



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur les projets de plan local d'urbanisme (PLU)  
des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust  
à l'occasion de leur modification**

N°MRAe APPIF-2024-013 pour  
Les Ulis, APPIF-2024-014 pour  
Villebon-sur-Yvette, APPIF-  
2024-015 pour Villejust du  
20/02/2024

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne les projets des plans locaux d'urbanisme (PLU) des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust, portés par chacun des maires dans le cadre de leur modification et sur leurs rapports de présentation, datés du 2 octobre 2023, qui rendent compte de leur évaluation environnementale.

Ces procédures de modifications conjointes font suite à l'avis de cadrage préalable rendu le 15 juin 2023<sup>1</sup> par la MRAe d'Île-de-France, autorité environnementale compétente, à la demande de la communauté d'agglomération Paris Saclay, qui porte le projet de requalification de la zone d'activités économiques (ZAE) de Courtabœuf.

Elles visent notamment à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle de la ZAE de Courtabœuf, déclinée sur le territoire de chacune des communes, et à modifier les règlements écrits et les plans de zonage respectifs.

Globalement, le dossier d'évaluation des incidences des projets de modifications de PLU sur l'environnement et la santé humaine, commun aux trois projets, n'est pas assez approfondi, notamment en raison d'une analyse de l'état initial de l'environnement trop imprécise. Le dossier ne démontre pas suffisamment que les mesures retenues dans le cadre des OAP ou des règlements de chaque PLU, garantissent à la fois le maintien de la trame écologique, la protection des milieux humides et la préservation du cadre de vie (notamment vis-à-vis des pollutions sonores et atmosphériques).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la désimperméabilisation des sols, la biodiversité et les milieux humides, le paysage, les mobilités et déplacements, les risques sanitaires, ainsi que la consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- approfondir l'état initial de l'environnement en se fondant sur une analyse plus fine et ciblée des enjeux de la ZAE conformément aux attentes précisées dans l'avis de cadrage préalable ;
- compléter l'analyse de l'état initial en précisant le taux d'imperméabilisation de la ZAE et l'éventuelle augmentation qui résulterait des nouvelles dispositions introduites dans les règlements des trois PLU ;
- mener une réflexion plus approfondie sur les enjeux paysagers, en illustrant les impacts des dispositions du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement) par des photomontages appropriés présentant l'ensemble du site, en particulier pour les entrées du parc et les vues depuis les routes RD59 et RD118 et depuis le front urbain identifié au schéma directeur de la région d'Île-de-France ;
- analyser les parts modales, les flux et le potentiel de report modal en faveur des mobilités alternatives à l'automobile
- reclasser en zone urbaine ou d'infrastructure les voiries et emprises routières et autoroutières et en zone Nzh tous les espaces reconnus humides.

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.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé aux maires 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.

---

1 N° ACPIF-2023-002 du 15 juin 2023 relatif au cadrage préalable en vue de la modification des PLU des Ulis, Villebon-sur-Yvette et Villejust liés au projet de requalification de la zone d'activités économiques de Courtabœuf (91)

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation des projets de modification des plans locaux d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation des projets de modification des de plans locaux d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont des projets de modification des plans locaux d'urbanisme.....	12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
<b>2. Qualité du dossier commun et de la démarche d'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité générale du dossier.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	14
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>15</b>
3.1. L'imperméabilisation des sols.....	15
3.2. La biodiversité et les milieux humides.....	16
3.3. Le paysage.....	19
3.4. Les mobilités et déplacements.....	20
3.5. Les risques sanitaires.....	21
3.6 La consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique.....	22
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>25</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>26</b>

# 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'environnement<sup>2</sup> 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 environnementale 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, a été saisie par les maires des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust pour rendre un avis sur les projets de PLU à l'occasion de leur modification et sur l'évaluation environnementale datée du 2 octobre 2023.

Les PLU des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust sont soumis, à l'occasion de leur modification, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Ces saisines étant conformes à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 27 novembre 2023. 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 le 7 décembre 2023. Sa réponse du 21 décembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 20 février 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur les projets de PLU des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust à l'occasion de leur modification.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré 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.

---

2 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).

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

<b>CPS</b>	Communauté Paris Saclay
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>GES</b>	Gaz à effet de serre
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>OIN</b>	Opération d'intérêt national
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PCAET</b>	Plan climat-air-énergie territorial
<b>Pduif</b>	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PPA</b>	Plan partenarial d'aménagement
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCAE</b>	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>ZAE</b>	Zone d'activités économiques

# Avis détaillé

## 1. Présentation des projets de modification des plans locaux d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation des projets de modification des de plans locaux d'urbanisme

#### ■ Contexte territorial

Les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust accueillent sur une partie de leur territoire la ZAE de Courtabœuf :

- aux Ulis : la ZAE constitue une entité à part entière, coupée du reste du territoire communal par la route nationale RN118 à l'est et par le bois Persan au nord ;
- à Villebon-sur-Yvette : la ZAE est située sur le plateau sud de la vallée de l'Yvette, en continuité d'un tissu résidentiel (rue Millet) et à proximité du Bois des Gelles ;
- à Villejust : le site est localisé en limite de parcelles agricoles.

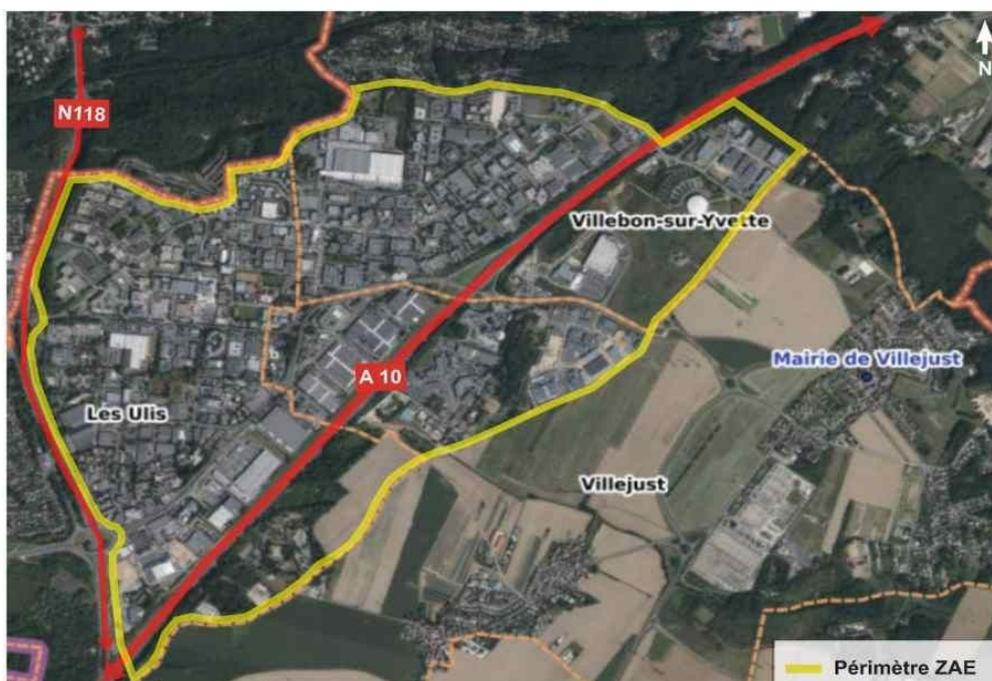


Figure 1: Vue aérienne de la zone d'activités économiques de Courtabœuf (délimitée en jaune) implantée sur les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust (source: Géoportail)

Située à 22 km au sud de Paris et accessible par l'autoroute A10 et la route nationale RN 118, la ZAE est située à proximité de l'aéroport d'Orly et de la gare TGV de Massy. Elle s'étend sur un périmètre de 376 ha et regroupe plus de 1 200 entreprises, dont plusieurs sont spécialisées dans les domaines de l'informatique et des industries pharmaceutiques.

Construite par tranches successives d'aménagement à partir des années 1960, la ZAE constitue un pôle économique majeur et stratégique. Elle est située dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay. La Communauté Paris Saclay (CPS), compétente en matière de développement économique, a adopté en février 2019, un schéma directeur d'aménagement du parc d'activités de Courtabœuf. Ce schéma permet notamment de structurer la ZAE afin d'optimiser le foncier, en encadrant les derniers secteurs de développe-

ment, principalement situés à l'est de l'autoroute A10. Un projet partenarial d'aménagement (PPA) a été signé le 31 août 2023 avec l'ensemble des acteurs publics et privés intervenant sur le parc d'activités<sup>3</sup>.

## ■ Présentation des procédures d'évolution des PLU

Afin de traduire les grands axes du schéma directeur et d'harmoniser les règles d'urbanisme à l'échelle de la ZAE, les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust ont initié conjointement des procédures de modification de leur PLU respectif<sup>4</sup>.

Ces procédures de modification conjointes visent notamment à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle de la ZAE de Courtabœuf, déclinée sur le territoire de chaque commune, et à modifier les règlements écrits et plans de zonage applicables au secteur concerné.

## ■ L'« OAP Courtabœuf » et ses déclinaisons communales

Présentée dans le rapport de présentation de chacun des PLU communaux, l'« OAP Courtabœuf » est articulée autour de trois axes :

- « accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc ;
- affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement ;
- améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc ».



Figure 2 : Création d'une OAP générale autour de 3 axes

L'OAP projetée (voir figure 2) prévoit de structurer la ZAE autour d'une centralité, le secteur « Cœur de Parc » et de pôles secondaires, le « Grand Dôme » et le « Parc des Deux Lacs ». Elle identifie les secteurs privilégiés pour l'implantation de data centers<sup>5</sup> et relocalise les activités de commerces, services et hébergements hôteliers le long des axes structurants (avenue des Tropiques, avenue du Québec, avenue d'Océanie...) et de l'autoroute A10. L'intermodalité et le développement de liaisons destinées aux modes actifs sont également prévus afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte du site.

3 <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/signature-du-8eme-projet-partenarial-d-amenagement-a12796.html>

4 Le PLU des Ulis a été approuvé le 18 mai 2017 et a fait l'objet de plusieurs évolutions. La commune a engagé la procédure de modification n°1 du PLU. Approuvé le 17 octobre 2013, le PLU de Villebon-sur-Yvette a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont une révision allégée spécifique au secteur 8 du Parc d'activités de Courtabœuf, approuvée en 2020. La commune a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette. Enfin, la commune de Villejust, dont le PLU a été approuvé le 26 mai 2014, a engagé la procédure de modification n°1 de son PLU.

5 cf. l'avis de l'Autorité environnementale n°APIJF-2023-012 du 9 mars 2023 sur le projet de construction d'un centre d'hébergement de données informatiques (data centers) à Villebon-sur-Yvette.

S'agissant des déclinaisons communales, le dossier unique d'évaluation environnementale précise que les OAP communales sont « à lire comme un extrait d'une OAP plus générale, dont les orientations prennent sens à plus grande échelle ».

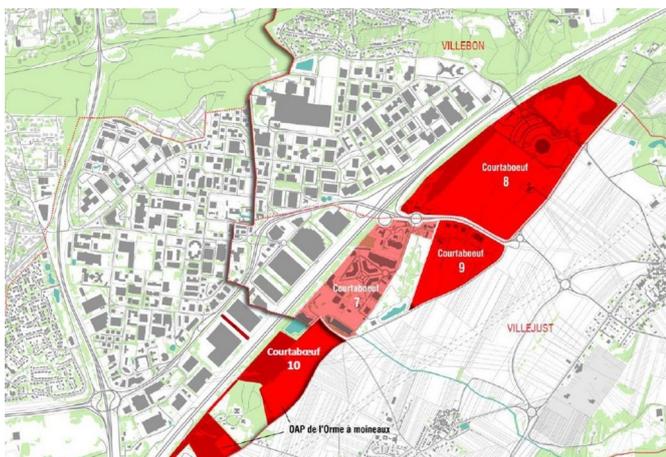


Figure 3 : Localisation des derniers secteurs d'aménagement du parc « Courtabœuf », des orientations spécifiques au secteur « Courtabœuf 8 », en particulier des principes d'aménagement paysagers le long des axes routiers (A10, RD 59 et RD 118). Les principes d'aménagement des secteurs 9 et 10 ne sont pas repris dans les déclinaisons communales des Ulis et de Villejust.

La ZAE de Courtabœuf est actuellement couverte par plusieurs OAP dans les PLU communaux en vigueur :

- aux Ulis, l'OAP de « l'Orme à Moineaux » qui sera supprimée ;
- à Villebon-sur-Yvette, l'OAP du « Parc de l'Atlantique » ;
- à Villebon-sur-Yvette par l'OAP « Courtabœuf 9 » ;

Ces OAP concernent principalement les derniers secteurs d'aménagement du parc d'activités (Courtabœuf 8, 9 et 10) situés à l'est de l'A10. L'Autorité environnementale observe que seule la commune de Villebon-sur-Yvette inscrit dans son projet d'OAP

« Courtabœuf », des orientations spécifiques au secteur « Courtabœuf 8 », en particulier des principes d'aménagement paysagers le long des axes routiers (A10, RD 59 et RD 118). Les principes d'aménagement des secteurs 9 et 10 ne sont pas repris dans les déclinaisons communales des Ulis et de Villejust.

### ■ Les règlements communaux modifiés

La modification des règlements écrits des PLU permet notamment de créer un nouveau sous-secteur spécifique au parc d'activités Courtabœuf (dénommé Uld aux Ulis et à Villebon-sur-Yvette et Ulc à Villejust<sup>6</sup>) et une zone UF (à destination d'équipements) dans les seules communes des Ulis et de Villejust. Les principales évolutions visent à harmoniser :

- les règles d'occupation et d'utilisation du sol ;
- les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions ;
- les obligations en matière stationnement, de végétalisation et de performances énergétiques.

### ■ Les plans de zonage modifiés

6 La zone UI est à destination d'activités et comprend notamment les sous-secteurs Ulc et Uld

Extrait du plan de zonage en vigueur

Projet de plan de zonage

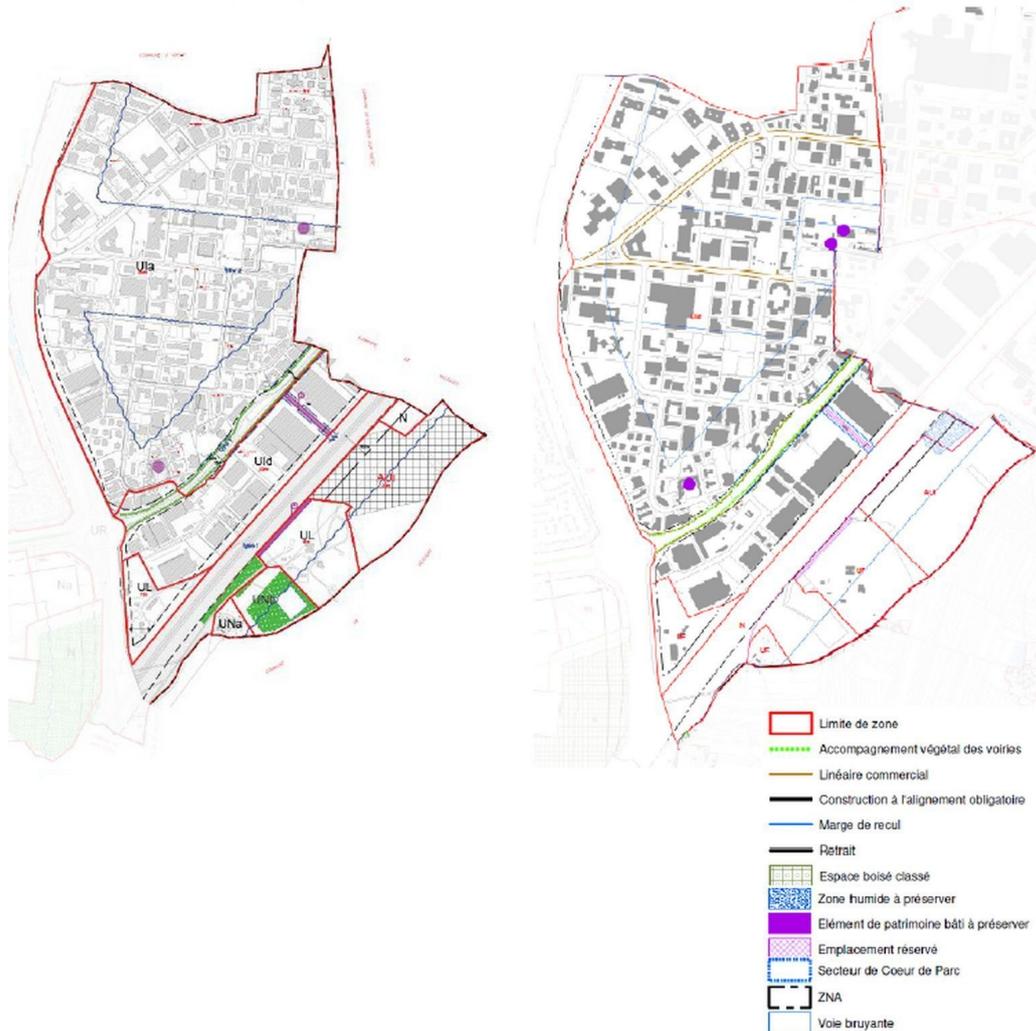


Figure 4 : Plan de zonage des Ulis (avant, à gauche et après, à droite, modification du PLU)

### Les évolutions du plan de zonage des Ulis :

- les parcelles U1a sont classées en U1d ;
- les parcelles en UL (correspondant aux équipements collectifs) et UNa (correspondant au terrain d'accueil des gens du voyage) sont reclassées en zone UF à destination d'équipement ;
- les « voies autoroutières » et la zone UNb (correspondant au site localisé en continuité du cimetière) sont classées en zone N ;
- des prescriptions graphiques sont ajoutées, notamment un élément de patrimoine bâti à protéger (une longère située avenue des Indes), des linéaires commerciaux, le secteur Cœur de Parc, des secteurs « zones humides à préserver ».

Extrait du plan de zonage en vigueur



Projet de plan de zonage



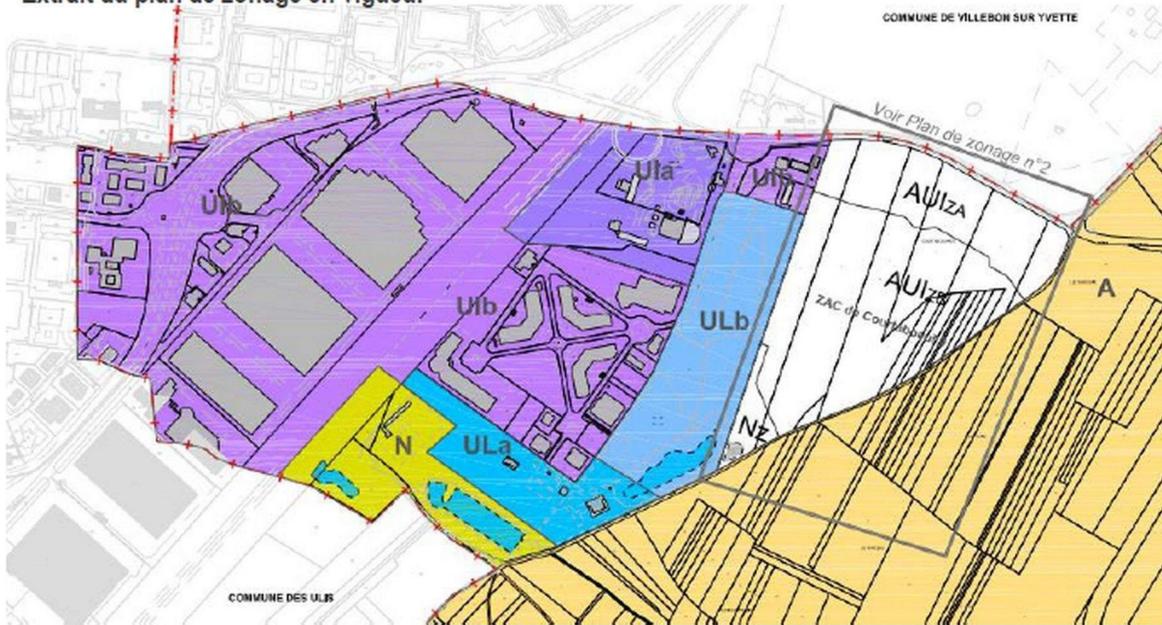
Figure 5 : Plan de zonage de Villebon-sur-Yvette (avant et après modification du PLU)

### Les évolutions du plan de zonage de Villebon-sur-Yvette :

- le sous-secteur Ulc (correspondant au secteur situé à l'est de l'A10) est supprimé et reclassé en Uld ;
- les parcelles Ula (correspond au secteur situé à l'ouest de l'A10) sont classées en Uld ;
- le sous-secteur ULa (correspondant aux emprises du site du Grand Dôme) est supprimé et reclassé en Uld ;
- les parcelles AUlc (correspondant aux emprises occupées par le centre émetteur de Télédiffusion de France) sont classées en AUld, afin de mettre en cohérence les intitulés du zonage ;
- de nouvelles parcelles sont classées en zone N (des emprises autoroutières, les bassins de rétention et l'espace naturel en bordure de l'avenue de la Baltique) ;
- une zone Nzh est créée pour préserver les zones humides identifiées ;

- des prescriptions graphiques sont ajoutées, en particulier des marges de recul (25 m depuis l'axe de la rue de la Plesse et de la rue d'Orsay, et de 76 m depuis l'autoroute A10).

#### Extrait du plan de zonage en vigueur



#### Projet de plan de zonage



Figure 6 : Plan de zonage de Villejust (avant et après modification du PLU)

#### Les évolutions du plan de zonage de Villejust :

- le sous-secteur Ula est supprimé et reclassé en zone Ulc ;
- les zones à urbaniser AUIza, AUIzb sont supprimées et reclassées en zone Ulc afin de prendre en compte l'achèvement de la zone d'activités commerciales « Courtabœuf 9 » ;
- le sous-secteur ULa est supprimé et reclassé en zone UF ;
- le sous-secteur Ulb est supprimé et reclassé en partie nord en zone UF et en partie sud en zone NL (correspondant au Parc des Deux Lacs) ;

- la zone N occupée par le stand de tir est reclassée au profit de la zone UF ;
- des « emprises routières » sont classées en zone N ;
- des prescriptions graphiques sont ajoutées, notamment des linéaires commerciaux, le secteur Cœur de Parc, et des secteurs « zones humides à préserver ».

## 1.2. Modalités d'association du public en amont des projets de modification des plans locaux d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont des projets de modifications des PLU sont présentées dans chacune des délibérations des conseils municipaux<sup>7</sup>. La communauté d'agglomération Paris Saclay a indiqué à l'Autorité environnementale la tenue d'une réunion publique le 17 novembre 2023.

Le dossier unique contenant l'évaluation environnementale doit être complété et s'attacher à présenter les modalités d'association du public, en joignant notamment le bilan de la concertation et en expliquant de quelle manière les contributions du public ont été prises en compte dans l'élaboration des projets de PLU.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier unique d'évaluation environnementale le bilan de la concertation préalable du public et de présenter comment ce bilan a été pris en compte dans les choix retenus pour les projets de PLU.**

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ces projets sont :

- la désimperméabilisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux humides ;
- le paysage ;
- les mobilités et déplacements ;
- les risques sanitaires ;
- la consommation d'énergie et l'atténuation au changement climatique .

# 2. Qualité du dossier commun et de la démarche d'évaluation environnementale

## 2.1. Qualité générale du dossier

Un dossier unique comprenant l'évaluation environnementale a été présentée pour les trois modifications de PLU.

Sur le plan formel, les illustrations et les représentations cartographiques sont peu lisibles dans les dossiers transmis, elles sont souvent trop petites et de mauvaise qualité. Par ailleurs, la pagination du dossier ne correspond pas au document en format pdf. Dans un souci de lisibilité, l'avis se réfère aux pages du document en format pdf.

---

<sup>7</sup> cf. Les délibérations des conseils municipaux des Ulis du 21 septembre 2023, de Villebon-sur-Yvette du 29 juin 2023 et de Villejust du 9 octobre 2023.

## ■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde les différentes thématiques environnementales et identifie pour chacune d'elles un niveau d'enjeu (fort, modéré, faible). Cette analyse est réalisée à partir des informations bibliographiques issus des PLU communaux, des données collectées auprès des organismes compétents dans divers domaines et de la consultation des inventaires écologiques fournis dans les études d'impact des projets (dossier unique d'évaluation environnementale, p. 173 et 174). Le périmètre d'étude est adapté en fonction des données disponibles à l'échelle de la ZAE, de la commune et/ou de l'intercommunalité. Toutefois, ces éléments sont insuffisants pour qualifier correctement la sensibilité des milieux. L'analyse se contente d'un descriptif des différentes composantes de l'environnement, sans investigations complémentaires.

Dans son avis de cadrage préalable précité, l'Autorité environnementale avait pourtant insisté sur ce point, en rappelant la nécessité de réaliser des études spécifiques ciblées sur la ZAE de Courtabœuf pour appréhender l'environnement immédiat et évaluer les enjeux relatifs à l'imperméabilisation des sols, la biodiversité, le paysage, les déplacements, le bruit et la qualité de l'air.

### **(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial de l'environnement en se fondant sur une analyse plus fine et ciblée des enjeux de la ZAE de Courtabœuf conformément aux attentes précisées dans l'avis de cadrage préalable.**

L'analyse de l'état initial de l'environnement comporte un scénario « au fil de l'eau », c'est-à-dire sans modification des PLU, pour permettre d'évaluer les incidences des projets (dossier unique d'évaluation environnementale, p.124). Pour rappel, la construction de ce scénario doit permettre de relever les atouts et les richesses environnementales ainsi que les faiblesses et éléments dégradés du fait des pressions anthropiques.

Le dossier considère que l'organisation actuelle du territoire et l'absence de coordination des nouveaux projets de la ZAE « *risquent de faire défaut à certains enjeux actuellement identifiés* ». Pour l'Autorité environnementale, les projets de PLU nécessitent d'être mieux contextualisés en vue de dégager les tendances et les perspectives d'évolution.

La ZAE de Courtabœuf est en effet située au sein d'un secteur en forte mutation, à proximité d'infrastructures routières structurantes (autoroute A10, RD 118). L'analyse de l'état initial de l'environnement doit être complétée afin de prendre en compte les projections en termes d'emplois et de déplacements. Des projets d'aménagement situés à proximité de la ZAE de Courtabœuf, sont en cours, déjà réalisés ou prévus et sont susceptibles d'incidences sur l'environnement ou la santé humaine (par exemple, les projets d'aménagement du ring des Ulis et de l'échangeur de Mondétour).

### **(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'évolution tendancielle de l'environnement en prenant en compte les projections d'emplois et de déplacements.**

## ■ L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine et les mesures ERC

Concernant l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine (dossier unique d'évaluation environnementale, p. 126 à 146), le dossier les présente successivement par thème, sans en préciser la nature et le sens (incidences directes et indirectes, permanentes ou temporaires, à court, moyen ou long terme).

La présentation gagnerait à qualifier les incidences des PLU communaux sur les composantes environnementales, afin d'apprécier leur importance potentielle et de s'assurer que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des incidences négatives soient adaptées. Globalement, les mesures ERC restent très génériques et sont parfois renvoyées à la responsabilité du maître d'ouvrage des projets (par exemple, la réalisation d'études géotechniques, hydrauliques ou d'inventaires écologiques).

**(4) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur les différentes composantes de l'environnement et de la santé humaine, en les récapitulant et en les hiérarchisant, afin d'apprécier les mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) à mettre en œuvre.**

■ **Les critères, indicateurs et modalités de suivi**

Le dispositif de suivi, présenté dans un document annexe, liste pour chaque thématique les indicateurs retenus et les modalités de suivi associées (source et fréquence). Toutefois, les indicateurs ne sont pas dotés d'une valeur initiale permettant de suivre leur évolution dans le temps. L'absence de valeur cible et de calendrier ne permet pas non plus de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles de manière à apprécier les effets du PLU et de déclencher en cas d'écart constaté des mesures correctives.**

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

L'étude de l'articulation des projets de modification des PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ces documents d'urbanisme dans leur cadre juridique et administratif et dans leur champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

L'articulation des projets de PLU avec les documents de rang supérieur est présentée (Évaluation environnementale unique, p. 152-170) pour le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge et Yvette, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) Paris Saclay et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

L'articulation avec les documents de rang supérieur est également présentée dans les rapports de présentation des PLU communaux, ce qui ne facilite pas la compréhension du dossier.

De manière générale, cette analyse est inégalement développée. Le dossier unique d'évaluation environnementale rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que les projets de PLU sont compatibles avec ceux-ci ou les prend en compte, sans le démontrer précisément au regard des dispositions définies dans les différentes pièces des PLU (PADD, OAP, règlement).

**(6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément comment les projets de modification des PLU déclinent les objectifs des documents supra-communaux.**

## **2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives**

Le dossier indique que le projet retenu et faisant l'objet du présent avis a été modifié afin de traduire réglementairement les objectifs du schéma directeur de développement de la ZAE de Courtabœuf au sein des trois PLU communaux.

Les éléments présentés s'apparentent davantage à une explication du contenu des propositions faites dans l'OAP et le règlement qu'à une justification des choix au regard des enjeux environnementaux du territoire et des « *objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national* ». Cette démarche est pourtant essentielle afin de mettre en exergue les arbitrages rendus et le poids des questions environnementales dans les choix d'aménagement.

Par ailleurs, les besoins de la ZAE de Courtabœuf ne sont pas clairement explicités dans le dossier. Les principales caractéristiques et le fonctionnement actuel de la ZAE (la répartition et la typologie des activités, la vacance immobilière, les dysfonctionnements relevés en termes de mobilités, etc.) ne sont pas décrits. Il convient de compléter le dossier sur ces points pour appréhender les enjeux de densification et de report modal évoqués. Au cours de l'instruction, la Communauté Paris Saclay a indiqué à l'Autorité environnementale qu'un inventaire des zones d'activités économiques, tel que prévu par la loi Climat et Résilience<sup>8</sup> avait effectivement été effectué. Il convient d'en joindre les conclusions et de décrire explicitement les perspectives de densification identifiées dans ce cadre afin d'apprécier la stratégie de sobriété en matière de foncier économique engagée par la Communauté Paris Saclay.

En outre, l'Autorité environnementale remarque qu'aucune solution de substitution au projet de PLU n'est présentée. Au minimum, le scénario retenu doit être confronté au scénario « au fil de l'eau » (ou tendanciel). Elle rappelle que toute évaluation environnementale doit présenter des solutions de substitution raisonnables aux choix retenus pour le projet de PLU (autres évolutions du PLU envisageables), ainsi qu'une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer et justifier les choix retenus.

#### (7) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter la justification des choix par une présentation de l'inventaire des ZAE et des possibilités de densification identifiées dans ce cadre afin d'apprécier la stratégie foncière de la Communauté Paris Saclay ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables examinées pour permettre de démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet de modification du PLU l'ont été au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine.

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

### 3.1. L'imperméabilisation des sols

Le projet de modification des PLU prévoit une densification des usages et des occupations au sein de la ZAE de Courtabœuf, afin de limiter la consommation et l'imperméabilisation des sols.

Dans cette perspective, l'emprise au sol des constructions est désormais fixée à 75 % du terrain<sup>9</sup>. Le règlement prévoit également différentes mesures pour tenir compte des effets de l'imperméabilisation des aires de stationnement automobile (favoriser des places de stationnement souterraines ou perméables, ou encore mutualiser des parkings).

L'Autorité environnementale observe que pour les zones urbaines UIc, UId et UF, « 50 % des aires de stationnement doivent être créées dans l'enveloppe des bâtiments (par exemple, en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture) ». Pour l'Autorité environnementale, cette règle devrait être également appliquée aux zones à urbaniser des UIs (AUId) et de Villebon-sur-Yvette (AUI).

Conformément à la disposition 3.2.2 du Sdage Seine-Normandie (*Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme*), les documents d'urbanisme doivent évaluer l'incidence de l'ouverture d'un nouveau secteur ou la densification significative d'un secteur déjà construit sur le cycle de l'eau, et justifier les choix d'aménagement au regard de l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC). Ainsi, les PLU doivent s'attacher à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % en milieu urbain. Le dossier n'explique pas en quoi le projet de modification intègre cette orientation fondamentale du Sdage. Il se contente d'indiquer que « le

8 La loi climat et résilience fait obligation aux EPCI de produire un inventaire des zones d'activités économiques. Cet inventaire doit contenir un état parcellaire, l'identification des propriétaires et des occupants et l'identification du taux de vacance.

9 Le PLU en vigueur de Villebon-sur-Yvette fixe une emprise au sol à 70 % pour la zone d'activités (UI). Les PLU en vigueur des UIs et de Villejust n'encadrent pas l'emprise au sol des constructions dans les zones d'activités ou d'équipements.

zonage des PLU délimite des secteurs où la densification des activités est programmée selon leur nature et imposera des coefficients de pleine terre sur les parcelles. Cela évite l'étalement foncier et favorise l'infiltration des eaux pluviales » (Dossier unique d'évaluation environnementale, p.218).

L'analyse de l'état initial de l'environnement doit être complétée en précisant le taux d'imperméabilisation de la ZAE de Courtabœuf et son éventuelle augmentation. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet d'appréhender clairement les enjeux de ruissellement urbain et du phénomène d'îlot de chaleur urbain<sup>10</sup>.

Concernant les mesures de réduction envisagées, il convient de fixer une part minimale des surfaces non imperméabilisées pour la zone AUI du PLU des Ulis. En vue de la mise en œuvre de mesures compensatoires, et comme rappelé dans l'avis de cadrage du 15 juin 2023, l'Autorité environnementale rappelle la nécessité de réaliser un diagnostic préalable pour identifier les secteurs les plus favorables à une désimperméabilisation des sols.

S'agissant du traitement des espaces libres, les règles des projets de modification des PLU dans les zones urbaines UIc, UId et UF, prévoient au moins 25 % du terrain en espaces verts, dont 60 % en pleine terre. Il convient de fixer une part minimale d'espaces végétalisés et de pleine terre pour les zones à urbaniser de la ZAE de Courtabœuf. Les projets de modification prévoient également plusieurs mesures favorisant la végétalisation des toitures terrasses, des espaces de stationnement et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En l'état, le dossier ne démontre pas que les mesures ERC proposées sont suffisantes pour améliorer la gestion des eaux pluviales et réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain, compte tenu d'une analyse de l'état initial de l'environnement beaucoup trop imprécise.

#### **(8) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'analyse de l'état initial en précisant le taux d'imperméabilisation de la ZAE de Courtabœuf et l'éventuelle augmentation qui résulterait des nouvelles dispositions introduites dans les règlements des trois PLU ;
- planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées (zones AU) à hauteur de 150 % conformément à la disposition 3.2.2 du Sdage Seine-Normandie ;
- imposer une part minimale des surfaces non imperméabilisées pour la zone AUI du PLU des Ulis.

## **3.2. La biodiversité et les milieux humides**

### **■ La biodiversité**

Dans son avis de cadrage du 15 juin 2023, l'Autorité environnementale précisait que « l'analyse de l'état initial de l'environnement doit être suffisamment exhaustive sur la localisation, la sensibilité et les pressions exercées sur la flore et les habitats naturels, afin de proposer des mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC) adaptées aux incidences potentielles identifiées ».

Or, l'analyse du contexte écologique est insuffisante. Elle se fonde sur des études ponctuelles menées lors de la réalisation de projets au sein du parc (dossier unique d'évaluation environnementale, pp. 99 à 108). Aucun nouvel inventaire faune, flore et habitat n'a été effectué dans le cadre de l'évaluation environnementale. La commune de Villejust ne dispose d'aucun inventaire écologique. De plus, il est précisé que « les parcelles concernées par les projets à venir devront faire l'objet d'inventaires naturalistes précis pour identifier les enjeux et définir les mesures d'évitement, de réduction de et compensation nécessaires pour limiter les impacts (des contraintes réglementaires pourront apparaître et devront être respectées : dossier CNPN par exemple) ». Pour l'Autorité environnementale, le PLU ne peut se contenter de renvoyer la réalisation de diagnostics écologiques à l'échelle des projets.

10 La cartographie « Où renaturer en Île-de-France » de l'Institut Paris Région, permet de localiser les zones de renaturation prioritaires en milieu urbain et les sites minéralisés potentiellement renaturables. L'onglet « Changement climatique » vise à cartographier les zones urbaines les plus exposées au risque d'inondation par débordement de rivière ou ruissellement et au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU).

De manière générale, l'analyse de l'état initial de l'environnement doit être renforcée par une analyse plus fine et précise des espèces fréquentant effectivement les milieux naturels environnants, afin de pouvoir qualifier réellement les incidences des projets sur la faune et de prévoir des mesures adaptées et à la bonne échelle. En outre, le fonctionnement des continuités écologiques locales nécessite d'être analysé, ce qui ne peut être fait à l'échelle des projets individuels, dans la mesure où les futurs aménagements sont susceptibles de fragiliser ces espaces naturels.



Figure 7 : Terres pleines et talus végétalisés le long de l'A10  
(source: rapport de présentation de Villejust, p.21)

La ZAE de Courtabœuf, localisée en continuité de massifs forestiers, est traversée par un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite longeant en partie l'A10. Selon le dossier, « l'enjeu principal consistera à mailler une trame à l'intérieur de la ZAE afin de créer des liaisons écologiques qualitatives entre les zones à potentiel identifiées ». À ce titre, les principes retenus dans les OAP visent à « garantir le maintien d'espaces verts existants » et à « préserver la trame verte ».

Dans les plans de zonage, des voiries ou des emprises autoroutières et routières, aux appellations variables dans les rapports de présentation, sont désormais classés en

zone naturelle. Comme elle l'avait déjà évoqué dans son avis de cadrage préalable du 15 juin 2023, ce classement ne paraît ni lisible ni cohérent avec la vocation d'une zone N<sup>11</sup>.

Pour l'Autorité environnementale, le projet de modification traduit uniquement des objectifs de préservation de l'existant. Dans un contexte de changement climatique, les PLU devraient intégrer des objectifs plus ambitieux de renforcement de la trame écologique existante. Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en place des indicateurs de suivi des continuités écologiques, notamment leur état de conservation.

#### (9) L'Autorité environnementale recommande de :

- renforcer l'analyse de l'état initial, par une identification plus fine et précise des espèces fréquentant effectivement les milieux naturels environnants, afin de préciser les incidences du projet des PLU et de prévoir des mesures adaptées ;
- intégrer des objectifs de renforcement des continuités écologiques existantes, dans un contexte de changement climatique ;
- reclasser en zone urbaine ou en zone d'infrastructure les voiries et emprises routières et autoroutières.

#### ■ Les zones humides

L'analyse relative aux zones humides est superficielle et limitée. Le dossier rappelle la cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides et reprend également une carte localisant une zone humide sur la commune de Villebon-sur-Yvette (secteur de Courtabœuf 8). Le fonctionnement des autres zones humides présentes au sein de la ZAE n'est pas étudié.

11 En effet aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « (...) Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

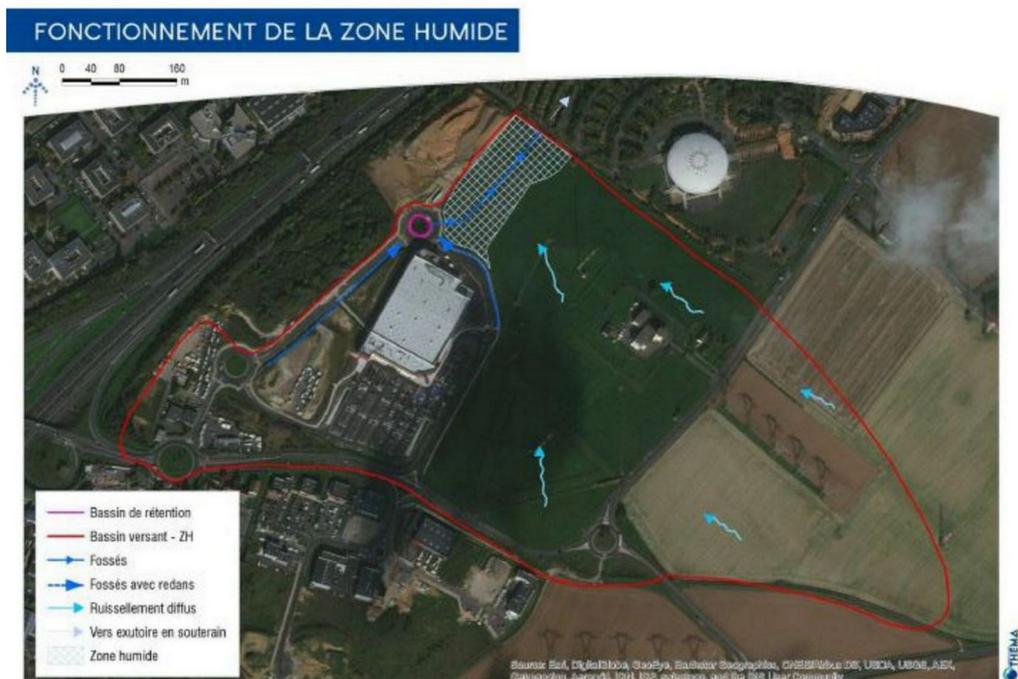


Figure 8 : Fonctionnement de la zone humide du secteur 8 de la ZAE de Courtabœuf (source : Dossier unique d'évaluation environnementale p. 95)

Si cette carte permet de comprendre le fonctionnement hydraulique de la zone humide du secteur 8, l'analyse des incidences ne met pas en évidence l'impact résiduel de la zone AUI d (notamment le ruissellement et la pollution).

L'état initial de l'environnement doit être complété en s'appuyant sur l'inventaire du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge Yvette<sup>12</sup> afin de préciser les caractéristiques des zones humides identifiées au sein de la ZAE de Courtabœuf (surface, type d'alimentation, état de conservation, etc).



Figure 9 : Zoom sur la ZAE de Courtabœuf (côté Villebon-sur-Yvette) source: atlas des zones humides du Sage Orge Yvette



Figure 10 : Zoom sur la ZAE de Courtabœuf (côté Villejust) source: atlas des zones humides du Sage Orge Yvette

12 Le syndicat intercommunal de l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) a réalisé un atlas des zones humides, permettant d'identifier les zones humides avérées et les zones humides probables



Figure 11 : Zoom sur la ZAE de Courtabœuf (côté Les Ulis)  
source: atlas des zones humides du Sage Orge Yvette

De manière générale, le dossier n'analyse pas les incidences de l'aménagement des zones à urbaniser (AUi et AUId) sur le fonctionnement hydraulique des zones humides. Les mesures prévues (notamment l'étude de caractérisation des zones humides à l'échelle de chaque projet et l'identification des zones humides dans le schéma de l'OAP et par des prescriptions graphiques) ne permettent pas de garantir l'absence d'incidences sur ces milieux naturels.

Par ailleurs, l'Autorité relève un manque de cohérence dans l'harmonisation des règles des PLU. Les zones humides sont protégées par un zonage N et une prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du code de

l'urbanisme. Un zonage spécifique Nzh permet d'identifier les « zones humides identifiées au sein du secteur de Courtabœuf 8 et à celle identifiée rue des Maraîchers ». Ce zonage est prévu uniquement sur la commune de Villebon-sur-Yvette. Le dossier n'explique pas le choix de recourir à deux zonages différents (N et Nzh) pour protéger les zones humides. Pour l'Autorité environnementale, il convient d'affecter systématiquement un classement spécifique Nzh aux espaces reconnus comme zone humide afin de garantir leur protection et d'assurer une meilleure lisibilité, conformément au Sdage.

#### (10) L'Autorité environnementale recommande De :

- compléter le dossier par une analyse des incidences des secteurs ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement des zones humides ;
- présenter des mesures adaptées pour protéger celles identifiées au sein de la ZAE de Courtabœuf par des outils analogues dans les trois PLU ;
- reclasser en zone Nzh les espaces reconnus humides.

### 3.3. Le paysage

Dans son avis de cadrage du 15 juin 2023, l'Autorité environnementale soulignait l'importance de « conduire des analyses paysagères approfondies permettant de créer les conditions d'aménagements de qualité, cohérents avec les paysages environnants et leur préservation. D'une manière générale, les OAP sectorielles et le règlement du PLU ont vocation à donner un contenu précis et prescriptif : perspectives à sauvegarder, orientation du bâti, etc ».

La ZAE de Courtabœuf est située à proximité d'espaces naturels (notamment la forêt départementale des Gelles), et d'espaces agricoles traversés par des lignes électriques à haute tension. L'Autorité environnementale rappelle que le Sdrif définit un front urbain d'intérêt régional au niveau de la RD59. Dans ce contexte, le site représente un enjeu spécifique en tant qu'interface entre espace urbain et espace agricole. Le site est également à proximité d'un réseau routier structurant et en limite d'une zone résidentielle (rue Millet). Le dossier décrit succinctement l'environnement paysager du site et présente des photos aériennes et des vues (qui ne sont toutefois pas à hauteur humaine) depuis la RN 118 et l'A10 (Évaluation environnementale, p.116 à 119). Cette analyse de l'état initial de l'environnement n'est pas suffisamment développée. À titre d'exemple, l'Autorité environnementale note l'absence d'illustrations dans le dossier permettant de mieux appréhender le paysage actuel des entrées de la ZAE et les perspectives à créer ou à préserver dans le secteur « Cœur du Parc ».

Les orientations d'aménagement relatives au cadre paysager sont indicatives (améliorer les entrées du parc, soigner les franges forestières, urbaines, agricoles, créer des percées visuelles, etc). Le règlement intègre une obligation de planter en limite d'espaces boisés ou d'espaces agricoles, sans toutefois préciser la palette végétale attendue (arbustes, arbres de haute tige). Seule l'OAP de Villebon-sur-Yvette traduit de manière plus fine les aménagements paysagers (coupe de principe). Il conviendrait de généraliser cette approche pour les deux autres communes.

L'impact de la hauteur des constructions autorisées sur les vues, notamment depuis les routes départementales (RD 118 et 59), et sur le grand paysage, notamment depuis le front urbain identifié au Sdrif, n'est pas illustré. Des vues du futur paysage (s'appuyant sur des photomontages ou des croquis) intégrant les mesures de réduction, à partir de différents points de visibilité significatifs sur les futurs aménagements doivent être ajoutées au dossier.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de mener une réflexion plus approfondie sur les enjeux paysagers, en illustrant les impacts des dispositions du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement) par des photomontages appropriés présentant l'ensemble du site, en particulier pour les entrées du parc et les vues depuis les routes RD59 et RD118 et depuis le front urbain identifié au schéma directeur de la région Île-de-France.**

### 3.4. Les mobilités et déplacements

Un des objectifs des OAP Courtaboeuf consiste à « améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc », par des actions visant à promouvoir le report modal vers les transports en commun et les mobilités actives. Toutefois, le dossier ne présente pas un état des lieux suffisamment détaillé pour appréhender les problématiques de déplacements. De manière générale, le diagnostic est incomplet sur les parts modales, les flux et le potentiel de report à mobiliser.

Le dossier n'évalue pas le trafic automobile actuel et celui généré par les projets autorisés par le projet de PLU modifié (volume de trafic moyen journalier total, trajets préférentiels des véhicules, etc.). Compte tenu de la diversité des activités autorisées au sein de la ZAE (commerces, services, hôtellerie, entrepôts, etc.), il convient de préciser le type de déplacements (voyageurs, marchandises) qui seront générés par les projets urbains en tenant compte des effets éventuels du télétravail. Par exemple, l'évaluation environnementale ne met pas en évidence les impacts liés aux déplacements prévus dans le cadre des deux polarités « Cœur de Parc » et « Grand Dôme », dont la vocation de sport/ loisirs va être renforcée.

La création d'un pôle multimodal et le renforcement des stations multimodales existantes sont envisagées, mais leur dimensionnement n'est pas précisé. Le dossier doit être complété afin de préciser l'offre intermodale existante et projetée.

Une desserte en transports en commun est déjà présente à proximité de la ZAE (lignes T, K et L). Toutefois, le dossier se contente de présenter le tracé de ces lignes, sans préciser la qualité de la desserte actuelle (fréquence, temps de parcours, taux de remplissage, amplitude horaire, etc).

Selon le dossier, le réseau cyclable au sein de la ZAE est quasi inexistant. Les OAP « Courtaboeuf » mettent en avant la création de liaisons à créer à destination des modes actifs. Compte tenu de la densité du trafic routier, il serait nécessaire d'analyser la pertinence effective de ces dessertes, au regard de la sécurité routière notamment, et de montrer qu'elles constituent des solutions alternatives plausibles à la voiture en vérifiant leur continuité, leur confort et leur séparation effective des flux motorisés. Comme indiqué dans l'avis de cadrage du 15 juin 2023, il convient de présenter l'organisation des flux au sein de la ZAE, et notamment d'examiner les flux des poids lourds et véhicules de livraison pour canaliser les piétons et cyclistes au sein d'espaces réservés et les sécuriser.

**(12) L'Autorité environnementale recommande de :**

- analyser les parts modales, les flux et le potentiel de report modal en faveur des mobilités alternatives à l'automobile ;
- évaluer le trafic automobile actuel et projeté en tenant compte des projets urbains autorisés par la présente procédure ;

- exposer précisément la desserte actuelle en transports en commun (notamment la fréquence, le taux de remplissage, le temps de parcours, l'amplitude horaire, etc) ;
- présenter l'organisation des flux au sein de la ZAE, en particulier les flux poids lourds et véhicules de livraison.

### 3.5. Les risques sanitaires

#### ■ Le bruit

Le dossier indique à juste titre que la ZAE de Courtabœuf est très fortement exposée à la pollution sonore liée aux infrastructures de transport routier (A10, RN 118) qui le traversent et aérien (à proximité de l'aéroport d'Orly).

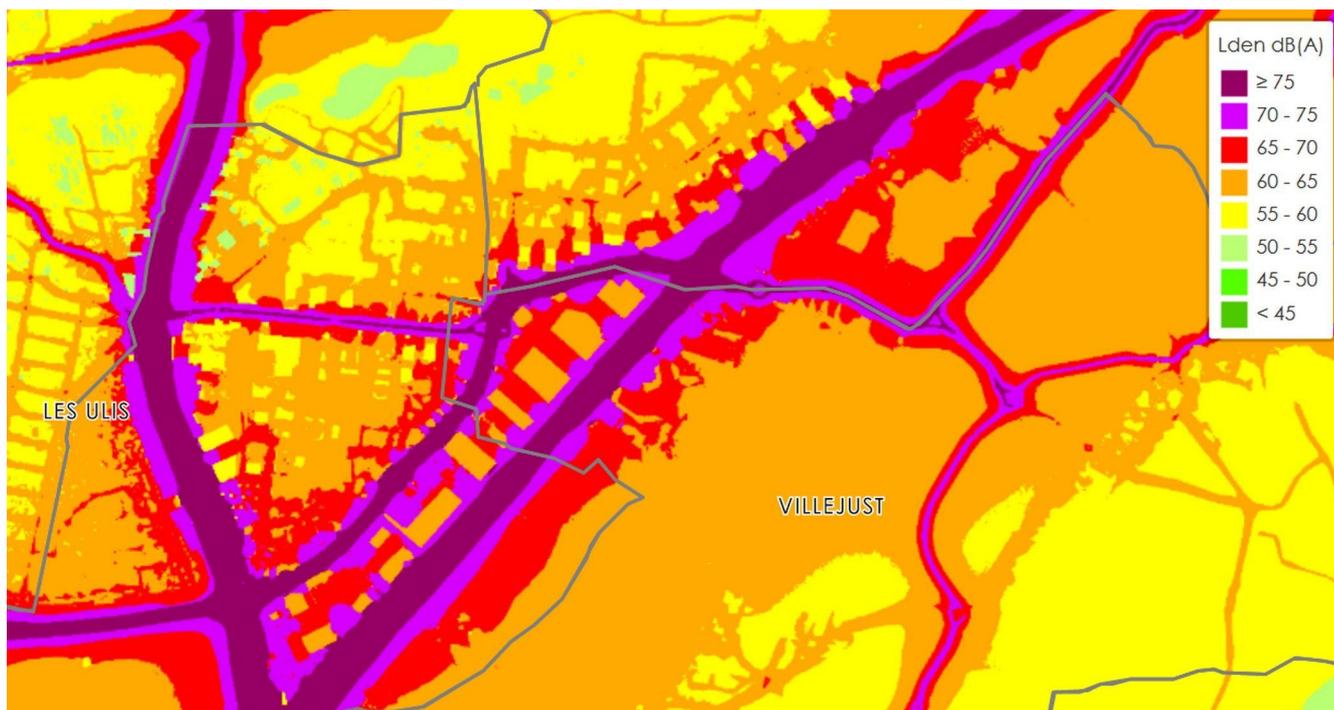


Figure 12 : Carte des bruits cumulés sur la ZAE de Courtabœuf (source: Bruitparif citée par le dossier unique d'évaluation environnementale p. 41)

La carte Bruitparif montre des niveaux de bruit cumulés élevés, jusqu'à plus de 75 dB(A). Contrairement aux recommandations formulées dans son avis de cadrage du 15 juin 2023, le dossier ne s'appuie pas sur un diagnostic précis pour caractériser les potentielles incidences des projets de modification des PLU. L'Autorité environnementale indiquait l'importance de « mieux évaluer les niveaux sonores rencontrés par les personnes travaillant dans les bâtiments situés à proximité des axes ».

L'Autorité environnementale note que pour l'ensemble des secteurs de la ZAE, hormis le principe d'une implantation stratégique de certaines activités (data centers, commerces, services), aucune mesure d'évitement (portant sur la conception et l'orientation des bâtiments par exemple) n'est présentée, y compris pour la zone de loisirs du Grand-Dôme.

Afin de réduire l'exposition aux bruits routiers, il est envisagé « d'instaurer une certaine distance avec les voiries (zone de retrait, zone tampon) et de recourir à un plan d'épannelage spécifique ». Ces éléments ne sont pas clairement présentés dans le dossier. Selon le dossier, l'implantation de merlons acoustiques végétalisés, l'isolation phonique des constructions (applicable indépendamment du PLU), la nouvelle offre de transports en commun et le développement des modes doux réduiront les nuisances liées à la circulation. Toutefois ces éléments ne

sont pas objectivés et évalués (dossier unique d'évaluation environnementale, p. 194). Compte tenu de l'absence de description des dispositions relatives aux déplacements et de présentation d'une démarche aboutie de mise en place de liaisons destinées aux modes actifs<sup>13</sup>, il n'est pas possible de s'assurer d'une diminution ou d'une limitation des niveaux sonores à l'échelle de la ZAE.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de :**

- évaluer les seuils maximaux de bruit auxquels les usagers du site seront exposés (y compris bruit aérien), en particulier celle liée à l'équipement de loisirs du Grand Dôme ;
- justifier de l'efficacité des mesures proposées dans le projet de PLU, et les renforcer en tant que de besoin

■ La qualité de l'air

Dans son avis de cadrage du 15 juin 2023, l'Autorité environnementale rappelait que « certaines activités présentes au sein ou à proximité immédiate de la ZAE de Courtabœuf ne sont pas neutres pour la qualité de l'air [...] l'analyse de l'état initial doit apporter des informations fiables sur les pollutions existantes, au – delà de celles qui sont suivies par Airparif ».

L'évaluation reste généraliste et ne prend pas en compte une potentielle dégradation de la qualité de l'air liée à l'accroissement du trafic automobile ou aux futures activités sur le site, ni leurs conséquences en termes sanitaires ou de gêne olfactive. Selon le dossier, les actions favorisant le report modal vers les transports en commun et les mobilités actives devraient réduire les émissions de polluants atmosphériques liés au trafic routier, ce qui n'est pas démontré.

L'évaluation environnementale prévoit la planification stratégique des événements polluants anticipables (notamment les tests de lancements des groupes électrogènes des data centers) et leur interdiction lors des épisodes de pollution (dossier unique d'évaluation environnementale, p. 196). Il convient de compléter le dossier, par une estimation des impacts sur la qualité de l'air dans le cas où des ruptures d'alimentation électrique seraient rencontrées dans la ZAE pendant plusieurs heures ou plusieurs jours et où l'ensemble des groupes électrogènes de la zone seraient mis en service simultanément.

Les mesures prévues se fondent sur les principes d'un urbanisme favorable à la qualité de l'air (implantation des constructions en retrait des voies, plan d'épannelage, morphologie urbaine). Toutefois, l'ensemble de ces principes ne sont pas traduits dans les OAP, ce qui ne garantit pas leur mise en œuvre (dossier unique d'évaluation environnementale, p. 195,196).

**(14) L'Autorité environnementale recommande de :**

- caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la ZAE à l'état initial comme à l'état projeté, en se fondant sur des éléments quantifiés relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons à développer à destination des modes actifs ;
- définir dans l'OAP générale, des mesures adaptées pour éviter, ou à défaut, réduire les impacts sanitaires des évolutions introduites par le projet de PLU.

### 3.6 La consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique

Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU modifié ne sont pas évaluées dans le dossier. Le dispositif « éco énergie tertiaire »<sup>14</sup> et ses obligations de réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire ne

13 D'après le dossier, un projet de restructuration du réseau de bus visant améliorer la desserte et l'accessibilité de la ZAE est à l'étude, mais « le scénario final et définitif n'est pas encore arrêté ». (Évaluation environnementale, p. 32)

14 Le dispositif « Éco Énergie Tertiaire » (EET), issue du décret tertiaire (article 175 de la loi Élan), est une obligation réglementaire qui engage tous les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.

sont pas mentionnés. L'une des trois priorités régionales fixées par le SRCAE est le « *renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel* ». Par ailleurs, l'Autorité environnementale considère que le document n'exploite pas les possibilités de renforcer les performances environnementales et énergétiques ouvertes par l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

En l'état, l'Autorité environnementale considère que le projet de PLU révisé ne se saisit pas de manière satisfaisante du sujet de l'atténuation du changement climatique et ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans la trajectoire et les objectifs fixés par le PCAET de Paris Saclay et le SRCAE.

Le dossier mentionne à plusieurs reprises l'intention de favoriser le recours aux énergies renouvelables (EnR), ainsi que leur production. Pour les zones d'activités (UI) et d'équipements (UF), le règlement prévoit des dispositions qui autorisent l'installation de dispositifs de production d'EnR dans la mesure où ils respectent l'architecture et l'identité paysagère du site. Aucune disposition précise et contraignante n'est cependant prévue par les projets de modification des PLU, à l'exception des projets de data centers. En effet, les OAP identifient les zones « *permettant le développement de data centers* » et « *confortant le data center existant* ». Le dossier unique d'évaluation environnementale souligne que des études de faisabilité pour la récupération de la chaleur fatale des datacenters paraissent pertinentes mais n'envisage aucune mesure contraignante ou incitative qui permettrait effectivement de récupérer cette énergie (p. 199).

**(15) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par les projets de PLU modifiés ;**
- **de définir des dispositions suffisamment efficaces et contraignantes en matière d'atténuation du changement climatique, et démontrer dans quelle mesure les projets de PLU s'inscrivent dans les orientations de sobriété énergétique ;**
- **de décrire précisément les modalités de récupération de la chaleur fatale des data centers existants et à venir.**

Le réchauffement climatique s'accélère dans notre pays. La trajectoire retenue au niveau national vise +4°C en moyenne à l'horizon 2100. Cela signifie, pour les zones urbanisées et sensiblement imperméabilisées, une élévation du niveau de température située entre 6 et 8 °C en moyenne. En ce qui concerne la zone d'activité de Courtaboeuf, la présence de très nombreux datacenters non raccordés à un réseau de récupération de la chaleur fatale conduit donc à des rejets atmosphériques permanents de la chaleur produite par ces équipements. Cette situation totalement atypique en France métropolitaine et sans doute en Europe, doit conduire à expertiser d'une manière rigoureuse les conséquences de ces rejets sur l'élévation des températures moyennes et de définir les conditions pour s'en prémunir et assurer un niveau de confort suffisant aux habitants du secteur concerné et aux usagers et salariés de la zone. Rappelons que deux datacenters de la société Colt sont déjà en fonctionnement sur le secteur, que deux autres sont en cours de construction au lieu-dit de l'orme à moineaux aux Ulis, qu'un projet de datacenter a été examiné par la MRAE<sup>15</sup> le 9 mars 2023 sur la commune de Villebon-sur-Yvette (toujours au sein de la ZAE de Courtaboeuf). Plusieurs autres projets ont été annoncés (un sur la commune des Ulis). Par ailleurs, la zone est à 3 km du campus Data 4 de Marcoussis (32 datacenters à terme) et à 2 km du site de Nozay dont le projet a été rendu public en 2023. Compte tenu de ce niveau de concentration, il y a lieu de procéder à une analyse des conséquences de l'élévation des températures en 2030, 2050 et 2100 en additionnant les effets du réchauffement général et ceux particuliers liés aux concentrations de rejets de chaleur dans l'atmosphère et de définir les mesures d'atténuation et de confort permettant toute l'année mais plus encore lors des périodes chaudes de conserver une qualité de vie et de travail dans la ZAE et dans un rayon d'au moins cinq kilomètres autour de la ZAE.

15 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-03-09\\_villebon-sur-yvette\\_avis\\_projet\\_creation\\_data-center\\_avis\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-03-09_villebon-sur-yvette_avis_projet_creation_data-center_avis_delibere.pdf)

(16) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par un chapitre consacré au réchauffement climatique, à sa prise en compte de manière spécifique sur le territoire de la ZAE et des territoires voisins en évaluant la température aux horizons 2030, 2050 et 2100 avec et sans récupération de la chaleur fatale des datacenters ;
- définir les mesures appropriées pour atténuer les effets de ce changement climatique et assurer un confort aux occupants de la zone et aux habitants des secteurs susceptibles d'être impactés par les effets induits par l'augmentation importante de chaleur induite par la ZAE.

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

Le présent avis devra être joint aux dossiers d'enquêtes publiques des PLU des communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite chaque 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 de la modification du plan local d'urbanisme concerné 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](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé aux trois maires que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, ils devront 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 site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 20 février 2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier unique d'évaluation environnementale le bilan de la concertation préalable du public et de présenter comment ce bilan a été pris en compte dans les choix retenus pour les projets de PLU.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial de l'environnement en se fondant sur une analyse plus fine et ciblée des enjeux de la ZAE de Courtabœuf conformément aux attentes précisées dans l'avis de cadrage préalable.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'évolution tendancielle de l'environnement en prenant en compte les projections d'emplois et de déplacements.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur les différentes composantes de l'environnement et de la santé humaine, en les récapitulant et en les hiérarchisant, afin d'apprécier les mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) à mettre en œuvre.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles de manière à apprécier les effets du PLU et de déclencher en cas d'écart constaté des mesures correctives.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément comment les projets de modification des PLU déclinent les objectifs des documents supra-communaux.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter la justification des choix par une présentation de l'inventaire des ZAE et des possibilités de densification identifiées dans ce cadre afin d'apprécier la stratégie foncière de la Communauté Paris Saclay ; - présenter les solutions de substitution raisonnables examinées pour permettre de démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet de modification du PLU l'ont été au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine.....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial en précisant le taux d'imperméabilisation de la ZAE de Courtabœuf et l'éventuelle augmentation qui résulterait des nouvelles dispositions introduites dans les règlements des trois PLU ; - planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées (zones AU) à hauteur de 150 % conformément à la disposition 3.2.2 du Sdage Seine-Normandie ; - imposer une part minimale des surfaces non imperméabilisées pour la zone AUI du PLU des Ulis.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - renforcer l'analyse de l'état initial, par une identification plus fine et précise des espèces fréquentant effectivement les milieux naturels environnants, afin de préciser les incidences du projet des PLU et de prévoir des mesures adaptées ; - intégrer des objectifs de renforcement des continuités écologiques existantes, dans un contexte de changement climatique ; .....17
- reclasser en zone urbaine ou en zone d'infrastructure les voiries et emprises routières et autoroutières.....17

- (10) L'Autorité environnementale recommande De : - compléter le dossier par une analyse des incidences des secteurs ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement des zones humides ; -présenter des mesures adaptées pour protéger celles identifiées au sein de la ZAE de Courtabœuf par des outils analogues dans les trois PLU ; - reclasser en zone Nzh les espaces reconnus humides.....19
- (11) L'Autorité environnementale recommande de mener une réflexion plus approfondie sur les enjeux paysagers, en illustrant les impacts des dispositions du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement) par des photomontages appropriés présentant l'ensemble du site, en particulier pour les entrées du parc et les vues depuis les routes RD59 et RD118 et depuis le front urbain identifié au schéma directeur de la région Île-de-France.....20
- (12) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser les parts modales, les flux et le potentiel de report modal en faveur des mobilités alternatives à l'automobile ; - évaluer le trafic automobile actuel et projeté en tenant compte des projets urbains autorisés par la présente procédure ; - exposer précisément la desserte actuelle en transports en commun (notamment la fréquence, le taux de remplissage, le temps de parcours, l'amplitude horaire, etc) ; - présenter l'organisation des flux au sein de la ZAE, en particulier les flux poids lourds et véhicules de livraison.....20
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - évaluer les seuils maximaux de bruit auxquels les usagers du site seront exposés (y compris bruit aérien), en particulier celle liée à l'équipement de loisirs du Grand Dôme ; - justifier de l'efficacité des mesures proposées dans le projet de PLU, et les renforcer en tant que de besoin.....22
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la ZAE à l'état initial comme à l'état projeté, en se fondant sur des éléments quantifiés relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons à développer à destination des modes actifs ; - définir dans l'OAP générale, des mesures adaptées pour éviter, ou à défaut, réduire les impacts sanitaires des évolutions introduites par le projet de PLU.....22
- (15) L'Autorité environnementale recommande de : - évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par les projets de PLU modifiés ; - de définir des dispositions suffisamment efficaces et contraignantes en matière d'atténuation du changement climatique, et démontrer dans quelle mesure les projets de PLU s'inscrivent dans les orientations de sobriété énergétique ; - de décrire précisément les modalités de récupération de la chaleur fatale des data centers existants et à venir.....23
- (16) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par un chapitre consacré au réchauffement climatique, à sa prise en compte de manière spécifique sur le territoire de la ZAE et des territoires voisins en évaluant la température aux horizons 2030, 2050 et 2100 avec et sans récupération de la chaleur fatale des datacenters ; - définir les mesures appropriées pour atténuer les effets de ce changement climatique et assurer un confort aux occupants de la zone et aux habitants des secteurs susceptibles d'être impactés par les effets induits par l'augmentation importante de chaleur induite par la ZAE.....24