



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2015-081 du 22 juin 2015
Portant obligation de réaliser une étude d'impact en application
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région d'Île-de-France
Préfet de Paris
Commandeur de la légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du mérite

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, notamment son annexe III ;

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

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté n°2015097-0006 du 7 avril 2015 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Alain Vallet, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2015099-0003 du 9 avril 2015 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Alain Vallet, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01115P0079 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur l'îlot ouest de Versailles Chantiers dans le département des Yvelines**, reçue le 18 mai 2015 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France en date du 3 juin 2015 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation dont les bâtiments de (R+2) à (R+6), s'articuleront autour d'un grand jardin paysager. L'ensemble immobilier comprendra 390 logements en accession, 100 logements en résidence senior, 33 logements sociaux, 65 logements sociaux étudiants ainsi qu'une crèche de 380 m² en RDC et un parc de stationnement en sous-sol. La surface plancher totale ainsi créée sera d'environ 21 850 m², sur une emprise de terrain de 9298 m² ;

Considérant que le projet est soumis à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, que le projet crée une surface plancher comprise entre 10 000 m² et 40 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 36° « Projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du développement du volet urbain du grand projet de réaménagement global du site de la gare des Chantiers de la ville de Versailles ;

Considérant que le projet est concomitant au projet de pôle d'échange multimodal (PEM) en cours de réalisation et destiné à restructurer la gare ferroviaire et la gare routière afin d'améliorer les flux de circulation et la gestion des zones de stationnement du secteur et que ce projet a fait l'objet

1/3

d'une étude d'impact qui a donné lieu à deux avis des autorités environnementales du CGEDD et de la préfecture de région, mais que le projet d'aménagement visé par cette décision ne faisait pas partie du périmètre du PEM ;

Considérant que le projet est entièrement situé dans le périmètre de protection de monuments historiques classés et inscrits, notamment le monument inscrit « gare des chantiers », à proximité immédiate du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles, et se trouve entièrement compris dans le domaine de protection du Domaine National de Versailles ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa fort pour ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de nappes (cf base de données du BRGM) et qu'il conviendra d'étudier ce risque ;

Considérant que le projet se trouve à proximité de la ZNIEFF de type II de la forêt domaniale de Versailles ce que le formulaire ne mentionne pas et des jardins et étangs Gobert ;

Considérant que le projet est bien desservi par les transports en commun avec notamment la proximité de la gare ferroviaire de Versailles Chantiers et la gare routière ;

Considérant que le site est actuellement circulant et bruyant et se trouve entièrement situé dans l'empreinte sonore de voies ferrées classées en catégorie 2, ce que le formulaire ne mentionne pas et que l'étude acoustique jointe en annexe se limite à présenter l'arrêté du 10 octobre 2000, relatif à la réglementation de la commune de Versailles, et que l'impact du bruit de la zone sur le projet doit être évalué ;

Considérant que le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des « grandes infrastructures de transport terrestres relevant de l'État » a été soumis à la consultation du public de juillet à septembre 2014 ;

Considérant qu'une étude de vibration est en cours concernant les risques vibratoires dus à la proximité des voies de chemin de fer et que cet impact doit donc être évalué ;

Considérant que l'étude des flux de circulation jointe en annexe est extraite d'une étude concernant le projet de PEM et son parking souterrain, que l'étude des impacts des projets immobiliers dont notamment l'îlot ouest se révèle succincte et devra donc être approfondie ;

Considérant que des études environnementales de pollution ont été menées en 2002, 2011 et 2015 pour rechercher d'éventuelles pollutions des sols, qui ont révélé la présence de pollutions sur le site ;

Considérant que le site doit comporter une crèche en RDC qui n'a pas été prise en compte par l'étude de pollution, et que le projet s'inscrit donc dans le cadre de la circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, indiquant clairement que « la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels [...] même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet » et qu'ainsi le bilan des avantages-inconvénients des différentes options de localisation de la crèche devrait être étudié ;

Considérant que le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine, notamment concernant les risques naturels, les paysages, le bruit, les flux de circulation, l'exposition à la pollution des sols et que ces impacts doivent être étudiés ;

Décide :

Article 1^{er}

Le projet de construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur l'îlot ouest de Versailles Chantiers, dans le département des Yvelines, nécessite la réalisation d'une étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

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

En application de l'article R.122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Île-de-France

Voies et délais de recours

- **Recours administratif gracieux :**

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEE IF – 10 rue Crillon 75194 Paris cedex 4

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

- **Recours administratif hiérarchique :**

Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).