



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

19 OCT. 2011

Direction régionale et interdépartementale  
de l'Environnement et de l'Energie en Ile-de-France

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE- 377 -11

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de la zone  
d'aménagement concerté « Courtaboeuf 9 » sur la commune de  
Villejust (Essonne).**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté « Courtaboeuf 9 » sur la commune de Villejust dans l'Essonne. Il sera joint au dossier modificatif de création de la ZAC. Le dossier initial a été approuvé en 2000.

Pour accompagner l'essor de l'Opération d'Intérêt National (OIN), de Paris-Saclay, le projet porté par la commune de Villejust accueillera, sur 15 ha de terres agricoles, des entreprises de services et d'activités. Ainsi, outre l'aménagement de bureaux (2000 m<sup>2</sup>), de locaux d'activité (5000m<sup>2</sup>), de deux entrées-sorties et d'une voirie centrale, le projet entend accueillir des restaurants, hôtels et une crèche.

Le projet prévoit la préservation d'une portion d'espace agricole au Sud du site pour y implanter des ouvrages de régulation des eaux pluviales intégrés à la frange paysagère périphérique au site. L'autorité environnementale apprécie cette démarche d'aménagement intégrée favorable à la biodiversité, assurant la maîtrise des ruissellements générés par le site et la préservation des paysages. Elle s'interroge en revanche sur l'absence de mesures visant la maîtrise des ruissellements en provenance des parcelles agricoles situées en amont afin de prévenir tout risque de coulées de boues sur le site. Elle note l'absence d'informations concernant la hauteur du futur bâti, ce qui ne permet pas de s'assurer que la frange arborée sera une mesure efficace d'intégration paysagère. De même, des précisions sur les espèces floristiques et faunistiques relevées sur le site auraient permis d'évaluer l'efficacité des habitats qui seront reconstitués au regard des habitats actuels et de leur richesse écologique.

L'autorité environnementale aurait apprécié qu'une réflexion soit menée sur la consommation d'espaces agricoles au sein de la ZAC « Courtaboeuf 9 » mais également au regard de la surface cumulée de cette ZAC avec le futur projet de la ZAC Courtaboeuf 8 supérieure à 30ha. Plus généralement, un examen des impact cumulés sur l'environnement aurait été apprécié.

La proximité avec l'usine d'incinération aurait nécessité de préciser la sensibilité du site vis-à-vis des établissements sensibles comme la crèche. Enfin, l'amélioration de la desserte du site par les transports en commun aurait pu s'accompagner d'une évaluation quantitative du report modal et des répercussions a priori positives sur les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air et l'ambiance sonore.

\*

\* \*

*Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie en Ile-de-France d'Ile-de-France.*



## AVIS

### **1. L'évaluation environnementale**

#### **1.1 Présentation de la réglementation :**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. L'autorité environnementale est le préfet de région.

#### **1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 85/337/CEE. Cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet. Cet avis porte sur le dossier modificatif de création de ZAC.

#### **1.3. Contexte du projet**

Le projet de la ZAC « Courtaboeuf 9 » est une opération portée par la commune de Villejust. La commune de Villejust se situe à 25 km au Sud de Paris et au Nord du département de l'Essonne. Il s'agit d'un territoire rural en frange Sud de la Zone périurbaine francilienne. La ZAC se situe en limite Ouest de la commune, le long de la A 10 séparant un secteur très urbanisé à l'Ouest, et une zone rurale à l'Est. La ZAC est implantée sur un espace agricole de 15ha situé au Nord-Ouest de la commune éloigné des zones d'habitat concentrées à l'Est.

La commune appartient à la Communauté de Communes Cœur Hurepoix (CCCH), regroupant 4 communes, à savoir, Villejust, Nozay, Longpont sur Orge et Montlhéry. Plus récemment, en mars 2009, elle a rejoint le périmètre de l'OIN de Paris-Saclay qui englobe 49 communes et qui accueillera le pôle technologique et technique du plateau de Saclay.

Le site du projet est desservi par les routes : A10, RN 118, RN 447, RN 20, RD 118, RD59 et RD 35. Il est accessible par bus depuis plusieurs gares RER TGV: Massy-Palaiseau, Palaiseau, Villebon, Palaiseau, Orsay Ville, Le Guichet.

Il est bordé de terres agricoles au Sud et à l'Est, par le parc des deux lacs longeant la A10 et la zone d'activité à l'Ouest, et par la RD118 et une future ZAC au Nord (future ZAC Courtaboeuf 8 sur la commune de Villebon).

## 1.4. Description générale du projet

En terme d'aménagement urbain, le pétitionnaire inscrit son projet dans un développement complémentaire et non concurrentiel du projet du plateau de Saclay. Il est prévu d'accueillir sur ce site des entreprises de services et d'activité indispensables à un développement cohérent .

Il prévoit :

- l'aménagement d'une entrée-sortie à l'Est par le carrefour RD118/RD59, complétée à l'Ouest du site par une seconde entrée par la rue des deux lacs ;
- l'aménagement d'une voirie centrale structurante Nord-Sud, avec plantations d'alignements, à partir de laquelle un maillage secondaire est prévu ;
- l'accueil de restaurants, hôtels, crèches ;
- de 500 à 2000 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- de 800 à 5000 m<sup>2</sup> de bureaux/activités.

Il vise le respect des principes d'aménagement suivants :

- continuité bâtie et paysagère avec les principaux secteurs environnants naturels et agricoles via deux actions : le traitement qualitatif des espaces et des constructions bordant la RD118 dans le cadre d'un projet urbain ; aménagement d'une transition verte par réalisation d'une transition paysagère vers le Parc des « Deux lacs » ;
- la mise à 2\*2 voies de la RD 59 et le recalibrage de la RD118
- le traitement qualitatif et paysager de l'entrée de la ZAC et des espaces publics au sein de la zone ;
- aménagement d'une percée visuelle, d'orientation Nord-Sud au cœur de la zone pour ouvrir le projet sur son environnement
- connexion au maillage de « circulation douces » piétonnes et cyclables existantes. Création d'un arrêt sur les lignes de bus existantes et création prochaine d'un transport en commun en site propre (TCSP), sur la RD118.

## 2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est complet mais il traite inégalement, sur le fond, les problématiques relatives à l'environnement.

### 2.1. Description de l'état initial

#### **Le sol, l'eau et les risques**

Le projet est implanté sur un plateau agricole formant une cuvette sensiblement inclinée vers le Sud. La géologie est caractérisée par des limons sur des argiles à meulière peu perméables surmontant les Sables de Fontainebleau. A ce titre, l'étude fait mention d'une exposition du site à un aléa moyen au regard du risque de retrait-gonflement des argiles.

Le Rouillon, est un petit affluent de l'Yvette qui coule d'Ouest en Est au Sud de la ZAC dans un secteur comportant une mare de 100 m<sup>2</sup>. Le site n'est pas répertorié dans l'Atlas des zones inondables. Il n'est en effet pas exposé aux débordements de rivière ni aux remontées de la nappe, celle-ci étant sise à grande profondeur dans les Sables de Fontainebleau. En revanche, l'étude mentionne que des inondations pluviales pouvant être assorties de coulées de boues se sont déjà produites sur le site et ont conduit à plusieurs arrêts de catastrophes naturelles. Sur ce point, l'autorité environnementale aurait apprécié que soient décrits dans l'état initial, les écoulements superficiels actuels et que la localisation des zones concernées par les inondations par ruissellement soit précisée. L'enjeu est la prise en compte d'éventuels ruissellements en provenance notamment des

terrains cultivés pouvant potentiellement provoquer des coulées de boues dans le projet de la ZAC.

L'étude mentionne l'absence de gêne liée à la présence de lignes à haute tension dans le périmètre d'étude car celles-ci sont distantes de 110 m du site et que ce dernier n'accueillera pas de logements. Le pétitionnaire a également pris connaissance de l'existence de canalisations de gaz à proximité du site et prendra toutes les précautions afin d'éviter leur détérioration lors des futurs travaux d'aménagement. Par ailleurs, l'étude aurait dû aborder le risque industriel dans la mesure où l'autorité environnementale décompte 6 ICPE relevant du régime de l'autorisation dans un périmètre de 200 m à 2 km. On note en particulier la présence d'un incinérateur à proximité du site. L'étude aurait dû aussi aborder le risque lié au transport de matières dangereuses dans la mesure où le site se situe à proximité immédiate d'une zone d'activité existante traversée par de nombreuses voies routières.

#### **Le patrimoine bâti et archéologique**

Le périmètre d'étude ne compte aucun site ou monument classé ou historique. Le dossier fait toutefois référence à l'existence d'une zone de potentialités archéologiques non négligeables à proximité du périmètre d'étude et rappelle un peu succinctement les obligations législatives en matière de recherche préventive en cas de mise à jour de vestiges. L'autorité environnementale rappelle les dispositions réglementaires en la matière, à savoir, l'article L531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Les découvertes fortuites d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire et l'art, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au service archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Ile de France (DRAC), qui pourra donner lieu à des prescriptions d'archéologie préventive.

#### **Le patrimoine agricole**

Le site du projet se compose de 15ha de terres maraîchères qui vont être urbanisées. Le pétitionnaire relativise cette consommation d'espace agricole car elle ne représente que 4 % des terres agricoles de la ville de Villejust et seulement 1% des terres cultivées sur le plateau. L'autorité environnementale apprécie que l'état des lieux aborde la fonctionnalité de ces espaces.

#### **Le patrimoine paysager**

Le patrimoine paysager est caractérisé par un plateau agricole. L'actuelle zone économique est située derrière un parc aménagé au sein de la frange paysagère. Le volet paysager est traité de manière synthétique et exhaustive à l'aide de nombreuses photographies et cônes de vue. Il intègre des vues sur l'actuel site du projet.

#### **Le patrimoine naturel**

D'après les éléments fournis par le dossier, la commune de Villejust s'inscrit dans une continuité d'espaces ouverts composés d'espaces agricoles sur le plateau en harmonie avec des zones plus naturelles. On note au Sud du site en amont du ruisseau une zone humide comportant des mares. L'autorité environnementale relève que ce secteur en partie intercepté par la ZAC aurait dû faire l'objet d'une caractérisation des milieux humides respectant l'arrêté du 24 juin 2008. Le dossier fait mention à 500 m au Nord, mais en dehors du site, d'une Zone d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II. Comme le rappelle le dossier, les ZNIEFF de type II sont effectivement des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, et qui offrent des potentialités biologiques importantes, et peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I, lesquelles sont d'une superficie généralement limitée, et définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Or, le dossier mentionne que ces zones ne présentent pas de valeur d'opposabilité. L'autorité environnementale fait remarquer que ces zones peuvent néanmoins comporter des espèces protégées dont la destruction est interdite (l'article L411-1 du code de l'environnement). Elle fait remarquer que, même si c'est moins fréquent, les zones agricoles peuvent aussi renfermer des espèces protégées. Elle

s'interroge à ce titre sur l'absence dans le dossier de précisions sur les espèces floristiques relevées par le pétitionnaire sur le site de la ZAC en septembre 2010 et avril 2011.

En terme de richesse faunistique, une mare située au Sud du site étant citée comme habitat notoire devant être préservé dans le cadre du projet, l'autorité environnementale apprécie que le site ait fait l'objet d'une caractérisation faunistique mais aurait apprécié que l'ensemble des espèces observées soient listées dans le dossier afin de vérifier si des espèces protégées y ont été recensées. Si des espèces protégées sont présentes, le pétitionnaire doit déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

### **Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air**

L'examen des déplacements sur le site est approfondi et met en évidence un important trafic aux heures de pointe au croisement RD118/RD59. Le site est bien desservi en bus mais peu en voies cyclables, bien que par ailleurs, des itinéraires de circulation douce existent (chemins,...).

Concernant l'environnement sonore, le site est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, le site se trouvant dans la zone C où les habitations sont interdites. Le dossier rappelle bien la réglementation mais ne caractérise pas l'ambiance sonore du site.

Concernant la qualité de l'air, le dossier rappelle bien la réglementation en vigueur et présente une caractérisation de la qualité de l'air indiquant une bonne qualité excepté concernant les émissions de NOx dont les concentrations dépassent celles des objectifs de qualité. Si l'autorité environnementale apprécie cette démarche de transparence, elle s'interroge en revanche sur l'absence de conclusion concernant ce constat.

## **2.2. Justification du projet retenu**

Le projet fait état de l'étude de différentes variantes d'aménagement reposant sur l'adaptation du projet à l'OIN de Paris-Saclay avec la préoccupation de rester loin des zones habitées pour limiter les nuisances sur le voisinage. L'autorité environnementale apprécie en particulier la prise en compte de certaines considérations environnementales comme celles afférentes à la préservation d'une partie des espaces ouverts au sud du site. De ce fait, il aurait aussi été apprécié que soit conduite une réflexion sur l'économie d'espaces agricoles au sein même de la ZAC, dans une démarche encouragée par le Grenelle de l'environnement. Le dossier aurait également pu présenter les justifications de l'intégration de cette ZAC dans le tissu des ZAC alentours.

## **3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire**

### **Les risques naturels et la gestion de l'eau**

Pour prévenir le risque de mouvements de terrain, le dossier prévoit de réaliser des sondages géotechniques en phase de réalisation ainsi que la mise en œuvre de techniques adaptées (fondations profondes,...).

La ZAC prévoit d'imperméabiliser 10 ha sur les 15ha que sont les terrains peu perméables et soumis à des risques d'inondations pluviales. Le maître d'ouvrage gère la nécessité de prévenir tout risque d'inondation pour la future ZAC en assurant la rétention des ruissellements nouvellement créés par l'opération d'aménagement. Le dossier prévoit en effet l'implantation de bassins de rétention en aval hydraulique de l'opération, c'est-à-dire au Sud du site. L'autorité environnementale apprécie cette prise en compte des ruissellements générés par le projet. Elle aurait souhaité que le pétitionnaire puisse préciser le dimensionnement des ouvrages notamment dans le cas où l'infiltration est impossible ce qui implique dans ce cas des volumes de rétention plus conséquents. L'autorité environnementale indique qu'il est également nécessaire de prévenir le risque

d'inondation et de coulée de boues en provenance des terrains notamment agricoles situés en amont hydraulique de la ZAC. Il est appréciable que le pétitionnaire fasse référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Il prévoit des dispositifs pour réguler et traiter les eaux. Il souhaite aussi favoriser l'infiltration des eaux mais le dossier n'étudie pas la faisabilité de ce principe. Il aurait été utile que le volet eau de l'étude d'impact soit plus précis pour permettre une anticipation des démarches à réaliser au titre de la législation sur l'eau.

#### **Les risque technologiques**

L'analyse concernant les éventuels risques technologiques en provenance de l'actuelle zone d'activités reste très sommaire. La ZAC n'accueille pas de logements mais des activités et surtout des bureaux, un hôtel et une crèche. Elle jouxte une usine d'incinération qui est un Installation Classée pour l'Environnement (ICPE). L'autorité environnementale indique que le projet est compatible avec la proximité de cette ICPE mais aurait apprécié que l'étude d'impact en fasse une mention explicite.

#### **Le patrimoine paysager**

L'autorité environnementale apprécie la démarche engagée par le pétitionnaire consistant à l'intégration paysagère des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la partie Sud du site aménagée en parc paysager. Il est aussi prévu en lisière Est du site l'aménagement de la frange à l'aide d'un merlon surmonté de rangées d'arbres et arbustes présentant des hauteurs variables et des essences variées. L'autorité environnementale rappelle l'intérêt de privilégier des essences locales. Elle reconnaît que l'intention du pétitionnaire de vouloir « masquer » la ZAC nouvellement créée en empruntant le principe de frange arborée comme l'illustre le Parc des deux lacs, large frange implantée en limite Est de l'actuelle zone économique, paraît tout à fait positive. Des croquis et des informations sur la future hauteur du bâti au sein de la ZAC et la frange proposée auraient été utiles pour rendre compte de l'efficacité de cette mesure.

#### **Le patrimoine naturel**

En l'absence d'un diagnostic de l'état initial du site en ce qui concerne la flore et la faune, il est délicat d'évaluer l'incidence d'une opération notamment sur la disparition d'éventuelles espèces protégées qui pourraient se trouver sur place. Dans ces conditions, l'autorité environnementale reconnaît l'intérêt écologique de la mise en place d'un parc paysager sur site avec aménagement d'ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales s'apparentant à des zones humides artificielles, à la condition toutefois que cette mesure compense bien les pertes en espèces et en habitats en présence. Cette démonstration n'est pas faite dans le dossier. Des études complémentaires seront utiles sur ce sujet.

#### **Consommation d'espaces agricoles**

L'autorité environnementale rappelle que les réflexions et mesures pour économiser l'espace agricole sont une priorité du Grenelle de l'environnement. L'autorité environnementale apprécie les réflexions et les choix ayant conduit à ne pas morceler les espaces ouverts dont les espaces agricoles font partie. Pour autant, l'autorité environnementale s'interroge sur le devenir de cette zone et en particulier sur le projet d'extension de l'actuelle zone d'activité par la réalisation prochaine de la ZAC Courtaboeuf 8 voisine de la ZAC Courtaboeuf 9. Leur surface cumulée, supérieure à 30ha aurait dû faire l'objet d'un examen en termes d'impact cumulé sur l'environnement et la consommation de terres agricoles qui en résulte. Une telle évaluation (impacts cumulés), sera attendue dans l'étude d'impact de la ZAC Courtaboeuf 8.

#### **Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air**

Une augmentation du trafic aux heures de pointe sur les RD59 et RD118 ainsi qu'aux giratoires RD59/RD118 et RD118/A10 est prévisible, bien que la mise à 2 fois 2 voies de la RD59 contribue à fluidifier le trafic car ce dernier augmentera de pair avec la fréquentation du lieu. Le pétitionnaire prévoit par conséquent de recalibrer la RD118 pour améliorer la situation. L'autorité environnementale apprécie que la desserte du site par les bus soit améliorée dans le cadre du projet et que ce dernier puisse bénéficier de la réalisation prochaine du Transport en Commun en Site propre (TCSP). Ces deux mesures sont

susceptibles de réduire l'usage de la voiture. L'étude aurait par conséquent gagné à présenter une estimation du report modal afin d'évaluer si l'augmentation résiduelle du trafic automobile en rapport avec le projet est conséquente ou négligeable.

L'augmentation du trafic engendrée par le projet va générer une augmentation du bruit qu'il aurait été intéressant de comparer aux normes en vigueur. En effet, bien que la vocation de la ZAC soit économique, elle compte néanmoins accueillir un hôtel et une crèche. Pourquoi le maître d'ouvrage ne rappelle-t-il pas les mesures réglementaires d'isolation du nouveau bâti et pourquoi n'évoque-t-il pas les mesures de réduction des incidences du bruit sur les populations sensibles (crèche), comme par exemple l'agencement des bureaux et activités en limite de ZAC le long des voies routières pour jouer le rôle d'écrans anti-bruit vis-à-vis de ceux implantés en cœur d'îlot ?

L'étude prévoit aussi une augmentation des émissions de pollutions et des gaz à effet de serre sans en estimer les rejets après réalisation du projet. Un approfondissement de cette évolution aurait été appréciable.

#### **La phase chantier**

Le dossier fait un point exhaustif sur l'ensemble des nuisances générées par la phase travaux que ce soit sur le bruit, l'air, la préservation du milieu et de la qualité des eaux (souterraines et superficielles). Il propose des mesures adaptées pour les réduire excepté pour les poussières qui peuvent avoir des effets sur la santé. Le pétitionnaire doit donc respecter la réglementation en vigueur (disposition des articles R1334-36 du code de la santé publique ainsi que les arrêtés municipaux). A ce titre, les horaires et les périodes de fonctionnement du chantier, l'utilisation du matériel et d'engins ainsi que les dispositifs d'insonorisation seront conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour limiter la mise en suspension des poussières comme par exemple l'humidification des sols. Concernant les excavations de terres. Bien que celles-ci ne sont pas suspectées de pollution, il serait prudent de réaliser des analyses avant l'orientation vers une filière de déchets inertes. L'autorité environnementale s'interroge sur l'absence de perspective pour ces terres agricoles, autres que la décharge, comme par exemple leur utilisation dans la réalisation de parc ou de jardins .

#### **Les énergies renouvelables**

L'autorité environnementale apprécie qu'une filière d'énergie renouvelable ait été identifiée et que sa faisabilité de mise en œuvre ait été vérifiée. Il est en effet préconisé d'utiliser le réseau de chauffage du Syndicat d'Incinération des Ordures Ménagères (SIOM), dans la mesure où l'usine d'incinération est à proximité du site.

#### **4. Résumé Non Technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé présenté répond à cette exigence.

#### **5. Information, Consultation et participation du public**

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale



Daniel CANEPA