



Mémoire en réponse

Avis n°014510/ A PP du 2/06/2026

sur le projet de PLU de Croissy-sur-Seine (78)

à l'occasion de sa modification simplifiée n°1

VOS COORDONNEES

CLIENT : Commune de Croissy-sur-Seine
Adresse : Service urbanisme
8 Avenue de Verdun
78293 – CROISSY-SUR-SEINE

Contact : Service urbanisme
Courriel : urbanisme@croissy.com
Téléphone : 01 30 09 31 58

VOTRE CONTACT EVINERUDE PRIVILEGIE

Etablissement : Evinerude Ile-De-France
8 allée des Palombes

77185 – Lognes

Contact : Jonas BOGACZYK
Fonction : Chef de projet Environnement
Courriel : jonas.bogaczyk@evinerude.fr
Téléphone : 06 87 36 44 83

Réf. devis : CROISSY_6_Modif1_PLU
Version : 0

SOMMAIRE

Contexte de l'étude	3
1. Dispositif de suivi de l'application du projet de PLU en définissant des indicateurs de suivis et des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'impacts négatifs imprévus, ainsi que les solutions de substitution raisonnables	3
2. Justification du besoin de nouveaux logements et, à l'aune d'alternatives, le choix de ce site de recherches pharmaceutiques pour les destinations de logement/hébergement, en zone inondable, notamment pour accueillir du public sensible	7
3. Complétude de la séquence d'évitement et réduction du risque d'inondation par des mesures de nature à réduire les surfaces imperméabilisées en compatibilité avec la préservation de la nappe, notamment en cas de crue prolongée	13
4. Complétude du projet de modification simplifiée n°1 de PLU par des dispositions réglementaires visant à préserver les habitats naturels permettant notamment de garantir le maintien du Serin cini sur le site.	14

Contexte de l'étude

À la suite de la réalisation d'une évaluation environnementale pour un projet modification de PLU sur la commune de Croissy sur Seine dans les Yvelines (78), des compléments ont été demandés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile-de-France dans son avis n° 014510/ A PP du 2/06/2026 :

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le dispositif de suivi de l'application du projet de PLU en définissant des indicateurs de suivis et des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'impacts négatifs imprévus, ainsi que les solutions de substitution raisonnables
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier le besoin de nouveaux logements et, à l'aune d'alternatives, le choix de ce site de recherches pharmaceutiques pour les destinations de logement/hébergement, en zone inondable, notamment pour accueillir du public sensible
- (3) L'Autorité environnementale recommande De compléter la séquence d'évitement et réduction du risque d'inondation par des mesures de nature à réduire les surfaces imperméabilisées en compatibilité avec la préservation de la nappe, notamment en cas de crue prolongée
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de modification simplifiée n°1 de PLU par des dispositions réglementaires visant à préserver les habitats naturels permettant notamment de garantir le maintien du serin cini sur le site

1. Dispositif de suivi de l'application du projet de PLU en définissant des indicateurs de suivis et des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'impacts négatifs imprévus, ainsi que les solutions de substitution raisonnables

Conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, un dispositif de suivi est présenté afin d'apprécier les effets de la mise en œuvre du projet sur le territoire et sur l'environnement, de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis et d'identifier, le cas échéant, les incidences négatives imprévues nécessitant l'adoption de mesures correctrices et solutions de substitution.

Le suivi repose sur un ensemble d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs portant sur les principales thématiques environnementales et territoriales concernées par le projet. Ces indicateurs sont renseignés à partir des données produites par la collectivité compétente, les services de l'État, les organismes publics spécialisés ou tout autre partenaire disposant d'informations pertinentes.

Les résultats du suivi feront l'objet d'une analyse périodique permettant :

- D'évaluer l'état d'avancement de la mise en œuvre du projet ;

- De mesurer les effets du projet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- D'apprécier les incidences sur la biodiversité, les continuités écologiques et les paysages ;
- De suivre l'évolution des déplacements, des émissions de gaz à effet de serre et de la qualité de l'air ;
- D'évaluer les effets sur les ressources en eau, les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances ;
- De vérifier la cohérence entre les objectifs du projet et les évolutions observées sur le territoire.

À cette fin, les indicateurs suivants sont notamment retenus :

Tableau 1 : Indicateurs de suivi du projet

Thématiques	Indicateurs	Fréquences de suivis	Mesures correctives	Solutions de substitutions	Structure appliquant le suivi
Consommation foncière	Répartition de l'occupation du sol selon la réglementation : Secteur ULe 20% MINIMAL D'ESPACES LIBRES végétalisables de toutes constructions, 25% d'espaces libres dans ce projet	Vérification 1 fois après travaux (plan de récolement et réception des travaux)	Adaptation des surfaces d'occupation du sol.	Désimperméabilisation pour retrouver minimum 20% espaces libres végétalisables.	Commune de Croissy sur Seine
Biodiversité	Surface d'habitat du Serin cini effectivement restaurées	Interventions au printemps : N+1, N+3 puis tous les 3 ans	Regarnissage de haie par remplacement des sujets morts Entretien des haies (arrosage, suivi des pathogènes, protection)	Mise en place de nichoirs	Porteur du projet
	Suivi du Serin cini en période de reproduction (nombre de couples reproducteurs)	Tous les ans à partir de n + 3 (délai de développement des haies)			
	Suivi des espèces végétales invasives	Tous les ans	Travaux d'éradication des stations d'invasives	Mise en défend des stations d'invasives	
	Suivi de la pollution lumineuse	Tous les 3 ans	Adaptation de l'éclairage urbain	Extinction de l'éclairage urbain	
Mobilité	Part des déplacements de type mobilité douce	Tous les 3 ans	Plan d'évaluation de mobilité douce	Accès simplifié à la mobilité douce (tarification, disponibilité)	Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS)
Climat-énergie	Bilan carbone du projet en phase	Tous les 3 ans	Phase de construction : Mise en place	Augmenter les éléments boisés	Porteur du projet / propriétaire - exploitant

	construction et exploitation		charte chantier vert Phase d'exploitation : Nouveau diagnostic de performance énergie	Meilleure isolation des bâtiments Analyse du mode de chauffage vers un chauffage plus économe (réseau de chaleur, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques par exemple).	
Eau / inondation	Qualité des eaux de ruissellement	2 fois / an en période d'été (septembre/fin d'été) et de haute eau (fin d'hiver/début printemps)	Augmentation du système de filtration de lagunage par création de nouveau bassin	Augmentation des surfaces imperméabilisées afin d'éviter des infiltrations vers la nappe Confinement de la pollution	Porteur du projet
	Qualité des eaux potable de la station de captage	Régulière selon les normes de potabilités en vigueur	En cas de pollution application du protocole de sécurité sanitaire	Confinement de la pollution	Suez
	Mesure de la hauteur de crue	Après chaque crue	Plan protection des personnes et des biens spécifiques au site	Mise en place de digues et de système de protection anti-inondation.	Porteur du projet
Sol	Analyse de la qualité des sols après une crue sur l'emprise du projet	Après chaque crue	Dépollution des sols	Mise en défend des zones contaminées	Porteur du projet

- L'atlas de la biodiversité communale est en cours d'élaboration et permettra potentiellement d'inventorier la biodiversité du site.

Le bilan du suivi est présenté périodiquement à l'autorité compétente. Ce dispositif de suivi s'inscrit dans une démarche de gestion adaptative de l'environnement. Il vise non seulement à mesurer les effets réels du projet, mais également à permettre une réaction rapide en cas d'écart entre les effets observés et les objectifs poursuivis. Les mesures correctives seront définies selon le principe de proportionnalité et mises en œuvre dans des délais adaptés à la nature des incidences constatées.

2. Justification du besoin de nouveaux logements et, à l'aune d'alternatives, le choix de ce site de recherches pharmaceutiques pour les destinations de logement/hébergement, en zone inondable, notamment pour accueillir du public sensible (*Source : Commune de Croissy sur Seine*)

La ville tient à préciser que **71 logements vacants** ont été recensés selon les données LOVAC millésime 2026 (source fichiers fonciers), soit un taux de vacance de **1,7%** du total des logements du parc privé.

Ces données portent sur l'état de l'occupation des biens (maisons ou appartements) au 1^{er} janvier 2025, déclaré par le propriétaire sur le portail des impôts « Gérer mes biens immobiliers ». Il s'agit des données les plus récentes à ce jour.

Les causes de la vacance de longue durée (plus de 2 ans) sont multiples : obsolescence des biens, besoin de travaux, blocage juridique, vacance volontaire ou expectative (logement réservé, rétention spéculative), mauvaise expérience locative, craintes d'impayés, âge du propriétaire et difficultés de gestion inhérentes à la fin de vie, difficultés à trouver un acquéreur ou un locataire, procédure contre les entrepreneurs, etc.

A titre d'exemple, parmi les 71 logements vacants recensés à Croissy-sur-Seine, 21 dépendent de l'EHPAD La Roseraie, leur location est conditionnée par des critères spécifiques tels que l'âge ou la situation personnelle des locataires. 16 logements présentent un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) avec une étiquette F ou G, empêchant une remise sur le marché immobilier.

Dès lors, la mobilisation du parc vacant constitue un levier complémentaire mais ne peut répondre à elle seule aux besoins identifiés en matière d'hébergement temporaire, de logements sociaux et de parcours résidentiels spécifiques.

Aussi, même si la lutte contre la vacance de longue durée des logements constitue un enjeu fort pour la collectivité, elle ne constitue pas un levier suffisant permettant de répondre aux besoins de production de logements et d'hébergements, au regard notamment des objectifs fixés par l'Etat (loi SRU).

1- La modification simplifiée du PLU : une réponse aux besoins d'hébergements

La cessation des activités du groupe Servier et la modification simplifiée du PLU constituent une opportunité pour la ville de répondre aux objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) tout en maîtrisant la reconversion du site.

En particulier :

▪ **Atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux** : au 01/01/2013, le taux de logements sociaux atteignait 12,42% au titre de l'article 55 de la loi SRU. Depuis l'entrée en vigueur du PLU le 23/07/2013 et grâce à une démarche de veille du potentiel foncier sur tout le territoire communal, ce taux atteint **22,74%** au 01/01/2025. La reconversion du site afin d'y autoriser des hébergements permettrait à terme d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux ou assimilés (hébergements).

▪ **Proposer une nouvelle offre d'hébergements** : les rencontres avec les acteurs économiques locaux (CASGBS et Groupement des Entreprises des Boucles de Seine) révèlent un important besoin des entreprises locales de bénéficier d'une offre d'hébergements temporaires dédiés à leurs apprentis, alternants, doctorants, stagiaires ou ouvriers qualifiés, saisonniers des exploitations maraîchères, qui rencontrent des difficultés pour s'héberger à proximité.

Contrairement à l'offre de logements familiaux « classiques », le projet de règlement modifié, le glossaire et l'OAP, précisent que le secteur ULe permettra d'accueillir des hébergements, c'est-à-dire des « *bâtiments avec des services collectifs permettant l'accueil de publics spécifiques (actifs, jeunes actifs, étudiants, personnes porteuses de handicap mental ou physique)* ».

Ce type d'hébergements correspondant à de petites typologies d'habitation (Studio ou T1) ou à des chambres (pour l'internat).

La reconversion du site représenterait donc, non seulement un atout significatif pour l'attractivité des entreprises et le maintien des activités dans l'intercommunalité, mais aussi un levier permettant de rééquilibrer la répartition entre les logements financés par un Prêt Locatif Social (PLS) et ceux financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) tels que la Résidence Sociale pour Jeunes Actifs.

Ce rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux constitue l'un des objectifs fixés par le Préfet pour la période triennale 2026-2028.

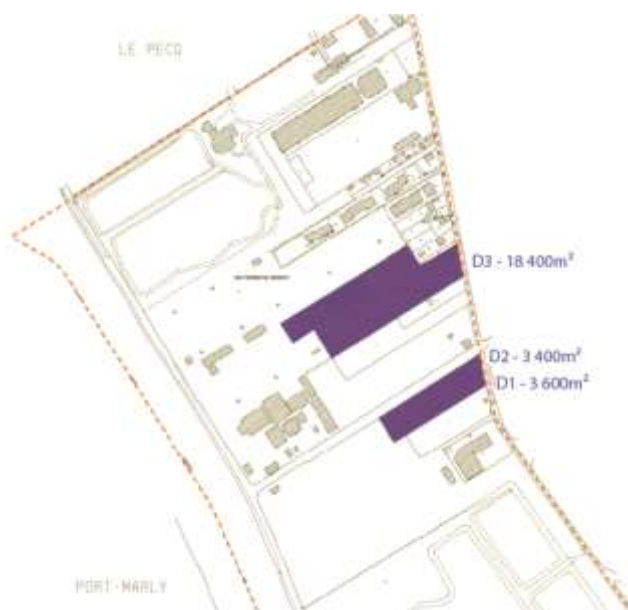
2- Le choix du site :

L'analyse des alternatives foncières conduite par la commune démontre que les principaux secteurs identifiés lors de l'élaboration du PLU ont déjà été mobilisés ou ne présentent plus les conditions opérationnelles nécessaires à la réalisation de nouveaux programmes. Dans ce contexte, l'ancien site de recherches pharmaceutiques constitue l'une des rares emprises disponibles permettant de répondre simultanément aux objectifs de production d'hébergements, de mixité sociale, de proximité des emplois et de limitation de la consommation foncière.

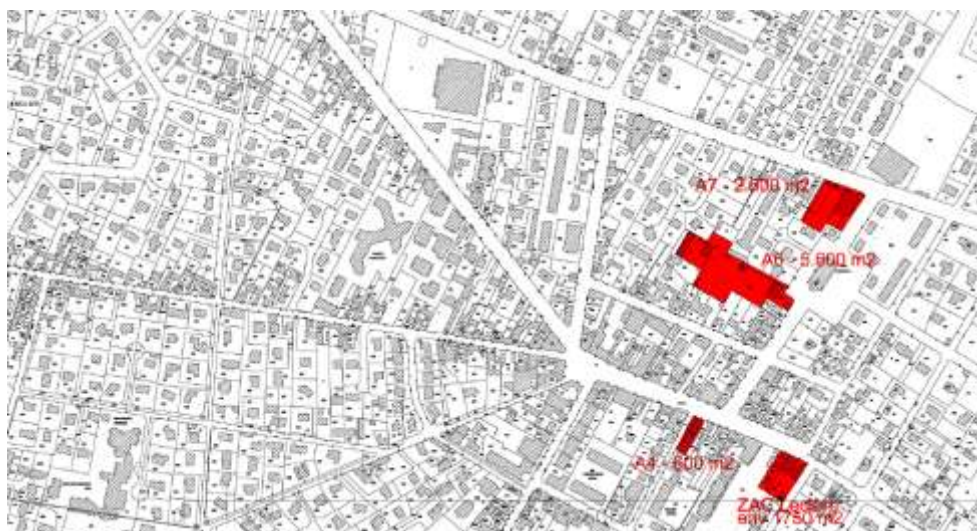
En vue de répondre aux objectifs de diversification de l'habitat et de construction de logements sociaux, la ville a, lors de l'élaboration de son PLU, délimité des secteurs destinés à la réalisation de programmes de logements mixtes.

Il s'agit des servitudes de réserve foncière s'appliquant sur 6 sites (extraits de l'annexe n°6 du PLU approuvé le 23/07/2013) :

- sites D1, D2, D3 chemin de Ronde : *la ville est moteur dans la réalisation de projets d'aménagements.*



- sites A4, A6, A7 et la ZAC Leclerc en centre-ville : *secteurs en attente sur lesquels la ville se portera acquéreuse pour développer une opération de logements mixtes lorsque le propriétaire décidera de vendre son bien.*



Tous ces sites délimités accueillent désormais des ensembles immobiliers mixtes de logements sauf les sites A4 (boulevard Hostachy) et A6 (avenue du Maréchal Foch) :

- sur le site A4, la ville avait engagé en 2022 une procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un programme mixte de 140 logements, commerces, maison médicale en centre-ville mais le projet a été abandonné en cours d'enquête publique, faute de consensus d'une partie de la population et consécutivement à des menaces contre les élus ayant donné lieu à un dépôt de plaintes ;

- sur le A6, le propriétaire n'ayant pas manifesté la volonté de vendre son bien, aucune démarche n'a été initiée.

Programmes réalisés sur les autres sites délimités :

Site	Programme réalisé	Nb de logements % social	Année de livraison
D1	Logements	182	2018
D2	Résidence intergénérationnelle	100%	
D3	Logements	207 71% (147)	2020
A7	Logements Commerces RDC	78 41% (32)	2022
ZAC Leclerc	Logements Commerces RDC	54 74% (40)	2022

La ville ne dispose donc plus de cet outil réglementaire ni de réserves foncières pour répondre aux besoins de production de nouveaux logements ou d'hébergements.

▪ La reconversion d'un secteur artificialisé

Conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience, la collectivité privilégie la reconversion de terrains déjà artificialisés tels que le site faisant l'objet de la procédure de modification simplifiée du PLU.

Aucune artificialisation nette ne sera créée puisque le site, en zone ULa, est à ce jour artificialisé à 100% (source OCSGE).



La réaffectation de cette emprise déjà urbanisée s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de sobriété foncière. Le projet privilégie ainsi la transformation d'un foncier artificialisé existant plutôt que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, contribuant directement à la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces.

▪ Une localisation géographique répondant aux besoins de la British School of Paris

Afin de pouvoir maintenir et développer son campus, la British School of Paris a manifesté auprès de la collectivité son besoin de disposer d'un internat à proximité des écoles primaire et secondaire ainsi que d'hébergements temporaires permettant d'accueillir ses salariés et les familles des élèves pendant la durée de leur expatriation.

La modification simplifiée du PLU conserve par ailleurs un principe directeur fondé sur la reconversion d'un site déjà artificialisé, limitant la consommation d'espaces naturels tout en répondant aux besoins du territoire.

3. Complétude de la séquence d'évitement et réduction du risque d'inondation par des mesures de nature à réduire les surfaces imperméabilisées en compatibilité avec la préservation de la nappe, notamment en cas de crue prolongée

Mesure de réduction du risque inondation :

R5 : Création d'un système de **traitement des eaux pluviales par phyto-épuration en lagunage naturel** avec recueil des eaux pluviales via des fossés, participant à l'objectif d'imperméabilisation pour la préservation de la nappe.

En effet, les dispositions du PLU prévoient que « *Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur séparateur particulaire, déshuilage ou autres.* »

L'objectif est de recueillir les eaux pluviales des surfaces polluées, par les polluants ubiquistes (HAP, solvants, etc), présents sur les voiries et places de stationnement principalement, afin de les orienter vers des fossés de drainage, puis prétraitement (*déboureur séparateur particulaire déshuilage*) pour ensuite alimenter un **bassin de phyto-épuration en lagunage naturel** : traitement des eaux par les plantes aquatiques, algues et bactéries.

Ce bassin d'épuration devra être implanté dans la partie basse du site, à proximité du bassin existant de recueil des eaux pluviales, afin que les eaux de ruissellement du site soient recueillies par gravité dans le bassin d'épuration.

Des mesures topographiques sur site et des modélisations hydrauliques seront nécessaires pour déterminer précisément la volumétrie des aménagements (fossés de drainage, système de prétraitement et bassin de phyto-épuration).

Modification du schéma d'aménagement :

Le schéma d'aménagement prévisionnel a été modifié en réduisant les surfaces des voiries et stationnements imperméables, en les transformant en espaces verts :

- Surface du terrain constituant la base des taux ci-dessous : 33 362 m².

- Emprise bâtie inchangée : 34%
- Espaces verts : passent de 25% à 26%
- Toitures végétalisées : passent de 18 à 19%
- Surfaces imperméables et semi-imperméables : passent de 41% à 40%

4. Complétude du projet de modification simplifiée n°1 de PLU par des dispositions réglementaires visant à préserver les habitats naturels permettant notamment de garantir le maintien du Serin cini sur le site.

Afin de favoriser le développement du Serin cini, il s'agit notamment de développer ses habitats, plusieurs mesures réglementaires sont proposées :

- **Haies arbustives et arbres isolés** : Etant donné que les travaux de dépollution de décembre 2025 et que les futurs travaux du projet vont détruire 1 892 m² d'habitat ligneux, soit 78 % de son habitat de reproduction, il a été préconisé une mesure d'évitement ainsi qu'une mesure de compensation afin que le projet puisse avoir des impacts résiduels au maximum faible sur cette espèce.
Il est proposé de replanter 100 % de son habitat sur le site, à savoir 1 892 m² de haies et d'arbres isolés composés d'essences indigènes, afin de retrouver 2 433 m² de son habitat.
Au-delà de la compensation surfacique, les mesures proposées visent à restaurer la fonctionnalité écologique globale du site. La reconstitution d'habitats ligneux composés d'essences indigènes, associée à une gestion extensive des espaces herbacés favorables à l'alimentation de l'espèce, est de nature à assurer potentiellement et durablement les conditions nécessaires au maintien du Serin cini en reproduction et alimentation sur le site.
- **Milieux herbacés** : 26 % du site, environ 8 600 m², seront des espaces verts, dont environ **6 167 m² seront des espaces verts herbacés** (déduction faite de 2 433 m² de haies et arbres isolés)
- **Gestion extensive des milieux herbacés par fauche tardive et non-usage d'herbicides** : En effet, cette espèce étant granivore et s'alimentant dans les milieux herbacés, il est nécessaire de laisser **développer les milieux herbacés en gestion extensive sur 2/3 des surfaces** afin de fournir au Serin cini une ressource alimentaire suffisante et de proscrire l'usage des herbicides afin de ne pas impacter cette ressource.

Ces mesures seront suivies dans le temps par un **suivi du développement des haies avec l'application de mesures correctives (regarnissage/remplacement de sujets morts, arrosage**

régulier, veille phytosanitaire/pathogènes, protection physique) et des inventaires en période de reproduction de l'espèce (Tableau 1).

Des dispositions réglementaires relatives à la reconstitution d'habitats favorables à l'avifaune seront ajoutées au règlement du Plan Local d'Urbanisme et dans l'OAP.

- Les présentes modifications ont été intégrées à l'évaluation environnementale.