

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée	Territoire concerné
Déclaration de projet	Commune de Croissy-sur-Seine

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Commune de Croissy -sur-Seine
Personne à contacter + courriel	Mme Séverine Nambotin, Service urbanisme, severine.nambotin@croissy.com

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire

Commune concernée	Croissy-sur-Seine, n° INSEE 78190
Nombre d'habitants et évolution démographique	Population municipale 2019 : 10 031 hab. Population stable de 2006 à 2019 autour de 10 000 hab. Perspectives du PLU à l'horizon 2025 : 11 000 hab.
Superficie du territoire	3,44 km ²

3.2. Grandes orientations d'aménagement

Le PADD du PLU en vigueur	<p>Le PADD est construit autour de 3 axes principaux :</p> <p>Axe 1 : Affirmer l'identité de Croissy-sur-Seine autour de son cœur de ville et l'ouverture vers la Seine.</p> <p>En particulier, est affirmée l'orientation consistant à densifier le front urbain le long des voies par des opérations de restructuration du bâti.</p>
---------------------------	--

	<p>Axe 2 : Diversifier, adapter et élargir une offre de logements pour tous, renforcer la mixité urbaine et sociale.</p> <p>Axe 3 : Valoriser les paysages et les milieux naturels, maîtriser l'impact environnemental des aménagements, développer la trame verte et les mobilités douces.</p> <p>Voir en annexe le PADD du PLU.</p>
Le Projet	<p>Le projet consiste à profiter d'opportunités foncières pour poursuivre la rénovation urbaine en cœur de ville avec la création de logements dans le respect de l'objectif de mixité sociale et la création de locaux d'activité médicaux et paramédicaux dans le respect de l'objectif de mixité urbaine.</p> <p>Aucune évolution du PADD n'est donc nécessaire, le projet s'inscrivant dans la poursuite de ses objectifs.</p>

3.3. Grandes évolutions réglementaires envisagées. Motivations du choix de la procédure. Historique des évolutions du PLU.

Grandes évolutions réglementaires envisagées	<p>La réalisation du projet nécessite que soient apportés au PLU de Croissy-sur-Seine les changements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UA, secteur UAa, • Modification du zonage pour que le nouveau sous-secteur couvre les terrains d'assiette du projet, • Ajustement des dispositions réglementaires et, notamment, de la règle de hauteur, des règles de recul par rapport aux limites des unités foncières, de calcul du nombre de stationnements privés obligatoires, de certaines caractéristiques des espaces libres.
Motivations du choix de la procédure	<p>La procédure actuellement engagée faisant l'objet d'une demande d'examen cas par cas est une déclaration de projet (art. L.153-49 à L153-59 du code de l'urbanisme) emportant une mise en compatibilité du PLU de Croissy-sur-Seine.</p> <p>Cette procédure a été retenue, car elle est apparue plus explicative pour les habitants qu'une</p>

	simple modification du PLU, en ayant pour corollaire la démonstration de ce que le projet, bien que mis en œuvre par un opérateur privé, répond à un objectif d'intérêt général
Historique des évolutions du PLU	<p>Approbation : 23 juillet 2013</p> <p>Modification n° 1 : 14 décembre 2015 Prise en compte des évolutions du code de l'urbanisme et notamment de la Loi ALUR, Correction d'erreurs formelles, Rectification de 2 incohérences dans l'expression réglementaire, Précisions destinées à éviter des erreurs d'interprétation du règlement, Assouplissement ponctuel de règles (volets roulants, clôtures, espaces libres, création du sous-secteur UAa1 pour permettre une opération de rénovation urbaine en cœur de ville.</p> <p>Mise à jour : 15 décembre 2016 Prise en compte du remplacement de la ZPPAUP par une AVAP.</p>

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autres types de procédures ou consultations réglementaires

Enquête publique	La déclaration de projet fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec le projet de mise en compatibilité du PLU de Croissy-sur-Seine.
-------------------------	---

3.5. Contexte de la planification

Documents d'urbanisme	Le territoire de Croissy-sur-Seine est couvert par le SDRIF approuvé le 17 décembre 2013. Il n'y a pas de SCOT en vigueur sur le territoire de la CASGBS à laquelle appartient Croissy-sur-Seine.
Gestion des eaux	Le territoire de Croissy-sur-Seine n'est pas concerné par un SAGE.
Parcs naturels	Croissy-sur-Seine ne se situe pas dans un PNR.

3.6. Le PLU a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Une étude d'impact est-elle prévue ?

Evaluation environnementale	Le PLU de Croissy-sur-Seine, approuvé le 23 juillet 2013 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.
------------------------------------	--

Etude d'impact	Eu égard aux enjeux, aux caractéristiques du projet et au contenu de la mise en compatibilité du PLU, il n'est pas prévu d'étude d'impact.
-----------------------	--

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

4.1. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquels ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		✓	Non
Réserve naturelle ou PNR		✓	Non
ZNIEFF	✓		Usine des eaux du Pecq, Identifiant national : 110001473 ; située partiellement sur le territoire de Croissy-sur-Seine. L'intérêt de la ZNIEFF est relatif à la présence des bassins et à la nidification régulière du Fuligule morillon et à l'hivernage du Canard chipeau.
Arrêté préfectoral de protection de biotope		✓	Non
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)		✓	Absence, dans le SDRIF de 2013, de continuités écologiques repérées sur le territoire de Croissy-sur-Seine. (Voir carte de destination du SDRIF en annexe). Toutefois, la Seine constitue un élément constitutif de la trame bleue d'Ile-de-France.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ?		✓	Non

Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation		✓	Pas de zones humides délimitées.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés	✓		Le PLU a déterminé des espaces boisés classés repérés au plan de zonage (voir en annexe, Plan de zonage du PLU). Le projet ne concerne aucun espace boisé classé.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquels ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Éléments majeurs du patrimoine bâti	✓		Croissy-sur-Seine se situe dans un riche environnement patrimonial et possède elle-même des bâtiments protégés au titre des monuments historiques et des éléments patrimoniaux protégés par l'AVAP, valant SPR (voir PJ 3, extraits du diagnostic de l'AVAP). Le projet n'affecte aucun bâtiment protégé.
Sites classés et sites inscrits	✓		Croissy-sur-Seine possède un site classé (Grenouillère, classement du 19 /11/1986) et un site inscrit (rives de Seine) ; la commune est en outre entourée de sites classés et de sites inscrits sur le territoire des Communes voisines (voir en annexe extraits du diagnostic de l'AVAP). Le projet n'affecte aucun site classé ou inscrit.
AVAP	✓		L'AVAP de Croissy-sur-Seine, valant SPR, a été approuvée par délibération du 15 décembre 2016. Le projet se situe hors des secteurs constitutifs de l'AVAP.
PSMV		✓	Non
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur		✓	Néant

4.3. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquels ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués		✓	Absence d'installation soumise au régime d'autorisation ou d'enregistrement ICPE dans un rayon de 500 m
Anciens sites industriels ou d'activités de service	✓		Il existe, dans un rayon de 500 m autour de l'emplacement du projet, 5 sites référencés dans l'inventaire BASIAS (voir plan en annexe). <ul style="list-style-type: none"> • Européenne de distribution, liquides inflammables, activité cessée en novembre 1986, • Valeo sécurité habitacle, traitement électrolytique des métaux, activité cessée en novembre 1991, • Amiot-Laval, blanchisserie, plus de traces d'existence • Croissy-Pressing, nettoyage vêtements, en activité, • Total, station-service, en activité. Toutes ces activités sont compatibles avec la proximité de logements et n'affectent pas le projet.
Carrières		✓	Absence de carrières et de projets de carrières.
Projet d'établissement de traitement des déchets		✓	Non

4.4. Ressource en eau

Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquels ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine	✓		Le projet est situé dans le périmètre de protection rapprochée des captages de Croissy-sur-Seine – Le Pecq dont il respecte les prescriptions.

Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques		✓	La qualité de la masse d'eau de la Seine du confluent de la Marne (exclu) au confluent du Ru d'Enghien (inclus) est bonne pour une majorité de paramètres, mais médiocre pour les nutriments (qualité biologique) et mauvaise pour l'état chimique. (Source : Fiche synthèse données, station 03082000 – DRIEAT Ile-de-France) La qualité des eaux de la nappe de Croissy est bonne et permet son utilisation pour produire de l'eau potable.
Captage prioritaire Grenelle		✓	Non
Usages	OUI	NON	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes pour assurer les besoins futurs ?	✓		Le projet est réalisable dans le cadre des équipements existants et ne met pas en question la pérennité de la ressource.
Le projet est-il concerné par une ZRE ?		✓	Non
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	✓		Le projet est réalisable dans le cadre des équipements existants et n'a pas de conséquences mesurables sur les capacités d'épuration futures.

4.5. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquels ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels, industriels, technologiques, miniers connus ?		✓	Le risque d'inondations identifié par le PPRI de la Seine et de l'Oise, approuvé le 30 juin 2007, ne concerne pas l'emprise du projet. Elle n'est pas non plus affectée par un PPR miniers ou un PPR technologiques. Il n'y a enfin pas de risque de retraits gonflements d'argiles.
Autres PPR		✓	Néant

Nuisances connues ou projets susceptibles d'entraîner des nuisances		✓	Néant
Nuisances liées aux bruits		✓	Hors plans d'exposition au bruit.

4.6. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquels ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie.		✓	Néant
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR		✓	Non
Projet éolien ou de parc photovoltaïque		✓	Néant

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers).	Les orientations fixées par le PADD du PLU s'inscrivent dans le respect des principes de densification des zones urbanisées, arrêtés par le SDRIF, et de protection des espaces naturels subsistants.
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire.	Non. Il s'agit de rénovation urbaine dans un secteur bâti existant.

5. Pièces annexées à la présente demande d'examen au cas par cas

1. Arrêté de prescription de la procédure
2. Projet d'exposé des motifs de la mise en compatibilité du PLU de Croissy-sur-Seine

3. PADD du PLU en vigueur
4. Carte de destination du SDRIF
5. Plan de zonage du PLU en vigueur
6. Extraits du diagnostic de l'AVAP
7. Sites proches du projet référencés dans l'inventaire BASIAS

6. Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Le projet vise à renforcer ponctuellement l'offre de logements en accession et de logements sociaux en cœur de ville ainsi qu'à permettre une meilleure organisation de l'offre de soins de santé. Il contribue au renouvellement urbain en concernant un emplacement déjà urbanisé, mais avec une densité limitée au regard de sa situation en cœur de ville. Il n'impacte aucun milieu protégé, naturel ou urbain.

La mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation s'inscrit dans les orientations du PADD dont elle contribue à l'application.

Il n'apparaît donc pas nécessaire à la commune de Croissy-sur-Seine de réaliser une évaluation environnementale eu égard à l'échelle et aux enjeux du projet, comme à l'évolution très limitée que doit subir le PLU en vigueur.