



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Croissy-sur-Seine (78)
à l'occasion de sa modification simplifiée n°1**

**N°014510/ APP
du 02/06/2026**

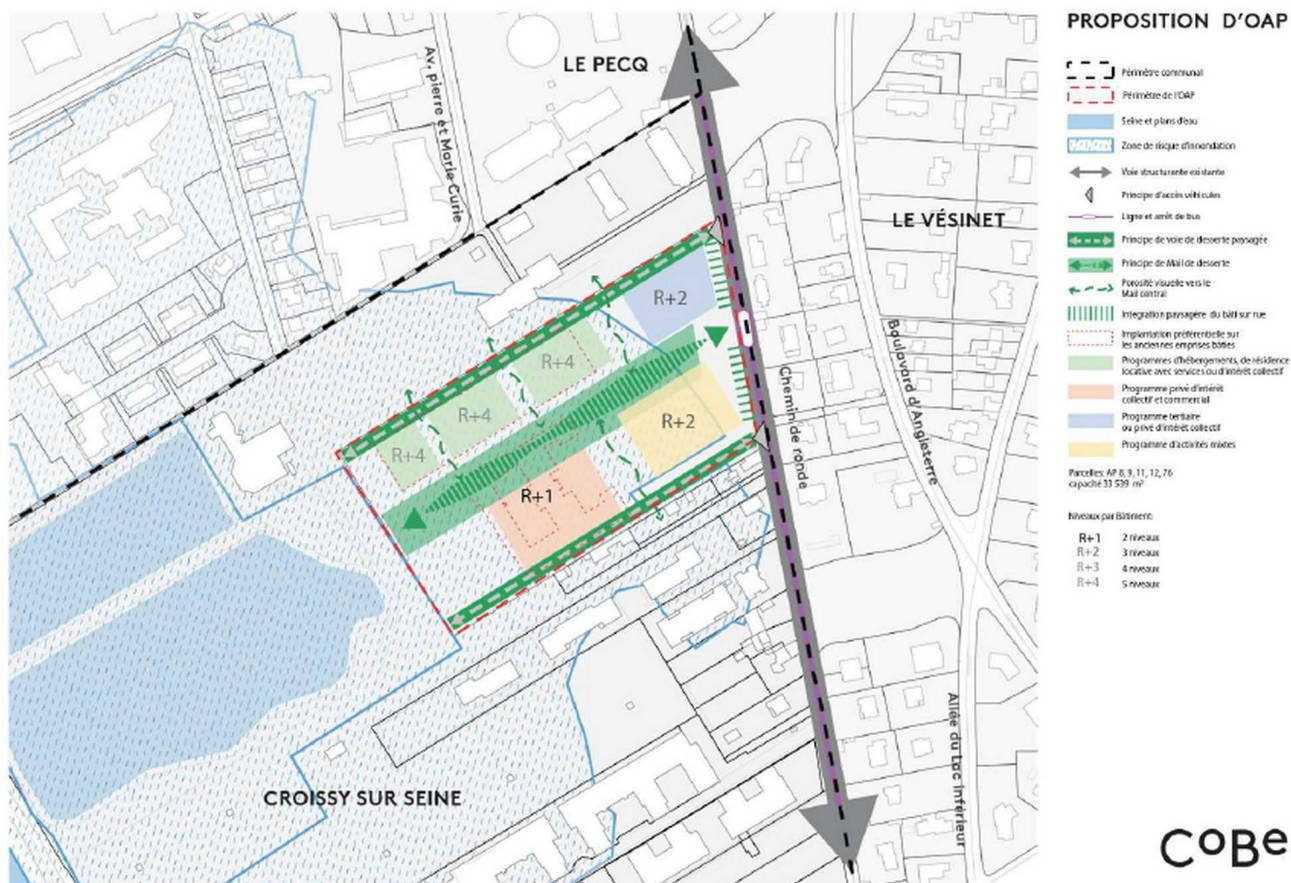


Schéma de principe de l'OAP "Partie du chemin de Ronde - site D5" (source : Notice de présentation, p. 25)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Croissy-sur-Seine (78), porté par le maire dans le cadre de sa modification simplifiée n° 1 et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 2 mars 2026.

Cette modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme vise à valoriser et permettre la reconversion de l'ancien centre de laboratoires pharmaceutiques. Le nouveau projet prévoit la conservation et le réaménagement des sous-sols existants et comportera :

- un pôle sportif et bien-être privé intérieur et extérieur d'environ 4 850 m² ;
- un parc d'activités visant les TPE et PME d'environ 5 200 m² ;
- une résidence jeunes actifs d'environ 135 chambres, soit environ 3 860 m² ;
- un internat d'une capacité de 93 étudiants à destination de la British School de Croissy-sur-Seine, d'environ 3 400 m² ;
- une résidence locative avec services de 87 unités d'environ 4 900 m² ;
- un ensemble de bureaux d'environ 3 200 m² ;
- 423 places de stationnements dont 183 en aérien et 240 en sous-sol réparties entre les différentes constructions.

Cette procédure consiste à :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)¹ « Partie du chemin de ronde - D5 » afin d'encadrer le développement de l'ancien site de laboratoires et permettre la réalisation d'un programme mixte d'activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif, hébergements et résidences avec services ;
- créer un sous-secteur ULe sur l'emprise du site, avec des règles spécifiques.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- le risque d'inondation ;
- la pollution des sols ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de compléter l'évaluation environnementale avec les éléments manquants dont le dispositif de suivi de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 du PLU ou encore la présentation des solutions de substitution raisonnable ; et de justifier la création de logements sur un site situé en zone inondable à 71 % selon le dossier dans un contexte d'évolution démographique très mesuré. et ce alors que l'évolution démographique ne semble pas le justifier.

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, celle des sigles précède l'avis détaillé.

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 en informer notamment 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 des motifs qui ont fondé les choix opérés.

1 Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les objectifs de la collectivité sur des zones ou des thématiques spécifiques.

Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
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.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Le risque d'inondation.....	11
3.2. La pollution des sols et la protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant Le Pecq-Croissy.....	13
3.3. La préservation de la biodiversité et des milieux naturels.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	14
ANNEXE.....	15
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	16

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'environnement² 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 environnementale³ 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Croissy-sur-Seine (78) pour rendre un avis sur le projet de son plan local d'urbanisme à l'occasion de sa modification simplifiée n°1 et sur son rapport de présentation daté du 2 mars 2026.

Le plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine est soumis, à l'occasion de sa modification simplifiée n°1 à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable du 21 mai 2025 après avis conforme de la MRAe n°AKIF-2025-035.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 2 mars 2026. 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 9 mars 2026.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 6 mai 2026 à Isabelle BACHELIER-VELLA la compétence à statuer sur le projet de plan local d'urbanisme de Croissy-sur-Seine à l'occasion de sa modification simplifiée n°1.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA coordonnatrice, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

-
- 2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).
 - 3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

La délégataire 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 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.

Sigles utilisés

ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MS	Modification simplifiée
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2025)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PCAET	Plan climat -air - énergie territorial
PHEC	Plus hautes eaux connues
PIG	Projet d'intérêt général
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

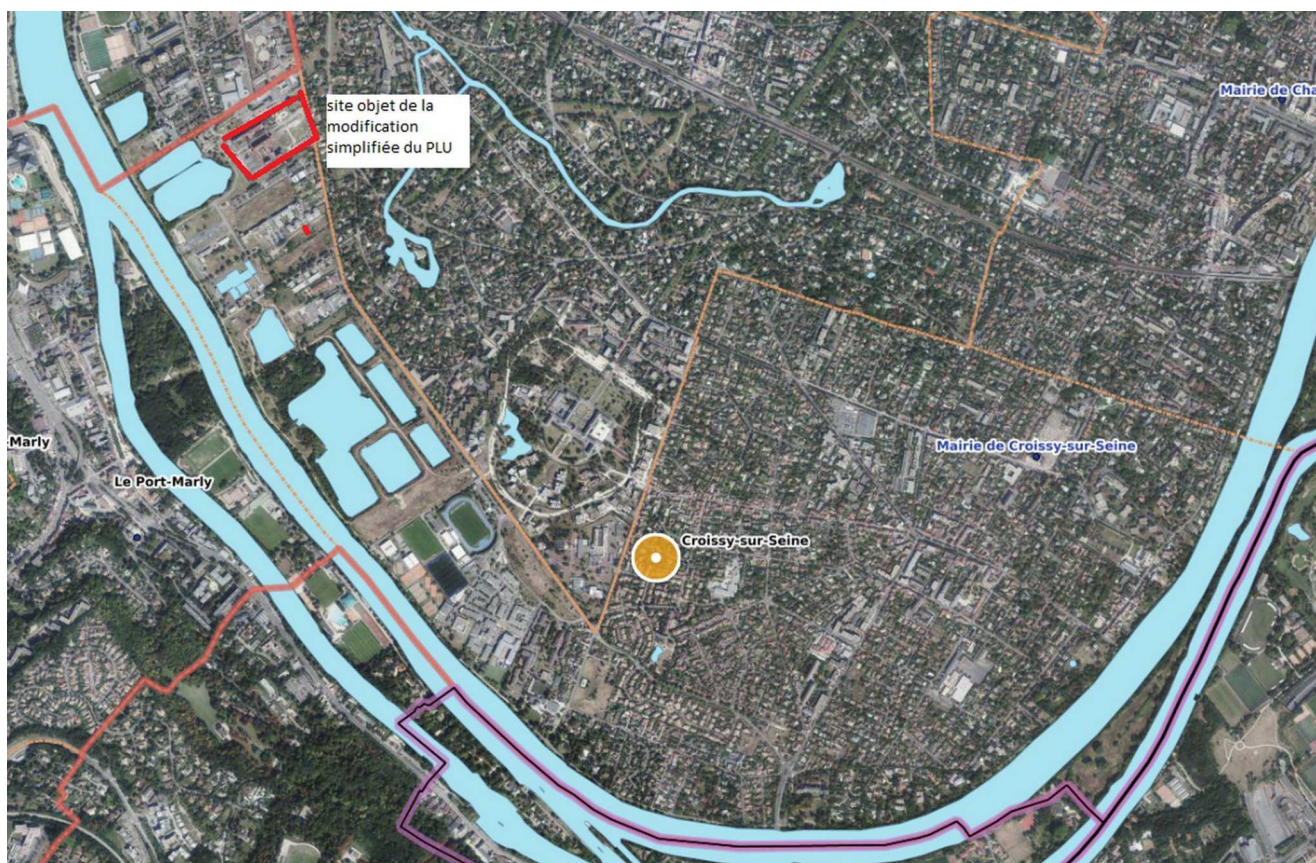


Figure 1: Vue aérienne de Croissy-sur-Seine avec localisation du site des anciens laboratoires Servier, objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Croissy-sur-Seine (Source : Geoportail) avec localisation du site par la MRAe)

Située dans le département des Yvelines, à environ 11 km à l'ouest de Paris, Croissy-sur-Seine se situe dans une boucle de la Seine, dans la rive droite du fleuve. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS). Le territoire communal s'étend sur 3,4 km² et compte 10 580 habitants (Insee 2022). L'évolution de la population reste mesurée avec 1,1 % annuel sur la période 2015-2022.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Croissy-sur-Seine a pour objectif de valoriser et permettre la reconversion de l'ancien centre de laboratoires pharmaceutiques installé depuis 1994. Le nouveau projet prévoit la conservation et le réaménagement des sous-sols existants et comportera :

- un pôle sportif et bien-être privé intérieur et extérieur d'environ 4 850 m² ;
- un parc d'activités visant les TPE et PME d'environ 5 200 m² ;
- une résidence jeunes actifs d'environ 135 chambres, soit environ 3 860 m² ;
- un internat d'une capacité de 93 étudiants à destination de la British School de Croissy-sur-Seine, d'environ 3 400 m² ;
- une résidence locative avec services de 87 unités d'environ 4 900 m² ;
- un ensemble de bureaux d'environ 3 200 m² ;

- 423 places de stationnements dont 183 en aérien et 240 en sous-sol, réparties entre les différentes constructions.

Cette procédure consiste à :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Partie du chemin de ronde - D5 » afin d'encadrer le développement de l'ancien site industriel et permettre la réalisation d'un programme mixte d'activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif, hébergements et résidences avec services;

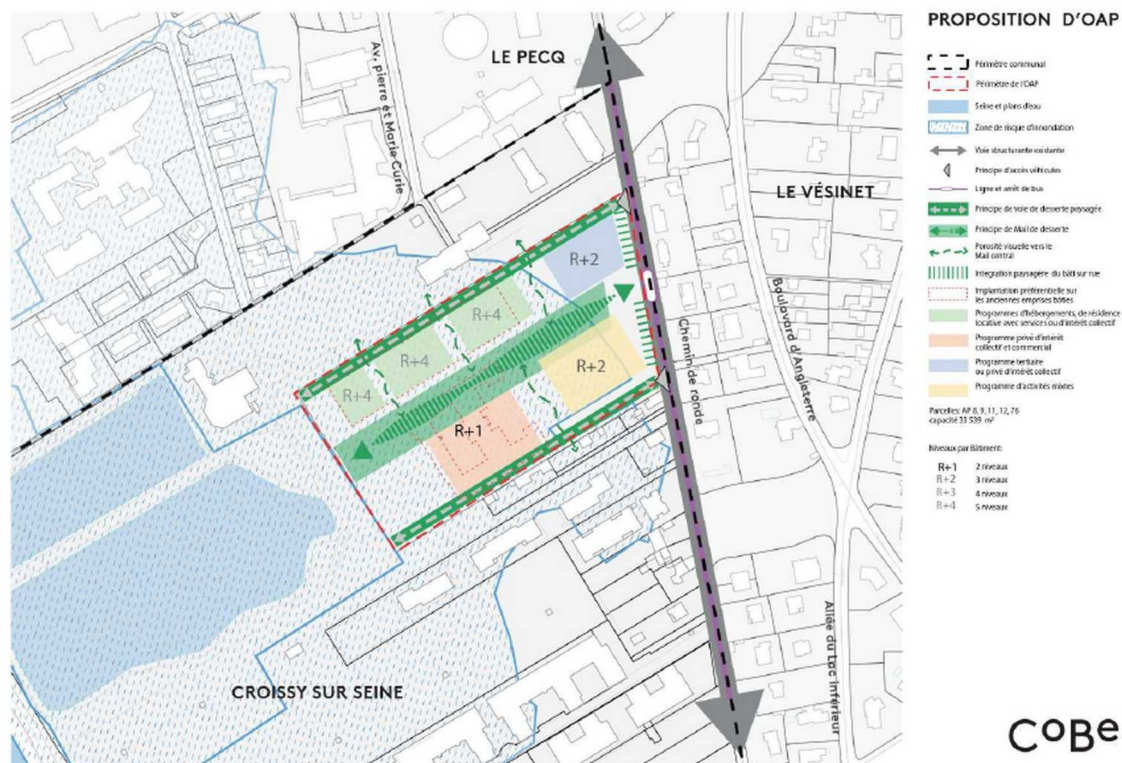


Figure 2: Schéma de principe de l'OAP "Partie du chemin de Ronde - site D5" (source : Notice de présentation, p. 25)

- créer un sous-secteur ULe sur l'emprise du site, avec des règles spécifiques :
 - autoriser les constructions destinées aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif, l'habitation, les commerces, les bureaux, l'artisanat, l'industrie et les constructions de laboratoire et de recherche et de développement ;
 - adapter la règle de hauteur sur ce sous-secteur (cinq niveaux de plancher et 16 mètres de hauteur maximale pour les nouvelles constructions, afin de prendre en compte le rehaussement des planchers de rez-de-chaussée conformément au règlement du PPRI, i.e « que la cote du premier plancher dépasse de 0,20 m celle des PHEC ») ;
 - adapter les règles d'espaces libres et de plantations de la zone aux spécificités du site (nécessité d'imperméabiliser la parcelle au vu de la proximité du champ captant d'alimentation en eau potable (AEP) du Pecq) ;
 - adapter les règles de stationnement du sous-secteur en fixant à 75 % de la surface de plancher la surface pour le stationnement pour les habitations et à 60% pour les constructions à usage de commerces et de restaurants ;
 - élargir la largeur des accès des véhicules à 3,50 mètres ;
 - fixer à 20% minimal les espaces libres.

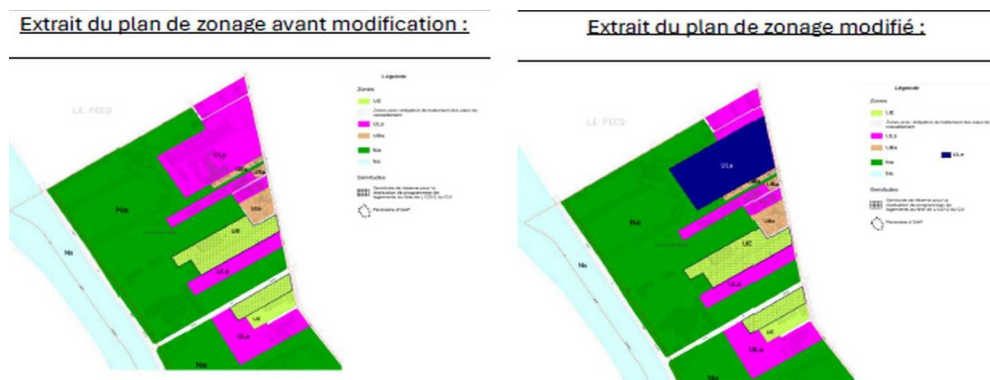


Figure 3: Extrait du plan de zonage : évolution dans ce projet de PLU (Source : Notice de présentation, p. 3)

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

La concertation préalable a eu lieu du 3 au 25 novembre 2025. Durant toute sa durée, un dossier de présentation a été mis à disposition à la mairie et sur le site internet de la commune. Une réunion publique a eu lieu le 12 novembre 2025 et un recueil des observations du public a été tenu (observations sur le registre papier disponible à la mairie ou reçues par mail). Le bilan de la concertation est joint au dossier et rend compte des propositions des participants et de leur traduction réglementaire dans la modification simplifiée n°1 du PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- le risque d'inondation ;
- la pollution des sols ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels.

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

La démarche d'évaluation environnementale ne comprend pas l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme: le dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de modification simplifiée n°1 de PLU, la présentation des solutions de substitution raisonnable et la justification du projet de modification simplifiée n°1 PLU sont manquants.

Concernant, le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact, il est présenté dans l'évaluation environnementale (p.170 à 190 de l'évaluation environnementale) mais gagnerait à être présenté dans un document distinct, pour le rendre

plus immédiatement accessible par le public. Le projet y est correctement décrit et illustré dans son contexte et ses caractéristiques et il reprend de manière synthétique tous les éléments présentés dans l'évaluation environnementale.

(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.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans l'évaluation environnementale (p. 14 à 27). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le projet d'intérêt général (PIG) « habiter mieux » Yvelines 2019-2023 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, approuvé le 28 juin 2023 ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Vallée de la Seine.

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que le projet de PLU est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La commune de Croissy-sur-Seine est fortement urbanisée, l'espace urbain construit représentant près de 62 % du territoire communal et les espaces verts non bâtis 16 %, d'après le mode d'occupation des sols (MOS) 2025.

Le projet prévoit la construction de logements en zone inondable, dont une partie à destination de public sensible sans justifier le besoin ni cette localisation à l'aune d'alternatives. D'autant que la vacance de logements est en augmentation (291 en 2022 contre 262 en 2016 ⁴)

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

3.1. Le risque d'inondation

La nouvelle zone ULe se situe en zone bleue du PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Oise, en aléa modéré (inondation entre 0 m et 1 m) et dans le lit majeur de la Seine, selon la limite des plus hautes eaux connues (PHEC ⁵) pour environ 70% de la surface du site. La préconisation dans les zones urbanisées situées en zone bleue du PPRI est de « limiter les nouvelles implantations humaines » (Notice de présentation du PPRI de la Seine et de l'Oise, p. 39).

⁴ Insee

⁵ Les cartes des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont des documents à caractère historique permettant d'informer sur les inondations passées.

Le projet prévoit la création d'un programme immobilier mixte sur environ 2,475 ha, répartis sur 3,3 hectares, soit une part construite qui s'élève à 75 % environ : les surfaces imperméabilisées représentent 55 % du site et les surfaces semi-imperméabilisées représentent 20 % du site. Les 25 % restants seront des espaces verts.

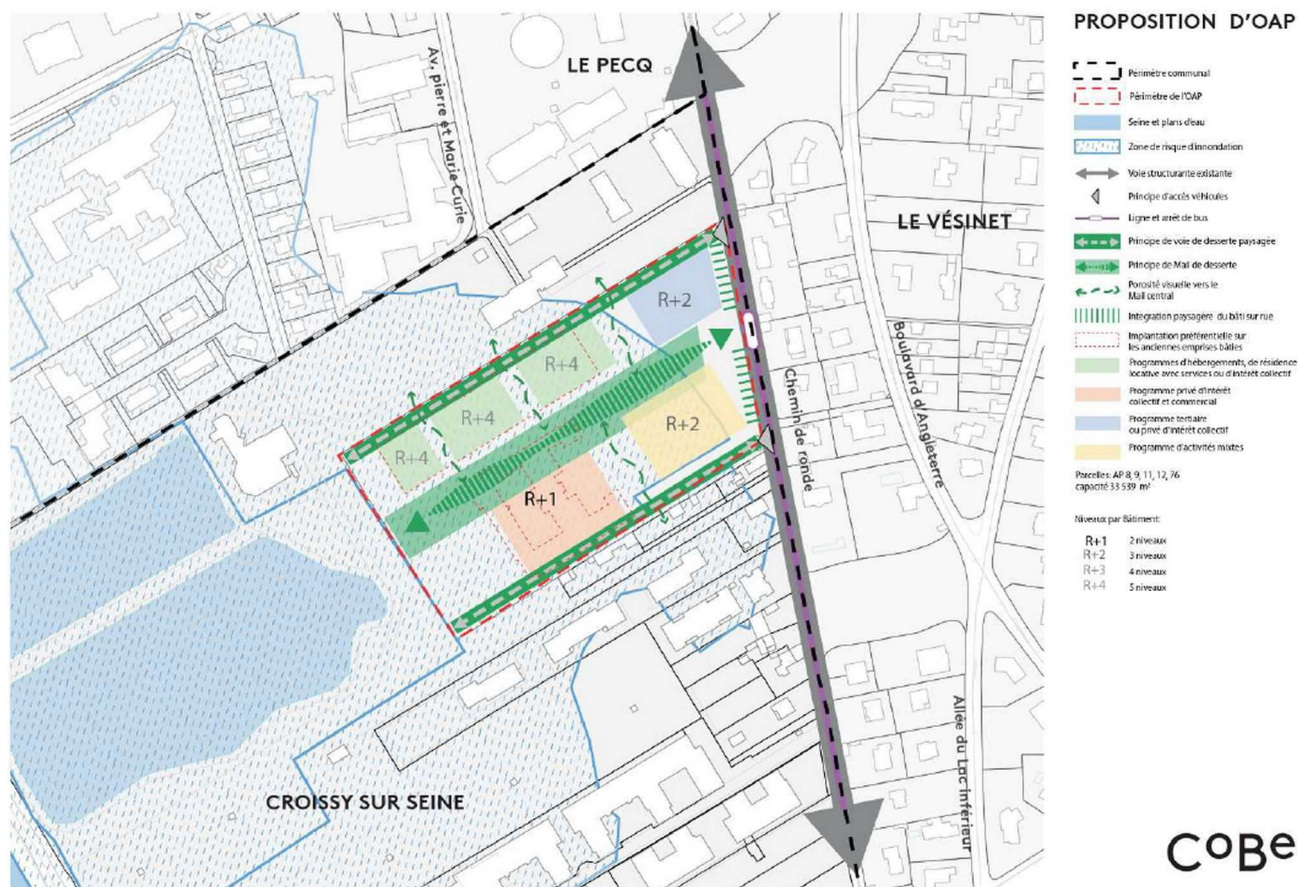


Figure 4: Schéma d'aménagement de l'OAP "Partie du Chemin de Ronde - site D5" (source : Notice de présentation de la MS n°1 du PLU de Croissy-sur-Seine, p.19)

Selon le schéma d'aménagement prévisionnel, les trois bâtiments en R+4 (en vert) prévus pour les programmes d'hébergement, de résidence locative avec services ou d'intérêt collectif, se situent dans la zone la plus vulnérable du site contrairement au bâtiment R+2 pour un programme tertiaire ou privé d'intérêt collectif.

Le futur secteur ULe n'entraîne pas de modification majeure de l'occupation des sols. Le secteur conservera une part construite du site qui s'élève à 75 % environ et les règles d'emprise au sol maximale autorisée (60% de la superficie de la parcelle) et relatives aux espaces libres imposés (20 % minimal d'espaces libres) demeurent inchangées. Le dossier indique que « *le projet n'aura donc pas d'impact significatif sur la modification de l'occupation des sols par rapport au taux d'imperméabilisation de l'état actuel (74 %)* » (Évaluation environnementale, p.103). Cependant l'Autorité environnementale note que les parkings en sous-sols sont maintenus et que des places de parking supplémentaires sont prévues (création de 423 emplacements de stationnement), ce qui semble contradictoire avec les précautions à prendre pour limiter le risque d'inondation.

La seule mesure de réduction du risque présentée dans le rapport environnemental correspond au rehaussement des surfaces de planchers (évaluation environnementale, p. 129), déjà imposée par le PPRI.

L'Autorité environnementale souligne que l'évaluation environnementale aurait pu être l'occasion de mieux prendre en compte le risque d'inondation en limitant notamment l'emprise au sol et l'imperméabilisation dans le règlement et les OAP au-delà des seules obligations de servitudes imposées par le PPRI afin de garantir une accessibilité et de fonctionnement du site y compris lors de crue.

(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.

3.2. La pollution des sols et la protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant Le Pecq-Croissy.

■ Pollution des sols

Les différentes études menées dans le cadre de la dépollution du site industriel artificialisé de l'Institut de recherche concluent à un faible risque industriel et technologique, tout comme l'analyse des risques résiduels (ARR) qui conclut à des niveaux de risques acceptables pour l'ensemble des 4 hypothèses d'aménagement étudiées et à une compatibilité du site avec les usages futurs possibles (de type industriel, tertiaire ou résidentiel) :

- hypothèses d'aménagement n°1 et 2 consistant au maintien des bâtiments existants pour un usage industriel équivalent à la dernière période d'activité et pour un usage tertiaire (les bâtiments existants présentent un niveau de sous-sol à usage de parking et de locaux techniques) ;
- hypothèses d'aménagement n°3 et 4 correspondant à la construction de logements collectifs de plain-pied ou sur un niveau de sous-sol (usage de parking).

Toutefois, le maître d'ouvrage devra s'assurer de la compatibilité du site avec les différents usages prévus au moment de la réalisation du projet.

■ Protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant Le Pecq-Croissy

Le projet se situe à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée (PPR)⁶ des captages d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant Le Pecq-Croissy, ce qui implique que les sols devront être imperméabilisés afin de ne permettre aucune infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, et ainsi éviter tout risque de pollution et de contamination des forages situés à proximité.

Les mesures proposées sont la création d'aménagements imperméables pour le stockage de l'eau, tels que :

- un réseau de noues et de mares avec un corroi argileux imperméable ;
- des bassins de rétention des eaux pluviales, sous les voiries ;
- des zones enherbées, gérées extensivement, en fauche tardive et situées hors des axes de ruissellement des voies de circulation et emplacements de stationnement.

Les places de stationnement ainsi que les voies de circulation seront aussi imperméables et les eaux de ruissellement traitées.

En complément de ces mesures, l'Autorité environnementale constate l'absence de mention de dispositif de suivi opérationnel qui permettrait de renforcer l'efficacité de ces mesures et, en cas de pollution, une réaction rapide.

3.3. La préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff)⁷ de type 1 est située à 30 mètres environ du site, la Znieff de « l'usine des eaux du Pecq » (Znieff 110001473), avec un « *lien écologique modéré entre*

6 Le périmètre de protection rapprochée (PPR) est une zone autour d'un captage d'eau potable destinée à protéger la ressource d'eau potable de la migration souterraine de substances polluantes.

7 Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique sont des zones naturelles recensées pour leur intérêt écologique spécifique, notamment en matière de biodiversité. Les ZNIEFF de type I sont des zones à très fort enjeu de préservation abritant des espèces ou des habitats rares ou menacés. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels qui offrent des potentialités biologiques importantes.

cette Znieff et le site » du fait de la présence du bassin de rétention des eaux du site, qui permet l'alimentation des oiseaux inféodés au milieu aquatique.

Par ailleurs une zone humide probable est localisée dans le sous-secteur ULe. Le dossier indique que du fait des nombreux remblaiements du site, l'enjeu associé aux zones humides est faible. Un inventaire faune / flore est présenté, avec une étude bibliographique pour la faune et la flore ainsi qu'une prospection pour la flore et un inventaire pour la faune, réalisés le 15 septembre 2025. Une espèce d'oiseau présent sur la liste rouge régionale (« en danger ») a été recensée sur le site, le serin cini : 78% de son habitat de reproduction sera détruit.

Les mesures proposées sont :

- une mesure d'évitement prenant en compte les périodes les moins impactantes pour cette espèce, soit une période favorable pour les travaux, en janvier et d'octobre à décembre ;
- la plantation de 1 649m² de haies multi-strates (mesure de compensation) car le projet prévoit une destruction de 78% de son habitat de reproduction. Or, l'objectif précisé dans le dossier est de *compenser cette destruction*. Ainsi afin « d'éviter des impacts trop importants il est préconisé d'impacter au maximum 10 % de l'habitat ligneux/boisé sur le site soit 243 m² sur les 2 433 m² de son habitat sur le site (p.124 de l'EE).

L'efficacité de ces mesures restent à démontrer. De plus, aucune d'elles ne s'inscrit dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU.

(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.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 modification simplifiée n°1 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

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 en informer notamment 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 des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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

Fait à Paris le 2 juin 2026

Le membre délégataire :



Isabelle BACHELIER-VELLA,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (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.....11
- (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.....11
- (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.....13
- (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.....14