

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## CROISSY-SUR-SEINE YVELINES (78)

---

**Modification n° 2**

Février 2023

**Exposé des motifs**



*Crédits photographiques : Attitudes Urbaines et M. Dubuc.*

Accusé de réception en préfecture  
078-217801901-20230220-CM-20-02-23-0D3-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023

Jean-Louis Després,  
avocat au barreau de Paris

Jean-Patrice Hérault  
urbaniste

## Table des matières

POURQUOI LA MODIFICATION .....	2
CONTENU DE LA MODIFICATION.....	4
<i>Le changement apporté au zonage .....</i>	<i>4</i>
<i>La création d'un site D4 dans l'OAP « chemin de ronde / allée des machines » .....</i>	<i>4</i>
<i>L'adaptation du règlement.....</i>	<i>6</i>
PROCEDURE .....	10

## Pourquoi la modification

Deux opérations sont actuellement (fin 2022) prévues dans la zone UL (secteur ULa) :

- Réalisation d'un parc de stationnement destiné prioritairement aux occupants des logements appartenant à la société d'HLM Moulin Vert, allée des Machines ; cette opération ne peut être réalisée que sur un terrain à céder par Suez, classé en secteur ULa. Toutefois, le règlement applicable à ce secteur ne permet pas la réalisation d'un parc de stationnement.
- Construction de locaux à usage de commerces et activités de services, sur les parcelles cadastrées AP 36, 37 et 80. Or, l'activité commerciale à dominante alimentaire n'est pas possible dans ce secteur. En outre, toutes les activités prévues nécessitent la création d'un parc de stationnement dont, comme il vient d'être précisé, le règlement du secteur ULa ne permet pas la réalisation.

Il convient de souligner que ces opérations s'inscrivent pleinement dans les grandes orientations du PADD du PLU de Croissy-sur-Seine.

- En premier lieu,

Les logements sociaux, construits allée des Machines, ne disposent pas d'un nombre d'emplacement de stationnement suffisants pour satisfaire les besoins des locataires. Ceux-ci stationnent sur les bas-côtés de l'Allée, voie privée appartenant à Suez, ce qui n'est pas satisfaisant ; le recours à des mesures de police ne saurait constituer une solution pérenne et le bailleur social s'est résolu à créer un parc de stationnement supplémentaire pour ses locataires sur un terrain limitrophe qui lui sera cédé par Suez. Il s'agit par conséquent d'une opération d'accompagnement d'une des réalisations de renouvellement de l'offre de logements entreprises en application des orientations de l'axe 2 Mixité urbaine et Habitat du PADD (voir en particulier p 15, le paragraphe « Renouveler l'offre de logements »).

- En second lieu,

Les opérations de développement urbain, conduites en application des orientations du PADD qui viennent d'être rappelées, impliquent que soient disponibles à proximité un minimum de services et commerces. C'est l'objet du programme de construction de locaux à usage de commerces de proximité, d'activités diverses dont bureaux et d'activités de services prévus chemin de Ronde, qui répondront aussi à des besoins du quartier voisin du Vésinet, exclusivement résidentiel. Au surplus, les bureaux et locaux d'activité prévus concourront à une nécessaire mixité urbaine fonctionnelle.

Enfin, il convient de mentionner que l'emplacement de la première opération se situe dans le secteur Eaux de l'Aire AP5 – Aire de la Seine Active de l'AVAP, valant SPR, qui couvre une partie du territoire communal.

La règle posée dans ce document, qui vient restreindre et compléter la réglementation du PLU pour ce secteur, est la suivante : « *Sont exclusivement autorisés les aménagements et*

*constructions liés au développement de l'usage actuel lié à l'exploitation des eaux de la Seine, sous réserve de leur bonne intégration au paysage. »*

On aurait pu penser a priori qu'un parc de stationnement ne correspond pas à cette utilisation des sols. Or, à la réflexion, cette réserve apparaît infondée.

En effet, il faut prendre en considération l'objet de ce parc de stationnement qui vise :

- A permettre à Suez de disposer d'une pleine jouissance de sa voie d'accès en y évitant le stationnement de véhicules, rendu nécessaire par l'insuffisance des emplacements dans les propriétés limitrophes (hors AVAP).
- A éviter la pollution potentielle des nappes, liée à ce stationnement sauvage sur des emplacements dépourvus d'installation de recueil et de traitement des eaux de ruissellement. On notera que de simples mesures de police ne feraient que reporter la difficulté sur d'autres emplacements.

Incontestablement ces 2 objectifs participent à l'amélioration de l'exercice de l'activité d'exploitation des eaux de la Seine et de ses nappes alluviales.

Consulté par la Commune, l'Architecte des Bâtiments de France a indiqué qu'il ne voyait pas d'incompatibilité entre le projet et le règlement de l'AVAP valant SPR.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations qu'il suffit d'une modification du PLU pour permettre de réaliser les opérations aujourd'hui prévues.

## Contenu de la modification

### Le changement apporté au zonage

Il n'apparaît pas souhaitable de créer un secteur spécifique dans la zone UL pour chacun de ces projets et il a été jugé préférable de rattacher les terrains concernés à la zone UE qui est celle dans laquelle sont situés des parcelles limitrophes de ces terrains et qui correspond à la vocation nouvelle des terrains concernés.



Voir aussi le Plan de zonage.

Toutefois, le règlement de la zone ne permet la réalisation de locaux à affectation de commerces et de services que s'ils sont situés dans le secteur d'OAP « chemin de ronde / allée des machines ». Il conviendra par conséquent de créer un site D4 dans ce secteur.

Il convient, en outre, d'adapter le règlement de cette zone pour permettre la réalisation de ces opérations qui, eu égard à leur localisation à proximité immédiate des captages d'eau potable, nécessite de réaliser des emplacements de stationnement imperméabilisés pour recueillir et traiter, avant infiltration, les eaux de ruissellement afin d'éviter tout risque de pollution accidentelle.

### La création d'un site D4 dans l'OAP « chemin de ronde / allée des machines »

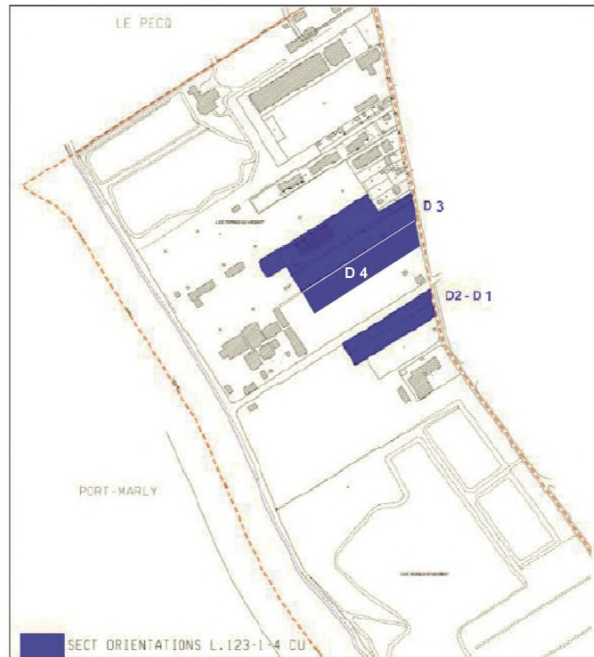
Ce site, qui s'ajoute aux 3 précédents, permet la construction, en plus des locaux autorisés dans la zone UE par la règle générale, de services et commerces de proximité.

Cette disposition est bien évidemment précisée dans le règlement pour être opposable.



Zonage OAP du PLU en vigueur

Zonage OAP du PLU après modification prévu



OAP « chemin de ronde / allée des machines » mise à jour



Réalisation : Bureau Eric Daniel-Lacombe  
Mise à jour : J P Hérault, urbaniste

## L'adaptation du règlement

Le tableau ci-dessous fait ressortir les différences entre le règlement prévu pour la zone UE et celui actuellement en vigueur (changements surlignés en jaune) :

REDACTION DU PLU EN VIGUEUR	REDACTION PREVUE
<b>Caractère de la zone UE</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 1</b>	
<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à un autre usage que celui d'équipement ou de services collectifs et de logements aidés.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</li> <li>- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UE2.</li> </ul>	<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</li> <li>- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UE2.</li> </ul>
<b>Article UE 2</b>	
<p>...</p> <p><u>UE 2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols</u></p> <p>...</p> <p><b>Dans le périmètre du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage de logements (aidés ou en accession à la propriété).</li> </ul> <p>...</p>	<p>...</p> <p><u>UE 2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols</u></p> <p>...</p> <p><b>Dans le périmètre du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation et selon les sites localisés au plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les destinations autorisées dans la zone,</li> <li>- Les constructions à usage de logements (aidés ou en accession à la propriété).</li> <li>- Les locaux à usage de services, d'autres activités dont bureaux, d'artisanat et de commerce de proximité.</li> </ul> <p>...</p>
<b>Article UE 3</b>	

	Sans changements
<b>Article UE 4</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 5</b>	
	Sans objet
<b>Article UE 6</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 7</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 8</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 9</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 10</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 11</b>	
	Sans changements
<b>Article UE 12</b>	
<p><u>UE 12.2 - Stationnement des véhicules à moteur</u></p> <p><b>UE 12.2.1 - Normes de stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les équipements collectifs, les constructions destinées aux services publics et services d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, voire des possibilités de desserte par les transports en commun, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement ;</li> <li>- Le nombre de places d'autobus / autocar pour les équipements collectifs sera déterminé en fonction</li> </ul>	<p><u>UE 12.2 - Stationnement des véhicules à moteur</u></p> <p><b>UE 12.2.1 - Normes de stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les équipements collectifs, les constructions destinées aux services publics et services d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, voire des possibilités de desserte par les transports en commun, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement ;</li> <li>- Le nombre de places d'autobus / autocar pour les équipements collectifs sera déterminé en fonction</li> </ul>



<p>de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : une place au minimum par logement.</li> </ul> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables....</p>	<p>de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : une place au minimum par logement.</li> <li>- Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place par établissement.</li> <li>- Pour les constructions à usage de services et autres activités, dont bureaux, : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place par établissement.</li> </ul> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables....</p>
<p><b>Article UE 13</b></p>	
<p>...</p> <p><u>UE 13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres</u></p> <p>...</p>	<p>...</p> <p><u>UE 13.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres</u></p> <p>Pour l'application du présent paragraphe et par dérogation à la définition ci-dessus, ne sont pas considérés comme surfaces non construites au sens du présent article les voies de circulation et emplacements de stationnement des véhicules, lorsque leur imperméabilisation et le traitement des eaux de ruissellement qui y sont recueillies sont indispensables en raison de la proximité de captages destinés à la préparation d'eau potable ; cette disposition s'applique aux espaces délimités sur le plan de zonage.</p> <p>...</p>

Ces évolutions rédactionnelles appellent les commentaires suivants :

**Article UE 1**

A l'article UE 1, il a été jugé nécessaire, dans un souci de cohérence rédactionnelle, de supprimer l'alinéa qui prescrit : « *Les constructions destinées à un autre usage que celui d'équipement ou de services collectifs et de logements aidés.* » La référence aux dispositions de l'article

UE 2 apparaît tout à fait suffisante, d'autant que la précision « *logements aidés* » est contradictoire avec l'objectif de construire aussi des logements en accession, exposé dans la présentation de la zone et précisé à l'article UE 2.

### **Article UE 2**

La modification introduit la possibilité d'accepter, en complément de celles autorisées dans toute la zone UE, les destinations alternatives indiquées pour les 4 sites définis dans le secteur d'OAP « chemin de ronde / allée des machines » (localisation au plan de zonage) ; elle précise que les services et commerces de proximité sont donc possibles quand la description du site de l'OAP le prévoit.

### **Article UE 12**

Cet article, qui définit les emplacements de stationnement à créer, est complété par les dispositions applicables aux locaux autorisés par la modification dans le site D4 de l'OAP « chemin de ronde / allée des machines ».

### **Article UE 13**

La modification permet, ainsi que son contenu l'exprime sans ambiguïté, de déroger à l'obligation générale de n'imperméabiliser que 10 % des espaces non bâtis et de conserver 60 % au moins d'espaces verts dans les espaces non bâtis de manière à permettre de créer des parkings de plein air en nombre suffisant quand cette règle devient une contrainte incontournable. Pour ce faire, il a été prévu d'assimiler les voies et parkings imperméables à des espaces construits, lorsque cette imperméabilisation, accompagnée par le traitement des eaux de ruissellement qui y sont recueillies, est indispensable à la protection de captages situés à proximité, destinés à l'adduction d'eau potable. Les terrains concernés sont identifiés au plan de zonage (pointillés sur le fond de couleur du secteur UE).

## Procédure

La procédure suivie sera celle de la modification de droit commun prévue aux articles L153-37 et suivants et, en particulier, la sous-section 1 (art. 152-41 à L153-44).

Elle se compose des phases suivantes :

Phases	Commentaires
<b>Prescription de la modification par arrêté du Maire</b>	Mesures de publicité de l'arrêté
<b>Etudes</b> Rédaction de la « note de présentation » du projet, préparation des pièces modifiées du PLU : (le cas échéant) rapport de présentation, orientation d'aménagement et de programmation, règlement écrit et plan de zonage, annexes	
<b>Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)</b> pour examen « au cas par cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale	Délai de réponse : 2 mois.
<b>Saisine du tribunal administratif</b> pour la désignation du commissaire-enquêteur et l'organisation de l'enquête publique	
<b>Notification du projet aux Personnes publiques associées et consultées</b>	Délai de réponse : 1 mois
<b>Enquête publique</b>	Durée : 1 mois
<b>Rapport et avis du commissaire-enquêteur</b>	Durée : 1 mois
<b>Rectification éventuelle du dossier</b> pour prendre en compte les observations du public et le rapport avec conclusions du commissaire-enquêteur	Durée : environ 1 mois
<b>Délibération du Conseil municipal</b> Approbation de la modification	Mesures de publicité de la délibération
<b>Contrôle de légalité par le préfet</b>	2 mois