



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification simplifiée n°1
du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine (78)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-035
du 21/05/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 21 mai 2025, 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 le présent avis ;

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 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 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024 et 20 septembre 2024 et du 27 février 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Croissy-sur-Seine (Yvelines), approuvé le 23 juillet 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 1er avril 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU de Croissy-sur-Seine, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice,

Considérant l'objectif de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine (78), qui est de permettre la mutation d'un ancien site industriel artificialisé (Institut de recherche Servier - IDRS) en un vaste programme mixte d'hébergement (132 hébergements en résidence pour jeunes actifs, 86 hébergements en résidence locative avec services et 94 lits en internat pour mineurs), d'équipements (complexe sportif de 4 840 m²) et d'activités (3 224 m² de bureaux et parc d'activités de 5 177 m²) ;

Considérant que, pour atteindre cet objectif, la procédure consiste à modifier le livret des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le règlement graphique et écrit pour :

1. Créer une OAP « Partie du Chemin de Ronde – site D5 » dédiée au projet ;

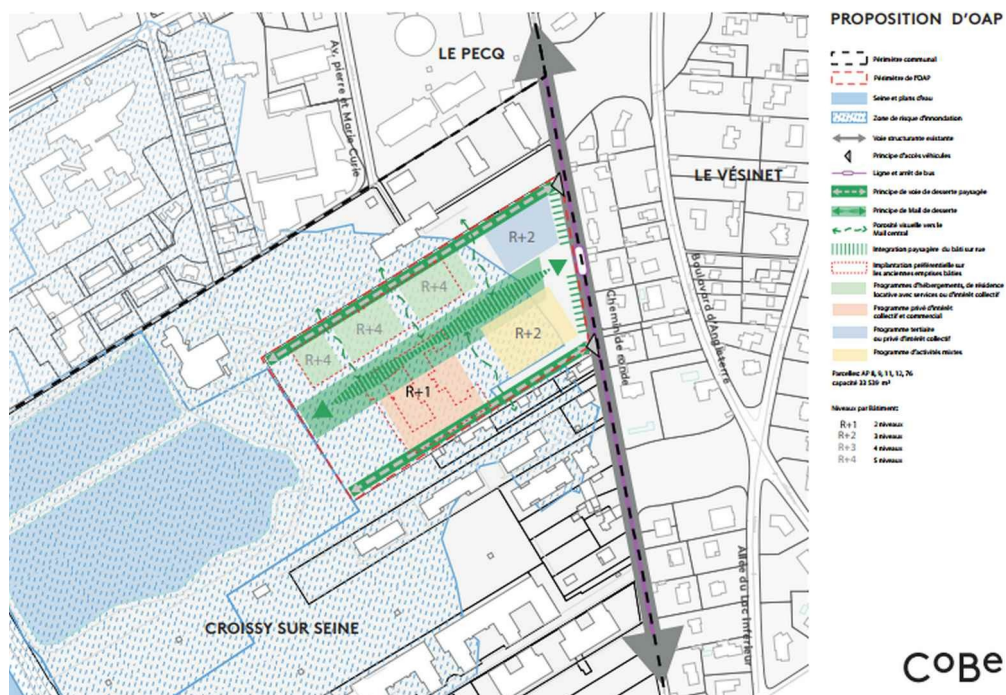


Schéma de l'OAP « Partie du Chemin de Ronde - site D5 » - Source OAP



État actuel - Photo aérienne Géoportail

2. Reclasser les parcelles du projet (AP8, AP9, AP11, AP12 et AP76) d'un sous-secteur ULa vers un nouveau sous-secteur spécifique ULe afin d'y :
 - autoriser également les constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif, d'habitation, de bureaux, d'artisanat, d'industrie et de commerces ;

- augmenter la hauteur maximale des constructions à 16 m au lieu de 15 m, avec un renvoi aux informations de l'OAP « Partie du Chemin de Ronde – site D5 » pour fixer le nombre maximal de niveaux par bâtiment ;
 - adapter les règles de stationnement automobile : 75 % de la surface de plancher au lieu de 2 places par logement pour les habitations, et 60 % de la surface de plancher au lieu de 1 place par 30 m² de surface de plancher pour les commerces ;
3. modifier certaines prescriptions du règlement sur l'ensemble de la zone UL pour :
- ajouter des conditions relatives à la construction de logements sociaux ;
 - augmenter la largeur minimale des accès des véhicules à 3,5 m au lieu de 3 m, en cohérence avec les règles applicables sur le reste du territoire ;
 - favoriser l'imperméabilisation des voies de circulation et emplacements de stationnement des véhicules et le traitement des eaux de ruissellement dans le but de protéger les captages d'alimentation en eau potable (AEP) dans les espaces délimités sur le plan de zonage.
4. Compléter le glossaire annexé au PLU afin de préciser les destinations « Habitation », pour y inclure l'hébergement pour l'accueil de publics spécifiques, et « Équipement public ou privé d'intérêt collectif » pour y intégrer la santé et l'internat pour publics spécifiques.

Considérant que le dossier inclut :

- une étude de circulation estimant des flux générés par le projet, porté par Linkcity, concluant à une hausse négligeable du trafic routier sur la zone ;
- un pré-diagnostic écologique commandé par l'IDRS, détectant la présence d'espèces protégées et d'espèces patrimoniales typiques du cortège des milieux urbains, avec un enjeu faible à modéré ;
- une analyse des risques résiduels post-travaux commandée par l'IDRS, concluant à des niveaux de risque acceptables pour les usages industriels, tertiaires et résidentiels, et à l'absence d'impact sur la nappe souterraine. En effet, le site, situé à proximité immédiate du champ de captage d'eau destinée à la consommation humaine et en zone inondable, a fait l'objet de plusieurs campagnes de travaux de dépollution entre 2005 et 2024 ;

Considérant en outre les éléments suivants :

- le PLU approuvé de Croissy-sur-Seine n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, au titre des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- le projet prévoit l'hébergement de publics sensibles ;
- l'ensemble du site est situé en périmètre rapproché de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine et mitoyen du champ captant du Pecq-Croissy. avec plusieurs points de captage AEP autour du site, dont certains situés à l'aval ;
- les espaces avec obligation de traitement des eaux de ruissellement au sein de la zone UL annoncés dans le règlement écrit au point UL 13.1 ne sont pas reportés sur le plan de zonage, ce qui rend leur identification impossible ;
- l'analyse des risques résiduels post-travaux de dépollution des sols annexée au dossier nécessite d'être complétée pour évaluer les niveaux potentiels d'autres polluants susceptibles d'affecter la santé humaine (par exemple : polybromodiphényléthers, polychlorobiphényle, pyralènes, per- et polyfluoroalkylés, phtalates, somme des 16 hydrocarbures aromatiques polycycliques, etc.) et les risques liés à l'interaction possible entre la pollution des sols et le risque de remontées de nappe, le site se trouvant en zone bleue (aléas modérés à fort) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine et de l'Oise ;
- la mutation du site impliquera la démolition de l'ensemble des bâtiments de l'installation classée de l'Institut de recherches Servier (IDRS), et la reconstruction de bâtiments à usages tertiaire et résidentiel sur leur emprise dont le niveau de pollution reste à évaluer ;

- les pièces modifiées par le projet de PLU sont imprécises sur la prise en compte des pollutions identifiées ou potentielles et du risque inondation dans le parti d'aménagement de l'OAP "Partie du Chemin de Ronde – site D5" qui densifie les constructions sur ce terrain et expose des publics sensibles ;
- ces pièces ne permettent pas d'évaluer comment les incidences du projet sur l'environnement seront prises en compte, notamment pour la présence et la nidification d'espèces protégées et patrimoniales, ainsi que pour la présence d'espèces exotiques envahissantes, telles que décrites dans le pré-diagnostic écologique présenté en annexe 6 du dossier ;
- la présence nocturne d'une population résidente et l'activité du complexe sportif sont susceptibles de provoquer des nuisances lumineuses et sonores pour la faune et les milieux humides et aquatiques de la zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff) de type 1 "Usine des eaux du Pecq", composante du corridor alluvial multi-trames de la Seine ;
- le pré-diagnostic écologique juge limitée la potentialité de zone humide de l'aire d'étude au motif de son niveau d'artificialisation, alors que la potentialité est considérée forte par l'Inrae, notamment dans un contexte historique et environnant favorable ;
- en tout état de cause il relève de la responsabilité du PLU, de délimiter et préserver les zones humides ; par conséquent la caractérisation de la présence ou non de ces zones, nonobstant le taux d'artificialisation élevé sur le secteur, est un préalable indispensable à tout projet d'aménagement afin de déterminer le cas échéant la nature des mesures à déployer pour éviter, à défaut réduire et en dernier recours compenser leur destruction, dans le respect des prescriptions du périmètre de protection des captages AEP ;

Considérant l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine (78), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 1er avril 2025 **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 des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent nécessite une évaluation environnementale par la commune de Croissy-sur-Seine.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- les milieux aquatiques, dans un contexte de forte sensibilité de la ressource en eau potable ;
- l'exposition des populations aux risques sanitaires et d'inondation par débordement de cours d'eau, remontées de nappes, ruissellement d'eaux pluviales, dans un contexte de sols pollués ;
- la trame noire, les milieux naturels, y compris les zones humides, et leurs fonctionnalités écologiques ;
- les espèces protégées et patrimoniales ;
- la gestion des espèces exotiques envahissantes ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Croissy-sur-Seine rendra une décision en ce sens.

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.

Délibéré en séance le 21/05/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE,
Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président

Philippe SCHMIT