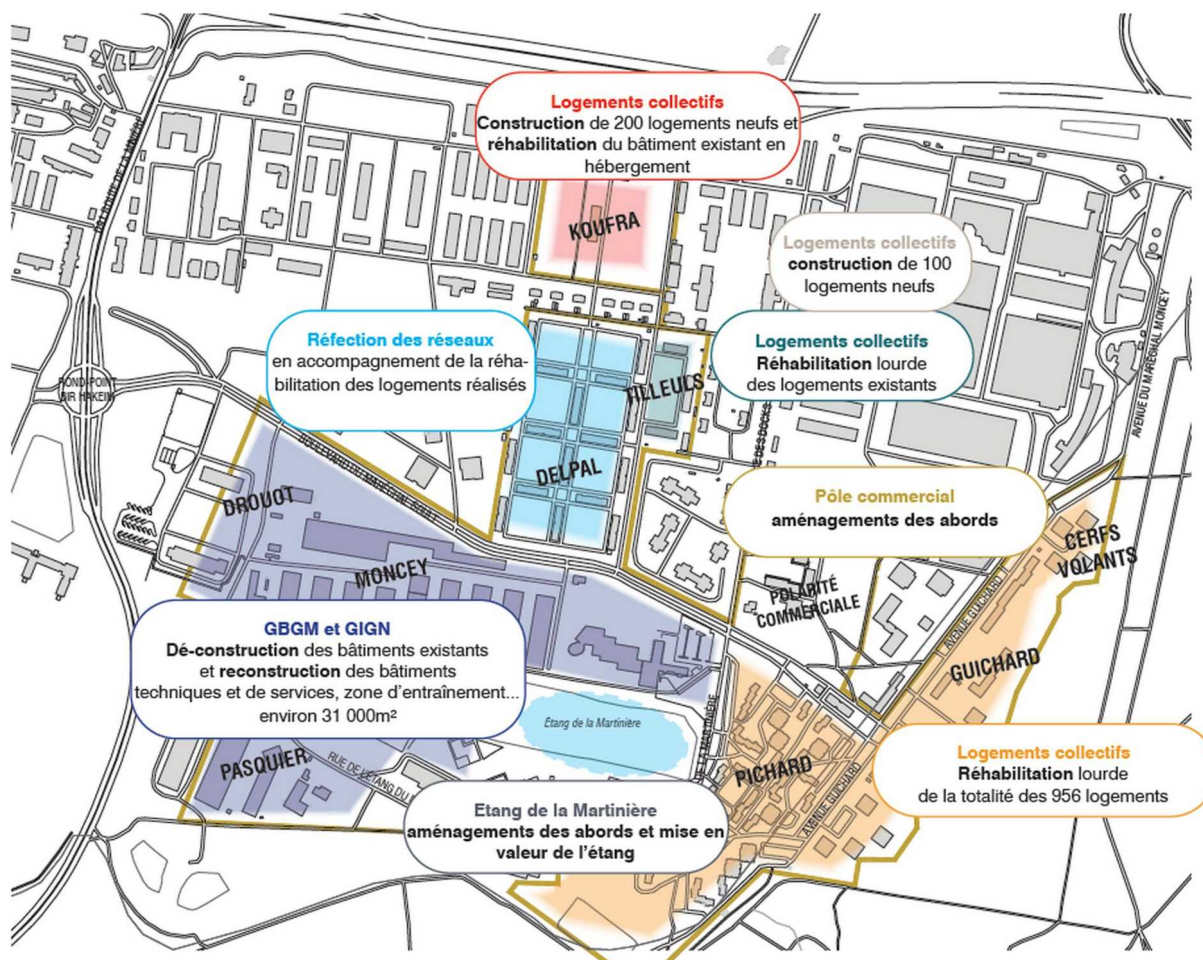




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Versailles (78)
à l'occasion de sa mise en compatibilité
par déclaration de projet**

N° 012736/A PP
du 29/04/2026



Description synthétique du programme de l'opération (source : Annexe 3, p. 18)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles (78), porté par la direction générale de la gendarmerie nationale dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet de PLU de Versailles et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 23 janvier 2026.

Cette mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Versailles vise à permettre la réalisation du projet « Cap Satory » qui vise à réhabiliter le quartier militaire situé sur le plateau de Satory, dans sa partie Est.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- le paysage ;
- les nuisances sonores ;
- les mobilités ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de faire référence aux valeurs limites de l'OMS pour l'exposition au bruit et de traduire dans les différentes pièces du PLU la volonté affichée de favoriser les mobilités douces et d'améliorer la qualité de vie des habitants ainsi que la volonté d'autoriser les ICPE sur le secteur Pasquier et pas sur tout le secteur UKCs.

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, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au directeur général de la gendarmerie nationale 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

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Le contexte territorial et le projet d'aménagement « Cap Satory ».....	8
1.2. La mise en compatibilité du PLU.....	9
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Le paysage.....	12
3.2. Les nuisances sonores.....	13
3.3. Mobilités.....	14
3.4. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.....	14
3.5. Les risques technologiques.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

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 environnementale² 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie, par le directeur général de la gendarmerie nationale pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Versailles (78) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et sur son rapport de présentation daté du 23 janvier 2026. Il s'agit d'une saisine volontaire.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 29 janvier 2026. 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 et sa réponse du 26 mars 2026 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 22 avril 2026 à Guillaume CHOISY la compétence à statuer sur le projet de plan local d'urbanisme de Versailles à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Guillaume CHOISY, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire 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.

-
- 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).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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.

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

Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de service
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GBGM	Groupement blindé de gendarmerie mobile
GIGN	Groupe d'intervention de la gendarmerie nationale
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MeCDP	Mise en compatibilité par déclaration de projet
OMS	Organisation mondiale pour la santé
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
ICPE	Installation classée pour l'environnement
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Le contexte territorial et le projet d'aménagement « Cap Satory »

■ Contexte territorial

Chef-lieu du département des Yvelines, Versailles se situe à environ 20 kilomètres au sud-ouest de Paris. Elle est connue pour son château ainsi que pour ses jardins, sites classés sous l'égide de l'Unesco dans la liste du patrimoine mondial de l'humanité.

La partie urbanisée de Versailles comprend huit quartiers, dont le quartier Satory, au sud-ouest du territoire communal. Le plateau de Satory est délimité au nord par la route nationale 12, au sud par la vallée encaissée de la Bièvre et est presque entièrement entouré d'une ceinture forestière, composée du bois de Satory au nord et de la forêt domaniale de Versailles au sud et à l'ouest.

Il est scindé en deux parties, séparées par la route départementale RD91 du nord au sud : Satory-Ouest, zone d'activités et Satory-Est, quartier exclusivement militaire occupé par un camp militaire et des logements réservés aux 1 500 familles de militaires.



Figure 1: Vue aérienne du plateau de Satory, à Versailles.

■ Projet CAP SATORY

Le projet CAP SATORY concerne le plateau de Satory-Est.

Le projet consiste en « une rénovation complète du site constitué de l'ensemble des emprises de la gendarmerie sur la partie est du plateau de Satory, d'une superficie de 45 ha » (Annexe 1, p. 2), et plus précisément :

- en la rénovation complète des 956 logements existants (situés dans les secteurs Guichard, Pichard et Cerfs-Volants) ;
- la réhabilitation du bâtiment existant dans le secteur Koufra en hébergement dédié aux gendarmes adjoints volontaires et stagiaires (180 hébergements) ;
- la construction de 300 nouveaux logements (dont 200 dans le secteur Koufra et 100 restants à positionner) ;
- la démolition puis reconstruction des infrastructures de gendarmerie (les bâtiments du Groupement blindé de gendarmerie mobile (GBGM) et du Groupe d'intervention de la gendarmerie nationale (GIGN), situés dans le secteur Pasquier seront eux démolis pour reconstruire les bâtiments techniques et de service) ;
- l'aménagement des abords de l'étang de la Martinière et des abords du pôle commercial.



Figure 2: Localisation du site d'étude et du plateau de Satory (source : Évaluation environnementale, p.2)

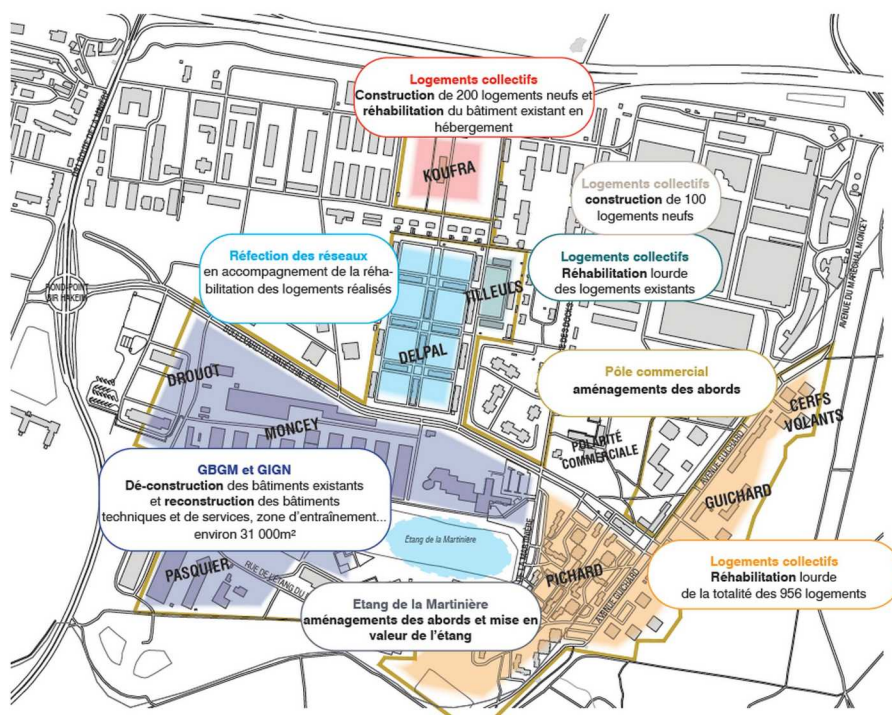


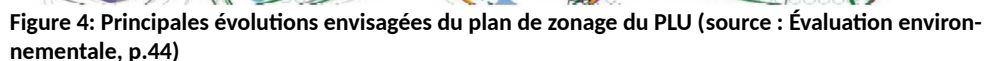
Figure 3: Description synthétique du programme de l'opération (source : Annexe 3, p. 18)

1.2. La mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Versailles a pour objet de permettre la réalisation du projet de CAP SATORY.

- les secteurs Pasquier, Pichard, Guichard, Cerfs-volant, Delpal et Tilleuls sont classés en zone UC (en UCs1 pour les quatre premiers et en UCs2 pour Delpal et Tilleuls), dont le règlement n'autorise pas les ICPE ;
- les secteurs Moncey et Drouot sont classés en zone UI, dont le règlement autorise une hauteur maximale des constructions de 9 mètres ;
- le secteur de serment de Koufra en zone UKa ;
- le secteur Drouot est inclus dans l'OAP Satory Ouest.

- créer un nouveau secteur UKCs en lieu et place des zones UI et UC, regroupant les secteurs Delpal, Tilleuls, Pasquier, Moncey et Drouot pour :
 - permettre les activités militaires ainsi que le logement des fonctionnaires nécessaires à ces activités et autorisant les ICPE et les activités industrielles sur le secteur Pasquier ;
 - autoriser une hauteur maximale des constructions de 12 mètres pour les secteurs Moncey et Drouot afin de permettre les opérations envisagées sur les bâtiments du GBGM et du GIGN ;
- retirer le secteur Drouot de l'OAP Satory Ouest (dont le périmètre recoupe celui de la Zac Satory Ouest), car celui-ci reste la propriété de la gendarmerie nationale, ce qui n'était pas le cas dans le projet initial de la Zac Satory Ouest.



Le dossier indique un planning prévisionnel dans lequel la concertation préalable aurait eu lieu en janvier et février 2026 et le bilan de la concertation en mars 2026 (annexe 3, p.27), et une concertation préalable du 12 au 31 janvier 2026 dans l'annexe 5 (p. 9). Cependant, les modalités d'association du public retenu ne sont pas connues, et le dossier ne contient pas non plus de bilan de la concertation permettant d'apprécier la manière

dont les observations recueillies ont pu être prises en compte dans la définition du projet de mise en compatibilité du PLU.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

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

- le paysage ;
- les nuisances sonores ;
- les mobilités ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets.

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

En application de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, la démarche d'évaluation environnementale comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme :

- l'annexe 1 qui présente le diagnostic communal ;
- l'annexe 2 qui analyse l'état initial de l'environnement ;
- l'évaluation environnementale qui présente les synthèses des annexes 1 et 2, et les justifications et choix retenus, l'articulation du PLU avec les documents de planification existants dits de rang supérieur et le résumé non technique.

Elle répond aux attendus globaux de l'évaluation environnementale : explication des choix retenus au regard des objectifs environnementaux et au regard de solutions de substitution raisonnables, analyse des incidences du plan sur l'environnement et la santé humaine, la présentation des mesures d'évitement, réduction et compensation (mesures ERC), le dispositif de suivi.

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact, est présenté dans l'évaluation environnementale (p.152 à 181) mais gagnerait à être présenté dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public. Le projet y est correctement décrit et illustré dans son contexte et ses caractéristiques et il reprend de manière synthétique tous les éléments présentés dans l'évaluation environnementale.

Le dispositif de suivi ne fixe pas d'objectif quantitatif à atteindre pour les différentes thématiques, et par conséquent aucune mesure corrective n'est proposée en cas de non atteinte des objectifs.

(1) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le dispositif de suivi des incidences et des mesures visant à les éviter, les réduire ou à défaut les compenser, en définissant des indicateurs de suivis et des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'impacts négatifs imprévus.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans l'évaluation environnementale (p. 138 à 150). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Versailles Grand Parc, adopté le 07 octobre 2025,
- le schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif), adopté le 11 septembre 2024,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027,
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre, adopté le 17 mars 2023,
- le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France (SRCE), adopté le 21 octobre 2013,
- le plan de mobilité de la région Île-de-France, arrêté le 27 mars 2024.

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que le projet de PLU est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. La comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions a vocation à éclairer les choix réalisés.

Le dossier présente la justification des choix effectués et la comparaison des deux scénarii étudiés, de manière synthétique dans l'évaluation environnementale (p.94 à 97) et, plus en détail dans l'annexe 10. Le scénario 1 consiste à classer la zone UCs1 en zone UI et le scénario 2 à classer la zone UCs1 en zone UK ainsi que la zone UI en zone UK. C'est ce dernier scénario qui a été retenu.

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

3.1. Le paysage

Le paysage constitue un enjeu sensible compte-tenu du fait que le plateau de Satory jouxte le domaine national de Versailles et Trianon ainsi que la ville historique au nord et qu'il est entouré de vastes massifs forestiers et de la vallée de la Bièvre au sud. Selon le dossier, « *cette topographie particulière en promontoire confère à la zone des enjeux patrimoniaux et paysagers importants* ».

Le site, bien que présentant des zones très fortement minéralisées, possède cependant des atouts à mettre en valeur, tels que l'étang de la Martinière, en conservant son accessibilité actuelle et en réaménageant ses berges pour permettre d'en faire le tour, et les espaces forestiers bordant le site en apportant un soin particulier aux lisières pour pallier « *au manque de lisibilité et à la perte d'espaces ouverts* » (Annexe 5, p.26).

Le projet de PLU permet une augmentation de la hauteur des bâtiments à 13,5 mètres dans la zone UKcs (article UK 10), au lieu des 9 mètres dans le PLU en vigueur, en précisant que « les constructions sur le plateau de Satory ne doivent pas, en particulier, être visibles depuis le Domaine National » (règlement écrit, article UK11).

L'Autorité environnementale estime nécessaire de compléter l'évaluation environnementale par des représentations volumétriques des capacités qu'offre le projet de règlement écrit ainsi modifié s'agissant en particulier des possibilités maximales de gabarit. Il s'agira ainsi d'illustrer les perceptions avant et après mise en œuvre des nouvelles règles de hauteur, depuis leurs abords et depuis des secteurs plus éloignés, afin d'apprécier les conditions d'intégration et de définir des dispositions favorisant cette intégration.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport environnemental afin de rendre compte, à l'appui de représentations volumétriques, des évolutions paysagères liées à la mise en œuvre des projets rendus possibles par le projet de PLU.

3.2. Les nuisances sonores

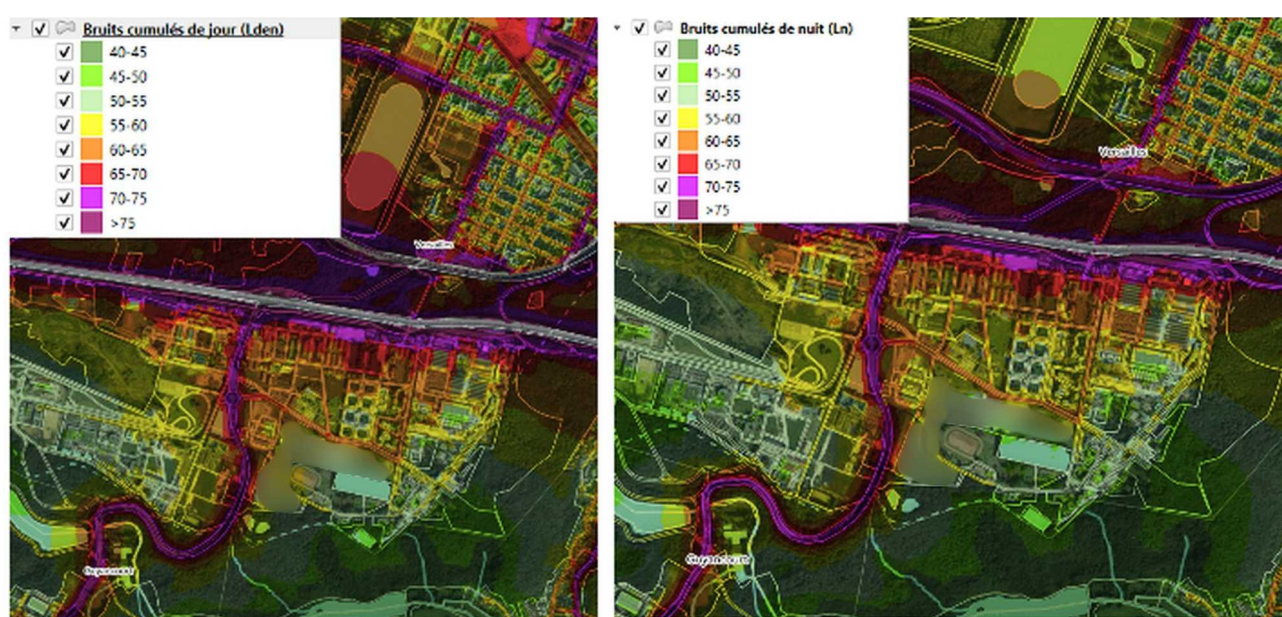


Figure 5: Carte de niveau de bruit sur le plateau de Satory, à gauche de jour et à droite de nuit (source : Bruitparif)

Le projet prévoit la création de 300 nouveaux logements, dont 200 sur le secteur Koufra, et la réhabilitation du bâtiment existant en hébergements, la localisation des 100 autres nouveaux logements n'ayant pas encore été définie.

Les niveaux sonores, observés sur le site Koufra, sont compris entre 65 et 70 dB de jour (dB Lden) comme de nuit (dB Ln), du fait de la proximité avec la route nationale 12.

La mesure d'évitement et de réduction proposée renvoie uniquement aux obligations réglementaires et ne propose pas d'autres mesures telles que l'orientation des logements, l'orientation des pièces à vivre de manière à diminuer cet impact, etc.

Par ailleurs, une attention particulière devra également être portée aux 100 nouveaux logements programmés mais dont l'implantation n'est pas définie, car l'ensemble du site est soumis à des niveaux sonores supérieurs à 55 dB sauf sur sa partie sud, en proximité des espaces boisés.

L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a précisé dans ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement les valeurs de référence au-delà desquelles la santé était affectée : il s'agit pour les axes routiers de 53 dB Lden en journée et 45 dBnight la nuit.

(3) L'Autorité environnementale recommande de proposer, dans le champ de compétence du PLU, des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de l'exposition au bruit des populations et d'intégrer la localisation des 100 nouveaux logements dans le PLU et de ne pas les construire dans les zones les plus bruyantes .

3.3. Mobilités

L'Autorité environnementale remarque des incohérences entre les différents documents de l'évaluation environnementale, où selon le document l'offre en transports en commun (2 lignes de bus existantes) est décrite comme satisfaisante (Évaluation environnementale, p. 87) ou au contraire limitée (Annexe 1, p. 38) et invite la personne publique responsable à mettre en cohérence les différents documents de l'Évaluation environnementale.

Le dossier indique que « *la voiture occupe une place prépondérante dans l'aménagement du site* » mais que le projet vise à « *revoir la place de la voiture au sein du site et à développer les mobilités douces en prenant en compte les nouvelles dynamiques de transport* » (Annexe 5, p. 21). Le dossier indique que la future ligne 18 du métro desservira le site, via la gare Satory, à l'horizon 2030.

Cependant l'Autorité environnementale remarque que cette volonté n'est pas traduite dans le projet de PLU, car le nombre de places de stationnement imposé par le règlement reste inchangé, alors que cette évolution du PLU aurait pu être l'occasion de revoir le nombre de places de stationnement obligatoire à la baisse, d'autant plus que l'étude de stationnement fournie dans le dossier indique que le stationnement est sous-utilisé. Il est aussi indiqué que les places de stationnement existantes ne permettent pas l'élargissement des voies en vue « *de l'adaptation de l'espace public aux mobilités douces, et la recherche d'un équilibre entre les différents usages de la voie* », pourtant défini comme un enjeu pour la mobilité et le déplacement (Évaluation environnementale, p.87).

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse du potentiel de développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, afin de le traduire en objectif et en actions en vue de proposer notamment des alternatives concrètes aux habitants, notamment aux heures de pointe et de traduire dans le règlement du PLU la volonté affichée de favoriser les mobilités douces.

3.4. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets

Le site du projet « CAP SATORY », tel que décrit dans le dossier, est composé d'immeubles espacés ainsi que de grandes emprises tertiaires bâties, qui constituent des espaces très imperméabilisés favorisant le développement des phénomènes d'îlots de chaleur urbain (ICU).

Les cartes des zones vulnérables à la chaleur, de jour et de nuit, réalisées par l'IPR montrent que le site se trouve en zone de vulnérabilité faible à moyenne au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU), et que le secteur Delpal est le plus vulnérable. Les 100 nouveaux logements à construire dont la localisation n'est pas encore définie devront donc éviter ce secteur ou à défaut, être accompagnés de principes d'aménagement visant à lutter contre l'effet d'ICU, fixés dès le projet de PLU.

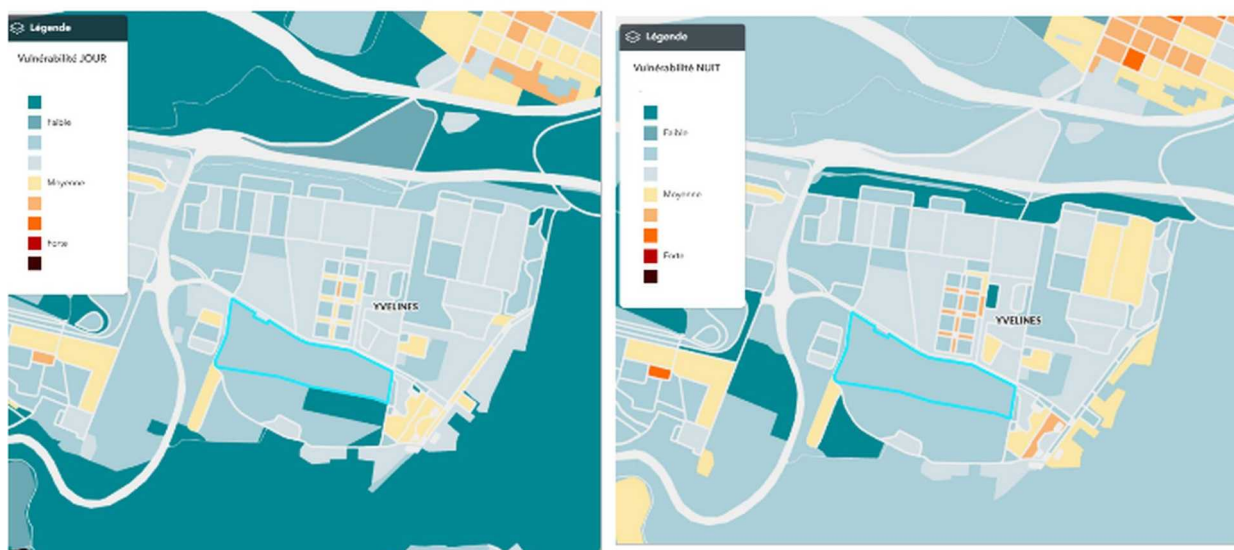


Figure 6: Carte des zones vulnérables à la chaleur sur le site, à gauche de jour et à droite de nuit (source : Institut Paris Région)

L'analyse de l'état initial sur le phénomène d'îlot de chaleur est à compléter. Le dossier comporte simplement un graphique représentant la « chaleur en ville » et conclut que « le secteur d'étude est dominé par les LCZ « Ensembles d'immeubles espacés », « Maisons éparses, constructions isolées » qui présentent respectivement des sensibilités moyennes à faibles au phénomène ICU » (Annexe 2, p. 267).

Les espaces ouverts végétalisés (cœurs d'îlots, jardins pavillonnaires, espaces verts publics, etc.) permettent, en plus d'être des supports potentiels de développement de la biodiversité locale, de lutter contre les effets d'ICU. Toutefois, le projet de PLU vise à densifier certains secteurs du territoire, ce qui peut générer une augmentation de l'imperméabilisation des sols et une réduction des espaces verts de pleine terre, facteurs aggravants des ICU.

Le projet de PLU identifie plusieurs actions pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le secteur en privilégiant la végétalisation (en fixant l'emprise au sol des constructions à 40 %), l'implantation d'espaces verts, et l'utilisation de matériaux à forte capacité de réflexion thermique. Ces mesures peuvent aider à réduire les effets des îlots de chaleur urbains et à s'adapter au changement climatique, à condition que la végétalisation et la réduction de l'imperméabilisation soient réalisées à une échelle pertinente selon les sites concernés. Néanmoins, cela suppose une étude approfondie, territorialisée, comportant des modélisations de l'effet prévisible des espaces végétalisés sur la réduction des températures estivales.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et compléter l'étude sur la vulnérabilité à la chaleur urbaine du site de projet et à s'assurer pour des scénarios d'élévation moyenne de la température de 2° C à l'horizon 2030 et de 4° C à l'horizon 2100 que les mesures envisagées seront suffisamment adaptées pour éviter tout impact négatif sur la santé et la qualité de vie de ses habitants du quartier.

3.5. Les risques technologiques

Dans le PLU en vigueur, les ICPE sont interdites dans la zone UC. Le dossier indique qu'une des modifications principales du projet de PLU est « l'autorisation des ICPE sur le secteur Pasquier » (Évaluation environnementale, p. 43), pour « des ateliers de réparation et d'entretien du GIGN et GBGM, un chenil, de la géothermie et des fluides frigorigènes » (Évaluation environnementale, p. 39). Or, le projet de PLU prévoit l'autorisation des ICPE sur tout le nouveau secteur UKcs, qui autorise par ailleurs les logements. Les seuls leviers d'action proposés sont la mise aux normes des ICPE et l'obligation de traitement des eaux usées provenant de ces installations.

Un site recensé dans la base de données Basias³, associé à un dépôt de liquides inflammables, est également présent sur le site de projet. Le dossier indique que des analyses de la qualité du sol ont été menées et que l'étude conclut « à la présence d'impacts notables à élevés en hydrocarbures et métaux lourds sur une grande partie du site » (Annexe 2, p.253). Le levier indiqué pour traiter cet enjeu (site/sol pollué), qualifié de fort dans le dossier, est de mettre aux normes les ICPE et un traitement adéquat des déblais en filière adaptée. Pour l'Autorité environnementale, il appartient au PLU, dans le cadre de son évaluation environnementale, de justifier les évolutions d'urbanisme au regard de l'existence d'un tel risque et de prévoir les interdictions ou les conditions nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages prévus.

(6) L'Autorité environnementale recommande de lever l'incohérence entre la volonté affichée d'autoriser les ICPE seulement sur le secteur Pasquier alors que le projet de règlement les autorise sur tout le nouveau secteur Ukcs et de prendre en compte la pollution déjà présente en réalisant une analyse des incidences liées à ce choix et des mesures de nature à éviter ou à défaut réduire l'exposition aux risques technologiques pour les logements sur la zone et de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou les secteurs de projet, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 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 à la personne publique responsable 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 [portail de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Paris, le 24 /04/2026

Le membre délégataire :



Guillaume CHOISY

³ Base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le dispositif de suivi des incidences et des mesures visant à les éviter, les réduire ou à défaut les compenser, en définissant des indicateurs de suivis et des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'impacts négatifs imprévus.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport environnemental afin de rendre compte, à l'appui de représentations volumétriques, des évolutions paysagères liées à la mise en œuvre des projets rendus possibles par le projet de PLU..... 13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de proposer, dans le champ de compétence du PLU, des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de l'exposition au bruit des populations et d'intégrer la localisation des 100 nouveaux logements dans le PLU et de ne pas les construire dans les zones les plus bruyantes 14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse du potentiel de développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, afin de le traduire en objectif et en actions en vue de proposer notamment des alternatives concrètes aux habitants, notamment aux heures de pointe et de traduire dans le règlement du PLU la volonté affichée de favoriser les mobilités douces..... 14
- (5) L'Autorité environnementale recommande D'approfondir et compléter l'étude sur la vulnérabilité à la chaleur urbaine du site de projet et à s'assurer pour des scénarios d'élévation moyenne de la température de 2° C à l'horizon 2030 et de 4° C à l'horizon 2100 que les mesures envisagées seront suffisamment adaptées pour éviter tout impact négatif sur la santé et la qualité de vie de ses habitants du quartier..... 15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de lever l'incohérence ente la volonté affichée d'autoriser les ICPE seulement sur le secteur Pasquier alors que le projet de règlement les autorise sur tout le nouveau secteur Ukcs et de prendre en compte la pollution déjà présente en réalisant une analyse des incidences liées à ce choix et des mesures de nature à éviter ou à défaut réduire l'exposition aux risques technologiques pour les logements sur la zone et de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou les secteurs de projet, à informer, prévenir et limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols..... 16