

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, bâtiments et territoires

ARRÊTÉ PREFECTORAL
portant création de la Zone d'Aménagement Concerté
« Gare - Bécannes » à La Verrière

Le Préfet des Yvelines,

VU le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.300-1 et L.300-2, L.311-1 à L.311-8, L.331-7, R.121-4-1, R.311-1 à R.311-11,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 à L.122-11, R.122-1 à R.122-16,

VU le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant les dispositions du code de l'urbanisme codifiées à l'article R121-4-1,

VU la délibération du 19 mai 2011 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines portant approbation des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation relatives, notamment, au projet d'aménagement du secteur dit « des Bécannes » à La Verrière, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du 19 décembre 2011 du Conseil communautaire portant motion et modalités de mise en œuvre du projet d'aménagement du quartier de la gare et environs et secteur dit « des Bécannes » sur la commune de La Verrière,

VU la délibération du 28 juin 2011 du conseil municipal de la commune de La Verrière portant approbation des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation relatives, notamment, au projet d'aménagement du secteur dit « des Bécannes » à La Verrière, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du 18 octobre 2012 du Conseil communautaire, relative au projet d'aménagement durable du quartier de la gare et du secteur dit « des Bécannes », portant rattachement au budget annexe aménagement de la communauté d'agglomération et autorisant la demande de subvention,

VU la délibération du 27 mai 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Verrière a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC dite de la ZAC « Gare - Bécannes » à La Verrière,

VU la délibération du 27 mai 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Verrière a émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC dite de la ZAC « Gare - Bécannes » à La Verrière,

VU la délibération du 25 juin 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière,

VU la délibération du 25 juin 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le dossier de création de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière,

VU le courrier du 7 juillet 2015 du président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines transmettant le dossier de création approuvé de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière ainsi que la délibération correspondante au préfet des Yvelines, conformément à l'article R.311-3 du code de l'urbanisme,

VU l'avis n°EE-1053-15 du 14 septembre 2015 de l'Autorité Environnementale, émis par le préfet de la région Île-de-France, concernant le projet de création de la ZAC dite « Gare - Les Bécannes » à La Verrière,

VU le dossier de création de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière comprenant, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact requise en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement et définie à l'article R.122-5 du même code et le régime applicable en matière de taxe d'aménagement,

VU la mise à disposition du public de l'étude d'impact du projet de ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière et de l'avis de l'Autorité environnementale (Ae), intervenue du 2 au 21 novembre 2015,

VU le courrier du président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 1^{er} décembre 2015 relatif aux suites à donner aux recommandations de l'Ae, précisant notamment les objectifs de densité du projet et les études en cours,

VU la délibération du 10 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Verrière a approuvé le bilan de cette mise à disposition,

VU la délibération du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le bilan de cette mise à disposition,

VU l'arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Coignières et de Maurepas, et, instituant le nouvel établissement public de coopération intercommunale de SAINT QUENTIN-EN-YVELINES à compter du 1^{er} janvier 2016,

Considérant que cette ZAC est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération national (OIN Paris - Saclay) et qu'en conséquence sa création est de la compétence du préfet,

Considérant le besoin estimé de traitement des eaux usées généré par le projet et les incertitudes pesant sur la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration du Mesnil-Saint-Denis,

Considérant l'incidence potentielle du projet sur la capacité de stockage en eau potable et les conséquences pouvant en résulter sur la sécurité incendie,

Considérant les corridors fonctionnels de la sous trame des milieux ouverts traversant la zone ouverte au sud de la commune et la perte de surface du corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances vertes identifiées au sud du projet résultant de la réalisation du projet,

Considérant la friche humide identifiée au sud du site lors des prospections de terrain et des sondages géologiques opérés au printemps 2015,

Considérant les enjeux paysagers liés à l'articulation du projet avec l'environnement existant (cités Orly I et Orly II, château de La Verrière) et à la valorisation des franges paysagères,

SUR PROPOSITION du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE :

TITRE 1 : Objet de l'autorisation

Article 1^{er} : Une zone d'aménagement concerté (ZAC) à usage de logements, d'équipements publics, d'activités, de commerces et de services est créée sur la partie du territoire de la commune de La Verrière délimitée sur le plan annexé au présent arrêté.

Article 2 : La zone ainsi créée est dénommée zone d'aménagement concerté (ZAC) « Gare – Les Bécannes ».

Article 3 : L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.

Article 4 : Seront mis à la charge des constructeurs, au moins le coût des équipements publics visés à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, les constructions à édifier dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (TA), conformément à la clause d'exonération prévue à l'article L331-7 5° du code de l'urbanisme.

Article 5 : Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone comprend :

- 145 000 m² environ de surface de plancher constructible (SDPC), dédiés aux logements,
- 50 000 à 60 000 m² de surface de plancher constructible (SDPC), dédiés aux activités (bureaux, artisanat, locaux mixtes...),
- 5 000 à 7 000 m² de surface de plancher constructible (SDPC), dédiés aux équipements collectifs,
- 3 000 à 6 000 m² de surface de plancher constructible (SDPC), dédiés aux commerces et services de proximité,

TITRE 2 : Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi

Article 6 : En application du IV de l'article L.122-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage met en œuvre, sans préjudice des prescriptions issues d'autres réglementations, des mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé, réduire les effets n'ayant pu être évités et compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé, telles qu'elles sont présentées et détaillées dans l'étude d'impact qui a fait l'objet d'un avis délibéré de l'Autorité environnementale le 14 septembre 2015. Dans ce cadre, il veille, en particulier, à respecter les prescriptions des alinéas 6-1 à 6-6 du présent article.

6-1 Gestion de l'eau

6-1-1 Assainissement

Le raccordement des eaux usées générées par la ZAC doit se faire vers un système d'assainissement en capacité de recevoir et de traiter les volumes et les charges de pollution. Il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de création de la ZAC, mentionné à l'article 3 du présent arrêté, de s'assurer de cette possibilité avec le gestionnaire ou maître d'ouvrage du système d'assainissement existant à proximité de l'opération ou prévu par les documents d'urbanisme, avant la fin des travaux.

Dans ce cadre, les capacités de traitement de la station d'épuration du Mesnil-Saint-Denis font l'objet d'une étude de diagnostic afin de déterminer les capacités résiduelles au regard des besoins supplémentaires générés par le projet de ZAC et les autres projets urbains en cours.

En cas d'incapacité de la station d'épuration du Mesnil-Saint-Denis à traiter les eaux usées générées par l'opération, il appartient au détenteur de la présente autorisation de trouver, avant la fin des travaux, une solution alternative conformément à la réglementation en vigueur.

6-1-2 Gestion des eaux pluviales

Sans préjudice de procédures et des prescriptions définies au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage prend toute mesure pour assurer la compatibilité du projet de la ZAC avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge Yvette.

6-1-3 Eau potable / sécurité incendie

Une étude sur le stockage en eau potable de la commune de La Verrière sera réalisée. Dans l'éventualité où elle ferait apparaître la nécessité d'un renforcement des capacités de stockage du réservoir public, le bénéficiaire de la présente autorisation réalisera les travaux et ouvrages préconisés afin de disposer d'une capacité suffisante pour garantir la sécurité incendie.

6-2 Milieux naturels

6-2-1- Zones humides

La zone à caractère humide d'environ 2600 m² révélée par les prospections de terrain au niveau d'une dépression située sur le chemin agricole au sud-est du projet fait l'objet d'une délimitation précise et d'une étude complémentaire permettant d'en analyser la fonctionnalité, d'évaluer les impacts du projet sur cette zone et de définir les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

Les mesures d'évitement seront prioritairement recherchées, notamment au travers de choix d'aménagement privilégiant l'intégration de tout ou partie de ces espaces spécifiques dans le parti pris urbain et paysager.

6-2-2- Continuités écologiques, paysage

Une partie des terrains dits « des Bécannes » demeure non urbanisée et est consacrée à l'installation d'une lisière active non construite où des jardins cultivés et des espaces verts récréatifs sont implantés. Ces espaces font l'objet d'une gestion écologique et différenciée.

Au sud de la ZAC, les milieux ouverts sont conservés et valorisés en espace agricole dans le but d'installer une lisière naturelle et cultivée autour du nouveau quartier afin de pallier la perte de milieux ouverts et de haies (conservation d'espaces périphériques) et de permettre l'intégration paysagère du nouveau quartier depuis le grand paysage.

Un corridor écologique d'axe nord-est / sud-est est par ailleurs créé. La continuité végétale matérialisée par le biais d'un alignement d'arbres traversant le territoire communal se prolonge par une strate arbustive sous forme de haies le long de ce cheminement, en limite urbaine sud et jusqu'au bois du Fay.

Une attention particulière est portée aux continuités paysagères à assurer en lien avec le parc du Château et à l'articulation du nouveau quartier avec les cités Orly 1 et Orly 2. Des continuités paysagères et des cheminements en direction du parc du château sont assurés.

Par ailleurs, les principes d'insertion paysagère du projet seront développés et précisés dans le cadre des compléments à l'étude d'impact qui seront fournis au stade du dossier de réalisation, lorsque les différents bâtiments et équipements qui composeront la ZAC seront connus.

6-3 Qualité des sols

Les sites faisant l'objet d'un recensement dans la base de données BASIAS localisés dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une localisation cartographique.

En outre, avant tout aménagement, le pétitionnaire s'assure de la compatibilité des milieux avec l'usage futur du site, en réalisant un diagnostic des sols permettant de révéler la présence ou non d'éventuelles pollutions et en prévoyant, le cas échéant, des mesures de gestion appropriées.

6-4 Risques

L'impact des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) situées dans le périmètre de la ZAC sera évalué dans le cadre des compléments à l'étude d'impact qui seront fournis au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

S'agissant des risques naturels, tout projet d'aménagement sur le secteur fait l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières (IGC).

Au titre du principe de précaution, aucune construction principale n'est implantée dans un périmètre de 50 mètres de part et d'autre des lignes à haute tension.

6-5 Qualité de l'air

Les estimations relatives aux émissions polluantes générées par l'augmentation attendue des déplacements motorisés liée au projet font l'objet d'une étude dans le cadre des compléments à l'étude d'impact qui seront joints au dossier de réalisation de la ZAC. Sur cette base, les mesures de réduction les plus pertinentes et les plus efficaces sont proposées.

6-6 Bruit

Une campagne de mesures acoustiques et vibratoires est menée le long des réseaux ferrés et routiers (RN10) au sein du périmètre de projet afin d'estimer plus précisément les émissions sonores et vibratoires impactant le projet. Sur la base de cette étude qui est jointe aux compléments à l'étude d'impact qui seront fournis au stade du dossier de réalisation, des dispositifs adaptés d'évitement et de réduction sont proposés par secteur de projet.

En parallèle de la RN10 et des voies ferrées, lorsque nécessaire, les constructions seront implantées en continu afin de créer un écran anti-bruit limitant les nuisances en cœur d'îlot, plus particulièrement sur le secteur de l'Agiot.

Article 7 : Les effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues à l'article 6 du présent arrêté font l'objet d'un suivi. Ce suivi donne lieu à l'établissement de bilans présentant l'état de réalisation des mesures et leurs effets sur l'environnement afin de vérifier leur degré d'efficacité et de s'assurer, sur une période donnée, de leur pérennité.

Le suivi est mis en place dès l'entrée en phase opérationnelle de l'opération (phase chantier) et tout au long de sa mise en œuvre. Il donne lieu à un bilan élaboré, par le maître d'ouvrage, au terme de chacune des phases du programme et transmis au préfet des Yvelines. Un dernier bilan est, par ailleurs, réalisé cinq ans après la fin des travaux.

Au vu des bilans présentés, la fréquence du suivi et sa durée pourront être adaptées sur décision du préfet des Yvelines, après consultation de l'Autorité environnementale, afin de s'assurer que le dispositif de suivi soit proportionné aux enjeux identifiés.

TITRE 3 : Dispositions diverses

Article 8 : Le dossier de création peut être consulté à la mairie de La Verrière, à la préfecture des Yvelines, en sous-préfecture de Rambouillet et au siège de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.

Article 9 : Le présent arrêté, qui sera publié au recueil des Actes Administratifs de la préfecture des Yvelines, peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 :

Le secrétaire général de la préfecture des Yvelines,

Le président de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES,

Le maire de la commune de La Verrière,

Le directeur départemental des territoires,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché pendant un mois à la mairie de La Verrière et au siège de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Versailles, le 29 FEV, 2016

Le Préfet



Serge MORVAN

