



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas portant obligation de réaliser une  
évaluation environnementale de la mise en compatibilité par  
déclaration d'utilité publique (DUP) du plan local d'urbanisme  
de Versailles (78) avec le projet d'aménagement  
SATORY OUEST,  
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe 78-031-2018

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie adopté par arrêté du 1er décembre 2015 ;

Vu le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre adopté par arrêté du 10 août 2015 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le dossier de création du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) SATORY OUEST adopté par l'établissement public d'aménagement (EPA) Paris-Saclay lors de son conseil d'administration du 19 juin 2018 ;

Vu l'avis du 26 juillet 2017 émis par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact de la ZAC SATORY OUEST réalisée préalablement à sa création, et le mémoire en réponse à cet avis, établi par l'EPA Paris-Saclay ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles approuvé le 8 septembre 2006, et partiellement révisé par délibération du conseil municipal du 24 novembre 2011 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique (DUP) du PLU de Versailles, reçue complète le 13 août 2018 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France et sa réponse en date du 14 septembre 2018 ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 19 décembre 2016, 16 octobre 2017, 17 avril 2018 et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président pour le présent dossier, lors de sa réunion du 12 septembre 2018 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par son président le 11 octobre 2018 ;

Considérant que la mise en compatibilité par DUP du PLU de Versailles a pour objet de permettre la réalisation du projet de ZAC SATORY OUEST d'une superficie de 251 hectares sur le territoire de la commune ;

Considérant que l'aménagement du secteur SATORY OUEST est d'ores et déjà inscrit dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Versailles en vigueur, ainsi que dans ses orientations d'aménagement par secteur, mais que les dispositions de son règlement visent seulement à gérer l'occupation actuelle du site, dans l'attente de la définition d'un projet global ;

Considérant que les adaptations du PLU de Versailles envisagées dans le cadre de sa mise en compatibilité par DUP consistent à compléter ses orientations d'aménagement par secteur sur le périmètre du projet de ZAC SATORY OUEST « afin de maîtriser [sa] réalisation », et modifier son règlement et son plan de zonage en créant, entre autre, une zone urbaine US composée de sous-secteurs autorisant de nouvelles destinations de construction telle que le logement sur le périmètre de l'opération, et en inscrivant des emplacements réservés localisant notamment le futur tracé de la route départementale RD 91 ;

Considérant que le périmètre du projet de ZAC SATORY OUEST est notamment concerné par des risques liés aux caractéristiques de ses sols (pollution pyrotechnique et pollution chimique liées aux activités historiques du site) incompatibles avec les usages futurs projetés, et par la présence de milieux naturels (zones humides, espaces boisés, continuités écologiques) qu'il convient de préserver, en particulier au titre des documents supra-communaux de planification encadrant le PLU de Versailles, tels que le SDRIF, le SDAGE de Seine-Normandie et le SRCE d'Île-de-France ;

Considérant que dans son avis émis sur l'étude d'impact du projet de ZAC susvisé, l'autorité environnementale a estimé qu'il serait nécessaire que « le maître d'ouvrage [précise les objectifs qu'il] se fixe en termes de niveau de risque lié à la pollution des sols pour les populations des différents secteurs habités ou fréquentés de la ZAC » ;

Considérant qu'en réponse à cette recommandation, l'EPA Paris-Saclay a notamment précisé dans son mémoire joint au présent dossier de demande d'examen au cas par cas, que des « zones de compatibilités sanitaires avec les différents usages futurs [pourront être cartographiées à l'issue d'études en cours, traitant notamment de] la programmation

de la ZAC et l'implantation des différents usages [au regard] des compatibilités avec le sol » ;

Considérant qu'en l'absence de localisation de ces « zones de compatibilités sanitaires » à ce stade de la procédure, ainsi que d'« orientations spécifiques liées à la pollution des sols » annoncées dans le dossier, mais non définies, la présente mise en compatibilité du PLU de Versailles, en introduisant de la mixité fonctionnelle au sein du périmètre du projet de ZAC SATORY OUEST, est susceptible d'exposer les futurs habitants et occupants du site de l'opération aux risques sanitaires engendrés par les pollutions existantes ;

Considérant par ailleurs que dans son même avis, l'autorité environnementale a estimé qu'il serait nécessaire que l'étude d'impact caractérise « les zones humides, sur l'ensemble des secteurs de la ZAC affectés par des aménagements ou susceptibles d'accueillir des mesures de compensation » ;

Considérant qu'en réponse à cette recommandation, l'EPA Paris-Saclay a indiqué que des investigations complémentaires permettant « de caractériser les zones humides sur les secteurs de la ZAC affectés par des aménagements ou susceptibles d'accueillir des mesures compensatoires » seront menées, en précisant que « leurs résultats seront intégrés aux dossiers réglementaires ultérieurs (dossier de réalisation de ZAC, dossier d'autorisation environnementale, ...) » ;

Considérant que les résultats de ces investigations complémentaires sur les secteurs précités du projet de ZAC SATORY OUEST ne sont pas connus à ce jour, et qu'en conséquence la prise en compte de l'enjeu de préservation des zones humides par le PLU de Versailles dans le cadre de la présente mise en compatibilité par DUP, n'est pas totalement démontrée, notamment pour ce qui concerne la pertinence des dispositions définies dans les orientations d'aménagement par secteur destinées à assurer la compensation des zones humides impactées ;

Considérant enfin que le SRCE d'Ile-de-France identifie un corridor de la sous-trame arborée traversant la route nationale N12 à l'extrémité ouest de l'emprise du projet de ZAC SATORY OUEST ;

Considérant que la déclinaison de ce corridor écologique, insuffisamment abordé par l'étude d'impact du projet de ZAC SATORY OUEST selon l'avis de l'autorité environnementale, nécessiterait d'être mise en perspective au regard de la situation locale, et que la préservation de ce corridor écologique nécessiterait d'être démontrée au regard des occupations et utilisations pouvant être autorisées par le règlement de PLU de Versailles mis en compatibilité dans le cadre de la présente procédure de DUP ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique (DUP) du PLU de Versailles est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

## DÉCIDE

### Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique (DUP) du plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles avec le projet d'aménagement SATORY OUEST est soumise à évaluation environnementale.

### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Versailles est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

#### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R. 122-18 IV du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
DRIEE  
12 cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 Vincennes cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé au tribunal administratif compétent.