou pour « *des motifs d'architecture* » ils « *peuvent être aménagés au premier sous-sol, ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement acces-*

11 Site de référence sur les risques majeurs naturels et technologiques.

12 Base constituée recensant les sites et sols pollués (potentiellement) nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif

sibles » (EE p. 11).



Figure 12: Environnement sonore dans le site de projet
Source Bruitparif avec positionnement projet sur le boulevard (cercle noir) MRAe

Mais l'Autorité environnementale note qu'aucun ratio n'est fixé en la matière dans le PLU, alors qu'il s'agit d'un élément indispensable pour encourager le développement des mobilités actives. Elle rappelle que l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe le seuil minimal d'emplacements vélos à un par logement jusqu'à deux pièces principales et à deux emplacements par logement à partir de trois pièces principales, tout en disposant que « chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement ». Elle considère que la prise en compte due d'arbres de haute tige sur la placette publique permettant l'atténuation du bruit dû à la circulation. La population fréquentant les bâtiments seront moins exposés au bruit. De plus, la charte de promotion immobilière prévoit une isolation phonique des

bâtiments, supérieure à la réglementation le long des axes de transport bruyant (boulevard Hostachy) pour garantir le confort acoustique des habitants. Elle prévoit également la limitation des nuisances causées aux riverains. [...] L'impact résiduel du projet est jugé positif ».

Dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale invite à se référer aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé (OMS)¹³, comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit. Pour le bruit routier, l'OMS a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes. Or, le site du projet est exposé à des niveaux bien plus importants, pouvant atteindre 70 dB(A)¹⁴ le long du boulevard Hostachy, et 65 dB(A) pour les bâtiments les plus en retrait (future placette) (cf. Figure 12). Le dossier mentionne que l'impact résiduel du projet au regard du bruit est jugé positif. Pour l'Autorité environnementale, la qualification de l'impact est contestable, compte tenu de l'augmentation sensible de la population exposée et de l'absence de démonstration quant à l'efficacité attendue des dispositions prévues.

L'Autorité environnementale considère en particulier que la présence d'arbres de haute tige n'a pas d'effet objectivement démontré sur le bruit. Par ailleurs, elle estime que les mesures d'isolation acoustiques des bâtiments, qui répondent à des obligations réglementaires précises, ne sont pas suffisantes pour garantir un cadre de vie adéquat aux habitants, notamment dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. D'autres mesures de réduction du bruit doivent donc être définies, si possible à la source ou par exemple dans la configuration de l'aménagement prévu et l'organisation des logements (traversants notamment). Il revient donc au PLU de prévoir des orientations et des règles en la matière.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- réévaluer l'impact du projet de mise en compatibilité du PLU en termes d'exposition des populations aux niveaux de bruit importants liés notamment au boulevard Fernand Hostachy ;
- prévoir en conséquence dans le cadre du PLU des mesures de réduction renforcées de cette exposition, par référence aux valeurs seuils de l'OMS et en tenant compte de l'ambiance sonore dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

13 [Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne](#), OMS, 2018

14 Lden = Level day-evening-night ou Niveau jour-soirée-nuit. Indicateur acoustique traduisant du niveau de bruit pondéré en fonction de l'heure de la journée

3.4. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique

■ Les énergies

Les dispositions relatives au développement des énergies renouvelables sont évoquées au titre des quatrième mesures de réduction (« MR4 : Mise en œuvre d'un programme de management environnemental = Charte de promotion immobilière », p. 69) : « recours à 20% d'énergie renouvelable... ». Le dossier n'apporte aucune information supplémentaire permettant de territorialiser et d'évaluer la manière dont le projet de PLU contribue au développement des énergies renouvelables et, plus largement, à la maîtrise des consommations d'énergie et à leur empreinte carbone.

Selon le dossier, la « charte de promotion immobilière » « promeut l'utilisation d'énergies renouvelables et invite l'opérateur à mettre toute solution en place pour limiter la consommation énergétique ». Une telle charte relève de la déclaration d'intention, mais elle n'a pas d'effets juridiques. Pour l'Autorité environnementale, des dispositions prescriptives ou fortement incitatives en matière de performance énergétique des constructions et d'énergies renouvelables devraient être intégrées dans le PLU.

Concernant l'empreinte énergétique des bâtiments, l'évaluation environnementale présente un chapitre « Efficacité thermique des bâtiments » (ch. 5.5.2, p. 80). Ce chapitre se contente de présenter la réglementation environnementale 2020 (RE2020) actuellement en vigueur.

Pour l'Autorité environnementale, les enjeux relatifs à la réduction des consommations d'énergie et au développement des sources renouvelables sont l'objet d'une analyse bien trop succincte et d'une prise en compte trop peu ambitieuse.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir des dispositions suffisamment prescriptives en faveur de la performance énergétique des constructions et du recours aux énergies renouvelables ;
- présenter en détail les mesures contribuant au développement des énergies renouvelables et à la sobriété énergétique ;
- évaluer l'impact de ces mesures sur la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre liées à la mise en œuvre du PLU, et vérifier qu'elles contribuent à l'atteinte des objectifs fixés en la matière par le PCAET, ou, dans le cas contraire, en renforcer la portée.

■ Adaptation au changement climatique

Le territoire communal est majoritairement urbanisé, il est donc particulièrement vulnérable au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Ce phénomène n'est toutefois pas mentionné dans l'évaluation environnementale alors que le Sdage et le PCAET soulignent le besoin de renforcer l'infiltration de pleine terre accompagnée d'une végétalisation, pour favoriser un rafraîchissement participant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

L'absence d'une évaluation de l'impact du projet de PLU sur ce phénomène ne permet pas de rendre compte des enjeux sanitaires et environnementaux qu'il implique. Une telle évaluation aurait dû guider la conception architecturale et urbaine du projet d'aménagement avec lequel le PLU est rendu compatible, aider à définir les besoins en termes de surface végétalisées et de pleine terre, ainsi que les règles et orientations concernant les types de matériaux de construction et leur capacités à absorber ou à renvoyer les rayonnements solaires.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

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

■ Le bilan carbone et les émissions de gaz à effet de serre

L'Autorité environnementale constate que le dossier ne présente pas d'évaluation globale des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires susceptibles d'être générées par les futures opérations d'aménagement permises par la modification du PLU (notamment les démolitions et reconstructions, dans une analyse de cycle de vie, intégrant l'énergie grise des matériaux). Il ne propose pas non plus de dispositifs permettant de suivre ces évolutions, ni de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation associées.

(13) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la mise en compatibilité du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, réduire et le cas échéant compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement elles-mêmes et permettant de les encadrer.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de l'autorité environnementale [est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.](#)

Délibéré en séance le 04/10/2023

Siégeaient :

**Sylvie BANOUN, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le nombre total de bâtiments à démolir et de mettre à jour les informations contenues à cet égard dans la notice de présentation du projet.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document dédié, de manière à en faciliter l'accès par le public.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par : - un inventaire de la flore permettant de décrire avec rigueur les fonctions écologiques réalisées par les habitats herbacés, les boisements et les haies ; - une description précise du bâti existant et de son état.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des incidences pour en approfondir et en étayer davantage les conclusions, notamment en ce qui concerne les milieux et la biodiversité.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de prévoir un dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU modifié, assorti de valeurs initiales et de valeurs cibles, permettant de mettre le cas échéant en œuvre des mesures correctives.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser et de mieux démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de Saint-Germain Boucles de Seine, notamment en ce qui concerne ses objectifs et actions relatifs à la biodiversité et la nature en ville, aux énergies renouvelables et aux déplacements.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'expliquer les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables examinées et de la comparaison de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse précise de l'état du patrimoine bâti et végétal existant rue Vaillant dans l'emprise du projet et réévaluer le niveau d'impact paysager du projet sur celui-ci ; - produire des visuels (avant/après), dont des coupes transversales, des perspectives et des façades, permettant d'apprécier le paysage urbain permis par les nouvelles règles du PLU projeté ; - présenter des solutions alternatives de densification de la rue Vaillant, moins en rupture avec le tissu existant.....15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de prévoir dans le règlement du PLU modifié applicable au secteur d'implantation actuel du garage automobile une prescription conditionnant la réalisation du projet à l'établissement d'un diagnostic de pollution et, si nécessaire, à une dépollution du site le rendant compatible avec les nouveaux usages prévus.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - réévaluer l'impact du projet de mise en compatibilité du PLU en termes d'exposition des populations aux niveaux de bruit importants liés notamment au boulevard Fernand Hostachy ; - prévoir en conséquence dans le cadre du PLU des mesures de réduction renforcées de cette exposition, par référence aux valeurs seuils de l'OMS et en

tenant compte de l'ambiance sonore dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....16

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - définir des dispositions suffisamment prescriptives en faveur de la performance énergétique des constructions et du recours aux énergies renouvelables ; - présenter en détail les mesures contribuant au développement des énergies renouvelables et à la sobriété énergétique ; - évaluer l'impact de ces mesures sur la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre liées à la mise en œuvre du PLU, et vérifier qu'elles contribuent à l'atteinte des objectifs fixés en la matière par le PCAET, ou, dans le cas contraire, en renforcer la portée.....17

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser comment le projet de PLU contribue à éviter ou réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, dans le but de réduire les risques sanitaires et environnementaux relatifs aux canicules en milieu urbain dense et minéral ; - en cas de contribution insuffisante, le compléter par des dispositions en matière de conception architecturale et urbaine, de nature de sol et de types de matériaux de construction.....17

(13) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la mise en compatibilité du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, réduire et le cas échéant compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement elles-mêmes et permettant de les encadrer.....18