

**Proposition de réponse à l'avis de la MRAE**  
**sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Croissy-sur-Seine (78)**  
**à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet**

réponse 3 recommandations relatives à la biodiversité

Par ELAN, Conseil en immobilier  
Olivier LEMOINE, écologue

**RECO (3) : Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par un inventaire de la flore permettant de décrire avec rigueur les fonctions écologiques réalisées par les habitats herbacés, les boisements et les haies et une description précise du bâti existant et de son état.**

**Réponse proposée pour la ville**

Les inventaires écologiques de terrain ont été menés et complétés à l'échelle du site et au regard des enjeux du PLU de Croissy et de la future volonté de densification dans ce secteur. Quel est l'état initial global en termes de « nature en ville » dans ce quartier ? Quelle description des écosystèmes peut-on faire plus précisément à ce stade du projet ?

L'étude et le descriptif des habitats avaient déjà été esquissés de manière bibliographique (et cartographique) dans l'état initial de l'évaluation environnementale, à l'échelle de l'ensemble de l'ilot (sans inventaire à la parcelle).

L'inventaire réalisé pour l'évaluation environnementale a permis d'identifier et de quantifier les différents milieux biologiques couvrant le site d'étude, notamment :

- une surface de jardins d'une superficie totale cumulée de 1 760 m<sup>2</sup> environ (37 % du secteur),
- une surface de haie de 340 m<sup>2</sup> représentant un linéaire de 150 ml environ (3 %),
- une surface de bosquet d'environ 330 m<sup>2</sup> (7 %),
- et en notant la présence d'au moins 11 grands arbres.

Le reste du site est couvert par des constructions, qui représentent une surface de 2 530 m<sup>2</sup> soit environ (54 % du site bâti).

Le bâti actuel (considéré ici comme habitat biologique potentiel) peut être décrit comme hétérogène et en mosaïque, composé de pavillons individuels plus ou moins anciens, souvent rénovés, clos sur les jardins, avec cours et appentis. Une partie est constituée par les ateliers d'un garage automobile. Le long du Boulevard Hostachy, le bâti est plus dense, continu, ponctuellement en retrait sur des cours urbaines. Les bâtiments sont occupés, souvent rénovés, il n'y a pas de ruine.

Les biotopes présents sur les 16 parcelles sont inventoriés comme des anciennes toitures, des cours, des jardins, des petites pelouses d'agrément, des terrasses, des allées, un grand potager, soit **des structures biologiques anthropisées** (c'est-à-dire très transformées par l'humain, déjà artificialisées). De plus, chaque jardin est clos et peu en connexion avec ses voisins, ce qui diminue **l'effet de masse possible des ensembles biologiques fonctionnels**.

Les fonctions biologiques des jardins sont : de petits espaces de refuge, de nourrissage, (d'échange) pour une faune des villes. Pour la flore, les espaces des jardins sont à considérer comme des ensembles végétaux très transformés (gamme végétale horticole, traitement décoratif), avec peu d'espèces sauvages, sans valeur patrimoniale (voir annexe).

L'inventaire de la flore présente a été complété sur le site par un écologue et a permis de caractériser :

- parmi les herbacées : fleurs vivaces décoratives (et des groupements des gazons tondus)
- parmi les arbres : des érables sycomores, un jeune cèdre bleu (15 ans), un noyer, des cerisiers...
- parmi les espèces arbustives des haies urbaines : thuyas, lauriers palme..., des exotiques (bambous)... et quelques plantes rudérales (sureau).
- et quelques plantes grimpantes qui verdissent parfois les murs et clôtures.

Quant à l'évaluation de la faune dans le cadre de l'Evaluation Environnementale, un inventaire bibliographique avait été produit. Il a été complété par la validation sur le terrain. Notons que les oiseaux, notamment en ville, sont de bons indicateurs de la Naturité et richesse biologique d'un quartier.

Ici, il a été observé des espèces urbaines : pigeon ramier, pie, tourterelle, mésange charbonnière, moineau domestique (...), et au passage geai des chênes, martin noir. On a pu ajouter le merle, le rouge-gorge et l'accenteur mouchet. Notons que certaines de ces espèces, bien que communes, sont réglementairement protégées. Et donc leur présence imposera au projet certaines mesures écologiques et démarches administratives.

Le complément d'approche permet de conclure que les espèces faune et flore, sont caractérisées par une très forte anthropisation : on est face à une biodiversité caractéristique d'un quartier urbain avec quelques jardins anciens. Le bâti est composé d'éléments ponctuels pouvant accueillir quelques nids ou des gîtes à chiroptères.

L'enjeu « modéré à faible » du projet d'urbanisation dans le domaine biologique, tel qu'indiqué dans l'évaluation environnementale, est donc confirmé par un autre avis d'écologue. Pour autant **l'intérêt paysager des arbres et de la végétation, l'intérêt d'usage des jardins, restent importants pour les habitants et les riverains actuels et futurs.**

Avant travaux, des inventaires plus poussés à l'échelle des projets devront être la charge des promoteurs dans le cadre des études plus détaillées de projet. Ceci permettra sur un cycle de saison complète :

- de sensibiliser les acteurs du projet à la biodiversité,
- de veiller à respecter le Code de l'environnement, en termes de présence d'espèces protégées et de dérogation pour leur prise en compte,
- d'initier une démarche innovante bâti et biodiversité dans l'ilot bâti : jardins, terrasses avec un paysagiste, nichoirs intégrés dans les façades avec un écologue.

**RECO (4) : Reprendre l'analyse des incidences pour en approfondir et en étayer davantage les conclusions, notamment en ce qui concerne les milieux et la biodiversité.**

**Réponse**

L'impact biologique de la modification du PLU avec densification des constructions est jugé comme **fort dans l'évaluation environnementale, modéré sur la faune des villes, et faible sur la flore sauvage.**

La démolition, les travaux, la construction neuve impacteront inévitablement la biodiversité actuelle et les écosystèmes des jardins, même si elle est de valeur déjà faible et caractéristique des villes déjà denses. Ce sujet de la biodiversité (gamme végétale, accueil des oiseaux...) devra donc être traité dans le cadre du projet.

Des efforts pour positiver le projet sur ce sujet seront demandés aux promoteurs. La commune a ainsi complété les mesures positives pour éviter (ME), réduire (RE), ou accompagner une démarche (MA) pour ce qui concernera les milieux et la biodiversité des nouveaux immeubles.

A la suite de la recommandation de la MRAE, les mesures ont été renforcées pour minimiser l'impact résiduel sur la faune et chercher à **accroître les impacts positifs** :

- ME1 : respect du calendrier biologique des espèces pour les travaux de défrichement
- ME2 : passage d'un chiroptérologue avant les travaux et défavorabilisation
- ME3 : passage d'un écologue avant travaux pour rechercher les espèces protégées (nids de martinets, moineaux... intégrés dans le bâti actuel)
- MR 5 : intégration d'un paysagiste dans l'équipe de maîtrise d'œuvre
- MR4 : mise en place d'un plan d'action pour intégrer des prescriptions de biodiversité au stade de l'esquisse, et du projet, de l'entretien ultérieur
- ME 6 : installation de terrasses végétalisées pour limiter l'îlot de chaleur et ralentir l'écoulement des pluies
- MA7 : concrètement il s'agira de cibler (au moment de l'attribution du PC) une démarche complète « biodiversité et construction » cadrée et innovante de type label BiodiverCity ou Effinature.

Pour la ville de Croissy-sur-Seine, la densification de ce secteur doit être considéré comme une démarche innovante en matière de Préservation et valorisation de la biodiversité en ville dense, conformément aux exigences biodiversité du PCAET de Saint-Germain Boucles de Seine.

**RECO (6) : Préciser et mieux démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de Saint-Germain Boucles de Seine, notamment en ce qui concerne ses objectifs et actions relatifs à la biodiversité et la nature en ville, aux énergies renouvelables et aux déplacements.**

**Réponse**

Avec cet îlot à densifier, la ville s'appuiera notamment sur l'axe 2 du PCAET (Plan climat intercommunal) de Saint-Germain Boucles de Seine : « 2.4 Développer une approche globale en matière de biodiversité ».

Sur ce quartier, la Ville de Croissy-sur-Seine poussera l'expérience, sur des îlots privés, d'une construction plus dense mais plus verte, plus biophilique (bénéfices de la biodiversité pour les habitants), reprenant les objectifs suivants du plan climat :

- sensibiliser sur la biodiversité,
- former aux enjeux de la construction durable et à la négociation avec les acteurs de la ville, (promoteurs, aménageurs, bailleurs),
- développer les espaces verts dans les zones bâties,
- lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- développer la gestion écologique des espaces verts écologiques.