



Notification aux Personnes Publiques Associées du 30 juillet 2026
Modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Croissy-sur-Seine

Le Collectif d'Associations pour la Défense de l'Environnement dans les Boucles de la Seine (en abrégé le CADEB) est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901. Il exerce ses activités dans toute la Boucle de Seine, et notamment dans les communes de Croissy-sur-Seine, Le Pecq et Le Vésinet, c'est-à-dire respectivement dans la commune qui est à l'initiative de la modification simplifiée n°1 de son PLU et celles qui sont immédiatement limitrophes au nord et à l'est du terrain faisant l'objet de cette modification.

Le CADEB a pour objet de renforcer l'action des associations locales et leur permettre d'intervenir sur les projets d'aménagements prévus dans la Boucle de la Seine. Il se veut un interlocuteur face aux décideurs dans tous les domaines ayant trait à l'environnement et à la qualité de vie, ainsi qu'à la préservation des sites, dans une perspective de développement durable. Dans ce cadre, le CADEB a été agréé Personne Publique Associée par le Préfet des Yvelines, avec compétence sur le territoire de l'ensemble de ce département.

C'est dans l'exercice de cette mission que le CADEB a été invité à formuler son avis sur le projet de modification simplifiée n°1 de la commune de Croissy-sur-Seine. Il a reçu à cet effet communication le 30 juillet 2026 du dossier préparé par la commune, avec pour impératif de déposer son avis avant le 31 août, date de mise à disposition du dossier au public.

La modification envisagée du PLU concerne le devenir du site occupé à ce jour par les Laboratoires Servier (ci-après dénommés « SERVIER »).

SERVIER a décidé de transférer les laboratoires et bâtiments qu'elle occupait pour regrouper ses activités sur la technopole de SACLAY. L'exploitation du site de Croissy-sur-Seine a cessé en avril 2024. L'emprise au sol du terrain de SERVIER est de 33.460 m², soit 3,35 hectares. La façon dont cet espace sera occupé à l'avenir constitue assurément un des projets les plus importants, sinon le plus important, concernant la boucle de la Seine pour la zone située entre les ponts de Chatou et du Pecq avant de nombreuses années.



Dans sa Notice de Présentation, la mairie de Croissy-sur-Seine présente les objectifs poursuivis par la modification du PLU comme étant :

- (i) la volonté d'atteindre l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU (25% de logements sociaux sur la commune) étant rappelé qu'au 1^{er} janvier 2025 la commune atteignait 22,74% ;
- (ii) le souhait d'augmenter l'attractivité de la commune par une offre de bureaux et d'équipements sportifs dans un cadre de mixité urbaine.

La commune estime que le site de SERVIER est particulièrement adapté à ce projet, car « *Par son emplacement excentré du cœur de ville de Croissy-sur-Seine, le projet n'entâche pas l'identité du centre-ville* ».

Le site SERVIER présente des caractéristiques particulières : il est situé à proximité immédiate des berges de la Seine (à l'ouest), il est implanté en surface des nappes de captage d'eau du champ captant Le Pecq-Croissy-sur-Seine, il est à 71% en zone PPRI. Il est enclavé entre la Seine, et une seule voie de circulation : le Chemin de Ronde.

Au regard du projet présenté par la commune de Croissy-sur-Seine, le CADEB entend formuler ses observations sur les seuls critères de protection de l'environnement, du cadre de vie des riverains et de la recherche d'un développement durable. Il convient donc d'examiner si, par rapport à la situation existante, les modifications proposées limitent davantage les risques de pollution, réduisent l'artificialisation des sols, améliorent la végétalisation durable du secteur et favorisent la préservation et le développement de la faune et de la flore.

La commune de Croissy-sur-Seine a choisi de créer des nouveaux secteurs constituant une nouvelle zone ULe de son PLU. Il convient de rappeler que cette nouvelle zone est à ce jour entièrement constituée du terrain propriété de SERVIER et que selon un projet qui a fait l'objet d'une présentation publique le 12 novembre 2025, ce terrain serait entièrement cédé à Linkcity (société du groupe Bouygues), dans le cadre d'un projet immobilier ci-après dénommé le « projet Linkcity ».

Le CADEB formule les observations ci-après sur chacune des modifications du PLU (A) avant d'émettre son avis sur le projet de modification simplifié n°1 du PLU de la commune de Croissy (B).



A) OBERVATIONS SUR LES MODIFICTIONS DU PLU (article par article)

Article UL 1

Les modifications visent à interdire dans la zone ULe certaines activités, notamment les activités susceptibles d'entraîner des pollutions et relevant du régime des établissements classés. Le CADEB considère favorablement cette modification qui écarte ou limite certains risques de pollution ou de nuisances.

Article UL 2.2.4

Les modifications autorisent sur la zone ULe les activités et le logement, ainsi que différentes constructions « à usage d'équipement public ou privé d'intérêt collectif, ainsi que les constructions qui leur sont liées ». Ces modifications permettent les activités, constructions et équipements prévus par le projet Linkcity, : des bureaux, une résidence service, des logements sociaux (résidence jeunes actifs), de l'activité et le pensionnat de la British School of Paris.

Elles permettent aussi la construction d'un centre privé d'activités sportives, de loisirs et de fitness à l'enseigne John Llyod. Selon la présentation publique qui en a été faite le 12 novembre 2025, ce centre privé de loisirs comprendrait notamment une piscine découverte et des terrains de paddle extérieurs. Or, aucune étude d'impact du bruit généré par ces installations n'est fournie par le dossier préparé par la commune de Croissy-sur-Seine et il n'est prévu aucune limitation ou précaution par le nouveau PLU à ce sujet. Il apparait pourtant que ces activités de plein air situées à proximité immédiate d'hébergements et de bureaux sont susceptibles de générer pour ceux-ci des pollutions sonores importantes, tous les jours de la semaine, y compris pendant les heures habituelles de bureau.

En l'absence de telles études d'impact du bruit et en l'absence de conditions particulières nécessaires prévues par le futur PLU sur des niveaux sonores ou l'éloignement des autres bâtiments, le CADEB est réservé sur la possibilité d'autoriser les activités prévues par le projet pour les installations sportives extérieures susceptibles d'émettre des nuisances sonores importantes et pouvant constituer un trouble anormal du voisinage.

Article UL 2.3

La modification rappelle les contraintes du code de l'urbanisme relatives à la construction de logements collectifs applicables au futur secteur ULe. Le CADEB n'a pas d'observation à



formuler sur cette modification qui s'impose dès lors que la construction de logements collectifs est devenue possible et qu'elle est prévue par le projet Linkcity.

Article UL 3.1

La modification concerne la largeur des accès véhicules qui est fixée à un minimum de 3,5 mètres. Cette mesure n'appelle aucune observation particulière du CADEB.

Articles UL 7, 8 et 9

Les modifications de ces articles sont techniques et visent à intégrer la création du secteur ULe au PLU. Elles n'appellent pas d'observation du CADEB.

Article UL 10.2.1

La modification envisagée de cet article vise à porter à 16 mètres la hauteur maximum des bâtiments et constructions dans la zone ULe. Dans les autres secteurs, la hauteur maximum varie entre 10 mètres et 12,5 mètres. Sur les bâtiments SERVIER existant, la hauteur était limitée à 15 mètres. Cette modification ne précise pas si cette hauteur de 16 mètres est bien celle mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel, précision qui serait nécessaire pour éviter toute ambiguïté.

Le CADEB a pour position de limiter autant que possible la hauteur des constructions dans le secteur de la Boucle de la Seine. L'élévation envisagée étant la conséquence de contraintes résultant du PPRI et cette élévation étant limitée, le CADEB en prend acte mais n'y est pas favorable.

Article UL 10.2.3

La modification vise à préciser que s'agissant du Site D5 (SERVIER) visé par le programme d'Orientations, d'Aménagement et de Programmation (OAP), c'est-à-dire le programme qui encadre le projet Linkcity, le nombre d'étages maximum des constructions devra respecter la hauteur maximum définie par le PLU.

Sous le bénéfice de la réserve formulée ci-dessus quant à cette hauteur maximum sur l'article UL 10.2.1, le CADEB n'entend pas formuler d'observation supplémentaire.



Article UL 12

Les modifications proposées concernent les règles futures du secteur ULe en matière de création de places de stationnement en fonction des différents types de constructions.

La première version de l'étude Evinerude (septembre 2025), indiquait 440 places de stationnement, justifiées pour le nombre d'hébergements, les locaux d'activités et le complexe sportif. Nombre de stationnements (440) que les associations du secteur estimaient sous-évalué, elles préconisaient 461 places au bas mot. Or la dernière version du projet (juillet 2026) ne prévoit que 407 places de stationnements (afin de permettre de diminuer la surface extérieure bitumée). De plus, une piste cyclable envisagée par le projet se ferait au détriment de places de stationnements existants le long du terrain SERVIER.

Le CADEB considère que le nombre de places de stationnement prévu est insuffisant au regard du nombre d'habitants, de visiteurs et de salariés que le site est amené à recevoir.

Le CADEB observe donc que la densité du projet est trop importante par rapport à sa capacité de stationnement.

Article UL 13

Cet article traite des obligations en matière de plantations d'arbres, prairies et autres espaces végétalisés. Il débute par la définition de la politique de la commune de Croissy-sur Seine en matière d'espace libre : « Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées. Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol ».

En application de cette politique, le PLU prévoit en son article 13.1.2 que 20% au moins (en secteur ULe) devront rester en pleine terre de façon à permettre ce développement végétal et arboré. Cette politique ne peut qu'être approuvée par le CADEB.



Article UL 13.1

Cependant l'article UL 13.1, crée ensuite une exception à cette règle en précisant que les voies de circulation et emplacements de stationnement dont l'imperméabilisation sera rendue nécessaire pour la protection des captages de préparation d'eau potable seront considérés comme des constructions et qu'en conséquence ces surfaces, pourtant non construites, n'obligeront pas à prévoir d'obligation de créer l'équivalent de 20% de leur surface en pleine terre.

Or, une des caractéristiques connues du nouveau secteur ULe est d'être entièrement situé dans le périmètre de protection rapprochée (PPR) des captages d'eau du champ captant Le Pecq – Croissy-sur-Seine et donc la totalité des places de stationnement extérieures et voies de circulation automobiles devront faire l'objet d'une imperméabilisation pour éviter les écoulements de carburants et d'huile susceptibles de polluer les nappes d'eau.

La modification du PLU aboutira donc en réalité à dispenser toutes les zones de circulation et de stationnement du secteur ULe de la nécessaire compensation par création de 20% au moins de la surface artificialisée en pleine terre alors pourtant qu'elles seront imperméabilisées et donc de qualité écologique faible, voire nulle.

Cette disposition aboutit à une dégradation de l'environnement par artificialisation des sols contraire à la politique pourtant exprimée par la commune de Croissy-sur-Seine en matière d'espaces libres.

Dès lors, le mail vert présenté dans le projet Linkcity comme un espace permettant d'organiser la circulation et le stationnement autour d'un axe central végétalisé sera en réalité un espace doté d'une végétalisation de qualité écologique très limitée ou nulle et aboutira de fait à une forte artificialisation des sols de l'ensemble du secteur ULe par rapport à ce qui existerait si cette exception n'était pas créée.

Cette présentation de « mail vert » est donc artificielle car le mail en question créera bien des voies de circulation et des stationnements artificialisés mais, du fait de cette nouvelle rédaction du PLU, sans obliger à compenser (partiellement) l'artificialisation des sols par la création en compensation de 20% d'espaces de pleine terre.



Cette exception créée par la modification du PLU proposée constituerait un recul fâcheux sur le plan de la protection de l'environnement par rapport aux règles mises en place par la commune de Croissy-sur-Seine sur le reste de son territoire.

Le projet Linkcity aboutira à une densification certes équivalente en termes de construction (74% dans la version communiquée de juillet 2026, équivalent au 74% de SERVIER) mais s'accompagnera d'une artificialisation de surfaces significatives. Le résultat sera beaucoup moins satisfaisant que si cette exception n'était pas créée. L'avis de la MRAe du 2 juin 2026 relève en page 12 cette absence de limitation de l'artificialisation des sols.

Cette artificialisation importante interroge en outre sur la façon dont des zones arborées pourront être conservées ou créées. Les 20% de « surface compensatrice » en pleine terre auraient permis une implantation d'arbres et de haies plus importante.

Le CADEB préconise de préciser la définition du « mail vert central » dans le PLU et l'OAP, à savoir de définir un nombre de m2 du mail central et de préciser le % de végétation de pleine terre à créer.

Article UL 13.2.1

Cet article ne comporte pas de modifications et institue un principe de conservations des arbres existant. Mais il convient de rappeler à ce sujet que le terrain de SERVIER comporte (ou plutôt comportait) une continuité végétale sur sa limite nord-est avec des haies et une zone arborée à la pointe nord du terrain clairement identifiée dans l'étude environnementale Evinerude V1 de septembre 2025 (figures 30 page 79 et 31 page 80 en pièce jointe). La préservation du serin cini et de son habitat a été jugé par les études environnementales comme constituant un objectif écologique important. Cette zone arborée qui participait à la préservation du serin cini a certes été détruite pendant les opérations de dépollution mais l'obligation de replantation demeure et celle-ci devrait être intégrée par le projet Linkcity, les dispositions du PLU et de l'OAP.

Or, il apparaît que les plans fournis dans le dossier sont incompatibles avec le respect de cette obligation de replantation à l'emplacement antérieur à leur récente destruction. Dans le même esprit que l'avis formulée par la MRAe, le CADEB considère que les mesures annoncées pour reconstituer l'habitat du serin cini ne sont pas satisfaisantes si elles ne comprennent pas concrètement, en plus de la reconstitution des haies, une replantation des arbres qui existaient sur la limite nord-est du terrain SERVIER, à l'angle avec le chemin de Ronde.



En l'état actuel du projet Linkcity, le secteur où ces arbres étaient plantés est en effet construit (pièce jointe n°2).

Article UL 13.2.2

S'agissant des modalités de replantation des haies, il convient de souligner qu'elles n'auront leur efficacité que si les zones de reproduction et d'habitat arborées du serin cini sont reconstituées à l'identique par rapport à l'existant avant les travaux de dépollution qui ont causé leur destruction (voir ci-dessus et pièce jointe n°1).

A cet égard, le remblai réalisé après les travaux de dépollution a été constitué de sable et de craie, or ces matériaux sont drainants et favorisent la sécheresse, ils bloquent les nutriments et sont stériles en matière organique. Il conviendra d'apporter de la terre végétale en quantité suffisante afin que les végétaux plantés puissent survivre.

Le CADEB préconise d'intégrer dans le PLU et l'OAP le chiffre 2 433 m² de haies arbustives multi-strates dont 1 898 m² à restaurer, ainsi que les modalités du suivi de la bonne réalisation de la replantation à son emplacement antérieur à sa destruction et de son entretien dans la durée.

Glossaire

Les modifications au glossaire sont la conséquence mécanique des autres modifications opérées et le CADEB ne formule pas d'observation sur celles-ci.

B) AVIS DU CADEB

Le CADEB regrette que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Croissy-sur-Seine, l'OAP qui l'accompagne et le projet Linkcity n'aient pas intégré dans leurs dispositions des mesures visant à limiter l'artificialisation des sols. Selon les éléments fournis, la surface du secteur ULe sera artificialisée à au moins 75% après réalisation du projet. Or le réchauffement climatique avec des périodes de canicules plus nombreuses, plus longues et plus intenses implique une diminution des surfaces artificialisées et une augmentation des surfaces végétales perméables afin de limiter les îlots de chaleur.



L'ajout au PLU d'une exception permettant la création d'espaces non construits mais imperméabilisés sans instaurer d'obligation compensatoire de création d'espaces de pleine terre va dans le sens d'une artificialisation excessive.

Le projet paraît en outre poser des difficultés en termes de potentielles pollutions sonores affectant l'environnement des futurs utilisateurs et des habitants des installations et constructions du secteur ULe. L'analyse des nuisances sonores fournie au dossier ne prend pas en compte les futures activités sportives extérieures du projet Linkcity, ni une estimation du bruit généré par le trafic routier des futurs projets « Espace ronde santé » et « Seine parc ».

Le dossier ne comporte pas d'étude d'ensoleillement qui permettrait de projeter la perte d'ensoleillement des riverains directs du projet Linkcity, considérant l'augmentation de la hauteur des bâtiments prévue (16m au lieu de 15m actuellement) et surtout, en l'état du projet présenté, leur rapprochement considérable par rapport à la rue du Chemin de Ronde.

L'estimation de flux du trafic routier fournie au dossier ne prend pas en compte le futur grand centre de santé dont la mairie de Croissy a délivré le permis de construire et qui sera réalisé à proximité immédiate du projet Linkcity situé 125 chemin de ronde (« Espace ronde santé » 4 000 m2 de locaux, 87 Chemin de Ronde). Cette estimation de flux ne prend pas en compte non plus le futur immeuble de 1 800 m2 de bureaux « Seine parc » à l'est de la ZAC Monet donnant sur la voie du Chemin de Ronde.

Le nombre de stationnements prévu semble inadapté à la densité du projet Linkcity.

Enfin, les dispositions pour la protection de la faune, et notamment du serin cini, ne sont pas clairement définies par une reconstitution à l'identique de l'habitat qui était le sien dans les terrains SERVIER jusqu'aux travaux de dépollution.

Les mesures suivantes seraient à intégrer à l'OAP :

- Création et entretien de haies arbustives multi-strates à hauteur minimale de 2 433 m2 ;
- Préciser la définition du « mail vert central », intégrer un nombre de m2 et un % de végétation de pleine terre ;
- Aménagement du stockage de l'eau ;
- Création de milieux aquatiques favorables aux amphibiens ;
- Instauration d'une trame noire afin de réduire l'impact de l'éclairage nocturne sur la faune et la flore ;
- Calendrier de suivi de la mise en place et de l'entretien.



COLLECTIF D'ASSOCIATIONS POUR LA DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT
DANS LES BOUCLES DE SEINE / SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Le CADEB formule donc un avis négatif sur le projet de modification simplifiée n°1 de la commune de Croissy-sur Seine.

Signatures :

François Arlabosse, Jacques Perdereau, Emmanuelle Wicquart
Co-présidents du Cadeb

Fait à : Le Vésinet

Date : Le 20 août 2026

Pièce jointe n°1 : Représentation de la zone, Figures 30 page 79 et 31 page 80 de l'étude Evinerude V1





Figure 31 : Enjeux globaux réglementaire

Pièce jointe n°2 : Représentation du projet Linkcity, Figure 44 de l'étude Evinerude V4

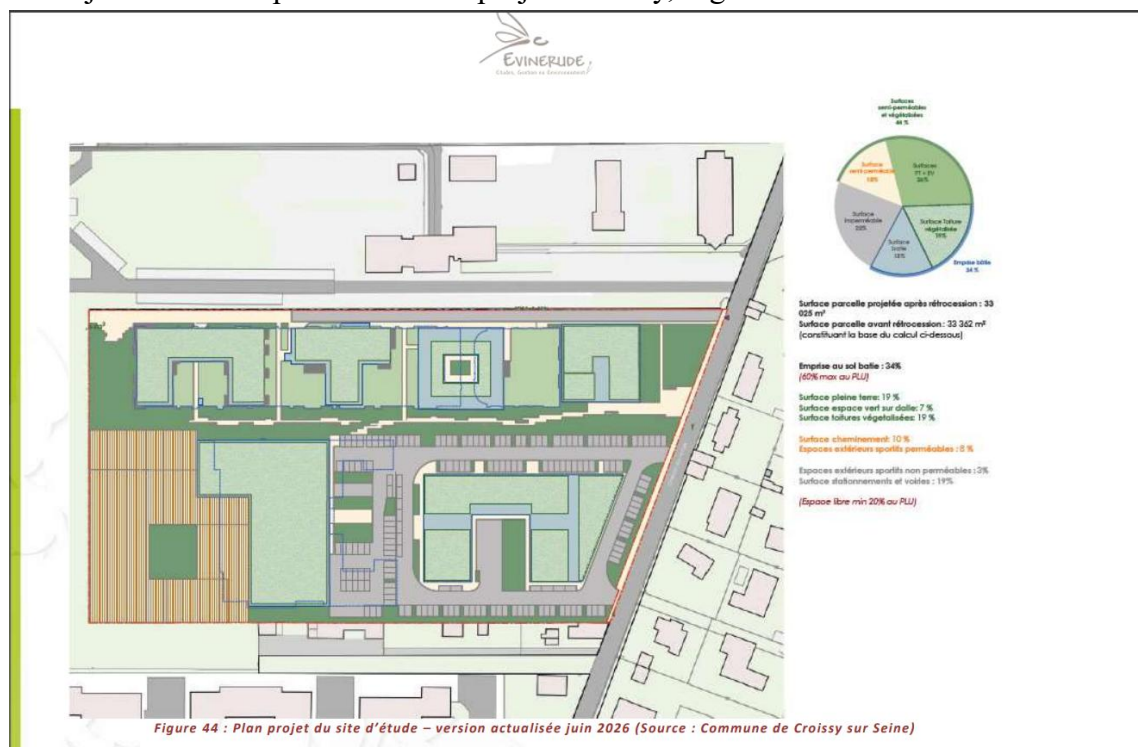


Figure 44 : Plan projet du site d'étude – version actualisée juin 2026 (Source : Commune de Croissy sur Seine)