



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
d'Île-de-France sur le projet de mise en compatibilité par déclara-
tion d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Versailles (78)
pour permettre le projet d'aménagement « Satory
Ouest »**

n°MRAe 2019-10

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 28 mars 2019 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Versailles qui vise à permettre l'aménagement du site « Satory Ouest ».

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Jean-Jacques Lafitte, Jean-Paul Le Divenah et Catherine Mir .

Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative).

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Était excusée : Marie Deketelaere-Hanna, .

* *

La MRAe a été saisie pour avis par le préfet des Yvelines, le dossier ayant été reçu le 28 décembre 2018.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 28 décembre 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 30 janvier 2019, et a pris en compte sa réponse en date du 19 février 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Avis de la MRAe d'Île-de-France

En application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles visant à permettre la réalisation du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « Satory Ouest », a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe 78-031-2018 du 12 octobre 2018.

Après analyse, la MRAe constate que le dossier est clair, identifie bien les principaux enjeux, justifie les choix faits, et inclut des développements intéressants. Il n'apporte toutefois pas tous les éléments attendus dans une mise en compatibilité de PLU. Cela s'explique en partie par le contexte de la saisine, car l'étude d'impact du projet « Satory Ouest » va être actualisée dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale.

Dans cette perspective, la MRAe a souhaité émettre un avis ciblé sur les enjeux ayant motivé sa décision susvisée.

1. Rappel du contexte et analyse générale du projet et de l'évaluation environnementale

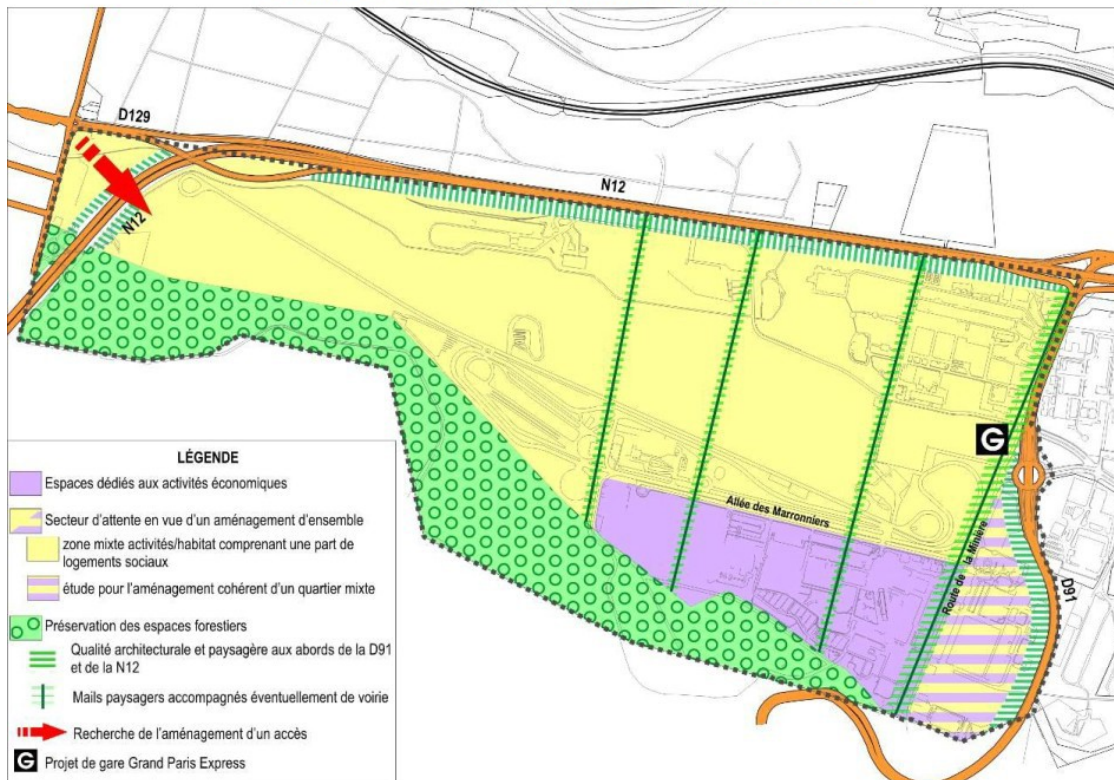
Le contexte

La procédure de mise en compatibilité 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. En effet, si l'aménagement du secteur Satory Ouest est 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 (OAP), les dispositions de son règlement visent seulement à gérer l'occupation actuelle du site et non d'encadrer un projet. Elles ne permettent pas de ce fait, la réalisation du projet de ZAC « Satory Ouest ». Cette incompatibilité entre le projet d'aménagement et le PLU de Versailles ne permet pas de prononcer la DUP.

Les adaptations du PLU de Versailles nécessaires dans le cadre de la précédente procédure, consistent principalement à :

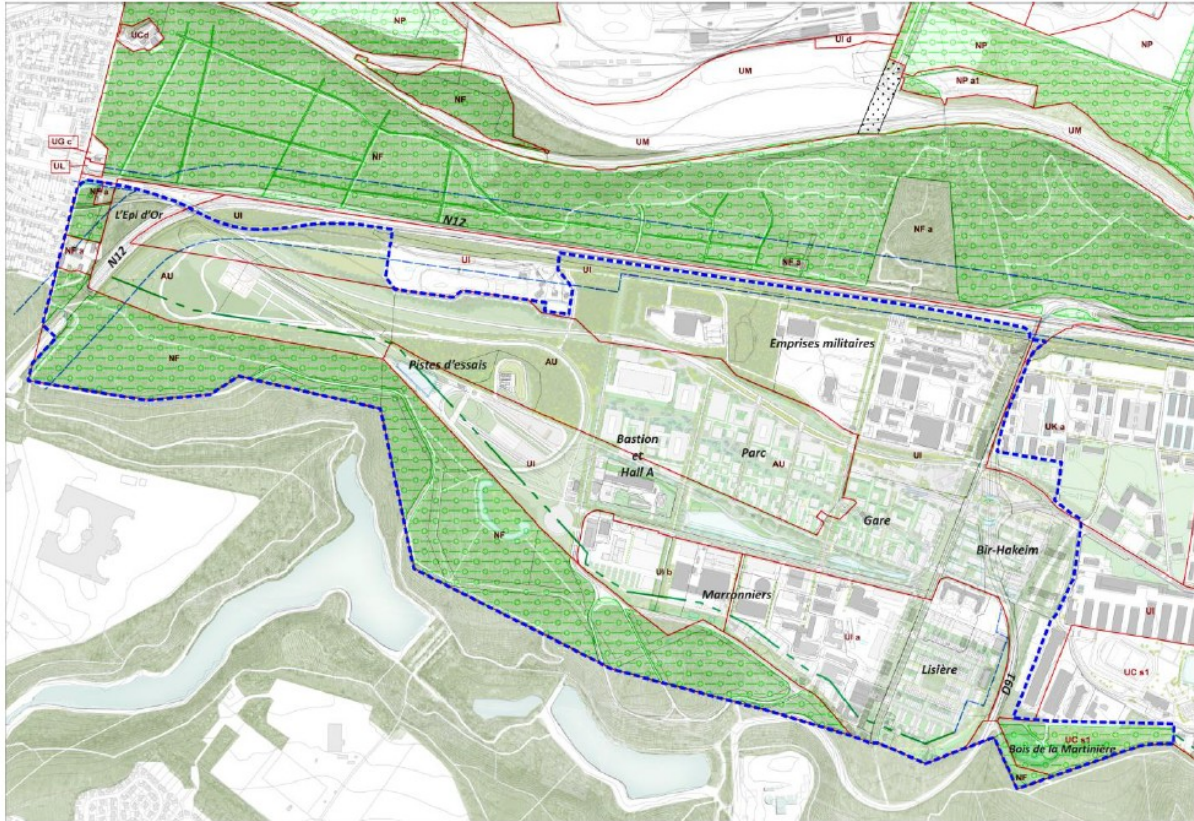
- modifier et préciser les OAP définies par le document d'urbanisme communal pour tenir compte du parti d'aménagement retenu sur le site « Satory-Ouest » ;
- modifier le zonage et les dispositions réglementaires du PLU, notamment en créant une nouvelle zone urbaine, dite US, comprenant des secteurs et sous-secteurs correspondant aux différents quartiers de Satory Ouest décrits dans les orientations d'aménagement, et de programmation notamment pour autoriser la mixité dans ces quartiers ; il est tenu compte du phasage du projet (par exemple, le maintien en zone UI pour le quartier (emprises militaires, quartier Bir-Hakeim) a pour objectif de permettre aux activités qui y sont présentes d'évoluer, l'aménagement dans le cadre du projet de ZAC n'étant prévu qu' à long terme) ; le zonage NF (zone naturelle forestière) est également étendu sur certains secteurs ;
- mettre en cohérence les documents du PLU sur le secteur de Satory Ouest avec le projet .

Schéma des orientations d'aménagement pour le secteur



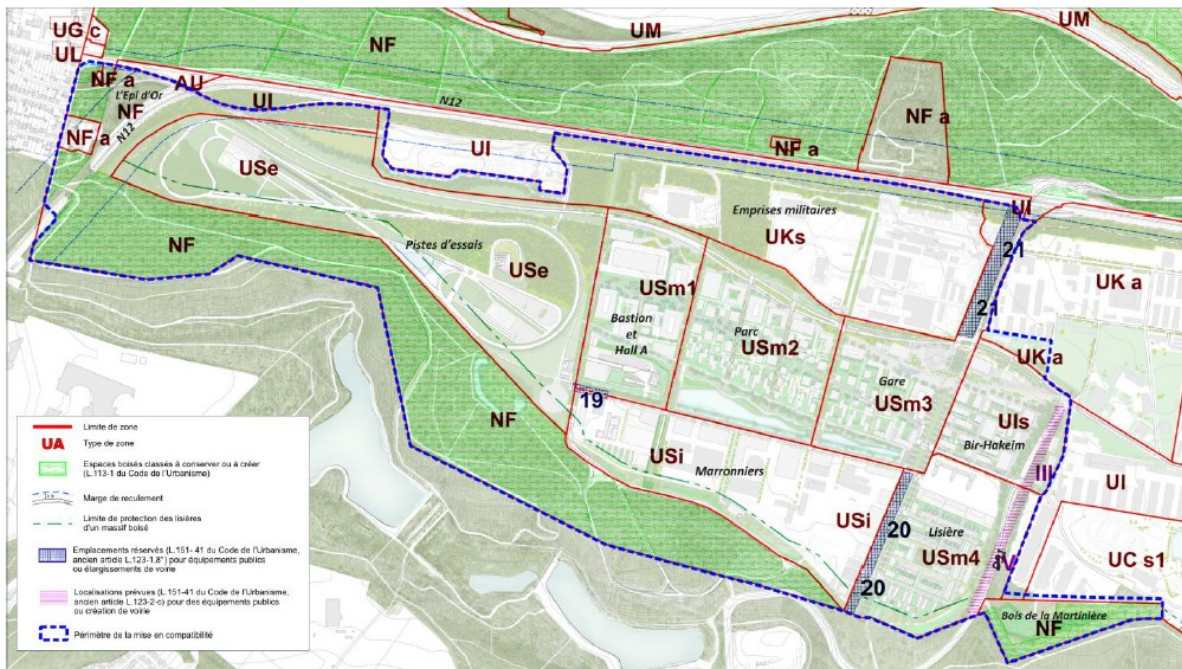
Source : orientations d'aménagement du PLU de Versailles

Le zonage du PLU en vigueur sur les principes d'aménagement pour Satory Ouest (test de faisabilité, juin 2018)



Source : EPA Paris-Saclay - SCURE 2018

Le zonage mis en compatibilité et les principes d'aménagement pour Satory Ouest (test de faisabilité, juin 2018)



Source : EPA Paris-Saclay - SCURE 2018

Le projet « Satory Ouest », du fait de ses caractéristiques, est susceptible d'impacts majeurs sur

l'environnement et la santé, et est à ce titre soumis à évaluation environnementale. Il a déjà donné lieu à la réalisation d'une étude d'impact et à l'avis du 26 juillet 2017 émis par l'autorité environnementale (Ae du CGEDD - 170726_- _zac_satory-ouest_78_- _delibere_cle091d9b) sur l'étude d'impact de la ZAC « Satory Ouest » réalisée préalablement à sa création.

Cet avis soulignait notamment que des approfondissements étaient attendus sur les enjeux prégnants suivants :

- pollution des sols,
- déchets pyrotechniques,
- préservation des zones humides,
- préservation des continuités écologiques.

Le maître d'ouvrage de la ZAC (l'EPA Paris-Saclay) a produit un mémoire en réponse à cet avis de l'autorité environnementale, qui est également joint à la saisine de la MRAe pour examen au cas par cas du PLU. Il y annonce notamment la réalisation d'investigations complémentaires et la mise en œuvre de dispositions adaptées sur deux de ces enjeux (zones de compatibilités sanitaires, compensation des zones humides impactées).

La MRAe souligne qu'à son sens, la mise en œuvre de dispositions réglementaires précises est attendue dans le champ de compétence du PLU, ce qui a justifié sa décision n°MRAe 78-031-2018, pour :

- limiter l'exposition des futurs habitants et occupants du site de l'opération aux risques sanitaires engendrés par les pollutions existantes, et assurer la compatibilité des sols avec les usages projetés ;
- assurer la préservation du maximum de zones humides et des sites de compensation de celles qui seront impactées ;
- assurer la prise en compte et la préservation, du corridor de la sous-trame arborée traversant la route nationale N12 à l'extrémité ouest de l'emprise du projet de « Satory Ouest » ;
- et justifier de l'articulation du PLU avec des plans et programmes de rang supérieur.

Enfin, le PLU de Versailles, approuvé le 24 novembre 2011, n'a pas donné lieu à une évaluation environnementale à l'occasion de son élaboration ou de sa révision partielle, ce qui aurait été plus adapté que dans le cadre de la présente mise en compatibilité par DUP.

Analyse générale du projet et de l'évaluation environnementale

La saisine inclut notamment un rapport de présentation (pièce 1) constitué de 2 fascicules (partie A : Contexte, projet et mise en compatibilité ; partie B : Évaluation environnementale).

La MRAe note que, à la lecture des deux fascicules, les enjeux de l'évaluation environnementale du projet et de la MECDUP du PLU sont bien identifiés dans le dossier. Un certain nombre de développements (présentation de la procédure, articulation avec les plans et programmes de rang supérieur, justification des choix, présentation de mesures visant à éviter, réduire, compenser les incidences, etc) sont clairs et permettent de bien appréhender les enjeux du dossier et ses incidences. Les principales incidences du projet sont bien identifiées.

La MRAe note en revanche que le dossier renvoie largement à l'étude d'impact du projet (état initial notamment), alors qu'il aurait été préférable que le rapport de présentation du PLU de Versailles soit complété compte tenu de la sensibilité forte du site.

De plus, des études complémentaires sont annoncées dans le rapport de présentation de la MECDU et ne seront produites que dans le cadre de l'actualisation, en cours, de l'étude d'impact du projet d'aménagement « Satory Ouest », qui sera jointe à la demande d'autorisation environnementale nécessaire pour réaliser le projet. Ces études permettront de préciser les mesures visant

à éviter, réduire ou compenser certaines incidences du projet .

La MRAe constate ainsi que le rapport transmis n'apporte pas tous les éléments attendus pour modifier ou compléter le rapport de présentation du PLU de Versailles : l'état initial de l'environnement décrit dans le rapport de présentation du PLU de Versailles est succinct ; les investigations programmées ne sont pas terminées ; les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) ne sont pas pleinement définies, et la procédure de MECDU ne permet pas à ce stade de garantir la bonne prise en compte, dans le champ de compétence du PLU, des enjeux identifiés ci-dessus, comme le demande le code de l'urbanisme.

La MRAe souligne qu'une procédure de révision de PLU aurait permis, en amont, de réaliser une première évaluation environnementale sur le territoire communal, qui aurait également amené à appréhender à une échelle plus large des enjeux prégnants du projet, (par exemple : les déplacements). La procédure de DUP a en effet un objet plus limité et intervient par ailleurs en amont des investigations mentionnées.

La MRAe note qu'une procédure unique telle que prévues aux articles L.122-13 et L.122-14 du code de l'environnement n'a pas été mise en œuvre, ce qui aurait permis de mener une évaluation environnementale commune pour le projet et la mise en compatibilité du PLU, et de conforter ainsi la transparence et la cohérence des démarches menées.

Dans cette perspective, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU avec les résultats des analyses de l'étude d'impact du projet Satory Ouest (état initial notamment)..

2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux

Pollution des sols :

Dans son avis du 26 juillet 2017 émis sur l'étude d'impact de la ZAC « Satory Ouest », 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* ».

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a répondu 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* ». Un plan de gestion est par ailleurs prévu. Le rapport de présentation (page 76 de l'évaluation environnementale) précise qu'une évaluation de l'état chimique des sols a également été menée et qu'une seconde phase de dépollution sera menée par l'EPA sur le quartier Lisière, qui « *permettra de mettre en compatibilité les sols avec l'aménagement futur.* »

Ces mesures sont de nature à permettre de traiter la pollution. À ce stade toutefois, la compatibilité des sols avec les usages projetés n'est pas pleinement assurée, alors que des niveaux de pollution très importants ont été constatés, et que la mise en compatibilité conduit à permettre des usages mixtes (y compris logement, ou sensibles) sur le périmètre de la ZAC, sans restrictions.

La MRAe recommande que :

- les « zones de compatibilités sanitaires avec les différents usages futurs » soient différenciées dans le PLU, dès l'achèvement des études nécessaires ;
- en attendant, des dispositions conservatoires soient prises sur les secteurs où une incertitude persiste sur la compatibilité des sols avec les usages projetés.

Milieux naturels, continuités écologiques et paysage

Le site est concerné par des enjeux forts compte tenu de la présence de milieux naturels remarquables, en particulier de boisements qui assurent la présence de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques sur le site et à proximité immédiate du site (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Forêt Domaniale de Versailles », site classé « La vallée de la Bièvre » (site n°2005)).

Ces enjeux, qui concernent la préservation des continuités écologiques (notamment à l'ouest et au sud du site), des lisières de forêt, des paysages, sont bien identifiés, à la fois dans la présentation du contexte du site (partie A) et dans l'étude de l'articulation avec le SRCE et du SDRIF (lisières de forêt)(partie B).

Superposition des composantes de la trame paysagère et du SRCE



Figure 5 Carte des objectifs de restauration et de préservation de la trame verte et bleue (source : SRCE)

Globalement, le PLU mis en compatibilité assure une protection des milieux, en particulier des boisements :

- l'emprise de la zone naturelle NF est maintenue, à l'exception de la voie d'accès des prototypes aux pistes d'essais empiétant sur le massif boisé, dorénavant intégrée au zonage du quartier d'activités des Marronniers, classé en USi ;

- une partie de la zone à urbaniser AU est dorénavant classée en zone NF afin de pérenniser la continuité du massif boisé (sont concernés : le secteur de l'Epi d'Or et les abords de la N12 à l'ouest, un espace situé entre le massif boisé et la voie d'accès aux pistes d'essais au sud) ;
 - le bois de la Martinière, au sud-est du secteur, est à l'exception d'une voie, intégré à la zone NF ;
 - les abords de la N12, à l'ouest du secteur, sont classés en zone NF ;
- Finalement, le massif boisé, particulièrement sensible, est pour l'essentiel, classé en zone NF, dont le règlement n'est pas modifié par la mise en compatibilité.

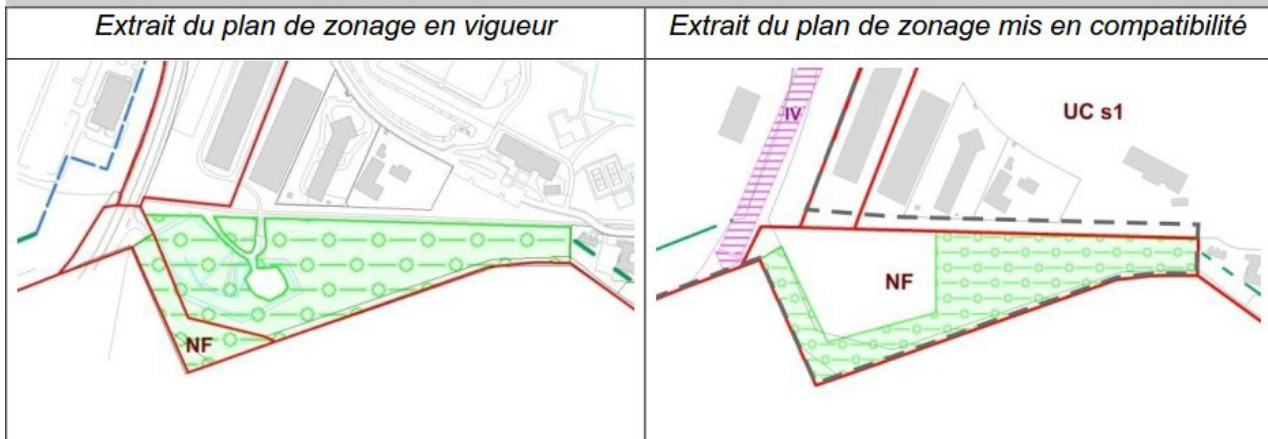
Des OAP s'attachent à préserver le caractère naturel des sites concernées par le projet. Elles restent toutefois très générales dans leur formulation.

De plus, des espaces boisés classés (EBC) sont réduits et des défrichements nécessaires pour :

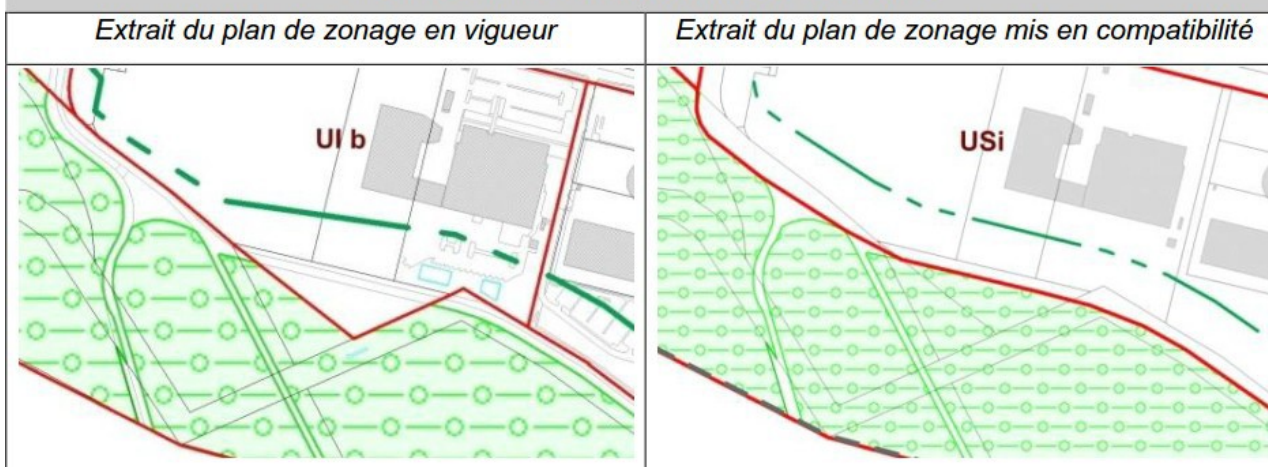
- la réalisation d'un projet de transport en commun en site propre (TCSP) qui implique la suppression d'EBC, sur une bande de 6 mètres de profondeur de chaque côté de l'emprise actuelle de la voie ferrée qui traverse le boisement (soit 912 m²) ;
- le réaménagement des bassins de rétention des eaux pluviales dans le bois de la Martinière (soit 14 451 m²) nécessite également la suppression d'un EBC.

Ces déclassements d'EBC, sont toutefois bien justifiés dans le dossier, et sont compensés par l'extension de l'emprise de la zone NF.

Les EBC du bois de la Martinière



Les EBC de la forêt domaniale de Versailles



La MRAe souligne par ailleurs que les occupations et utilisations permises par le règlement maintenu de la zone NF, même avec quelques précautions, sont assez larges et susceptibles de porter atteintes aux boisements (extension des constructions existantes ; constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière ; constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ; affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux besoins hydrauliques etc).

Elles ne permettent pas en particulier, compte tenu des éléments du dossier, de pleinement garantir que la fonctionnalité de continuité écologique identifiée aux abords de la N12, à l'ouest du secteur, sera assurée. Le choix, résultant de la procédure de mise en compatibilité, de maintenir le classement de ce secteur en zone NF sans adapter localement son règlement mérite donc d'être justifié.

En ce qui concerne les lisières des massifs boisés, une bande de protection 50 mètres à compter de cette dernière est reportée sur le plan de zonage. Elle porte sur les secteurs USE (pistes d'essais), USi (quartier des Marronniers) et USm4 (quartier Lisière). L'article 2 du règlement précise que dans toute la zone US, à l'exception du secteur USi, « dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'im-

planter dans le respect de cette protection. »

L'exception prévue pour le secteur USi, est, selon le dossier, en cohérence avec le SDRIF qui précise que de nouvelles constructions sont réalisables dès lors qu'elles sont envisagées dans un « site urbain constitué ». Le secteur des Marronniers est une zone d'activités économiques existante séparée du massif boisé par une partie des pistes d'essais du Val d'Or. Il est à ce titre considéré comme un site urbain constitué.

Le règlement de certaines zones précise par ailleurs que « *outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.* »

Selon la MRAe, si ces principes de protections sont positifs, les formulations et exceptions par leur caractère général, peuvent induire des aménagements ayant un possible impact sur l'environnement.

La MRAe recommande :

- ***d'approfondir l'analyse des incidences du zonage NF sur la continuité écologique aux abords de la N12, à l'ouest du site, et le cas échéant d'envisager un règlement plus adapté à la nécessaire protection de ces zones naturelles ;***
- ***de conforter la prise en compte des continuités dans les OAP ;***
- ***de conforter la protection des lisières en encadrant davantage les constructions autorisées dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;***

Zones humides :

Comme le note le rapport de présentation , en renvoyant à l'étude d'impact du projet « Satory Ouest » (cf. Chapitre 1 « Analyse de l'état initial du site et de l'environnement » de l'étude d'impact et le Chapitre 2 des compléments à l'étude d'impact), la présence de zones humides a été relevée sur le site.

Le projet prévoit, après l'évitement de certaines zones (par exemple, dans le périmètre de la zone du sous-secteur dédié à l'aménagement des pistes), la destruction d'environ 9,3 hectares de zones humides et une restitution en compensation conforme aux exigences réglementaires du SDAGE, soit environ 14,0 hectares (cf. Partie 2.2.3 des compléments à l'étude d'impact). Cette compensation est précisée dans les orientations d'aménagement pour le sous-secteur des pistes d'essais.



Figure 8 Localisation des zones humides existantes (25,32 ha) - Source : PDAA - Dalnoky - Atelier LD, Septembre 2018

Ces mesures ont été identifiées dans la perspective de la demande au titre de l'autorisation dite « Loi sur l'Eau » visée aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, nécessaire pour réaliser le projet « Satory Ouest ».

La MRAe prend note que cette procédure permettra d'étudier et d'encadrer les incidences du projet sur les zones humides.

Les incidences du projet « Satory Ouest » sur les zones humides ont donc vocation à être traitées.

La MRAe souligne toutefois que leur mise en œuvre repose sur la reconstitution de zones humides, et que le PLU ne prévoit pas de zonage spécifique à la préservation de ces zones humides.

La MRAe recommande :

- **d'approfondir l'analyse des incidences des zonages prévus sur les zones humides actuelles ainsi que sur celles recrées au titre des mesures de compensation,**
- **le cas échéant, en tenant compte des dernières études et des prescriptions éventuelles de l'autorisation nécessaire pour le projet « Satory Ouest » en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'adapter le zonage et le règlement du PLU afin de garantir la préservation des zones humides.**

Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de mise en compatibilité du PLU de Versailles, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.