

MEMOIRE EN REPONSE

A L'AVIS NUMERO MRAE-APPIF-2024-039

EN DATE DU 2 mai 2024

L'avis de l'autorité environnementale a été publié sur le site de la MRAE Ile-de-France le 2 mai 2024.

En synthèse, l'avis de la MRAE fait état de 10 recommandations :

1. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. D'expliquer, dans le cadre du PLU, les intentions programmatiques à long terme sur la zone « Pariwest »
 - b. 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
 - c. De quantifier précisément l'artificialisation des sols occasionnée par l'exécution du PLU
 - d. De présenter en conséquence les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser les incidences du PLU sur l'environnement et la santé humaine
2. L'Autorité environnementale recommande de préciser les réponses et les suites données aux différentes observations issues de la concertation préalable.
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.
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.
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.
6. L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus, notamment au regard des solutions alternatives envisageables, concernant :
 - a. L'artificialisation du secteur sud de l'OAP « Marnière » et l'importance des aires de retournement
 - b. Le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP « Pariwest ».
7. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. D'identifier précisément les écoulements qui alimentent les zones humides sur les terrains du secteur de l'OAP « Marnière »
 - b. 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

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

La maîtrise d'ouvrage s'engage à :

- Produire un mémoire en réponse qui viendra compléter le dossier soumis à l'enquête publique
- Modifier le PLU **à la suite de l'enquête publique** en fonction des réponses apportées dans le présent document.

Clés pour faciliter la lecture du document :

La réponse de SQY reprend les recommandations numérotées de la MRAe en vert dans l'ordre de l'avis. Elle reprend également, quand cela est nécessaire, des éléments du rapport permettant de comprendre les recommandations. La reprise de ces éléments est en italique. SQY qui est le maître d'ouvrage de la révision du PLU apporte des éléments de réponses à ces recommandations dans le paragraphe dédié.

*

*

*

DETAIL DES PRISES EN COMPTE PAR SQY

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

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

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 PLU 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 appelée 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**

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

La commune et l'intercommunalité ne disposent pas à l'heure actuelle de plan de réaménagement global de la zone Pariwest. Des études ont été réalisées, incluant de la concertation, afin de réfléchir au réaménagement de ce secteur. Cependant ces études sont restées à une échelle très globale et ne permettent pas d'envisager un projet de réaménagement complet et suffisamment précis pour aller jusqu'à fixer des prescriptions dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présente procédure de modification avait pour objectif sur le secteur Pariwest, de seulement venir préciser les intentions d'aménagement envisagées dans le cadre de l'OAP existante, mais en aucun cas remodeler de manière profonde la zone d'activité.

Une évolution de l'OAP sur Pariwest sera étudiée lors de l'élaboration du PLUi-H (Plan local d'urbanisme intercommunal sur les 12 communes de l'aire territoriale de SQY et dont l'élaboration a été prescrite en 2023) ou à plus long terme. Modifier de manière approfondie une telle OAP comme il est demandé implique à minima de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ce qui rentre dans le cadre d'une procédure de révision du PLU permettant d'envisager le développement global de la zone Pariwest qui s'étend sur 2 communes de l'agglomération : Coignièrès et Maurepas et non plus d'une simple modification.

Concernant les incidences de la transformation de la zone, la révision du PLU approuvée en 2019 comprend une évaluation environnementale qui étudie l'impact de l'OAP sur l'environnement et la santé des habitants. Cette évaluation a été mise à jour en prenant en compte les changements introduits par la modification. L'évolution de l'OAP étant limitée (ajout de principe visant à assurer une continuité paysagère et piétonne entre le Sud et le Nord de la zone d'activité), l'évaluation environnementale a été mise à jour proportionnellement à l'importance de la mise en œuvre des modifications prévues sur le secteur Pariwest, comme le précise l'article R122-20 du Code de l'environnement.

L'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis l'approbation de la révision (2019) sera ajoutée au dossier de modification du PLU comme demandé par la MRAe dans sa recommandation N°1 - point 3. Pour cela, seront mobilisées, les données fournies par le portail de l'artificialisation (donnée OCS GE).

Concernant le dernier point, la modification ne prévoyant pas de changement majeur sur l'OAP, l'évaluation environnementale réalisée lors de la révision de 2019 semble toujours pertinente. Pour rappel, la mutation du secteur permise à travers l'OAP est déjà en grande majorité réalisée avec la construction de logements le long de la rue de Chevreuse. L'OAP ne permettant pas de mutation vers de l'habitat à d'autres secteurs de Pariwest.

Pour mémoire, la construction de logement réalisée dans le cadre d'une « procédure intégrée logement » (PIL) et la reconversion de la RD13 en boulevard urbain ont donné lieu à des études d'impact, appuyées sur les études techniques circulation, air et bruit qui s'imposaient. Conformément à ses obligations, SQY étudiera les conséquences du réaménagement global de Pariwest, notamment sur l'air et la santé, quand le programme global du secteur sera à un niveau de définition suffisant.

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

Dans le cadre de la procédure de modification no 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 dédiées) 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 apportées.

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

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Des compléments au bilan de la concertation seront ajoutés en annexe du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Cela permettra d'ajouter ces éléments au dossier d'enquête publique sans modifier le bilan de la concertation qui ne peut être modifié qu'à travers une délibération du Conseil Communautaire, ce qui aurait des conséquences sur la suite du déroulé de la procédure.

CF le 5. Annexes du présent mémoire.

2. L'évaluation environnementale

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

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.

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Le III.C « solutions de substitution examinées » du rapport d'évaluation environnementale sera complété pour faire ressortir les choix qui relèvent de mesures d'évitement ou de réduction. Les dispositions de la nouvelle OAP « Marnière » et les évolutions des dispositions de l'OAP « Pariwest » et du règlement seront également examinées sous cet angle afin de répondre à la recommandation de la MRAe.

Articulation avec les documents de planification existants

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.

(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

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

L'évaluation environnementale du PLU de Maurepas a examiné la mise en œuvre du PCAET de SQY dans le PLU de Maurepas et a conclu à sa compatibilité. Concernant spécifiquement la préservation des îlots de fraîcheur et la lutte contre les îlots de chaleur, tout aménagement sur le territoire de Maurepas mettra en œuvre :

- Les règles de pourcentage minimal d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre (article U.3.1), les règles de plantations (art. U.5) portant sur les terrains privés ;
- Et les dispositions de l'OAP "trame verte et bleue et circulations douces" portant sur les espaces publics, notamment :
 - La demande de maintenir ou d'augmenter le nombre de strates de végétation ;
 - La demande de végétaliser au moins 30 % de la superficie des allées de plus de 5 m de large,
 - La demande de mettre en œuvre une gestion alternatives et intégrées des eaux pluviales privilégiant des solutions d'hydrauliques douces aériennes et gravitaires ;
 - La demande de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'évaluation environnementale de la modification n°1 sera complétée avec les informations ci-dessus.

Une déclinaison plus complète du programme d'action du PCAET sera mise en œuvre dans le cadre du futur PLUi « à 12 communes » de SQY en cours d'élaboration.

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 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

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

La Ville et SQY ont accordé une grande importance au contexte lors de la réalisation de l'OAP. Afin de bien comprendre le nombre de place de stationnement par logement demandé, il est important de préciser le contexte urbain du quartier :

- De rares places de stationnement public et excentrées (les plus proches sont à 200 m au niveau du groupe scolaire de la Marnière).
- De petites poches de stationnement existantes déjà saturées. L'occupation régulière et continue des trottoirs dans le quartier démontre la saturation dans ce domaine.
- L'absence de stationnement le long de la voie principale bordant directement le secteur nord (chemin de Paris) et le secteur sud (chemin perdu)

Le raisonnement était qu'à partir du moment où il est demandé 2 places de stationnement par logement, les nuisances en terme de stationnement du quartier s'appliqueraient également sur les nouvelles constructions de l'OAP Marnière. Le plus souvent, le garage est présenté comme seconde place de stationnement mais utilisé dans les faits à des fins complètement différentes,

mais toujours liées à l'habitat (usage de buanderie, cellier, etc...). Le manque de place se reportant ainsi sur le domaine public, source de nuisances pour les riverains, voire des risques en terme de sécurité routière.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF, mais l'OAP représentant un nombre de logement tellement minime par rapport au total sur la commune, cette exception n'est pas de nature à remettre en question la compatibilité du PLU avec le document supra-communal.

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**

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Concernant l'artificialisation engendrée par le secteur Sud de l'OAP marnière et l'importance des aires de retournement.

L'OAP demande une implantation de maisons isolées pour respecter le caractère du quartier (maison de petite et moyenne taille). Le parti pris de construire avec une implantation isolée est une volonté d'urbanisme afin de les disséminer dans un parc largement végétalisé pour s'insérer au mieux dans ces zones faiblement urbanisées, et développer les continuités écologiques des rigoles et du bois de la Marnière. Dans un urbanisme de transition.

Pour le secteur nord, le piquage actuel sur le chemin de Paris est conservé, et les prescriptions paysagères et de protection le long du chemin de Paris ne permettraient pas d'en créer un deuxième.

La zone d'implantation des futures constructions sur la partie Nord de l'OAP Marnière est constituée d'un terrain de tennis existant, elle est donc déjà imperméabilisée. Les nouvelles constructions étant limitées, l'imperméabilisation supplémentaire serait finalement très faible.

Ce parti pris sur les formes urbaines rend nécessaire la réalisation d'accès d'une longueur supérieure à 50 mètres, or une telle profondeur nécessite une aire de retournement pour permettre l'intervention des véhicules pompiers.

Afin de tout de même prendre en compte la recommandation de la MRAe, l'OAP sera précisée afin d'indiquer que les accès et aires de retournement devront être perméables et végétalisés, en étant par exemple réalisés en gazon renforcé.

Enfin, la Ville et SQY souhaitent rappeler que les terrains compris dans l'OAP Marnière sont classés en zone urbaine (U) depuis le PLU de 2013. La modification vient créer une OAP qui permettra de limiter l'impact de l'urbanisation sur ce secteur avec une zone humide protégée et des espaces à préserver de l'urbanisation.

Concernant le tracé des liaisons destinées aux modes actifs sur le schéma de l'OAP Pariwest, les flèches ajoutées pour illustrer le principe d'assurer une continuité paysagère et piétonne,

n'ont pas de portée conforme mais simplement indicative. La position de principe des liaisons a été calée sur la trame viaire existante, pour compléter selon un axe nord-sud les continuités est-ouest déjà existantes et mailler ainsi la zone de Pariwest. Cependant, l'objectif de la modification n'est pas de respecter à la parcelle près le tracé ajouté, mais bien d'avoir une réflexion pour conserver/créer des ouvertures visuelles, accompagnées de continuité piétonnes sur un axe Nord-Sud, au sein de la zone de Pariwest.

Ce point sera clarifié dans l'OAP afin d'éviter toute mauvaise interprétation de ces flèches.

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

Milieux naturels et biodiversité (OAP « Marnière »)

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, dégradées 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.**

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Les dispositions communes du règlement du PLU de Maurepas rappellent les dispositions issues de la loi sur l'eau, notamment les articles R. 214-1 et suivant du code de l'environnement (procédures « IOTA »).

Pour prévenir la destruction de zones humides et encadrer la construction du périmètre de l'OAP « Marnière », le PLU de Maurepas a vérifié la présence de zones humides et les a protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées couvrent respectivement 2 385 m² (secteur Nord) et 3 880 m² (secteur Sud), et relèvent donc de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature « IOTA » sous le régime de déclaration.

L'étude de la fonctionnalité de cette zone humide et la détermination des mesures nécessaires pour la pérenniser sera assurée dans le cadre de la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

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 locale 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

Réponse de la Maitrise de l'Ouvrage :

Pour contextualiser, l'ensemble des terrains objets de la future OAP Marnière sont classés en terrains constructibles au PLU de 2013 (zone urbaine à dominante pavillonnaire).

SQY et la commune, conscientes des potentialités (maintien en zone urbaine résidentielle stricte) mais aussi des fragilités de ces espaces tampons entre espaces urbains et naturels, ont donc choisi de mettre en place un périmètre d'attente valable 5 ans à l'approbation de la révision du PLU en 2019 afin d'en définir les conditions d'aménagement.

Deux études complètes de biodiversité (avec études faune- flore du bureau Alisea dont une mise à jour en 2010) ont été menées pour la rédaction du PLU de 2013, déterminant la rigole royale et le bois de la Marnière en trame écologique.

De plus, dans le cadre des études environnementale, une évaluation environnementale a été menée dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLU approuvée en 2019 par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en- Yvelines.

Egalement une OAP « trame verte et bleue et circulations douces » couvre l'ensemble du territoire communal depuis le PLU de 2019.

Le projet de modification est totalement compatible avec les orientations de cette OAP « trame verte et bleue et circulations douces.

Toujours, dans le cadre de cette modification n° 1 du PLU, le bureau d'étude Urban Eco missionné par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a réalisé l'étude de détermination précise des zones humides comme demandé par la MRAE pour évaluation environnementale.

Le résultat des sondages est inclus au document de PLU (document 1.1 – complément EISE, annexe expertise zone humide).

Précisons que ce document comporte déjà un rappel des trames écologiques existantes et une synthèse faune-flore de la commune également (pages 11 à 17).

En complément du contexte historique, pour la partie Nord de l'OAP Marnière, la zone de développement autorisée pour les constructions est occupée aujourd'hui en très grande partie par un terrain de tennis déjà imperméabilisé. L'accès se fera par l'allée déjà existante et à travers le jardin existant de la maison adjacente. L'imperméabilisation et l'impact sur la biodiversité seront donc extrêmement faibles voire nuls au vu de l'utilisation actuelle de ces terrains. Les espaces non imperméabilisés sont protégés à travers l'OAP par différentes mesures de protection (bande paysagère de 5 m/voie, groupement d'arbres à protéger, zone de préservation écologique et paysagère en lisière de rigole figurant dans le document 3.1 de l'OAP).

Pour la partie Sud, les zones de développement autorisées sont aujourd'hui occupées par des jardins avec certaines parcelles déjà partiellement bâties (partie Est). L'impact là aussi sera moindre, l'OAP s'attardant sur la préservation des espaces présentant une couverture boisée.

L'OAP sera également modifiée pour demander la perméabilité des accès et aires de retournement, permettant ainsi de réduire encore l'impact des nouvelles constructions sur la biodiversité.

Le périmètre de constructibilité limitée n'est valable que jusqu'à novembre 2024, il est donc impératif qu'une OAP soit opposable à cette date pour cadrer l'urbanisation et limiter les possibilités d'impacter la biodiversité sur les terrains concernés.

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.

Réponse de la Maîtrise de l'Ouvrage :

La Ville et SQY acceptent de procéder à une harmonisation du degré de préservation de arbres entre le secteur Nord et Sud de l'OAP Marnière. Les prescriptions de la partie Nord seront appliquées à la partie Sud, afin d'avoir un degré de protection accrue.

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 complétée 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.**

La modification se cantonne à encourager le développement des modes de déplacements actifs, l'impact ne peut être que positif sur la pollution sonore et atmosphérique. L'évaluation environnementale a été mise à jour pour prendre en compte les évolutions induites par la modification du PLU. Le PLU dans son entièreté (et donc l'OAP Pariwest) a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale au moment de sa révision en 2019.

De plus, lors de la réalisation des logements le long de la rue de Chevreuse, ces sujets ont d'ores et déjà été pris en compte à travers deux études d'impact, réalisées dans le cadre de la conduite de deux procédures intégrées pour le logement, accompagnées de deux enquêtes publiques.

La Ville et SQY rejoignent cependant la MRAe sur la nécessité de réaliser de telles études à l'occasion d'une évolution plus approfondie de Pariwest. Ces études seront réalisées à cette occasion pour s'assurer d'une bonne prise en compte des risques et nuisances à destination des populations.

4. Conclusion

Dans le présent mémoire en réponse, une réponse a été apportée à chaque recommandation émise par l'autorité environnementales dans son avis du 2 mai 2024, et ces éléments seront portés à la connaissance du public dans le dossier d'enquête sur la modification du PLU.

S'agissant de la création de l'OAP Marnière, un des points essentiels de cette modification, il est nécessaire de rappeler que cette nouvelle OAP est la concrétisation d'une dizaine d'années de réflexion et de concertation dans ce quartier.

En effet, dans une version antérieure du PLU approuvé de 2013, ce secteur était largement urbanisable pour un potentiel estimé d'une centaine de constructions. En cours de révision du PLU, avant 2019, des opérations de logements dans le secteur désormais désigné comme « secteur nord de l'OAP projeté » ne correspondaient pas à la vision de la commune et à l'attente des résidents.

Ainsi, les projets d'urbanisation excessive avaient pu être évités à l'initiative de la Ville par décision de refus de permis de construire, et approbation de la révision du PLU en 2019 par SQY, décisions confirmées favorablement par le juge administratif.

La révision du PLU de 2019 enrichie de l'évaluation environnementale menée pendant son élaboration avait donc instauré un périmètre de constructibilité limitée de 5 ans s'achevant en fin d'année 2024.

L'actuel projet de modification et de création d'OAP Marnière encadre le devenir de cet espace couvert par ce périmètre provisoire et permet de définir un projet d'aménagement global respectueux de l'environnement, en interface entre le massif forestier nord, les rigoles royales et le bois communal de la Marnière au sud.

Les études menées lors de la modification conduisent à renforcer considérablement les protections paysagères, les lisières boisées et accroître le potentiel des corridors écologiques existants et définis au PLU de 2019 (réduction des surfaces d'implantation du bâti, obligation de plantations, bandes paysagères de protection des boisements et des coulées vertes, coefficient de biotope,...).

La détermination des zones humides proposées au projet de modification participe encore plus à cette logique de protection environnementale :

en l'espace de 10 ans, le potentiel d'urbanisation du secteur de l'OAP Marnière aura été divisé par 10, en cohérence avec les dispositions conservatoires de protection qui avaient prévalu lors de la révision de 2019, afin de pouvoir mener les études environnementales qui valident bien le potentiel remarquable de ce secteur en cœur de zone urbaine.

5. Annexe : Complément concertation réalisée

La MRAE recommande de préciser les réponses et les suites aux différentes observations de la concertation.

Pour mémoire, le bilan de concertation a été arrêté par délibération de SQY le 29/06/2023. Les observations ont été classées par thèmes au bilan des pages 8 à 11 à ce bilan.

1 – suppression et repositionnement des sentes piétonnes débouchant sur l'allée de Ploumanach :

Réponse : Proposition modifiée au schéma du secteur nord de l'OAP Marnière (repositionnement de la sente).

Cf doc OAP page 32 (schéma secteur nord).

2 – demande de réaménagement du chemin de Paris

Réponse : emplacement réservé n° 20 pour liaison douce (414 m²) proposée au projet et pas de nouveau point de piquage entrées/sorties sur cette voie par la mise en place d'une bande paysagère et un « espace paysager à protéger » avec indication du principe de desserte interne existante confirmée le long du chemin de Paris (secteur nord).

Cf doc – plan de zonage

3 – abattage d'arbres et ajout de bande paysagère

Réponse : secteur nord protégé par mise en place de bandes paysagères et groupement d'arbres repérés. Prescription de remplacer tout arbre abattu par arbre de taille équivalente

Secteur Sud : des bandes paysagères encadrent les deux terrains constructibles en périphérie (respectivement Ouest pour parcelle AE 450 et Est pour parcelle AE 445)

Cf doc OAP pages 32 à 34

4 – précision sur zone humide et extension bois de la Marnière

Réponse : L'étude spécifique de zones humide a été menée également sur le secteur sud mais l'extension du bois de la Marnière ne peut être réalisée sur terrain privés (hors procédure et budget spécifiques).

5 – plantation rive sur rue Claude Bernard (Pariwest)

Réponse : ne relève pas du champ de la modification.

6 – demande de dé-densification et programmation adaptée aux seniors

Réponse : demande hors champ de la procédure de modification surtout vu le nombre faible de maisons potentielles.

7 – extension de l'activité entrepôt pour Pariwest

Réponse : hors champ de la procédure de modification et remettrait l'économie générale de plan sur ce secteur avec les équilibres institués lors de la révision du PLU de 2019. A étudier dans une future révision.

8 – ajouts de définition au lexique (garage et surface maximale de l'annexe)

Réponse : pour l'annexe, le seuil d'assujettissement aux formalités d'urbanisme est de 5 m² et non de 20 m² comme évoqué par un contributeur. Restreindre l'utilisation du garage comme proposé ne relève pas du code de l'urbanisme.

9 – réalisation de murs sur voies

Réponse : en contradiction avec le PLU actuel et l'évolution du projet sur ce point et qui envisage l'obligation de végétaliser obligatoirement les clôtures en limites séparatives. Le projet de modification défend la végétalisation des clôtures a contrario.

10 – diminuer l'emprise au sol (quartier Agiot)

Réponse : hors champ de la modification, remet en cause les équilibres entre quartiers.