



Servier

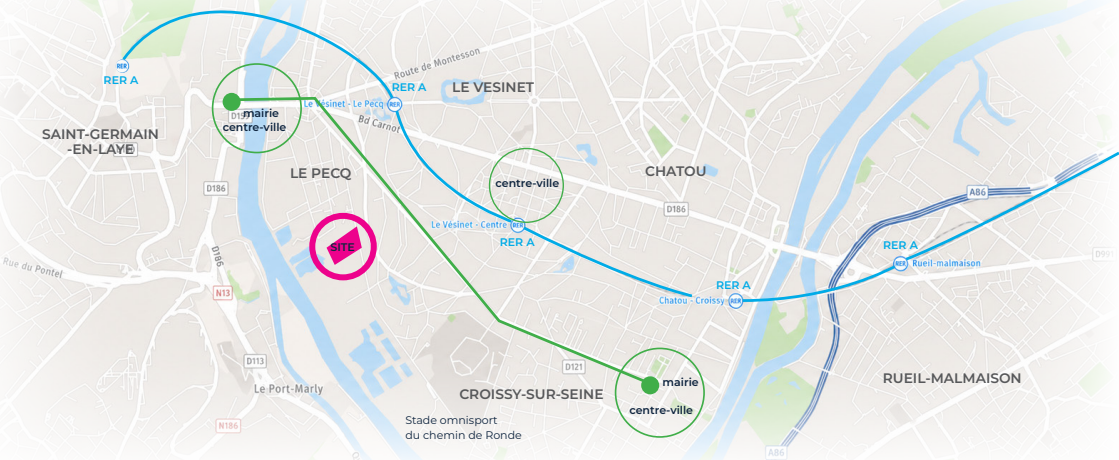
Un projet d'intérêt général, votre contribution est essentielle

Pourquoi le projet SERVIER est-il une opportunité ?

Un site stratégique aujourd'hui vacant

Suite au regroupement des activités de recherche du Groupe SERVIER sur le plateau de Saclay, les activités du site de Croissy-sur-Seine ont cessé définitivement en 2024. Le terrain demeure la propriété de SERVIER et constitue une opportunité majeure de reconversion urbaine pour la commune. Cette friche industrielle a été classée en zone urbaine par le schéma directeur d'aménagement de la région Ile de France environnemental en 2023 et est donc aménageable en zone d'habitation et en zone d'activités.





Pourquoi ce projet privé peut-il être bénéfique pour Croissy ?

Parce qu'il s'aligne parfaitement avec nos objectifs publics :



Atteindre nos obligations de logement

Croissy-sur-Seine doit poursuivre son objectif de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU (22% aujourd'hui). La résidence Jeune Actifs est de l'hébergement pour nos jeunes apprentis, alternants, stagiaires, doctorants, ouvriers qualifiés et saisonniers de la plaine de Montesson qui ne parviennent pas à se loger et donc ne postulent pas dans les entreprises de la Boucle. Cette demande est fortement portée par la CASGBS et les employeurs du territoire.



Préserver l'activité économique et l'emploi

Le projet développe des activités tertiaires, des bureaux, des locaux pour TPE-PME et des services. Cette orientation répond à une demande importante du territoire, alors que la Communauté d'agglomération identifie plus de 216 000 m² de besoins immobiliers d'entreprises.



Soutenir l'excellence éducative

Le projet prévoit la création d'un internat pour la British School, strictement encadré par l'établissement scolaire, afin de renforcer son attractivité éducative. Il n'entraîne pas d'augmentation durable de la population et participe au rayonnement international du territoire.

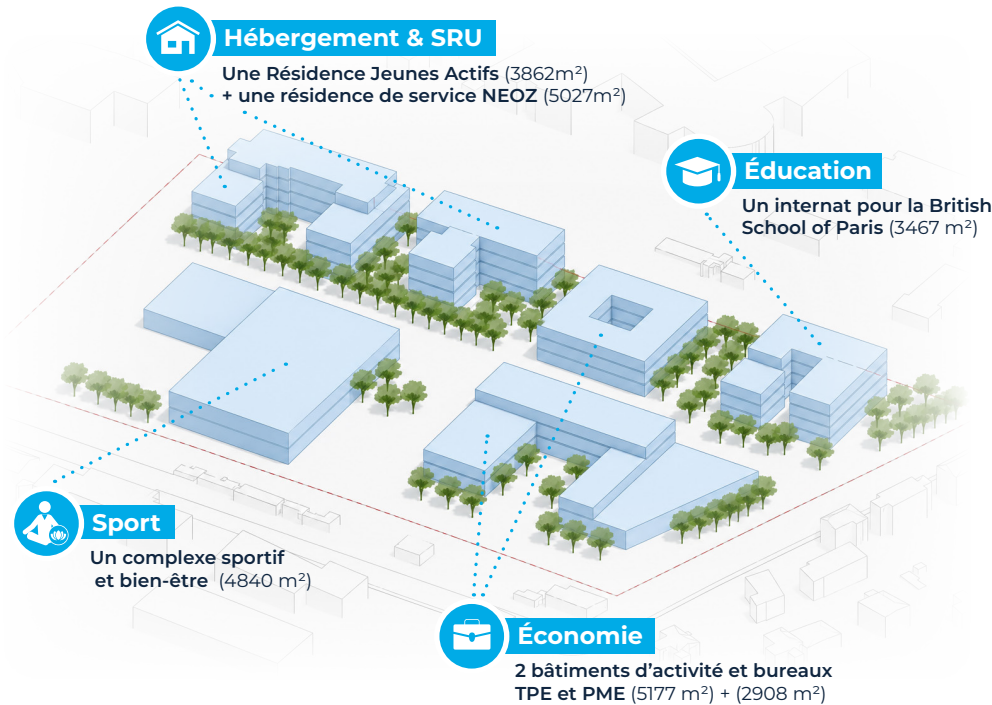


Renaturer un ancien site industriel

La reconversion permet de dépolluer un ancien site d'activités et de développer la végétalisation et la biodiversité. L'ancien site Servier est un terrain historiquement occupé par des activités industrielles puis tertiaires depuis plusieurs décennies. Il ne s'agit ni d'un espace agricole ni d'un espace naturel préservé.

Ce projet privé représente une première étape concrète vers notre PLU Vert, l'un des grands engagements de notre mandat pour lequel vous nous avez élus. Un **PLU Vert**, c'est un **Plan Local d'Urbanisme qui place la transition écologique au cœur de notre aménagement : zéro artificialisation nette, préservation de la biodiversité, intégration massive de la nature en ville, mobilités douces, et sobriété foncière**, tout en répondant aux **besoins sociaux et économiques de Croissy-sur-Seine**.

Présentation du projet – LES 4 PILIERS DU PROJET



Évolution des surfaces – COMPARATIF AVANT / APRÈS

	ÉTAT ACTUEL	ÉTAT FUTUR
Surfaces bâties	10 008 m ² (soit 30% du terrain)	11 343 m ² (soit 34% du terrain)
Surfaces imperméables*	14 679 m ² (soit 44% du terrain)	13 345 m ² * (soit 40% du terrain)
Surfaces végétalisées	8 675 m ² (soit 26% du terrain)	8 675 m ² ** (soit 26% du terrain)
Surfaces de plancher	27 982 m ²	25 281 m ²
Places de stationnement	350	407***

* Surfaces imperméables : voirie et parking + surfaces semi-imperméabilisées (cheminement piétons et terrains de sport).
** Pour info : les toitures végétalisées (environ 6 300m²) ne sont pas comptées parmi ces espaces verts car elles sont situées dans l'emprise bâtie. Les toitures terrasses végétalisées ne concernent que l'état futur (aucune végétalisation des toitures existantes).
*** Demande Association du chemin de Ronde (AdCR)

Un projet qui répond aux enjeux de Croissy

Le projet SERVIER n'est pas un simple projet immobilier. C'est **une réponse globale** aux défis auxquels Croissy-sur-Seine est confrontée.

Voici ce qu'il **apporte concrètement à notre commune** :

- **L'atteinte des 25 % de logements sociaux** : la commune dispose actuellement d'un taux de 22,74 %. Grâce à ce projet, nous **remplissons notre obligation légale** imposée par la loi SRU et nous évite de **construire en centre-ville**, ce qui aurait un impact direct sur notre cadre de vie, notre circulation et nos infrastructures. Ici, **pas de surcharge financière pour les Croissillons** : les nouveaux logements (Résidence Jeunes Actifs, internat de la British School) accueilleront des publics **temporaires ou en mobilité**, sans alourdir les services publics.
- **Une reconquête écologique ambitieuse** : le site, aujourd'hui majoritairement imperméabilisé et peu végétalisé, sera transformé en un **espace équilibré**. Avec **26% de surfaces végétalisées**, plus d'espaces verts, des **continuités écologiques** et 6300m² de toitures végétalisées créées, ce projet **améliore la biodiversité locale et lutte contre les îlots de chaleur**.
- **Un soutien à notre économie locale** : plus de **13.000 m² seront dédiés aux activités économiques** (bureaux, locaux pour TPE/PME, équipements sportifs et de bien-être). Cela répond à une **demande forte** du territoire, identifiée par la Communauté d'agglomération, qui estime à plus de **216 000 m² les besoins immobiliers des entreprises**. En maintenant une **vocation économique forte**, ce projet **préserve et crée des emplois à Croissy**.
- **Un projet validé par les experts** : l'autorité environnementale a émis **seulement 4 recommandations techniques**, toutes **ponctuelles et constructives** (gestion des eaux pluviales, optimisation de la biodiversité, etc.). **Aucune ne remet en cause l'intérêt général du projet** – bien au contraire, elles confirment sa **qualité environnementale**.

Comme vous pouvez le constater, le projet Servier **ne se contente pas de remplacer l'existant. Il l'améliore sur tous les plans** : moins de surfaces imperméabilisées, plus d'espaces verts, une meilleure intégration architecturale, et une **réponse concrète aux besoins de la commune**.

Mais pour que ce projet voie le jour, une modification simplifiée du PLU est nécessaire.

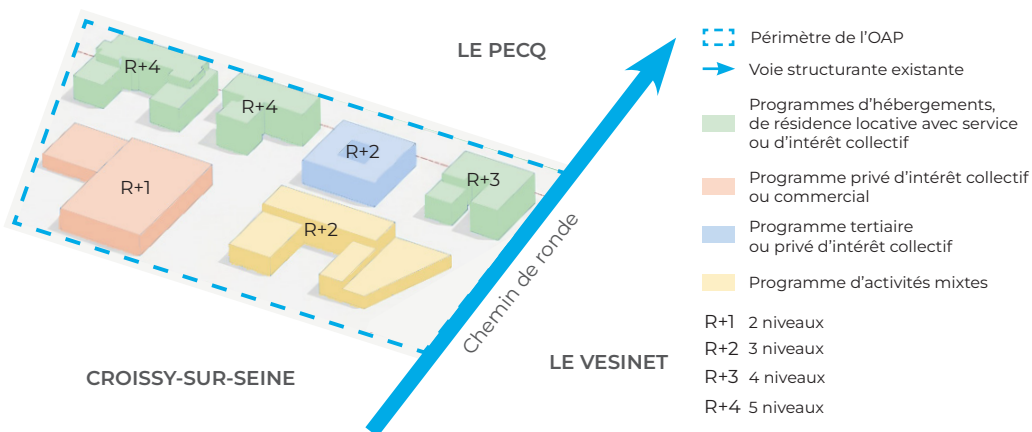
Pourquoi la Ville a-t-elle engagé la modification du PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue notre outil réglementaire central pour organiser l'aménagement de la ville. Aujourd'hui, le site est classé en zone ULa, dédiée avant tout aux activités économiques et industrielles. Pour garantir une reconversion maîtrisée et durable de ce site, tout en préservant sa vocation économique forte, la Ville a d'ores et déjà lancé une **modification simplifiée du PLU** (sur la zone concernée) ainsi que la **création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Cette démarche s'impose pour :

- **Renforcer le cadre réglementaire** : l'OAP permet d'encadrer l'évolution du site avec une précision et une exigence supérieures à celles du PLU seul, en définissant des zones d'usage spécifiques et en limitant les hauteurs des bâtiments. Ainsi, alors que le PLU préconise une hauteur maximale de 16 mètres, le projet atteindra des **hauteurs plafonnées à 10 ou 15 mètres**, selon leur emplacement et leur usage.
- **Préserver l'équilibre entre densité et paysage** : bien que le PLU impose déjà 5 mètres de distance entre les bâtiments et le chemin de Ronde, l'OAP va plus loin en fixant une **distance minimale de 15 mètres**. Cette mesure, plus stricte que celle appliquée dans des communes comme Le Vésinet ou Le Pecq (5 mètres), illustre notre volonté de concilier développement et respect de l'environnement.
- **Intégrer des exigences environnementales ambitieuses** : végétalisation, gestion des eaux pluviales, préservation de la biodiversité (comme pour le serin cini, un oiseau), ou encore développement des mobilités douces.

PROPOSITION D'OAP : hauteur et implantation



Grâce à cette OAP, ce qui était prévu devient une certitude : les engagements pris aujourd'hui s'appliqueront non seulement aux promoteurs actuels, mais aussi à tous ceux qui interviendront demain sur le site. C'est le résultat concret de nos exigences et des gains obtenus pour un aménagement du site.

Agissez pour Croissy et participez à une nouvelle phase de concertation réglementaire – septembre et octobre 2026

Une nouvelle phase réglementaire de concertation s'ouvre. L'ensemble du dossier de modification simplifiée du PLU est consultable par tous sur le site de la ville.

Votre opinion compte pour l'avenir de notre ville. Voici comment exprimer votre soutien au projet Servier et à la modification du PLU :

Du 31 août au 2 octobre 2026

1



Donnez votre avis favorable sur le registre dématérialisé

→ Scanner le QR code avec votre smartphone

→ C'est simple, rapide et efficace : il vous suffit de cliquer sur le lien vers le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7389/> et de cocher : **✓OUI au projet Servier et à la modification du PLU**

2

Venez échanger avec les élus

→ sur le stand de la Ville lors de la **Fête de la carotte** le **6 septembre**

→ sur **tous les marchés** du **11 au 27 septembre**.

3

Inscrivez-vous aux visites du chantier

→ Pour vous rendre compte concrètement du futur projet, inscrivez-vous aux visites proposées les **samedis matin 12, 19 et 26 septembre**.

4



Participez à la réunion publique

→ Rendez-vous le **jeudi 17 septembre à 19h en mairie**, pour poser vos questions et comprendre les enjeux.



Scannez le QR Code pour consulter les photos





Le projet en résumé

- **Il est prévu sur une friche déjà urbanisée** et **aucun espace naturel ou agricole ne sera consommé**. Ce site, intégralement dépollué par Servier sous contrôle de la DRIEAT, est ainsi transformé en un espace **durable et utile**.
- **Il est meilleur que l'existant** : plus vert, plus perméable, mieux intégré, autant économique.
- **Il est strictement encadré** : la modification du PLU et l'OAP **garantissent** que chaque aspect (hauteurs, végétalisation, emplacements définis) que **nous décidons avec vous** en participant à la concertation soit respecté.
- **Il nous permet d'atteindre 25 % de logements sociaux**, de réaliser des hébergements utiles pour nos jeunes et nos entreprises **et nous évite de construire en centre-ville**. **Plus aucune obligation de densifier** notre cadre de vie.
- **Il est le premier pas de notre PLU Vert** : en le soutenant, **nous lançons concrètement** le programme électoral sur lequel, en mars, vous nous avez élus.
- Les recettes fiscales engendrées permettront de **ne pas alourdir les impôts locaux**.
- Une suspicion de présence du **serin cini, une espèce d'oiseau protégée**, a été signalée aux abords d'un arbre du site. Il est ainsi prévu que **plus de 100% de l'habitat favorable à l'espèce soit reconstitué**, notamment des haies multi-strates d'essences locales.



Ensemble, faisons de ce projet une réussite pour Croissy !
Votre soutien est **essentiel** pour notre commune.