



**PRÉFET
DES YVELINES**

Liberté
Égalité
Fraternité

Sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye

ARRIVÉE COURRIER

LE 01 SEP. 2026

Saint-Germain-en-Laye, le

26 AOÛT 2026

LETTRE RAR n°

20195092-70128

CROISSY SUR SEINE

La sous-préfète

à

Monsieur le Maire

Affaire suivie par :

Roxane LALLEMAND

Mail : roxane.lallemmand@yvelines.gouv.fr

Christelle GRAIS

Mail : christelle.grais@yvelines.gouv.fr

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Croissy-sur-Seine.

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

La présente procédure a pour objet :

- la création au sein de la zone UL, d'un sous-secteur ULe, sur les parcelles cadastrées AP numéros 8, 9, 11, 12 et 76 situées 123-125 chemin de Ronde, afin de permettre la réalisation d'un programme mixte comprenant des activités, des services, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif, des hébergements et des résidences avec services, ainsi que l'adaptation du règlement écrit du PLU en conséquence ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) D5 – Chemin de Ronde afin d'encadrer le développement du secteur ;
- la clarification du glossaire du règlement concernant les destinations « Habitation » et « Équipement public ou privé d'intérêt collectif ».

Au regard des dispositions des articles L.153-31, L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions envisagées relèvent bien du champ de la procédure de modification simplifiée.

Elles ne portent pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ne diminuent pas une protection instaurée au titre des risques, des paysages ou des milieux naturels.

Par ailleurs, elles n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi, ces évolutions entrent donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L.151-36 du Code de l'urbanisme. En application de l'article L.153-45 du même code, les évolutions apportées peuvent être faites de manière simplifiée.

Préalablement à l'examen au fond, il convient de relever que le PLU opposable de Croissy-sur-Seine a été approuvé en 2013. L'ancienneté de ce document invite désormais à engager une réflexion plus globale sur l'évolution du territoire communal et sur l'adaptation de son projet d'aménagement aux enjeux actuels de sobriété foncière, de transition écologique et d'adaptation au changement climatique, conformément notamment aux objectifs définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Cet enjeu apparaît d'autant plus prégnant que, dans la continuité du courrier de mon prédécesseur en août 2025 accompagné d'une note d'information relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDRIF-E 2040 et les objectifs de sobriété foncière, votre PLU devra, s'il ne l'est pas déjà, être mis en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E avant l'échéance des 3 ans suivant l'entrée en vigueur du SDRIF-E, soit au plus tard le 13 juin 2028.

Sur le fond, le projet vise à favoriser la reconversion d'un site déjà urbanisé dans une logique de renouvellement urbain et de diversification des fonctions urbaines, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le projet apparaît compatible avec les orientations du SDRIF-E qui privilégie l'intensification qualitative des espaces déjà urbanisés, la mixité fonctionnelle, la limitation de l'étalement urbain et l'optimisation du foncier situé au sein du tissu urbain existant.

Par ailleurs, les adaptations apportées au règlement écrit ainsi que la création d'une OAP particulière permettent d'encadrer le développement du secteur et de garantir une insertion cohérente du projet dans son environnement urbain.

Cependant, le manque de précision des évolutions projetées, en particulier s'agissant de leur compatibilité avec les documents de planification supra-communaux, appelle les interrogations suivantes :

Sur l'habitat prévu en Ule

Il est constaté l'absence d'engagement sur le chiffrage de la production d'unités et de sa répartition. Or, une telle estimation semble déjà exister puisqu'une description chiffrée de l'opération a été utilisée pour produire l'étude de circulation. Il conviendra de fixer dans l'OAP cet objectif chiffré de production, et à tout le moins un seuil minimal.

Concernant la reconversion du site, il est mentionné dans le mémoire joint (page 8) que « l'ancien site de recherches pharmaceutiques de l'Institut Servier 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 ». Ce site représente en effet une opportunité pour la ville d'atteindre l'objectif de 25 % de mixité sociale au titre de la loi SRU, le taux communal étant actuellement de 22,74 %.

Or, aucune part sociale n'est explicitement mentionnée dans les justifications ni imposée dans l'OAP, excepté la règle de mixité sociale pour la production de logements en zone ULE. En effet, celle-ci s'applique aux logements, au sens du Code de l'urbanisme, alors que, seuls des hébergements, semblent attendus au sein de l'opération Chemin de Ronde. Cette règle de mixité sociale ne s'appliquerait donc pas à la présente opération.

Pour rappel, il est attendu à l'échelle régionale ainsi qu'énoncé par les dispositions conjointes du SDRIF-E 2040 et du Schéma Régional de l'habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030, l'atteinte d'une part sociale de 25 % dans l'habitat et la production de logements au 2/3 abordables.

Au surplus, le SRHH impose que le flux de production d'habitat soit à 40 % social pour les communes SRU déficitaires. Il sera donc attendu des orientations propres à la part sociale de la production d'habitat au sein de l'OAP en cohérence avec les objectifs régionaux et l'ambition affichée pour le projet.

Sur l'emprise au sol

Les espaces libres : l'opération affiche l'ambition de favoriser la biodiversité et de renouer avec le paysage fluvial des bords de Seine sur un site aujourd'hui fortement artificialisé. Toutefois, au regard de cet objectif, la part minimale de 20% d'espaces libres et végétalisables apparaît relativement peu ambitieuse. Certains partis d'aménagement pourraient ainsi être réinterrogés afin d'accroître les possibilités de désartificialisation et de végétalisation du site.

A titre d'exemple, il en va ainsi du choix de limiter à R+1 le programme privé d'intérêt collectif et commercial, notamment au regard des possibilités offertes par le règlement de la zone ULe, qui autorise une hauteur maximale de 16 mètres. Cette limitation paraît d'autant moins évidente que ce programme est implanté en second rang de parcelle et qu'un bâtiment sensiblement plus élevé occupe actuellement cet emplacement sans apparaître en rupture avec le paysage urbain environnant. Si la nature de certaines activités envisagées peut nécessiter une implantation majoritairement de plain-pied, la possibilité de superposer à celles-ci tout ou partie des autres fonctions attendues sur le site mériterait d'être étudiée. Une telle organisation permettrait de réduire l'emprise au sol du programme et de dégager davantage d'espaces susceptibles d'être désartificialisés et végétalisés.

Le stationnement : si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et définir des principes d'organisation, de volumétrie ou d'insertion urbaine, elles n'ont pas vocation à fixer précisément les caractéristiques des constructions, dont la définition relève du règlement¹. Les dispositions de l'OAP relatives au stationnement, fixant un ratio de 36m² par place sans que le règlement n'impose le respect de cette règle sont établies de manière très prescriptive. Une telle norme quantitative relève exclusivement du champ du règlement du PLU et ne peut, dans le cadre d'une OAP classique, être imposée avec une portée réglementaire. Il conviendra donc que cette disposition, si vous entendez la conserver, soit intégrée dans le règlement.

Par ailleurs, la formulation de cette règle apparaît insuffisamment précise. Elle ne permet pas de déterminer clairement si la valeur mentionnée s'applique à la taille des places de stationnement ou à la tranche de surface de plancher nécessitant une place par exemple. Dans les deux hypothèses, cette disposition apparaît en contradiction avec les règles applicables au secteur ULe introduites par la présente modification.

Indépendamment de cette fragilité juridique, les choix retenus en matière de stationnement méritent d'être réexaminés au regard de leur incidence sur l'objectif de désartificialisation du terrain d'assiette.

La proximité du site avec un captage d'eau potable conduit en effet à maintenir l'imperméabilisation des voiries et des aires de stationnement automobile afin de limiter les risques de pollution de la ressource. Dans ce contexte, la réduction du nombre de places de stationnement, et plus particulièrement de celles aménagées en surface, apparaît comme un levier important pour limiter l'imperméabilisation du site et dégager davantage d'espaces susceptibles d'être désartificialisés et végétalisés.

Or, le PLU impose 2 voire 3 fois plus de places de stationnement que n'en recommande le Plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF) 2030. Un tel écart apparaît d'autant plus difficile à justifier au regard de la localisation du site, qui bénéficie d'une desserte en transports collectifs relativement favorable, avec

¹CAA Lyon, 14 mars 2023, req. n° 20LY02505.

deux gares du RER A situées à environ 1km, ainsi que de l'objectif affiché de développer les mobilités alternatives à l'automobile sur le site et, plus largement, à l'échelle communale.

En conséquence, la présente procédure doit être mise à profit pour assurer une meilleure cohérence entre la programmation prévue sur le secteur et les exigences de stationnement qui lui sont applicables. Dès lors que l'OAP doit être complétée afin de préciser le nombre de logements projetés, il convient également de réexaminer les normes de stationnement fixées pour le secteur ULe.

Celles-ci devront être adaptées à la nature des logements programmés, notamment à la part éventuelle de logements sociaux, ainsi qu'au niveau de motorisation prévisible des ménages concernés et aux conditions de desserte du site. Une telle évolution permettrait d'éviter un surdimensionnement des capacités de stationnement, de limiter les surfaces qui leur sont consacrées et, par conséquent, de réduire l'imperméabilisation du site.

Comparaison des normes de stationnement entre les recommandations du Plan des mobilités d'Ile-de-France (PDMIF) 2030 et les règles du PLU			
Normes pour les véhicules motorisés	Recommandation du PDMIF	Prescription du PLU en zone ULe	
		Règlement en zone ULe	Équivalent en nombre de places par surface plancher
Pour les bureaux	Ne pas imposer plus d'1 place de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher	Une surface de stationnement équivalente à au moins 60 % de la surface de plancher	Environ 1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher
Pour les commerces	Ne pas imposer plus d'1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher	Une surface de stationnement équivalente à au moins 60 % de la surface de plancher	Environ 1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher
Pour l'habitat	Ne pas imposer plus d'1,1 fois le taux de motorisation communal en nombre de places par unité d'habitat	Une surface de stationnement équivalente à au moins 75 % de la surface de plancher	Environ 1 place de stationnement pour 17 m ² de surface de plancher

Au-delà du nombre de places de stationnement, il convient d'interroger leur implantation afin de limiter l'espace imperméabilisé (orientations réglementaires 39 et 140 du SDRIF-E). La possibilité d'une construction des places de stationnements en silo semble pouvoir être étudiée, particulièrement compte tenu de l'ampleur de l'opération d'ensemble qui représente un volume de locaux important.

À noter également, en corollaire, que l'OAP gagnerait à être précisée en termes de déplacements actifs. Par exemple, au regard de l'orientation de l'OAP statuant que le projet « devra faciliter les modes de transports doux tels que le vélo ou les transports en commun, en créant des espaces dédiés et des traversées piétonnes identifiables ». Il est regrettable qu'aucun principe de liaison douce ne soit matérialisé au sein du périmètre de l'OAP.

Synthèse

Les attendus pour lever les réserves développées dans cet avis sont les suivantes :

- Préciser le volume d'habitats attendu et leur caractère social au sein de l'OAP dans le respect du SRHH ;
- Favoriser la compacité des aménagements du site en cohérence avec son emplacement en bord de Seine et la volonté de désimperméabiliser le site ;
- Réétudier les besoins en stationnement conformément aux recommandations du PDMIF et prioriser au sein de l'OAP le foisonnement hors sol afin de limiter l'artificialisation des sols. Formaliser les besoins en stationnement dans la partie réglementaire du document et matérialiser le principe de liaisons douces dans l'OAP.

En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des réserves énoncées.

Mes services restent à votre entière disposition pour toute information complémentaire et échanger avec vous afin de préciser ce projet qui porte de nombreuses intentions vertueuses.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
La sous-préfète de Saint-Germain-en-Laye
Laetitia CESARI-GIORDANI



Signé électroniquement par
LAETITIA CESARI GIORDANI 1282247
le 26 août 2026 10:40:20 UTC+2

Monsieur Jean-Roger DAVIN
Maire de Croissy-sur-Seine
8 Avenue de Verdun – CS 40021
78293 CROISSY-SUR-SEINE