



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Maurepas (78)
à l'occasion de sa modification n°1**

N°MRAe APPIF-2024-039
du 02/05/2024

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Maurepas, porté par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il analyse la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) vise principalement à :

- créer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Marnière » visant la construction de deux maisons sur son secteur nord et de sept pavillons sur son secteur sud ;
- remanier l'OAP « Pariwest » suite à l'étude urbaine réalisée sur la thématique « *Repenser la périphérie commerciale* » de manière à y inscrire des principes de liaisons douces nord-sud reliant Maurepas aux espaces agricoles de Coignières à travers la zone.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale pour l'OAP « Marnière » sont notamment de réduire l'exigence de trois places de stationnement minimum par logement afin de ne pas accroître l'utilisation des véhicules individuels motorisés ; d'identifier précisément les écoulements qui alimentent les zones humides et d'éviter, réduire, voire compenser les incidences sur celles-ci et d'approfondir la connaissance de l'état initial de l'environnement par la réalisation d'études faune-flore afin de garantir l'évitement des atteintes aux milieux naturels.

L'autorité environnementale a également recommandé, pour l'OAP « Pariwest », d'expliquer globalement les intentions programmatiques du projet d'aménagement prévu à long terme ; d'évaluer les niveaux de pollutions sonores et atmosphériques du secteur, à l'état initial et à l'état projeté ; de définir des mesures visant à éviter ou réduire l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques des usagers piétons et cycles de la zone et de définir les conditions d'un urbanisme permettant d'anticiper la réduction optimale de vulnérabilité aux effets d'îlots de chaleur.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de modification n°1 du PLU.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du PLU.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification n° 1 du PLU.....	12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Milieux naturels et biodiversité (OAP « Marnière »).....	14
3.2. Mobilités et déplacements (OAP « Pariwest »).....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Maurepas (Yvelines) à l'occasion de sa modification n°1 et sur son rapport de présentation.

Le PLU de Maurepas est soumis, à l'occasion de sa modification n°1, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°DKIF-2022-133 du 18 août 2022.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 2 février 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 12 février 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 2 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Maurepas à l'occasion de sa modification n°1.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste 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.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes 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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé

Avis détaillé

1. Présentation du projet de modification n°1 du PLU

1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du PLU

Maurepas est une commune du département des Yvelines, située à environ trente kilomètres au sud-ouest de Paris et vingt kilomètres au nord-est de Rambouillet, en bordure de la route nationale 10. Elle compte 18 611 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY). La commune comprend des zones urbanisées à l'est et sur la moitié sud de son territoire, dont des secteurs résidentiels s'étirant notamment entre l'ancien village et le centre-ville, ainsi que la zone d'activités de Pariwest au sud, partagée avec la commune voisine de Coignères. Au nord-ouest, le hameau de la Villeneuve jouxte celui des Mousseaux, sur la commune de Jouars-Pontchartrain. Le reste du territoire est majoritairement boisé, sur 27 % de la surface du territoire (Mos 2021). Ces espaces forestiers se composent notamment de la forêt domaniale de Maurepas au nord et du Bois-Prudhomme (forêt privée) à l'ouest. Le nord-ouest de la commune est, lui, majoritairement composé d'espaces agricoles, lesquels constituent 16 % de la surface totale de la commune.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Maurepas a été approuvé par délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 26 septembre 2019.

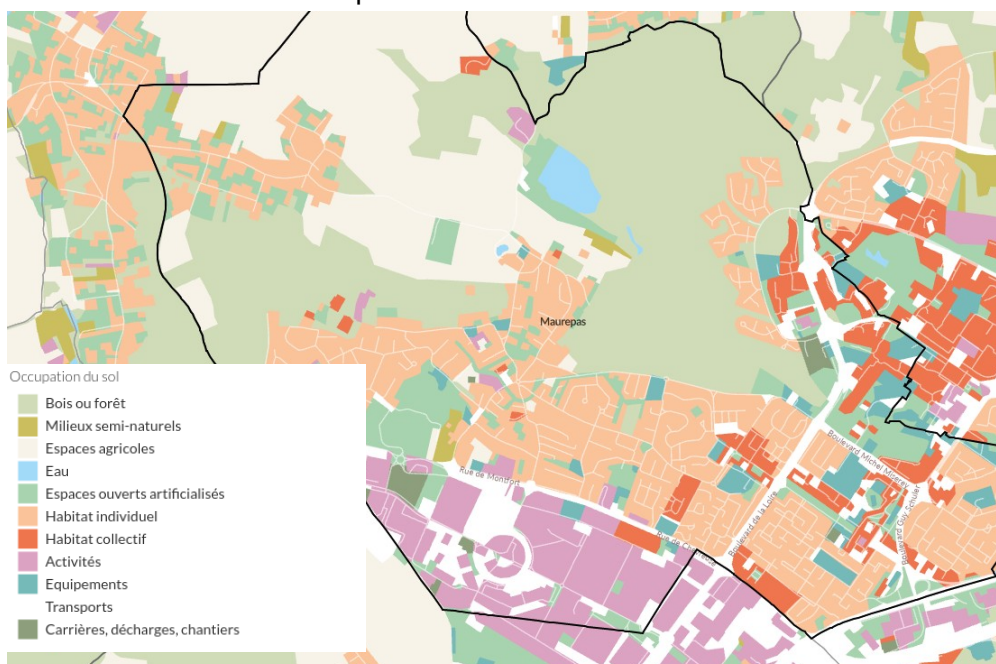


Figure 1: Occupation du sol sur la commune de Maurepas (Mos)

■ L'OAP « Marnière »

La modification n° 1 du PLU de Maurepas instaure une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur du chemin de Paris et du chemin Perdu, intitulée « OAP Marnière », afin d'en encadrer l'urbanisation.

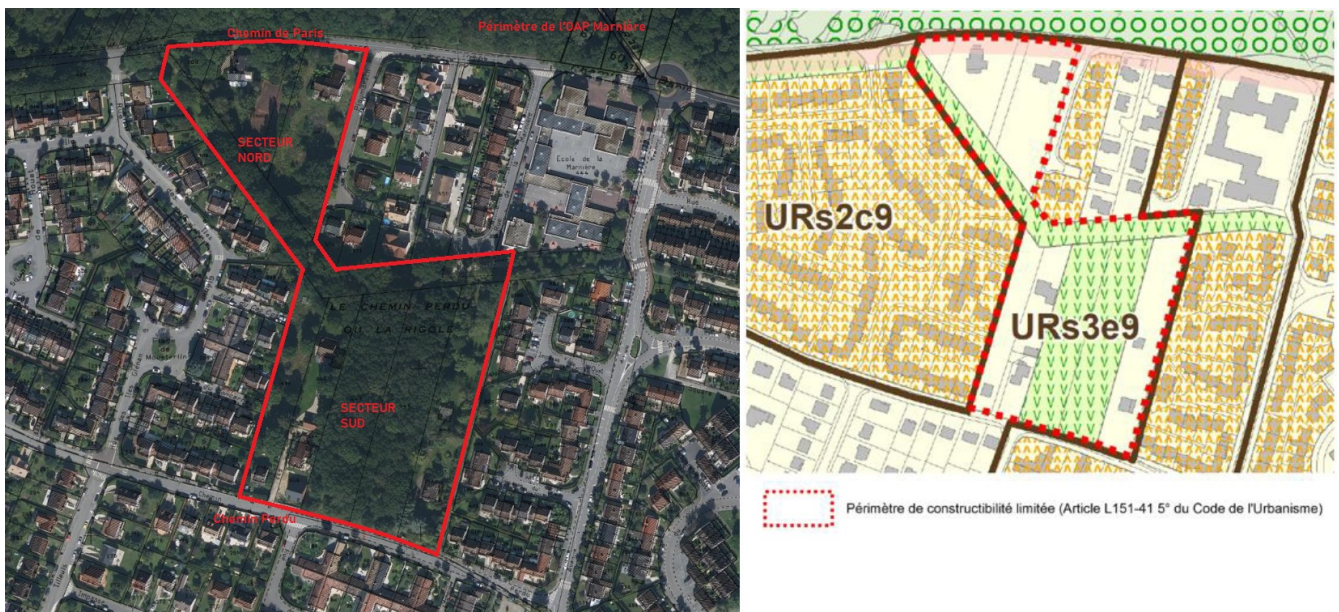


Figure 2: A gauche, vue aérienne du périmètre de l'OAP Marnière (Géoportail, contour de l'OAP MRAe)

A droite, périmètre de constructibilité limitée en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme et espaces boisés classés (en vert), dans le PLU en vigueur (extrait de zonage)

L'OAP Marnière prend le relais d'un périmètre de constructibilité limitée institué lors de la révision du PLU de Maurepas en 2019². L'objet de ce périmètre était de maîtriser l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'aménagement³, jusqu'à sa caducité en 2024. Le rapport de présentation du PLU en vigueur (partie justifications, p. 44) indique, à ce titre : « Les terrains identifiés sont situés entre des habitats pavillonnaires et la lisière de la forêt et disposent de qualités qu'il convient de préserver, toutefois ces terrains sont équipés et peuvent être facilement densifiables. La commune étudie la possibilité de permettre l'évolution de ce secteur sans en compromettre les équilibres fragiles. Les études sont en cours et un travail collaboratif doit être réalisé avant de permettre l'évolution de ces terrains. »

L'aménagement du secteur nord permettrait la réalisation d'« un volume de constructions maximum de deux nouveaux logements de type des maisons individuelles non accolées, au sein de la zone de développement cartographiée sur le schéma ». Cette zone prend place au cœur de l'îlot, desservie par une future voie reliée au chemin de Paris au nord-ouest. La voie disposera d'une aire de retournement.

2 En application de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme.

3 Le règlement du PLU en vigueur (p. 33) indiquait, à ce titre : « Dans les périmètres identifiés au sein du règlement graphique [...], les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire sur chaque terrain. La servitude est fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres. »

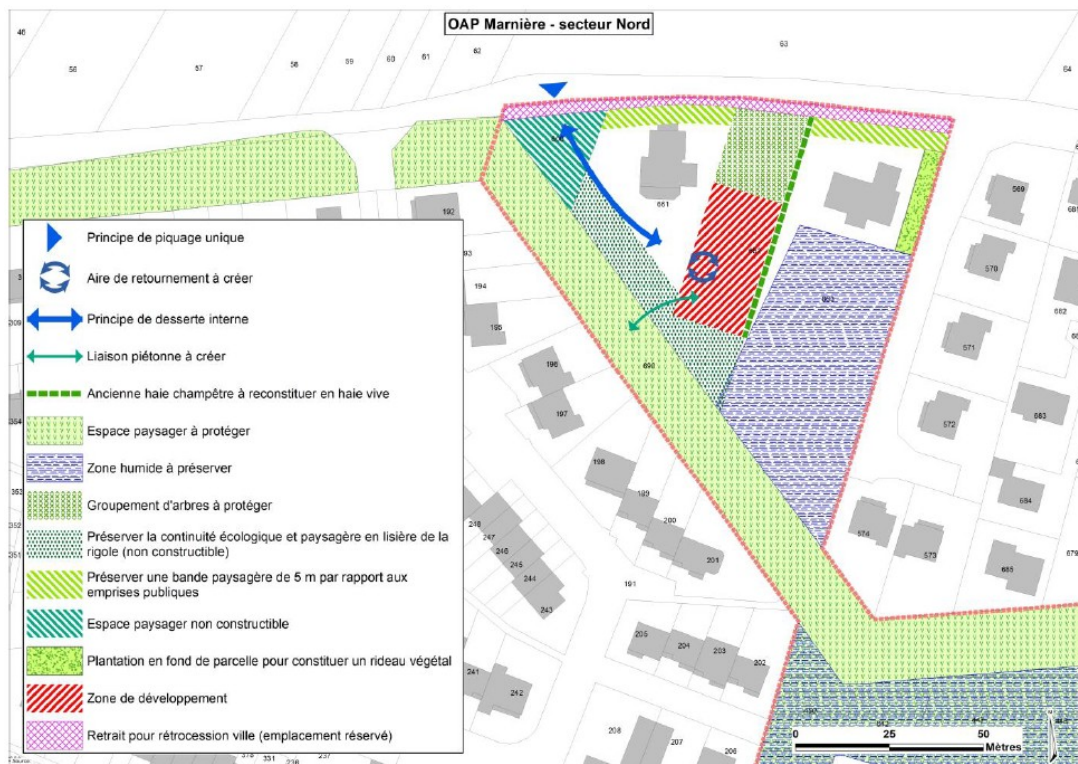


Figure 3: Schéma de principe de l'OAP Marnière secteur nord (OAP modifiées, p.32)

L'aménagement du secteur sud permet la réalisation de sept pavillons. En plus des deux maisons existantes qui pourront être « démolies et reconstruites sur les mêmes emprises », il est envisagé de bâtir « 3 nouvelles maisons sur la parcelle AE 445 » et « 2 nouvelles maisons sur la parcelle AE 450 » (OAP modifiées, p. 34). La répartition des constructions conduit à créer deux voies de desserte interne de plus de cinquante mètres, imposant la création d'aires de retournement.



Figure 4: Schéma de principe de l'OAP Marnière secteur sud (OAP modifiées, p.33)

L'OAP « Marnière » expose des principes de protection environnementale et paysagère. Ceux-ci tiennent compte de l'existence du bois de la Marnière, du tracé de l'ancienne rigole royale⁴, d'une haie et de zones humides caractérisées dans le cadre d'une expertise *ad hoc*⁵. L'OAP (pp. 32-34) prévoit également « la stricte application de la Charte de l'arbre de SQ⁶ », « la réalisation d'une étude paysagère détaillée dans le cadre des permis de construire à venir », ainsi que la mise en œuvre d'un « haut niveau d'ambition en matière de développement durable », qui se traduit par les principes suivants : « réglementation environnementale (RE) en place ou norme supérieure, rétention des eaux pluviales à la parcelle, récupérateurs d'eau de pluie, composteurs, pré-végétalisation des lots, etc. ». Les orientations multiples sont privilégiées pour l'ensemble des futurs logements. L'Autorité environnementale constate que les orientations retenues ne s'appuient pas sur des données concernant la biodiversité, notamment les habitats, la faune et la flore, qui permettraient de définir des objectifs plus précis concernant les espaces naturels à préserver (voir partie 3.1 de l'avis).

■ Le remaniement de l'OAP « Requalification de Pariwest »

Le dossier présente la zone d'activités industrielle et commerciale Pariwest comme souffrant d'un manque de dynamisme, d'une desserte insatisfaisante, d'un manque de lisibilité et d'espaces publics peu qualitatifs (évaluation environnementale, p. 36). En conséquence, elle fait l'objet d'un vaste projet de requalification urbaine

4 Le rapport de présentation (p. 34) du PLU de Maurepas en vigueur, définit la « rigole royale » : « Il s'agit d'un ancien fossé drainant (rigole) qui s'inscrivait dans le réseau destiné à assainir le plateau et alimenter les jeux d'eau du château de Versailles. Il n'en subsiste aujourd'hui qu'une partie (depuis Les Bruyères, en passant par les Louveries, le Village jusqu'à la Marnière) sous forme d'espaces verts ou de fossés temporairement en eau. Ces espaces font partie du domaine public communal et sont entretenus par la commune en gestion "zéro phyto" de manière conventionnelle avec un entretien régulier. »

5 Une expertise zone humide a été réalisée et est annexée au rapport de présentation, partie « compléments et mises à jours de l'état initial du site et de l'environnement ».

6 <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/wp-content/uploads/2023/12/Charte-de-lArbre-de-SQ.pdf>

visant une offre mixte (commerciale, logement, services), comme la zone voisine de « Forum Gibet » à Coignières. Cette requalification a pour objectif de transformer ce qui est présenté comme une « polarité commerciale » en « centralité urbaine ». Ce projet a été lauréat 2018 de l'appel « Repenser la périphérie commerciale » et bénéficie d'un accompagnement de l'État pour la réalisation d'études. D'après le rapport d'étude livré en conclusion de cet appel à projet par le Cerema en janvier 2023⁷, le projet a donné lieu à des temps de concertation, la réalisation d'un diagnostic et la définition d'une stratégie en 2019, puis à un « schéma de cohérence urbaine » validé par les élus en 2020. L'OAP Pariwest est présentée comme un outil réglementaire au service de la réalisation du projet.

Établie sur un périmètre comprenant l'intégralité de la zone d'activités de Pariwest ainsi qu'une bande sud des secteurs résidentiels « Bessières » et « Marnière » le long de la route départementale (RD)13, l'OAP vise à permettre la recomposition urbaine de ce secteur avec la constitution d'un front urbain au niveau de la rue de Montfort/rue de Chevreuse (RD 13), la restructuration de l'offre commerciale et l'amélioration des mobilités.

Dans le cadre de la modification, l'OAP est complétée par une nouvelle approche des déplacements doux se traduisant par des schémas de tracés de cheminements, ayant « pour but de requalifier l'espace urbain, développer des modes de déplacements alternatifs reliant les 2 communes : vers le Village pour Maurepas, vers les espaces agricoles et l'accès aux équipements publics de Coignières. » (OAP, p. 22).

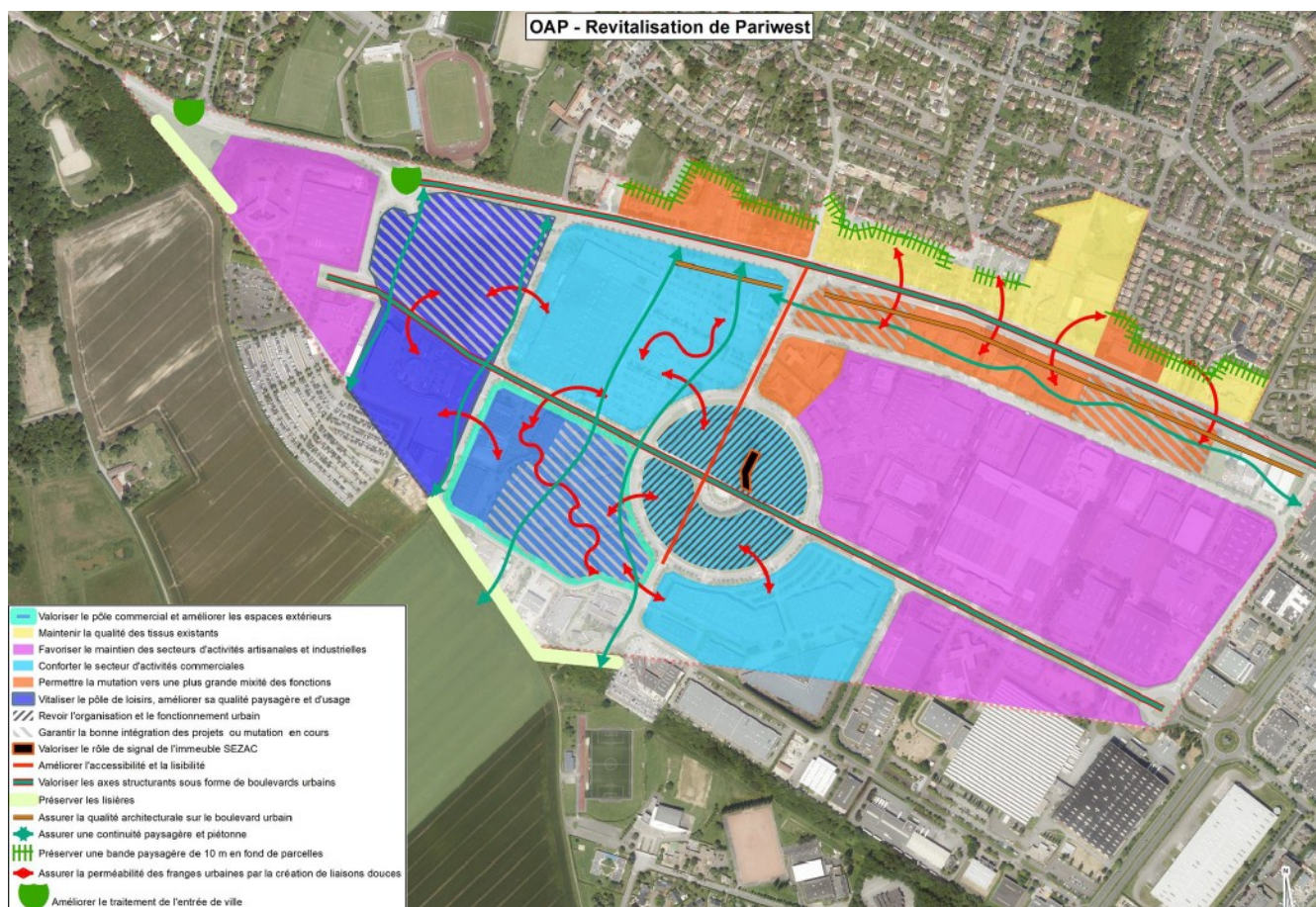


Figure 5: Schéma de l'OAP Revitalisation de Pariwest après modification n° 1 intégrant les continuités paysagères et piétonnes

7 <https://doc.cerema.fr/digitalCollection/DigitalCollectionAttachmentDownloadHandler.ashx?parentDocumentId=594154&documentId=594155&skipWatermark=true&skipCopyright=true>

Dans son avis n° MRAe 2019-003⁸ sur le projet de PLU de Maurepas en 2019, l'Autorité environnementale rappelait que l'un des motifs ayant conduit à demander une évaluation environnementale de la révision du PLU⁹ était : « *le développement urbain et économique de la zone d'activités "Pariwest" dont l'augmentation induite des activités humaines peut influencer directement et indirectement sur les nuisances et pollutions auxquelles seront notamment exposés les futurs usagers des secteurs dans lesquels le PLU de Maurepas prévoit de concentrer une partie des nouveaux logements à construire* ».

L'Autorité environnementale considère que le projet de transformation de la zone Pariwest à long terme (au-delà de 2030) n'est pas suffisamment expliqué par la collectivité, de telle sorte qu'il n'est pas possible, dans le cadre du PLU et de son évaluation environnementale, d'anticiper toutes les incidences sur l'environnement et la santé humaine de cette transformation. Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait donc de présenter les conclusions des études produites et les intentions programmatiques globales des collectivités (commune de Maurepas et communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines) sur la durée, au-delà des seules dispositions relatives aux mobilités actives.

Si la zone « Pariwest » est appelé à devenir un pôle d'importance majeure, il convient de caractériser toutes les incidences de cette évolution sur la santé et le cadre de vie des usagers et habitants, notamment en termes d'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques générées par l'évolution des mobilités et l'augmentation du trafic automobile, ou encore en termes d'imperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces. L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini les valeurs de référence au-delà desquelles la santé est altérée, que ce soit pour la pollution atmosphérique ou la pollution sonore. Pour l'Autorité environnementale, ces valeurs de référence doivent être utilisées pour évaluer l'incidence de l'exécution du PLU sur la santé humaine.

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'expliquer, dans le cadre du PLU, les intentions programmatiques à long terme sur la zone « Pariwest » ;**
- **de décrire et caractériser les incidences de la transformation de cette zone notamment en termes d'exposition aux nuisances et pollutions des habitants et usagers en les confrontant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé ;**
- **de quantifier précisément l'artificialisation des sols occasionnée par l'exécution du PLU ;**
- **de présenter en conséquence les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU sur l'environnement et la santé humaine.**

■ Autres modifications

La modification n° 1 du PLU de Maurepas engage d'autres ajustements réglementaires (ajout et suppression d'emplacements réservés, nouvelles règles en matière de secteurs de mixité sociale, etc.) qui ne font pas l'objet de remarques dans le cadre du présent avis.

■ Soumission à évaluation environnementale

La modification n° 1 a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des dispositions de l'article R.104-12 3° du code de l'urbanisme. En a résulté la décision de l'Autorité environnementale n° DKIF-2022-133¹⁰ du 18 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Dans son article 1^{er} la décision explicite les objectifs à poursuivre dans le cadre de la réalisation de cette évaluation environnementale : « *Ils concernent notamment l'analyse des effets de cette modification sur la préservation des fonctionnalités écologiques et paysagères liées en particulier à la continuité boisée existant sur le secteur de l'OAP Marnière, ainsi que sur le développement des déplacements en modes alternatifs aux véhicules émetteurs de gaz à effet de serre et de particules fines dans le secteur de l'OAP Pariwest, et sur la mise en œuvre de mesures permettant d'éviter, de réduire et le cas échéant compenser les effets négatifs potentiels identifiés.* »

8 L'avis est consultable [au lien suivant](#)

9 Voir la [décision n°MRAe 78-012-2018 du 23 avril 2018](#).

10 La décision peut être consultée [au lien suivant](#)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification n°1 du PLU

Dans le cadre de la procédure de modification n° 1 du PLU de Maurepas, une concertation préalable s'est tenue pendant un délai de deux mois, du 13 février 2023 au 14 avril 2023. Respectant les modalités fixées par délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2022, cette concertation préalable a consisté en une communication (magazine municipal, presse, etc.), un recueil d'observations (registre et boîte mail dédiés) et une réunion publique tenue le 3 avril 2023 (ayant réuni environ 150 personnes).

Approuvé par délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023, le bilan de la concertation est joint au dossier. L'Autorité environnementale constate que l'analyse des observations émises lors de la concertation ne permet pas de rendre compte des réponses qui y ont été apportés

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les réponses et les suites données aux différentes observations issues de la concertation préalable.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les milieux naturels et la biodiversité, s'agissant du secteur d'OAP Marnière ;
- les mobilités et déplacements, s'agissant du secteur d'OAP Pariwest.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend les pièces modifiées du PLU, ainsi qu'un « *tableau des modifications* » résumant toutes les modifications proposées. La démarche d'évaluation environnementale est restituée à travers l'évolution du rapport de présentation, dans ses différentes composantes : « compléments et mises à jours de l'état initial du site et de l'environnement », corps de l'évaluation environnementale, justification des choix et résumé non technique.

En application de l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale a notamment pour rôle de présenter les « *mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement* ». L'Autorité environnementale constate que l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) ne fait pas l'objet d'une présentation spécifique. Il conviendrait de mieux expliciter les dispositions qui relèvent, en premier lieu, de l'évitement et celles qui relèvent d'une réduction des incidences négatives, et de justifier le cas échéant, l'absence d'incidence résiduelle nécessitant la mise en œuvre de mesures compensatoires.

(3) L'Autorité environnementale recommande de mieux traduire le respect de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) de l'évaluation environnementale par une explicitation et une justification des choix relevant d'abord de l'évitement, puis de la réduction, voire de la compensation.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

■ Compatibilité avec le PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines

La modification n°1 du PLU de Maurepas est l'occasion de vérifier la compatibilité du futur PLU modifié avec les documents cadres de rang supérieur.

S'agissant du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé le 27 mai 2021, soit postérieurement au PLU en vigueur (2019), l'évaluation environnementale indique que « l'objet de la modification ne lui a pas permis d'intégrer certaines des dispositions du plan d'action du PCAET, par exemple le développement des espaces multi-usages ou des espaces de co-working » (p. 20). Le dossier relève la compatibilité de certaines dispositions déjà en vigueur avec le PCAET, sans prévoir les évolutions qui permettraient une déclinaison du PCAET. Or, trois ans après l'adoption du PCAET, soit déjà à mi-parcours¹¹ et au vu de l'importance des enjeux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation aux effets de celui-ci, il apparaît impératif pour la commune et la communauté d'agglomération d'entamer une démarche volontariste de traduction opérationnelle et ambitieuse des actions du PCAET dans le PLU.

A titre d'exemple, le PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines entend réduire la vulnérabilité du territoire au risque « îlots de chaleur urbains » (ICU) par une identification des critères de lutte contre les ICU dans les documents d'urbanisme (projet FP22, action 2). Or, la zone Pariwest est particulièrement vulnérable à l'effet d'ICU. Le PLU devrait, en accord avec la logique d'action du PCAET, prévoir de nouvelles prescriptions d'OAP favorisant l'émergence d'un projet moins vulnérable (revêtements, îlots de fraîcheur, types de matériaux, formes urbaines, etc). En ce qui concerne le secteur de l'OAP Marnière, qui constitue déjà un îlot de fraîcheur, le PLU devrait définir des orientations permettant la non dégradation de la situation, notamment par le maintien des surfaces de pleine terre et du niveau de végétalisation.

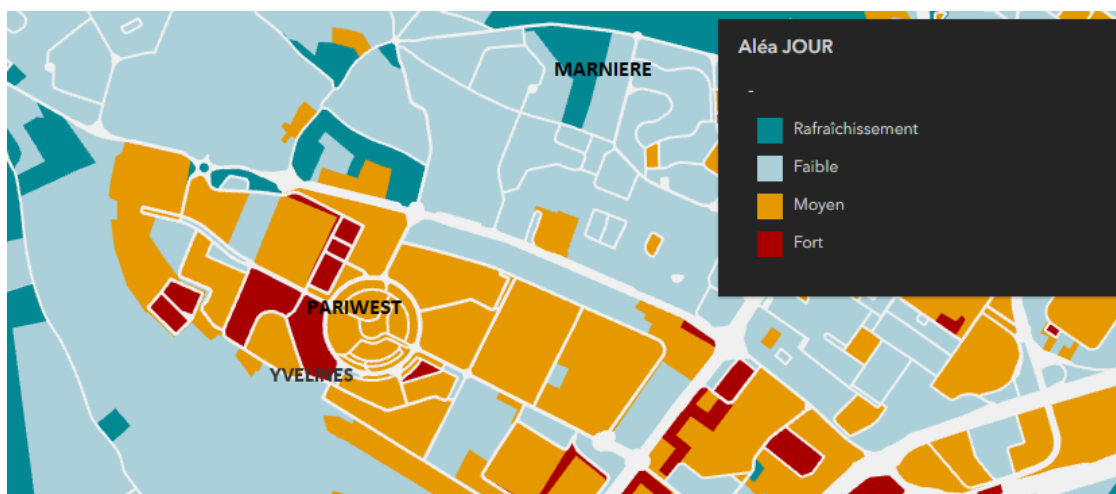


Figure 6: Représentation de l'amplification de l'effet d'îlot de chaleur urbain le jour selon MapICU, l'appli de l'Institut Paris Région.

Cette représentation met en évidence un effet d'ICU moyen à fort sur toute la zone Pariwest et un effet de rafraîchissement sur le secteur « Marnière ».

<https://iau-idf.maps.arcgis.com/apps/instant/portfolio/index.html?appid=ff73f22b99c74d009e0882aa2aff3149>

(4) L'Autorité environnementale recommande de se saisir de la procédure de modification n° 1 du PLU de Maurepas pour proposer des orientations et des prescriptions répondant au programme d'actions du PCAET, en particulier sur les secteurs sensibles aux effets d'îlots de chaleur urbains.

■ Compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et stationnement

Dans l'attente de l'approbation à venir du plan des mobilités en Île-de-France, issu de la révision du PDUIF, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce dernier, notamment visant à réduire la motorisation individuelle. Le PDUIF recommande que le nombre de places de stationnement automobile ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Il indique que « le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la

11 Le PCAET porte sur une durée de six ans.

motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune ».

D'après le rapport de présentation du PLU modifié (p. 15) « en application du PDUIF, les normes minimales de stationnement pour les logements ne peuvent donc pas être supérieures à 2,0 places par logement. » Par ailleurs, le règlement (p. 48) du PLU de Maurepas encadre les normes de stationnement des logements comme suit : en dehors du cercle de proximité de 500 m autour des gares, il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pourtant, les normes de stationnement appliquées aux zones de développement nord et sud de l'OAP Marnière consistent, par exception, à imposer la réalisation d'« au moins 3 places par logement à réaliser sur l'unité foncière sur laquelle s'implante la construction (dont au moins une intégrée au bâti) ». Les places (hors place intégrée au bâti) « devront être perméables ». En imposant à ces nouvelles constructions un minimum de trois places par logement (dont une intégrée au bâti), la modification ne permet pas de limiter l'usage de l'automobile en faveur de mobilités alternatives et introduit un régime dérogatoire aux normes applicables en vertu du règlement du projet de PLU. Selon l'évaluation environnementale elle-même, l'OAP « prescrit la création d'un nombre de places de stationnement excessif par rapport aux normes du PDUIF » (p. 38).

(5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer à la baisse l'exigence de trois places de stationnement minimum par logement dans l'OAP Marnière, par cohérence avec les dispositions du règlement en la matière, afin de ne pas favoriser l'utilisation des véhicules individuels motorisés.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'évaluation environnementale présente l'étude de plusieurs variantes pour l'aménagement des secteurs nord et sud de l'OAP Marnière (p. 27). Les solutions retenues sont les moins denses et privilégient l'acceptabilité du projet par les riverains. Des inconvénients persistent selon le dossier : le fait de créer, sur les deux secteurs, trois aires de retournement au total pour les véhicules de secours et une « artificialisation de la majeure partie des terrains » pour le secteur sud. Le rapport ne détaille pas les raisons pour lesquelles ces incidences n'ont pas été évitées.

Sur le tracé des liaisons destinées aux modes actifs de l'OAP « Pariwest », qui consistent en des « liaisons nord-sud vers Coignières, au travers du parking de l'hypermarché et le long de l'emprise du projet arrêté de multiplexe » (évaluation environnementale, p. 27), les choix retenus ne sont pas présentés au regard d'éventuelles variantes. Pour l'Autorité environnementale, la seule mention de l'étude urbaine « Repenser la périphérie commerciale » n'est pas suffisante, il est nécessaire de présenter les méthodes et les caractéristiques qui aboutissent à ce choix.

(6) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus, notamment au regard des solutions alternatives envisageables, concernant :

- l'artificialisation du secteur sud de l'OAP Marnière et l'importance des aires de retournement ;
- le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP Pariwest.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Milieux naturels et biodiversité (OAP « Marnière »)

■ La protection des zones humides

L'analyse de l'état initial de l'environnement précise que « des prospections pédologiques et botaniques ont été menées au printemps 2023. Lors de ces prospections la présence de zones humides a été confirmée sur le critère

pédologique. - Au nord de la rigole royale, la zone humide couvre deux tiers de la parcelle AE 663. - Au sud de la rigole royale, la zone humide couvre une bande de 30 à 40 m de large en fond de parcelle. La zone humide a été perturbée dès 1977 par la construction sur la parcelle AE 642 » (p. 20). L'expertise est jointe au rapport.

Les zones humides ainsi avérées sont protégées par le règlement du projet de PLU révisé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP indique, en complément, pour les deux secteurs : « Conformément au périmètre de zone humide inscrit au plan de zonage, celle-ci devra être maintenue et son bon fonctionnement assuré » (p. 33-34).



Figure 7: Caractérisation des zones humides sur les parcelles de l'OAP Marnière (illustration extraite de l'expertis, p.9)

La protection par le règlement s'exprime dans les dispositions communes de celui-ci : « - [interdiction de] tout mouvement de terrain* susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ; - [préservation des] écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur » (p. 44).

L'Autorité environnementale observe qu'au-delà de la protection des zones humides, l'évaluation environnementale ne met pas en évidence, sur le terrain, les écoulements de nature à maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Or, les futures zones de développement s'implantent à proximité directe des zones humides. En l'état, le dossier ne garantit pas que les fonctions des zones humides ne seront pas, à terme, dégradée par l'urbanisation.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'identifier précisément les écoulements qui alimentent les zones humides sur les terrains du secteur de l'OAP « Marnière » ;
- de garantir que les fonctionnalités liées à ces zones ne seront pas perturbées par l'urbanisation et, le cas échéant, d'adapter en conséquence les conditions de cette urbanisation pour préserver les fonctions des zones humides.

■ Le patrimoine végétal et les arbres

S'agissant de la préservation du patrimoine végétal sur les parcelles de l'OAP Marnière, l'Autorité environnementale note que les espaces boisés préservés par des dispositions spécifiques sont bien identifiées. L'évaluation environnementale conclut que ces dispositions permettent de : « *maintenir la fonctionnalité de la liaison d'intérêt écologique local entre la forêt de Maurepas et le bois de la Marnière* » (p. 26).

Toutefois, la collectivité n'a réalisé aucun diagnostic écologique de la qualité des milieux naturels, comprenant l'inventaire des habitats naturels, de la flore, dont la strate arborée (absence d'étude phytosanitaire des arbres), et de la faune. Ces études sont pourtant nécessaires pour analyser l'état initial de la biodiversité. Il n'est donc pas possible, pour l'Autorité environnementale, d'apprécier les atteintes que pourrait occasionner l'exécution du PLU sur les habitats, les espèces et les fonctions écologiques. Elle relève que les secteurs d'urbanisation se situent en cœur d'îlot boisé, et que cette urbanisation est donc susceptible d'avoir des effets négatifs notables sur la continuité de la strate arborée et des espèces qui y sont inféodées (notamment les oiseaux, les chiroptères, les mammifères terrestres et certains groupes d'insectes), notamment du fait des nouvelles voiries et aires de retournement participant à l'artificialisation du secteur et au risque de dérangement de la faune.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'état initial de la biodiversité en conduisant les inventaires nécessaires et de garantir l'évitement, la réduction ou, à défaut, la compensation des atteintes aux espèces, aux habitats et aux fonctions identifiées.

S'agissant de la protection des arbres, l'Autorité environnementale remarque que la formulation des prescriptions n'est pas la même pour le secteur nord et pour le secteur sud.

Pour le secteur nord, l'OAP indique que « *tout arbre abattu doit être remplacé à développement équivalent sur le terrain d'assiette du projet. Les arbres de remplacement doivent, à terme, avoir une taille équivalente à l'arbre qu'ils remplacent (se référer à la rubrique « Unité de plantation » en Section 4. Lexique du Règlement 4.1. Titres I à VI – Dispositions générales, dispositions communes applicables à toutes les zones, dispositions spécifiques applicables selon les zones U, A et N)* » (p. 32).

Pour le secteur sud, en revanche, l'OAP indique que « *les arbres existants seront à conserver, sauf en cas de nécessité absolue liée aux travaux du secteur, dans la limite des orientations demandées dans le cadre de la présente OAP. En cas d'abattage, les arbres devront être remplacés par un ou plusieurs sujets de volume foliaire équivalent, sauf si la configuration des espaces libres ou la disposition des plantations conservées sur le terrain rendent impossible leur développement, dans ce cas, des plantations de strate inférieure seront à privilégier* » (p. 34).

(9) L'Autorité environnementale recommande de prévoir le même degré de préservation des arbres actuels sur les emprises des secteurs nord et sud de l'OAP Marnière ou, à défaut, de justifier les choix différenciés entre nord et sud à l'appui de critères objectifs s'agissant de l'état de conservation de ces arbres.

3.2. Mobilités et déplacements (OAP « Pariwest »)

Les circulations piétonnes et cyclables sont favorisées à travers l'inscription de principes de liaisons au sein de l'OAP « Revitalisation de Pariwest ». L'évaluation environnementale (p. 25) précise : « *L'OAP Pariwest est com-*

plétée pour sécuriser les déplacements piétons/cycles et faciliter l'accès au supermarché et aux commerces spécialisés de cette zone d'activité très routière. »

Le projet de la commune pour cette zone est ainsi susceptible d'accroître les déplacements individuels motorisés générateurs de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. L'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale ne permet pas, contrairement à ce qui avait motivé la décision de soumission, d'évaluer correctement ces incidences sur la santé et le cadre de vie et de justifier la mise en œuvre de mesures visant à éviter ou à réduire significativement l'exposition des populations aux pollutions et nuisances liées au développement du secteur.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer les niveaux de pollutions sonores et atmosphériques du secteur « Pariwest », à l'état initial et à l'état projeté ;
- de prendre les mesures visant à éviter ou à réduire significativement l'exposition à ces pollutions des populations.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Maurepas envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 2 mai 2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'expliquer, dans le cadre du PLU, les intentions programmatiques à long terme sur la zone « Pariwest » ; - de décrire et caractériser les incidences de la transformation de cette zone notamment en termes d'exposition aux nuisances et pollutions des habitants et usagers en les confrontant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé ; - de quantifier précisément l'artificialisation des sols occasionnée par l'exécution du PLU ; - de présenter en conséquence les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU sur l'environnement et la santé humaine.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les réponses et les suites données aux différentes observations issues de la concertation préalable.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de mieux traduire le respect de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) de l'évaluation environnementale par une explicitation et une justification des choix relevant d'abord de l'évitement, puis de la réduction, voire de la compensation.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de se saisir de la procédure de modification n° 1 du PLU de Maurepas pour proposer des orientations et des prescriptions répondant au programme d'actions du PCAET, en particulier sur les secteurs sensibles aux effets d'îlots de chaleur urbains....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer à la baisse l'exigence de trois places de stationnement minimum par logement dans l'OAP Marnière, par cohérence avec les dispositions du règlement en la matière, afin de ne pas favoriser l'utilisation des véhicules individuels motorisés.14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus, notamment au regard des solutions alternatives envisageables, concernant : - l'artificialisation du secteur sud de l'OAP Marnière et l'importance des aires de retournement ; - le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP Pariwest.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'identifier précisément les écoulements qui alimentent les zones humides sur les terrains du secteur de l'OAP « Marnière » ; - de garantir que les fonctionnalités liées à ces zones ne seront pas perturbées par l'urbanisation et, le cas échéant, d'adapter en conséquence les conditions de cette urbanisation pour préserver les fonctions des zones humides.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'état initial de la biodiversité en conduisant les inventaires nécessaires et de garantir l'évitement, la réduction ou, à défaut, la compensation des atteintes aux espèces, aux habitats et aux fonctions identifiées.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de prévoir le même degré de préservation des arbres actuels sur les emprises des secteurs nord et sud de l'OAP Marnière ou, à défaut, de justifier les choix différenciés entre nord et sud à l'appui de critères objectifs s'agissant de l'état de conservation de ces arbres.....16

(10) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer les niveaux de pollutions sonores et atmosphériques du secteur « Pariwest », à l'état initial et à l'état projeté ; - de prendre les mesures visant à éviter ou à réduire significativement l'exposition à ces pollutions des populations.....17