



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une  
évaluation environnementale de la modification  
du plan local d'urbanisme de Versailles (78)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-006  
du 15/01/2025**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)**, qui en a délibéré collégalement le 15 janvier 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

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 R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024 et 20 septembre 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles (78) approuvé le 8 septembre 2006 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 22 novembre 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification du PLU de Versailles, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Isabelle AMAGLIO TERISSE, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification du plan local d'urbanisme de Versailles, qui consistent notamment à :

- la création d'un sous-secteur UCf situé rue Yves Le Coz et actuellement occupé par deux ensembles de bureaux pour permettre la réalisation d'une résidence étudiante et/ou jeunes actifs, une résidence pour personnes âgées, des commerces, et environ 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle sur l'emprise du sous-secteur UCf afin de compléter les dispositions du règlement écrit par des objectifs qualitatifs et encadrer l'accompagnement du projet de réhabilitation et de transformation du site ;
- la correction de la marge de recul à partir du domaine ferroviaire du sous-secteur UCf rue Yves Le Coz, afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan de zonage ;
- la modification du plan de zonage de la parcelle cadastrée BP 164 en zone USpe correspondant à l'emprise du site des Silos Montbauron actuellement en zone USPd et composé de trois bâtiments inoccupés depuis 1998 afin de permettre la réhabilitation du site et l'implantation de 230 logements étudiants en démembrement locatif ;
- la clarification des normes de stationnement automobile pour les résidences universitaires, jeunes actifs et les établissements d'hébergement des personnes âgées ;
- l'actualisation de deux annexes du PLU (le décret n°2024-472 du 24 mai 2024 délimitant le périmètre des domaines nationaux et le renouvellement par arrêté préfectoral du périmètre de la ZAD Satory).

Considérant que la création du sous-secteur UCf permet la réhabilitation et la restructuration des immeubles de bureaux actuels, que le projet associé à la modification du PLU prévoit en partie l'accueil d'un public sensible (résidence destinée aux personnes âgées) à proximité d'infrastructures de transport ferroviaire bruyantes, dans une zone toutefois exposée aux trois-quarts à des émergences sonores estimées à moins de 55 dB Lden d'après Bruitparif, que l'OAP dédiée définit un schéma d'implantation du bâti ainsi que des principes d'aménagement visant à garantir un moindre impact sur la santé tels qu'une « *qualité de l'air intérieur, des essences végétales non allergènes, des dispositifs d'occultation et de protection solaire, l'isolation thermique et phonique des bâtiments* » ;

Considérant que la modification au plan de zonage de la parcelle BP 164 en secteur USPe ne modifie pas les règles applicables en matière de protection du patrimoine et que, selon le dossier, des prescriptions complémentaires seront intégrées en phase projet pour garantir la conservation de la qualité architecturale du projet de réhabilitation des Silos de Montbauron et la prise en compte des éléments patrimoniaux à proximité ;

Considérant que la modification du règlement écrit permet d'encadrer le stationnement automobile pour les constructions des résidences étudiantes, jeunes actifs et d'hébergements de personnes âgées, que les secteurs UCf et USPe se situent dans des zones desservies par les transports en commun (RER C, lignes N et U du transilien, future ligne de métro 18, lignes de bus) et que par conséquent les nouveaux usages prévus sur ces secteurs ne semblent pas conduire à augmenter de manière significative les déplacements motorisés ;

Considérant que la modification du PLU conduit à des évolutions limitées permettant de clarifier le règlement écrit et le plan de zonage, d'encadrer le stationnement automobile et de favoriser la réhabilitation du bâti existant et leur mixité fonctionnelle ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification du PLU de Versailles n'est pas 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 des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification du plan local d'urbanisme de Versailles telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 22 novembre 2024 **ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

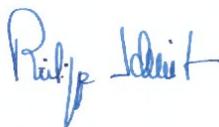
**Délibéré en séance le 15/01/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERRISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

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

Le président



Philippe SCHMIT