



Autorité environnementale

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

**Décision de l'Autorité environnementale, après
examen au cas par cas, sur le projet « One site »
situé sur l'îlot 1.1 de la ZAC Satory Ouest à
Versailles (78)**

n° : F-011-22-C-0042

Décision du 7 avril 2022
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n°2017-34 du 26 juillet 2017 sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory-Ouest à Versailles (78) ; l'avis délibéré n° 2019-10 du 28 mars 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Versailles pour permettre le projet d'aménagement « Satory Ouest » ;

Vu l'avis en date du 7 avril 2022, enregistré sous le numéro 2021-142 portant le projet de réalisation de la ZAC « Satory Ouest » à Versailles et le projet de construction du campus de l'école des Mines Paris (78) ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-011-22-C-0042 (y compris ses annexes)¹ relatif au projet « One site » situé sur l'îlot B-1.1 de la ZAC Satory Ouest à Versailles (78) reçu complet de « Projets Développement » le 8 mars 2022 ;

Considérant la nature de l'opération,

- elle fait partie du projet de la zone d'aménagement concerté (Zac) Satory Ouest, créée le 19 juin 2018 par l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS), d'une surface de 236 hectares (ha) et s'inscrit dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay ;
- elle a pour objet de regrouper l'ensemble des sites parisiens d'Arquus (entreprise du secteur industriel et militaire spécialisée dans la fabrication de véhicules militaires) ;
- elle consiste, sur une parcelle d'environ 3,35 ha (lot B-1.1), à construire un centre d'innovation (11 470 m² de bureaux sur trois niveaux) comprenant un parking de 150 places en sous-sol, un parking silo de 130 places et un atelier technique avec mezzanine (6 200 m²), pour une surface totale de plancher d'environ 17 700 m² :
 - l'atelier sera entouré d'une plate-forme de circulation (voirie lourde sur 30 mètres environ) et d'espaces verts arborés ;
 - le projet nécessitera, sous l'immeuble de bureaux, des terrassements et le creusement d'un niveau de sous-sols, après débroussaillage par l'EPAPS dans le cadre de la dépollution du lot B-1 de la Zac ;
 - la durée totale des chantiers est estimée à 24 mois ;

¹ <https://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/2022-en-cours-d-examen-et-decisions-rendues-r574.html#:~:text=Projet%20One%20site%22%20de%20la%20ZAC%20Satory%20Ouest%20%C3%A0%20Versailles>

Considérant la localisation de l'opération prévue,

- elle est située au nord-ouest du plateau de Satory, au sein du futur quartier Bastion (dont elle constitue une petite moitié nord), sur l'actuel champ de manœuvres et près des pistes d'essais ; le terrain est occupé par des friches en partie arborées, entre les futures voies de la Zac, « l'Onde » au nord, le mail « Pistes » à l'ouest et le mail « Bastion » au nord ;

Considérant les incidences de l'opération prévue sur le milieu naturel et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les effets notables du projet sur l'environnement et la santé humaine,

- la Zac Satory ouest a fait l'objet d'une étude d'impact en cours d'actualisation qui en a analysé les incidences, et des avis susvisés de l'Ae ;
- le dossier de Zac prend en compte la destruction des espaces naturels et les mesures de compensation correspondantes. Le secteur du lot B1 y est caractérisé. La compensation des zones humides du lot B1 a fait l'objet d'un accord dans le cadre du dossier de déclaration n° 78-2020-00038 au titre de la police de l'eau, laquelle rappelle l'application d'un ratio de 1,5 pour les mesures de compensation de la zone humide impactée sur le lot B-1 soit a minima une surface de 1,5 hectares ;
- aucun site Natura 2000 n'est présent au niveau du site du projet « One site » ;
- le site du lot B-1 a fait l'objet d'un arrêté n° 2021 Driee-IF/009 du 29 janvier 2021 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées dans le cadre du projet de dépollution du secteur B-1 de la Zac Satory Ouest à Versailles. Les compléments apportés par le mémoire en réponse transmis par l'EPAPS ont permis de lever les réserves de l'avis défavorable du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel ;
- l'étude des risques sanitaires des sols réalisés en juin 2021 par IDDEA conclut que la qualité des milieux est compatible, d'une part avec l'usage futur de voiries et espaces verts, d'autre part avec des bâtiments à usage de bureaux (bâtiment de plain-pied à usage d'atelier et de bureaux sur un niveau de sous-sol) et ne conclut pas à la nécessité de mesure de gestion particulière ;
- l'EPA Paris-Saclay a fait réaliser des études quantitatives des risques sanitaires (EQRS) et des plans de gestion sur les secteurs destinés à accueillir de nouveaux usages en testant un éventail élargi d'hypothèses, tant en termes de programmation (logements, bureaux, potagers, écoles...) que de mesures constructives (bâtiment de plain-pied, avec sous-sol, avec vide sanitaire...) disponibles dans l'étude d'impact et ses compléments qui ont confirmé la faisabilité globale du projet urbain. Pour ce qui concerne spécifiquement la dépollution des sols, l'Agence régionale de santé d'Île-de-France a validé le 25 novembre 2019 un processus visant, tout au long de l'aménagement de la Zac, à s'assurer que les opérations envisagées soient bien compatibles avec la pollution résiduelle des sols après traitement ;
- un plan de gestion des sols réalisé par l'EPAPS prévoit, soit un recouvrement des sols au droit des futurs espaces verts par des terres saines, soit une excavation des terres polluées qui seront criblées et traitées (en vue de leur dépollution) ;
- le projet n'engendre pas d'impact supplémentaire significatif par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact de la Zac Satory ouest pour les prélèvements d'eau, les eaux souterraines, la gestion des matériaux, les déplacements et les trafics, les vibrations et les rejets liquides ;
- Les « *Compléments à l'étude d'impact* » versés au dossier n°2021-142 présentent une étude de sécurité pyrotechnique de mars 2020, approuvée par la Direccte², l'Ingénieur poudres et explosifs (IPE) puis le préfet ;
- le projet respectera le cahier des charges de cession de terrain qui comprend les prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et techniques de la Zac applicables au lot B-1-1 ;

² Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi, devenue en 2021 Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités.

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, le projet « One Site » sur l'îlot B.1-1 de la Zac Satory Ouest à Versailles (78) présentée par « Projets Développement », n° F-011-22-C-0042 est, en tant qu'opération constitutive du projet de Zac Satory Ouest, soumise à évaluation environnementale. Ce projet étant un élément constitutif de la programmation de la Zac, l'actualisation de l'étude d'impact du dossier n°2021-142 n'est pas requise pour ce projet.

Article 2

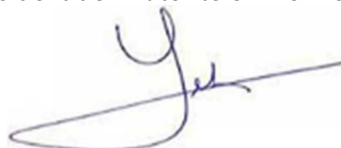
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Fait à la Défense, le 7 avril 2022,

Le président de l'Autorité environnementale



Philippe LEDENVIC

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale
Ministère de la transition écologique et solidaire
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX