

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734\*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

<b>Cadre réservé à l'autorité environnementale</b>		
Date de réception : 09/09/2019	Dossier complet le : 09/09/2019	N° d'enregistrement : F-011-19-C-0088

## 1. Intitulé du projet

Aménagement d'une partie des terrains appartenant anciennement à ADP pour l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole (78)

## 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Grand Paris Aménagement

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Forme juridique

*Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1*

## 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39 a) - Travaux et constructions créant une surface de plancher (SP) comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup>	Le projet prévoit la réalisation, sur une emprise de 31 618 m <sup>2</sup> , d'environ 19.500 m <sup>2</sup> à 25.000 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) de logements collectifs et individuels. En sus, un équipement scolaire est prévu (4 à 15 classes). Ce projet se situe dans la continuité, côté Est, de la ZAC Charles Renard à Saint-Cyr-l'Ecole. Un lot est partagé avec un lot de la ZAC Charles Renard (lot A4)

## 4. Caractéristiques générales du projet

*Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire*

### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Projet de quartier urbain mixte dans la continuité de la ZAC Charles Renard, sur des terrains déjà artificialisés appartenant auparavant à ADP.

L'opération couvre une emprise de 31 618 m<sup>2</sup>.

Ce projet prévoit la réalisation d'environ 300 à 370 logements (plus 37 logements compris dans la ZAC Charles Renard pour former le lot A4) et une école de 4 à 15 classes pour répondre aux besoins du futur quartier et des quartiers adjacents (en complément des équipements scolaires de la ZAC Charles Renard).

Les logements couvriront une surface de plancher comprise entre 19.500 et 25.000 m<sup>2</sup> SP.

Les espaces publics / espaces verts seront aménagés en pleine cohérence avec la ZAC Charles Renard d'une part, et dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le cadre du site classé de la Plaine de Versailles d'autre part.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet des parcelles ADP participe au projet d'urbanisation / valorisation de la frange nord urbaine de Saint-Cyr l'Ecole, qui s'ouvre sur le site classé de la Plaine de Versailles. A ce titre, une grande maîtrise paysagère du projet est indispensable et prévue. Le projet vise au renouvellement urbain d'une partie des parcelles appartenant à ADP et contiguës à l'aérodrome de St-Cyr-l'Ecole. Ces parcelles mutables, jusqu'ici utilisées pour des activités annexées à l'aérodrome (aéroclubs), couvrent, dans leur totalité, environ 7 ha. Une partie de ces terrains sont impactés par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome. Ils ne peuvent accueillir des logements, et ne font donc pas partie de la présente opération. Ils sont destinés à des activités dans un projet à définir ultérieurement, et porté par ADP.

Comme la ZAC Charles Renard, le projet des parcelles ADP vise à produire, pour la commune de St-Cyr-l'Ecole, une offre de logements économiquement accessibles, et de nature à redonner à la commune une certaine dynamique et un rajeunissement démographique. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans l'objectif francilien de forte densification des secteurs urbanisés situés dans un périmètre proche d'une gare, ce qui est le cas du site de projet.

Ce nouveau quartier de 300 à 380 logements bénéficiera des aménités de la ZAC Charles Renard, voisine du site de projet : commerces, équipements, services... Le projet prévoit néanmoins une école de 4 à 15 classes sur ses propres emprises pour répondre aux besoins générés par le projet et le développement de la commune.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le phasage opérationnel de l'opération reste à définir.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après réalisation, le projet des parcelles ADP contribuera à la transformation globale du secteur urbain nord de St-Cyr-l'Ecole, et à sa mutation : d'ancienne zone aéroportuaire, il deviendra, au fil des opérations, un quartier mixte résidentiel, en lisière de site classé de la Plaine de Versailles, et protégé du bruit aéroportuaire par des locaux d'activités tertiaires qui seront créés en zone "tampon" entre le quartier résidentiel et la zone aéroportuaire (en zone B du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome).

Dans sa phase d'exploitation, le projet comportera 5 îlots :

A1 : logements collectifs - A2 : logements collectifs - A3 : logements individuels ou une école - A4 : logements collectifs (dont 37 sur le périmètre de la ZAC Charles Renard) - A5 : une école ou des logements collectifs.

Chaque îlot gère son besoin en stationnement.

Concernant les espaces publics, l'opération sera desservie par deux voies circulables parallèles, prolongeant les voies de la ZAC Charles Renard vers l'est jusqu'à la rue du Docteur Vaillant (RD7). Une large ouverture visuelle, support d'aménagement paysager et de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, viendra compléter les deux axes paysagers structurants centrés sur le Trident et déjà réalisés sur la ZAC Charles Renard.

Comme la ZAC Charles Renard, l'opération sera bien desservie par les transports en commun : RER C, lignes N et U du Transilien, bus et futur tram 13 Express (station Saint-Cyr ZAC).

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Dossier de demande d'autorisation d'aménager

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprises foncières concernées :	31 618 m <sup>2</sup>
Surfaces de plancher créées en logements :	entre 19.500 et 25.000 m <sup>2</sup>
Surfaces de plancher créées en équipement scolaire :	Indéfini à ce stade

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole  
Avenue du Général De Gaulle  
78210 Saint-Cyr-l'Ecole

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 48°47'55"N Lat. 02°04'05"E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

[Empty text area for project description]

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PEB de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole Projet de PPBE des infrastructures routières du département des Yvelines (en cours d'élaboration)
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site classé de la Plaine de Versailles (projet proche mais en dehors du site classé) Projet en lisière du périmètre de protection de deux MH classés : l'abbaye de Notre-Dames-des-Anges et certaines parties de l'École Militaire
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une zone humide avérée de 2 530 m <sup>2</sup> a été détectée sur les parcelles appartenant à ADP, dont 360 m <sup>2</sup> environ sur le périmètre acquis par Grand Paris Aménagement. Elle se situe sur l'emprise du Bd Beltrame en cours de chantier prévu au PEP de la ZAC Charles Renard (DLE instruit, accord préfectoral du 28 juin 2019). Il n'y a donc pas de zone humide sur le site de projet proprement dit.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Saint-Cyr-l'École est couverte par un Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRN) « Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » approuvé le 21 juin 2012. Le site de projet est en zone fortement exposée (B1)
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui. Des investigations ont été réalisées en 2014 et ont mis en évidence la présence de reblais de qualité environnementale médiocre (métaux, HAP, HCT, mâchefer) et gaz de sol en très faible quantité (BTEX et COHV) sur le site. Une évaluation quantitative du risque sanitaire a été réalisée, ainsi qu'un plan de gestion des terres polluées et une analyse prédictive des risques résiduels. En outre, un risque pyrotechnique est identifié sur le site.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est à environ 3 km du site de projet (site de l'étang de St Quentin)
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site de projet à moins de 100 m du site classé de la Plaine de Versailles

**6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles**

**6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?**

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non, bien que la nappe souterraine soit affleurante. Le projet en a tenu compte et ne prévoit pas de constructions enterrées.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, il aura un impact notamment sur des espèces d'oiseaux nicheuses protégées.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site de projet est à 3 km du site Natura 2000 de l'étang de Saint Quentin.  Les études menées en 2016 sur le site voisin de la ZAC Charles Renard ont montré que ce projet n'aurait pas d'incidences sur ce site Natura 2000, que ce soit en phase chantier ou en phase exploitation. Les conclusions seront les mêmes pour les terrains ADP.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque pyrotechnique
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argiles hydrosensibles (zone fortement exposée dans le PPRN).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ces trafics seront limités par le nombre assez réduit de logements d'une part, par le contexte viaire d'autre part (site desservi par des voies de desserte locale). De plus, la proximité des transports en commun lourds va permettre un report modal important sur ces transports (RER C, Transiliens N et U et futur tram 13 Express).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas de nuisances sonores. Il est en dehors du PEB de l'aérodrome et peu exposé aux bruits routiers.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées des futures constructions seront rejetées au réseau collectif.</p> <p>Les eaux pluviales seront pour partie récupérées et réutilisées sur site. Les eaux de ruissellement seront collectées par des noues en vue de leur régulation (stockage et évapotranspiration). Cependant le site n'est pas favorable à l'infiltration (argiles gonflantes et nappe affleurante).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Pendant la phase chantier : déchets de chantiers classiques et déblais (voir plan de gestion dans le document annexe)</p> <p>Pendant la phase d'exploitation : déchets ménagers, collectés sélectivement par la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc puis traités par le SIDOMPE (Syndicat mixte pour la destruction des ordures ménagères et la production d'énergie).</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, car comme la ZAC Charles Renard, il prend en compte, en amont, les contraintes paysagères imposées par le site classé de la Plaine de Versailles d'une part, la présence de l'école militaire et des axes historiques et paysagers de l'école militaire (le "Trident") d'autre part.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va transformer des emprises autrefois destinées à la pratique des activités d'aéroclub en quartier résidentiel. Ces activités ont été réimplantées sur un autre site.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

- ZAC Charles Renard - Reconversion de l'ancienne caserne de St-Cyr en quartier résidentiel : 1 500 logements, commerces, groupe scolaire de 16 classes, crèche, équipements sportifs et de loisirs, locaux d'activités (30 000 m<sup>2</sup> SP).

- ZAC de la caserne Pion à Versailles - Reconversion d'une ancienne caserne en quartier résidentiel : 544 logements, commerces, services et équipements publics.

Nota : les prévisions d'aménagement des terrains ADP situés au nord du site de projet ne seront pas analysées de façon exhaustive dans le cumul des effets car leur temporalité est postérieure au projet Grand Paris Aménagement faisant l'objet de la demande d'examen au cas par cas. Néanmoins, ces emprises ADP seront intégrées à la réflexion du projet Grand Paris Aménagement sur la base des informations qui seront communiquées par ADP.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Les mesures principales vont concerner

- la réduction des impacts temporaires sur la faune aviaire nicheuse et protégée (calendrier des travaux adapté, création d'habitats favorables dans les environs proches), et re-création d'habitats naturels diversifiés et adaptés aux espèces sur les emprises du projet ;
- l'évitement des effets liés à la nappe affleurante ;
- la gestion des terres polluées ;
- la gestion du risque pyrotechnique.

(Voir document annexe).

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet des terrains ADP comporte des enjeux environnementaux déjà en partie analysés pour le site voisin de la ZAC Charles Renard, dont l'étude d'impact a été actualisée en 2018. Les études en vue de mesures ERC concernant les effets négatifs pré-identifiés (cf. document annexe) seront menées par Grand Paris Aménagement (certaines sont déjà réalisées, d'autres sont en cours).

Si ce projet devait être soumis à étude d'impact, deux options seraient possibles : une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Charles Renard intégrant les parcelles ADP ou la réalisation d'une étude d'impact spécifique compte-tenu de l'avancement de la ZAC Charles Renard et des enjeux propres au projet mené sur les anciennes parcelles ADP.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

### Objet

Un document détaillé, joint en annexe, récapitule les pièces annexes au CERFA 14734\*03 demandées à la rubrique 8. Ce document précise les enjeux du site, ceux du projet, il récapitule les résultats des études qui ont été menées concernant les enjeux les plus forts et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet.

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Paris

le,

14 AOÛT 2019

Signature

**GRAND PARIS AMENAGEMENT**  
Bât 033 - Parc du Pont de Flandre  
11 rue de Cambrai  
CS 10052  
75945 PARIS CEDEX 19

  
Véronique LEVILIER  
Directrice du Territoire Grand Paris Ouest





Reçu à l'AE le  
29 AOUT 2019

Direction de l'Aéroport Paris-Le Bourget  
Et des Aéroports d'Aviation Générale

Pôle Exploitation

Affaire suivie par: Christophe  
BOLON  
LFPT-exploitation@adp.fr

LBGX/2019/152

Ministère de l'Ecologie et  
du Développement Durable et  
de l'Aménagement du  
Territoire  
Paroi SUD  
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Le Bourget, le 26 AOUT 2019

**OBJET: DEUXIEME TRANSMISSION**

**Plan de servitudes aéronautiques - Obstacles - Aéroport de Saint Cyr l'Ecole**

Monsieur

La protection de l'aéroport de Saint Cyr L'Ecole passe par les exigences d'un plan à long terme intitulé Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA).

Ce plan est un document opposable au tiers qui définit une servitude dans l'espace autour de l'aéroport et, plus particulièrement dans les axes d'atterrissage et décollage de la plateforme.

Un audit de la DSAC, autorité de surveillance de la DGAC, a rappelé à notre attention ce fait en faisant un recensement des obstacles dans l'environnement de l'aéroport. Notre statut de gestionnaire nous oblige à avoir en concertation avec la Direction des Services de la Navigation Aérienne, un regard attentif sur les abords de l'aéroport afin de préserver la sécurité de la circulation aérienne.

Les caractéristiques identifiées dans le relevé d'obstacles réalisés lors de l'audit de la DSAC, les informations collectées auprès de la mairie, nous conduit à prendre attache auprès des propriétaires des parcelles portant des obstacles pour leur signifier cet état et leur demander la réduction des obstacles concernés.

Vous êtes concernés par ces opérations de réduction d'obstacles au titres la propriété de: la parcelle 27 de la section cadastrale AE (obstacles TPS0002 /TPS0007 /TPS009).

Nos coordonnées de contact sont en tête de ce document.

Faute de réponse à ce courrier l'instruction de cette demande sera réalisée par les Services Compétents de l'Etat.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Catherine LEBREIL  
Responsable Pôle Exploitation

Par intérim



**Direction de l'Aéroport Paris-Le Bourget  
des Aéroports d'Aviation Générale  
Pôle Exploitation**

Ministère de l'Ecologie et du Développement  
Durable et de l'Aménagement du  
Territoire  
Paroi SUD  
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Affaire suivie par :  
Christophe BOLON  
[LFPT-exploitation@adp.fr](mailto:LFPT-exploitation@adp.fr)

LBGX/2019/090  
AR2C11243282030

Le Bourget, le 24 juin 2019

**OBJET : Plan de servitudes aéronautiques – Obstacles – Aéroport de Saint Cyr l'Ecole**

Madame, Monsieur le Chef d'Etablissement

La protection de l'aéroport de Saint Cyr L'Ecole passe par les exigences d'un plan à long terme intitulé Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA).

Ce plan est un document opposable au tiers qui définit une servitude dans l'espace autour de l'aéroport et, plus particulièrement dans les axes d'atterrissage et décollage de la plateforme.

Un audit de la DSAC, autorité de surveillance de la DGAC, a rappelé à notre attention ce fait en faisant un recensement des obstacles dans l'environnement de l'aéroport. Notre statut de gestionnaire nous oblige à avoir en concertation avec la Direction des Services de la Navigation Aérienne, un regard attentif sur les abords de l'aéroport afin de préserver la sécurité de la circulation aérienne.

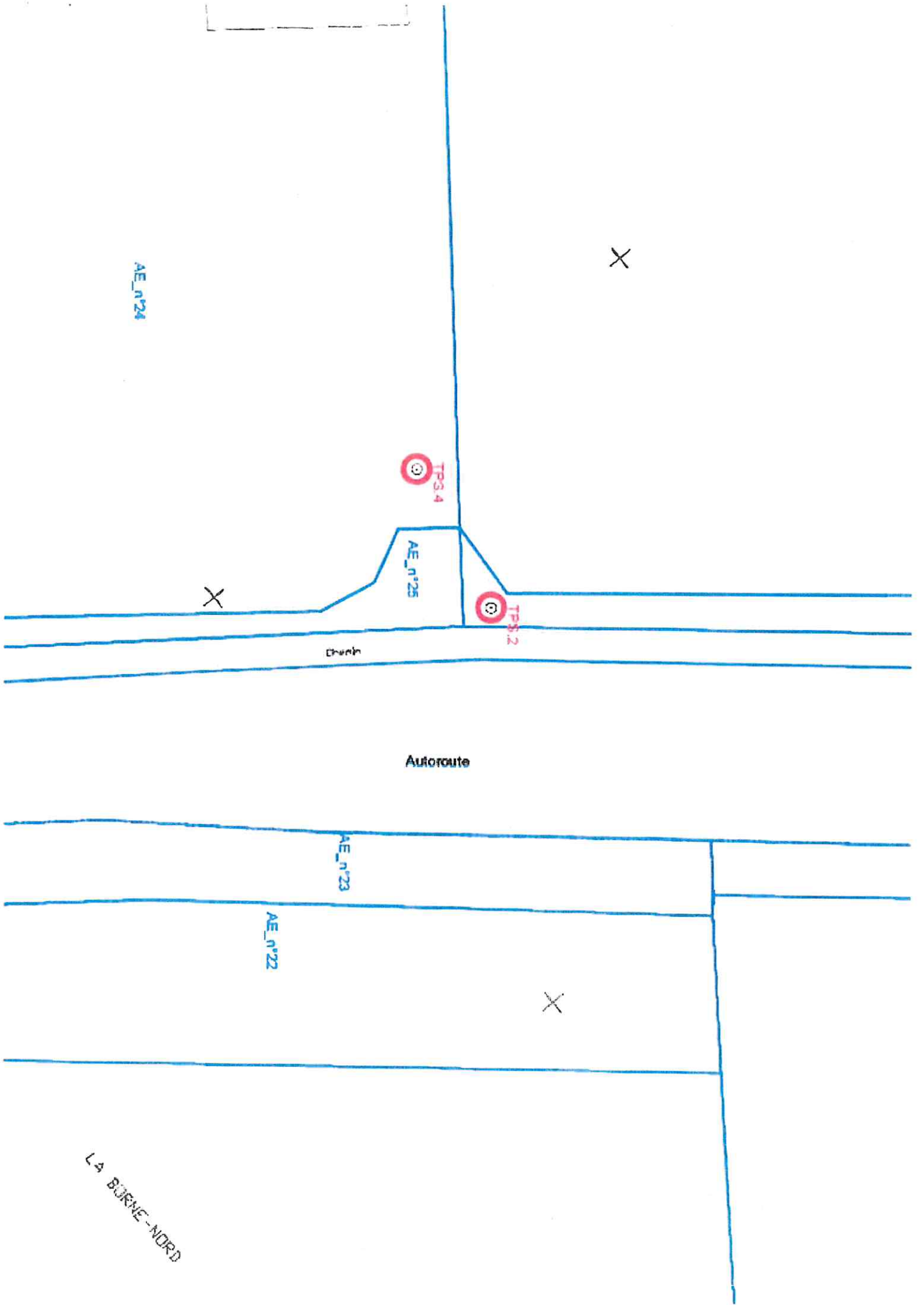
Les caractéristiques identifiées dans le relevé d'obstacles réalisés lors de l'audit de la DSAC, les informations collectées auprès de la mairie, nous conduit à prendre attache auprès des propriétaires des parcelles portant des obstacles pour leur signifier cet état et leur demander la réduction des obstacles concernés.

Vous êtes concernés par ces opérations de réduction d'obstacles au titres la propriété de: la parcelle 27 de la section cadastrale AE (obstacles TPS0002 /TPS0007 /TPS009).

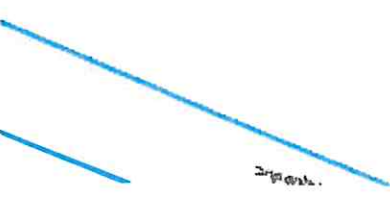
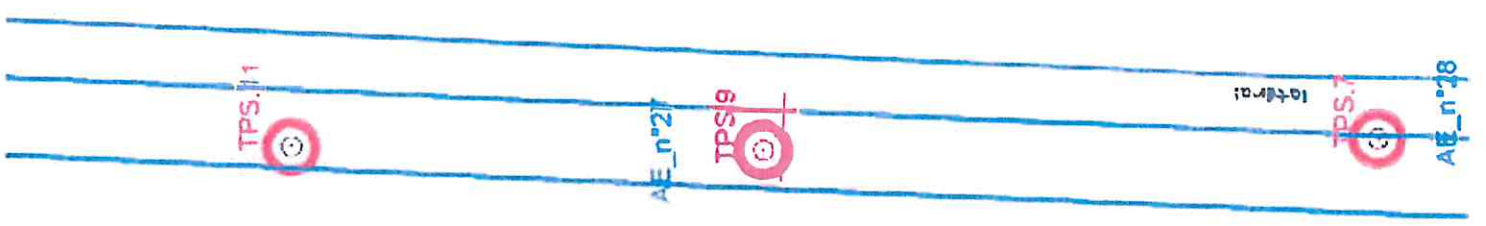
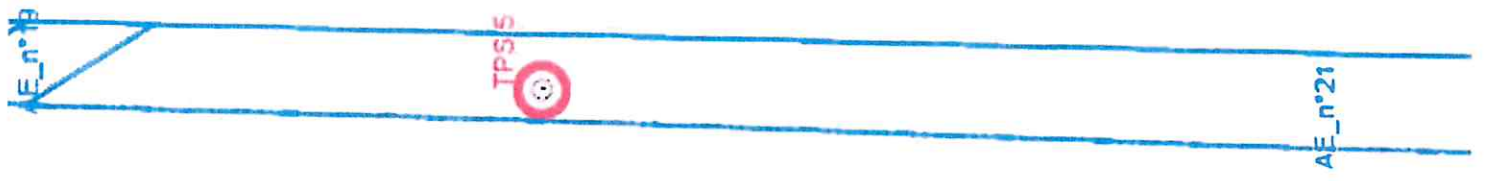
Nos coordonnées de contact sont en tête de ce document.

Veillez agréer, Madame, Monsieur l'expression de nos salutations distinguées

**Catherine LEBEUIL**  
Responsable Pôle Exploitation



LA BURNE-NORD



ep

X

X

X





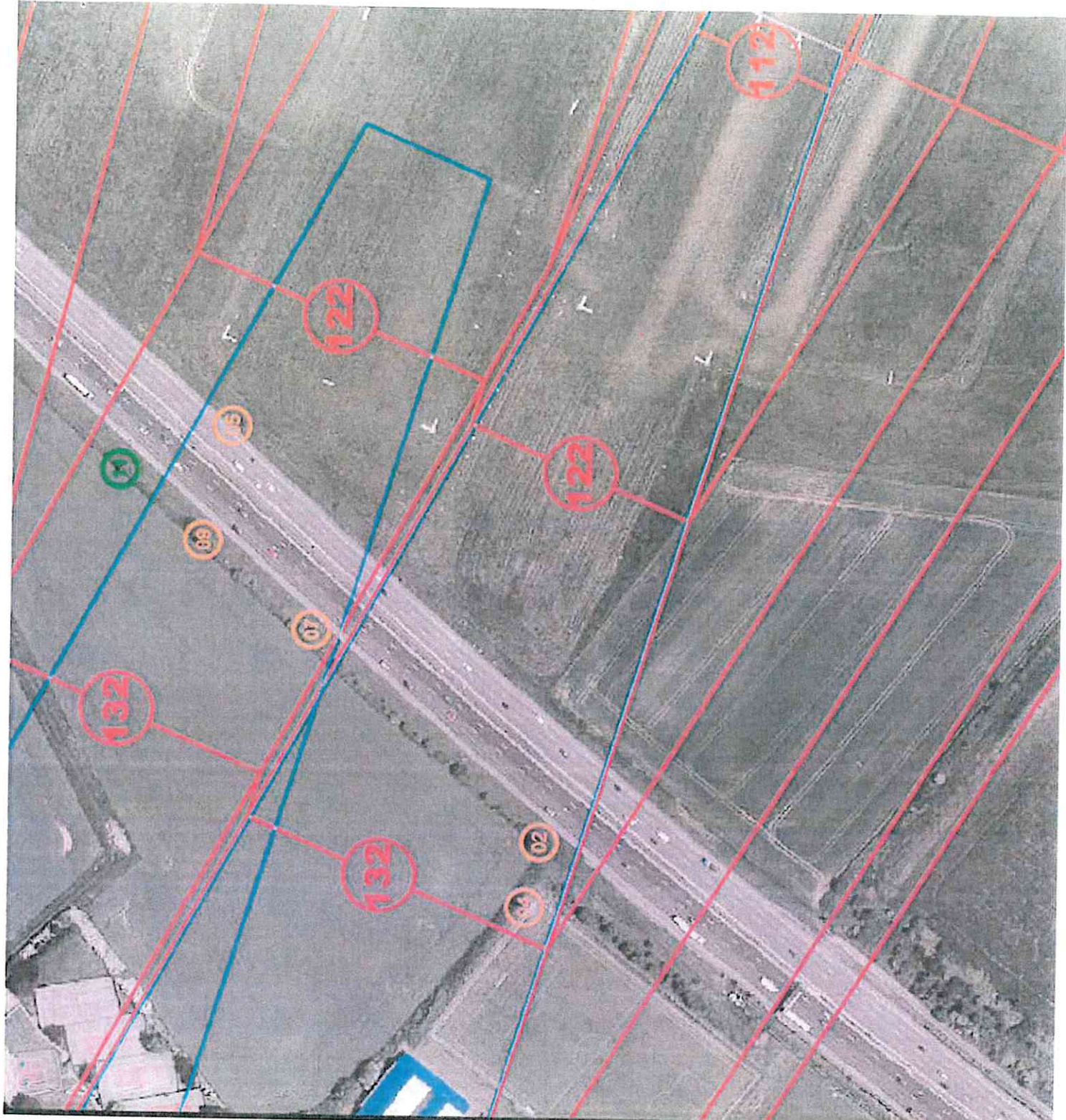
## Dégagements et les dégagements

Les dégagements sont effectués par les aéroports et les aérodromes ou des dégagements ponctuels, dans les dégagements aéronautiques. Afin de la détermination de ces dégagements, il est possible de préciser les cas où il peut y

## Aviation Civile

S

à Mithis Mons



Altitude de référence prise  
en compte pour les  
calculs

112,35m

Obstacle N°	Distance projetée/référence	Pente	Dépassement	Mesures effectuées ( Altitudes NGF en mètre)	Lambert 1		Commune	Cadastré Section	Numéro de parcelle
					X	Y			
TPS0002	357,62m	5,00%	3,50m	133,727	579635,793	123739,044	Saint Cyr l'Ecole	AE	27
TPS0004	386,86m	5,00%	4,56m	136,253	579606,587	123745,131	Saint Cyr l'Ecole	AE	24
TPS0025	145,52m	20,00%	2,36m	143,829	580882,768	123553,336	Saint Cyr l'Ecole	AI	13
TPS0032	403,25m	5,00%	2,47m	134,987	580930,245	123411,741	Saint Cyr l'Ecole	AI	10
TPS0038	335,62m	5,00%	1,09m	130,224	580847,119	123287,486	Saint Cyr l'Ecole	AI	88
TPS0040	336,23m	5,00%	1,11m	130,275	580845,972	123283,195	Saint Cyr l'Ecole	AI	88
TPS0046	372,08m	5,00%	0,60m	131,558	580879,546	123270,61	Saint Cyr l'Ecole	AI	5
TPS0048	404,60m	5,00%	1,00m	133,581	580908,839	123256,411	Saint Cyr l'Ecole	AI	1
TPS0063	plan horizontal	0,00%	1,12m	158,467	580411,399	122981,817	Saint Cyr l'Ecole	AE	311

Paris, le 13 AOUT 2019

PAR COURSIER

**Direction Territoriale Grand Paris Ouest**

Affaire suivie par : PHILIPPE DE VOGUE  
Ligne directe : 01 40 04 65 02  
E-mail : philippe.de-vogue@grandparisamenagement.fr

CONSEIL GENERAL DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE  
Autorité Environnementale  
Tour Séquoia  
92055 LA DEFENSE CEDEX  
A l'attention de Philippe LEDENVIC

Référence : Zac Charles Renard Est – SAINT CYR L'ECOLE  
STCC/2019-283/PDV  
OBJET : Demande d'examen au cas par cas

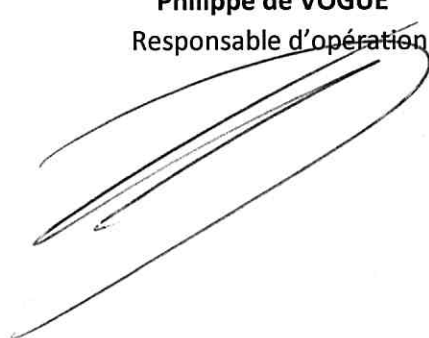
Monsieur,

Dans le cadre d'une nouvelle opération menée par Grand Paris Aménagement à Saint Cyr l'Ecole (78), j'ai l'honneur de vous transmettre, en trois exemplaires, la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

Vous souhaitant bonne réception du dossier et vous remerciant de votre diligence,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Philippe de VOGÜÉ**  
Responsable d'opération





ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS  
DOCUMENT ANNEXE AU CERFA 14734-03

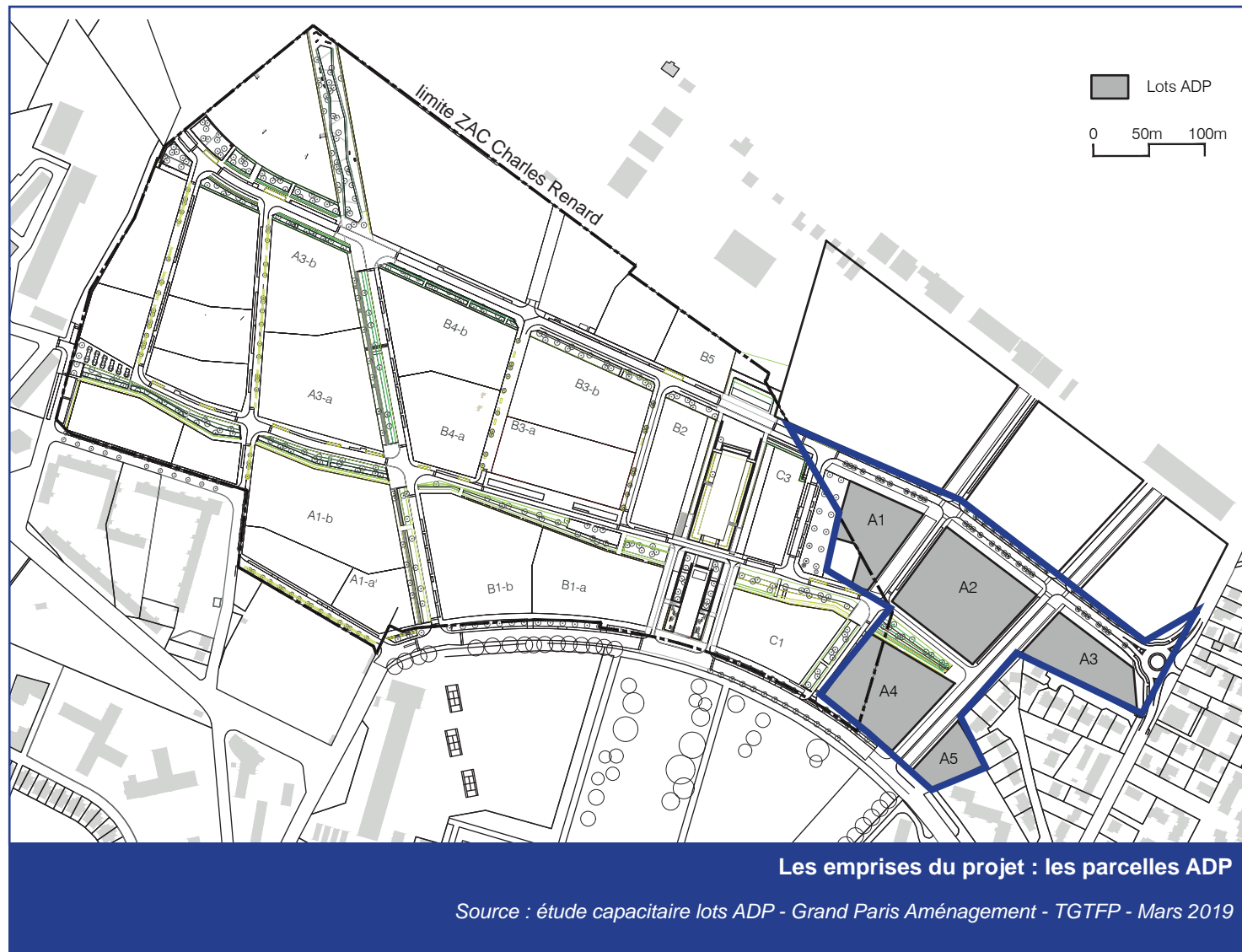


# SOMMAIRE

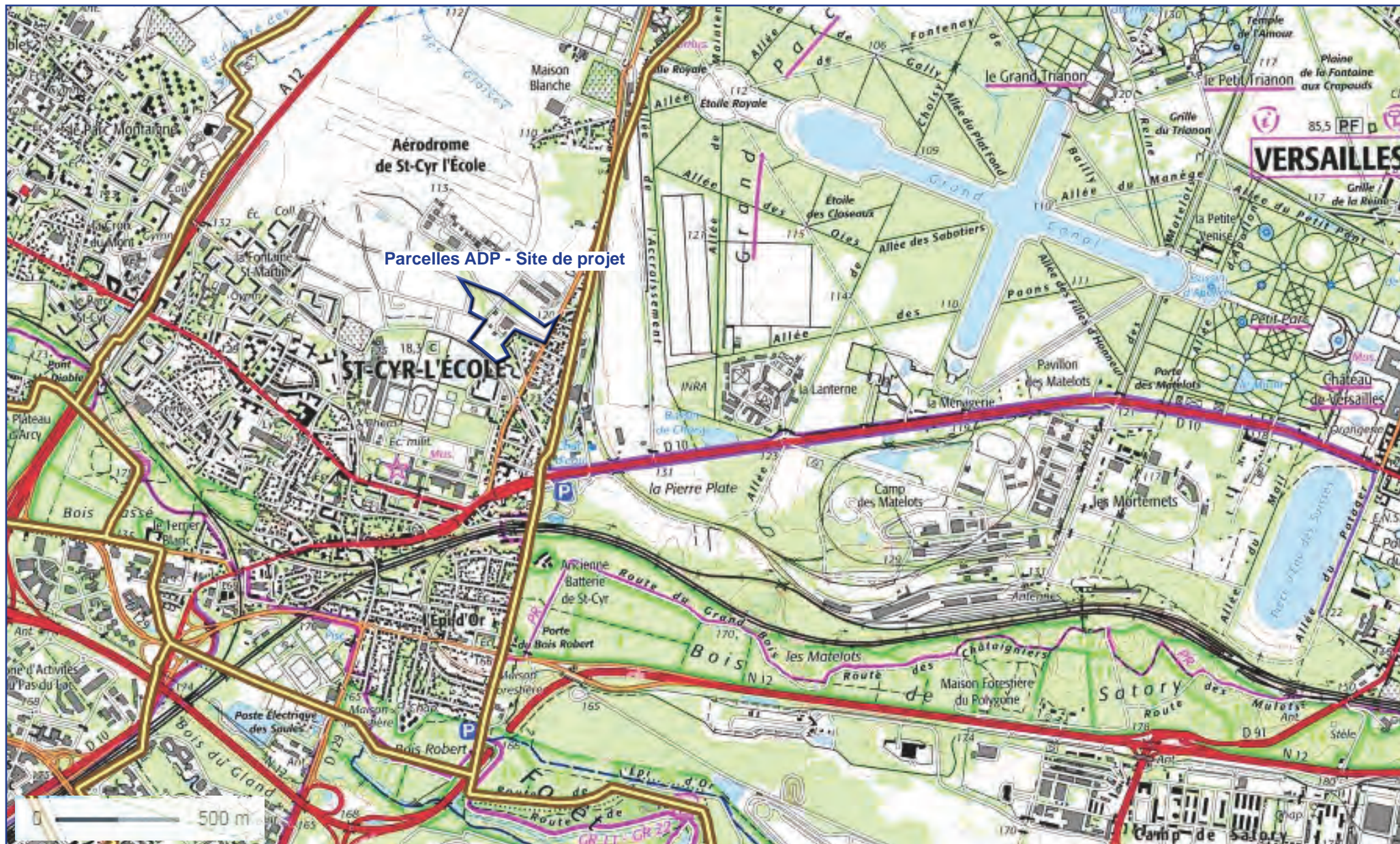
<b>Partie 1 : le projet</b>	<b>5</b>
Le plan de situation et le contexte du projet	7
Le site d'implantation du projet	9
Le projet et son programme : le projet ADP de 2015	11
Le programme Grand Paris Aménagement de 2019	13
<b>Partie 2 : les enjeux du site</b>	<b>15</b>
Le contexte proche : la ZAC Charles Renard	17
Les enjeux des milieux physiques	19
Les enjeux des milieux naturels	21
Les zones humides	23
Les enjeux paysagers et patrimoniaux	25
Les enjeux en matière de déplacements	29
Les enjeux en matière de santé et de sécurité : qualité des sols et risque pyrotechnique	31
Les autres enjeux en matière de santé et de sécurité	33
<b>Partie 3 : les effets prévisibles du projet</b>	<b>35</b>
Les effets prévisibles du projet	37
Le cumul des effets avec ceux d'autres projets	39
<b>Partie 4 : les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet</b>	<b>41</b>
Les mesures ERC envisagées	43
<b>Partie 5 : le contexte réglementaire</b>	<b>45</b>
La compatibilité avec le SDRIF	47
Le PLU de Saint-Cyr-l'Ecole	49
Les études déjà réalisées pour le projet des parcelles ADP	53



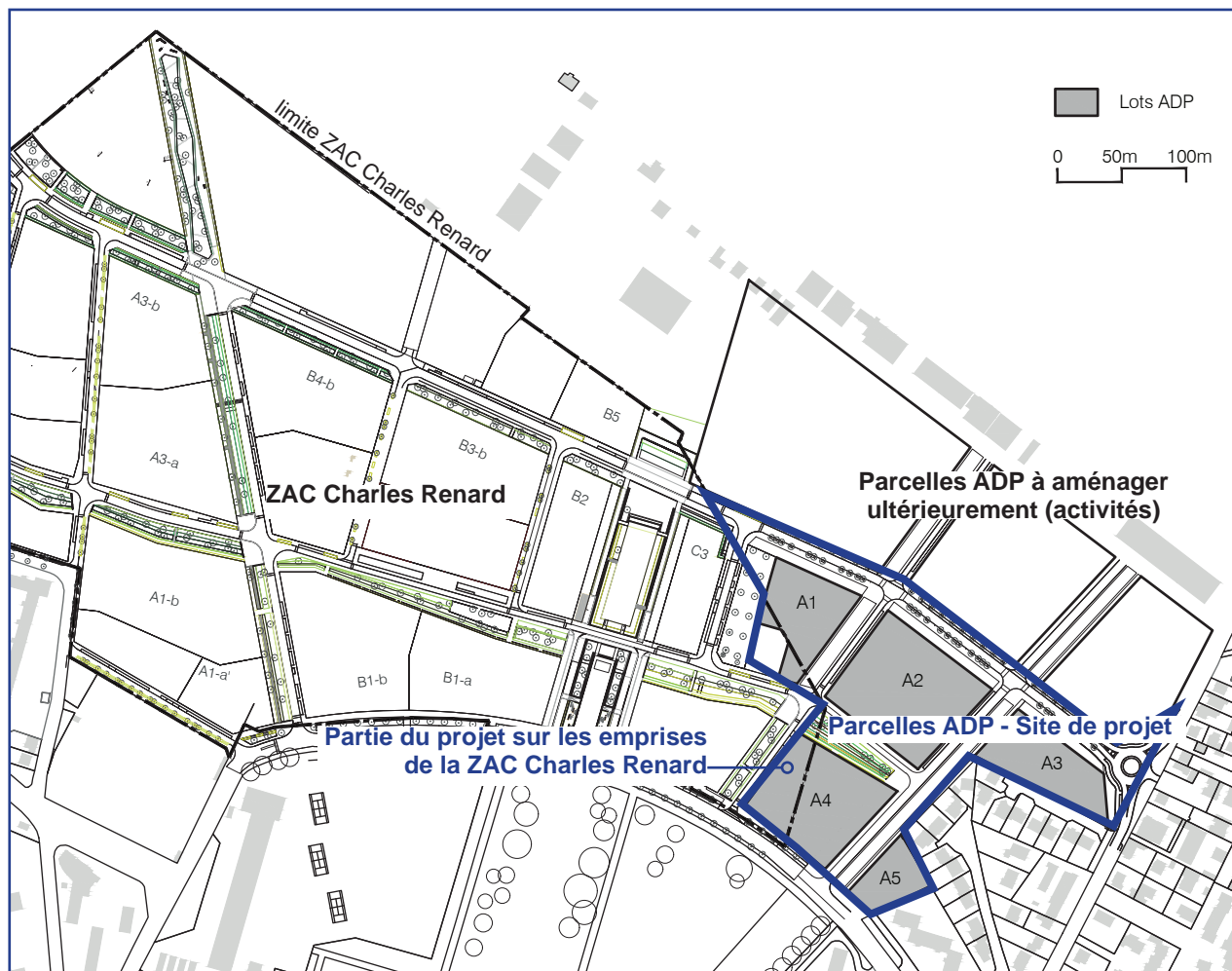
# PARTIE 1 : LE PROJET







# LE PLAN DE SITUATION ET LE CONTEXTE DU PROJET



Les emprises du projet : les parcelles ADP

Source : étude capacitaire lots ADP - Grand Paris Aménagement - TGTFP - Mars 2019

## La situation du projet

Le projet d'aménagement des parcelles ADP est situé en lisière nord de la partie agglomérée de Saint-Cyr-l'École, en limite de l'aérodrome de Saint-Cyr et proche du site classé de la Plaine de Versailles. Le projet couvre une emprise de 40 846 m<sup>2</sup>.

Le projet est dans le prolongement, côté est, de la ZAC Charles Renard, en cours de construction. Une partie de la future parcelle A4 est même située sur les emprises de la ZAC (sur 2 069 m<sup>2</sup>, voir plan ci-contre).

## Le contexte du projet

Les parcelles concernées par le projet appartenaient à ADP (Aéroports de Paris) et ont été acquises par Grand Paris Aménagement en avril 2019. Elles faisaient jusqu'à présent partie du domaine de l'aérodrome de Saint-Cyr, et accueillait des activités d'aéro-club. ADP avait cependant projeté, depuis de nombreuses années, d'urbaniser ce parcellaire, inscrit en zone UAb au PLU de Saint-Cyr-l'École (secteur urbanisé à vocation mixte).

Les parcelles de projet font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU approuvé en 2017<sup>1</sup>. Ces parcelles y sont désignées comme étant "à dominante habitat". Au nord de ce site de projet, des parcelles appartenant toujours à ADP seront aménagées ultérieurement pour accueillir un programme aujourd'hui indéterminé.

## La procédure retenue

L'aménagement des parcelles ADP ne passe pas par une ZAC, mais par une procédure simple de permis d'aménager.

<sup>1</sup> Voir plus loin : compatibilité du projet avec le PLU



**grandparis**  
**aménagement**

Le site d'implantation du projet

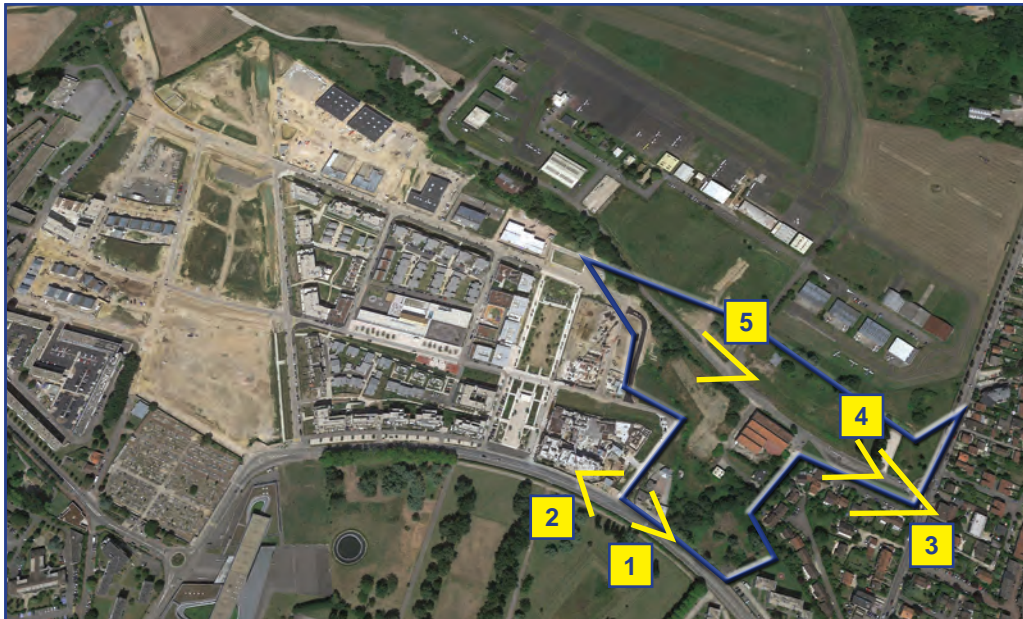
Photos Grand Paris Aménagement - 2017 - 2018

## LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

Le site d'implantation du projet est localisé sur d'anciennes emprises du domaine privé d'ADP, récemment acquises par Grand Paris Aménagement.

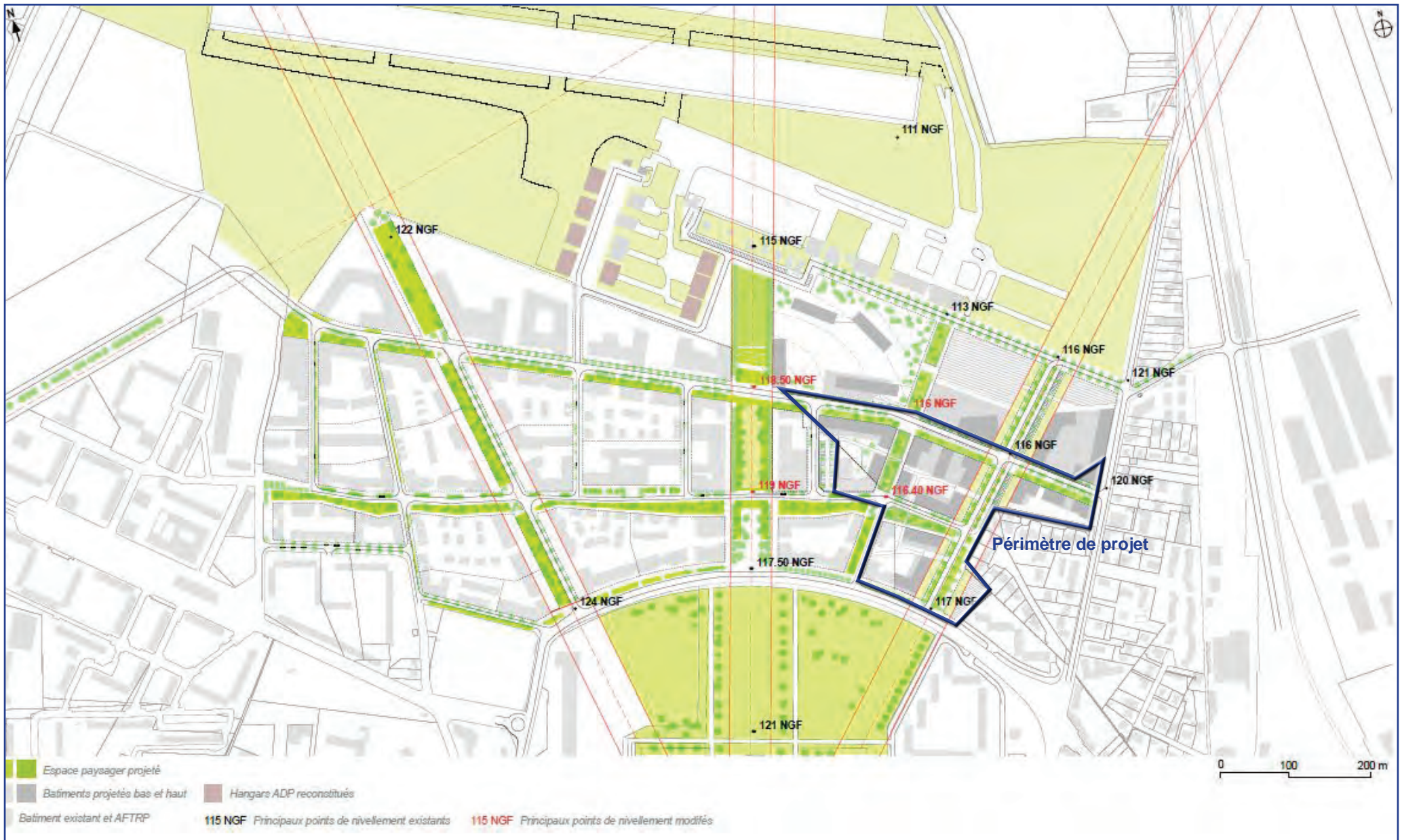
Ce sont des emprises peu construites (trois hangars) mais fortement artificialisées (voirie, stationnement, espaces ouverts artificialisés).

Quelques bosquets sont cependant visibles sur le site, ainsi que des surfaces en jachère. Ces espaces naturels ont une valeur écologique relative (présence d'espèces d'oiseaux patrimoniales nicheuses).



Le site d'implantation du projet

*Photos Google Earth et Grand Paris Aménagement - 2018*



# LE PROJET ET SON PROGRAMME : LE PROJET ADP DE 2015

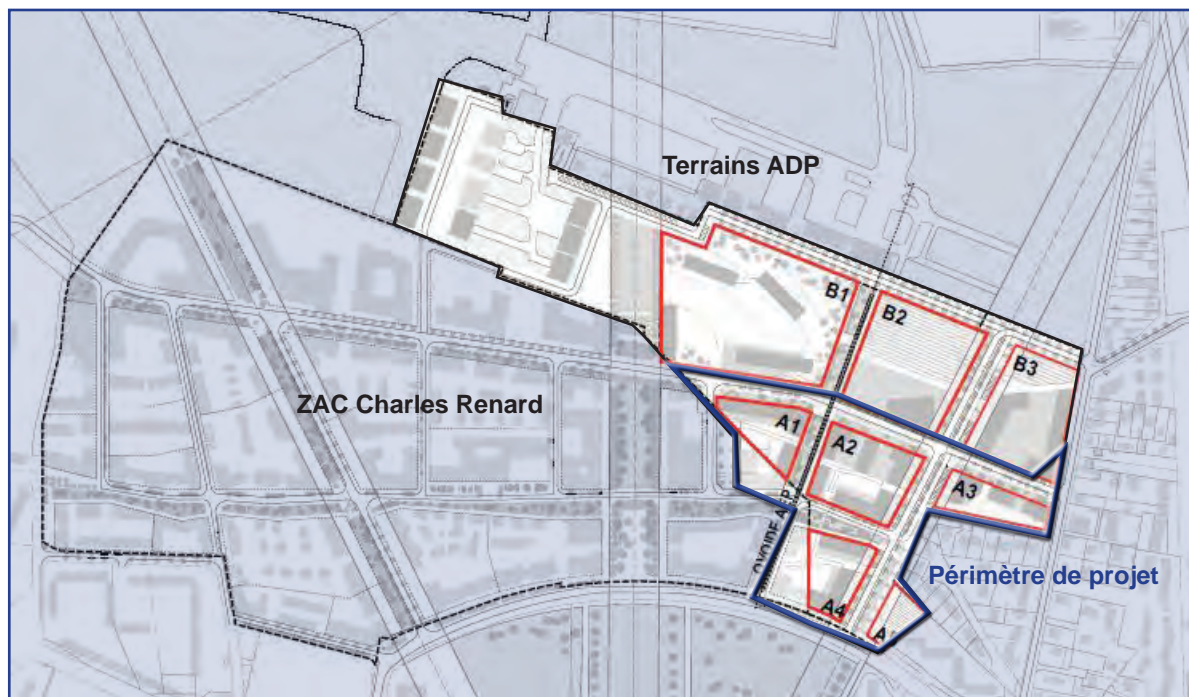
## Le projet ADP de 2014 - 2015

Une première étude de faisabilité de l'aménagement des parcelles ADP a été réalisée par le groupement AME - (agence d'urbanisme et de paysage) à la demande d'ADP, à l'époque propriétaire des parcelles.

Cette étude portait sur une grande partie des parcelles ADP, incluant notamment des parcelles situées en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome et donc, à ce titre, adaptées à des locaux d'activités et non à du logement (parcelles B1, B2 et B3 plan ci-dessous). L'ensemble des parcelles cessibles couvrait plus de 69 000 m<sup>2</sup>.

Comme la ZAC Charles Renard, le projet de composition urbaine et paysagère se structure à partir de la notion de "Trident", avec trois grands axes d'ouverture paysagère centrés sur l'école militaire de Saint-Cyr (cf. plan page ci-contre).

Ce projet se compose également en continuité de la ZAC Charles Renard pour ce qui concerne les voiries, les voies structurantes de la ZAC étant prolongées côté est vers l'axe paysager et la rue du Docteur Vaillant (RD7).



## Faisabilité de structuration des terrains ADP

Source : étude de programmation urbaine des emprises mutables de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École  
AME - Agence d'urbanisme et de paysage - Février 2015

## Le programme ADP de 2014 - 2015

En première approche, le programme ADP prévoyait la construction de 65 418 m<sup>2</sup> SP, dont :

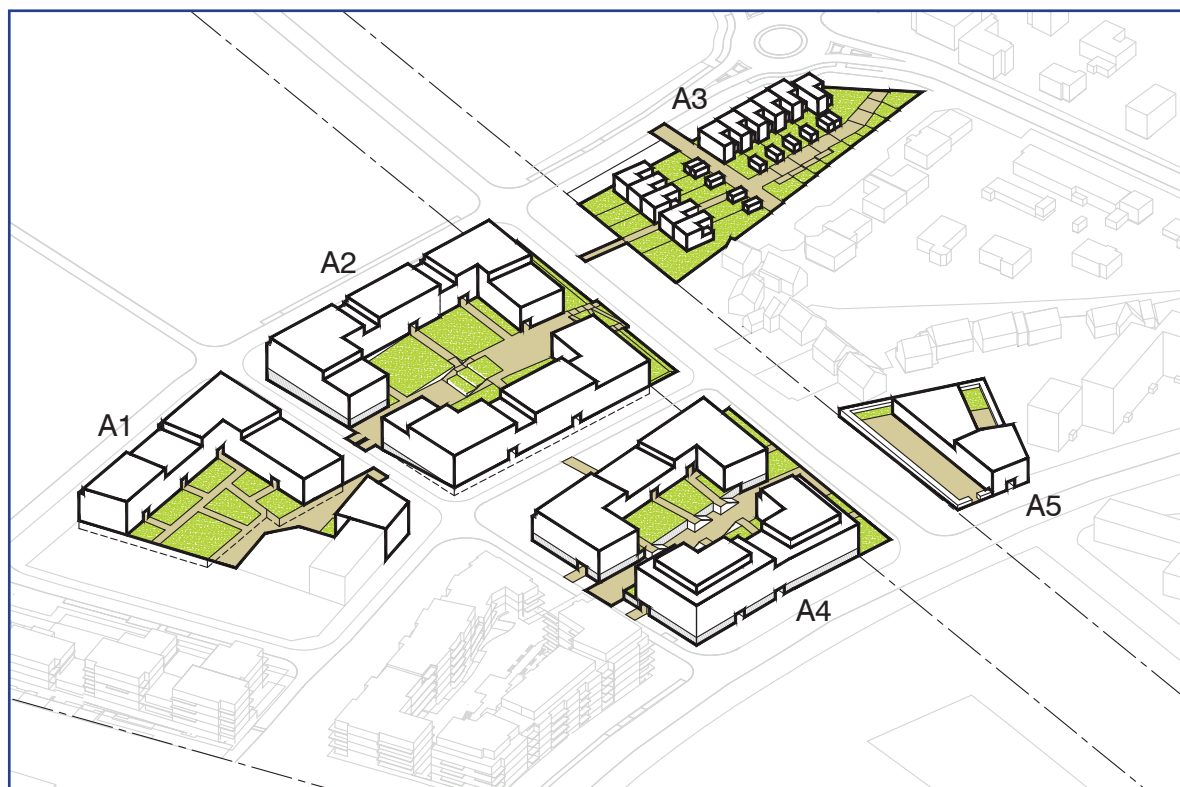
- 31 414 m<sup>2</sup> SP de logements (environ 470 logements permanents possibles, ramenés à 300 par la Ville et complétés par une résidence étudiants de 80 chambres sur le lot B2) ;
- 10 000 m<sup>2</sup> pour une structure hôtelière de 200 chambres (lot B1) ;
- 14 384 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en rez-de-chaussée des opérations (lots A2, A3, B2 et B3) ;
- 9 620 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires (lot B3).

En avril 2019, Grand Paris Aménagement s'est porté acquéreur de la partie du foncier d'ADP mutable en logement (lots A1 à A5). C'est cette emprise qui constitue le présent projet (voir page suivante).

Précisons qu'ADP conserve la propriété du foncier mutable en activités (lots B1, B2 et B3) et portera un projet dont le programme et le calendrier sont à ce jour totalement inconnus.



# LE PROGRAMME GRAND PARIS AMÉNAGEMENT DE 2019



Le programme constituant le présent projet est porté par Grand Paris Aménagement.

Il ne porte que sur une partie des parcelles ADP, les lot A1 à A5. Il est à noter que le lot A5, prévu dans la faisabilité ADP pour accueillir du logement, est ici destiné à réaliser une école maternelle pour répondre aux besoins de l'opération.

Par ailleurs le lot A3 est prévu pour des logements individuels groupés afin d'assurer la transition avec le quartier pavillonnaire existant qui jouxte l'opération. Une faisabilité alternative prévoit la réalisation d'un groupe scolaire sur le lot A3 et celle d'un petit collectif R+2 sur le lot A5.

Compte tenu de la programmation de surfaces commerciales importantes sur la ZAC Charles Renard (3 000 m<sup>2</sup> SP), il n'est pas prévu de commerces sur les parcelles ADP.

Le programme prévisionnel prévoit :

- 19 500 à 25 000 m<sup>2</sup> SP de logements, soit 300 à 380 logements,
- un équipement scolaire de 4 à 15 classes selon les besoins identifiés par la commune.

*Nota : Le lot A4a est la partie du lot A4 appartenant au périmètre de la ZAC Charles Renard.*





## PARTIE 2 : LES ENJEUX DU SITE



Le site du lot A5, dans la continuité de la ZAC Charles Renard

*Photo Google Earth - 2018*



# LE CONTEXTE PROCHE : LA ZAC CHARLES RENARD



La ZAC Charles Renard en cours de construction

Photo Grand Paris Aménagement - 2018

La ZAC Charles Renard est un projet porté par Grand Paris Aménagement depuis plusieurs années. Sa construction a démarré en 2013, pour une fin de chantier prévue en 2021.

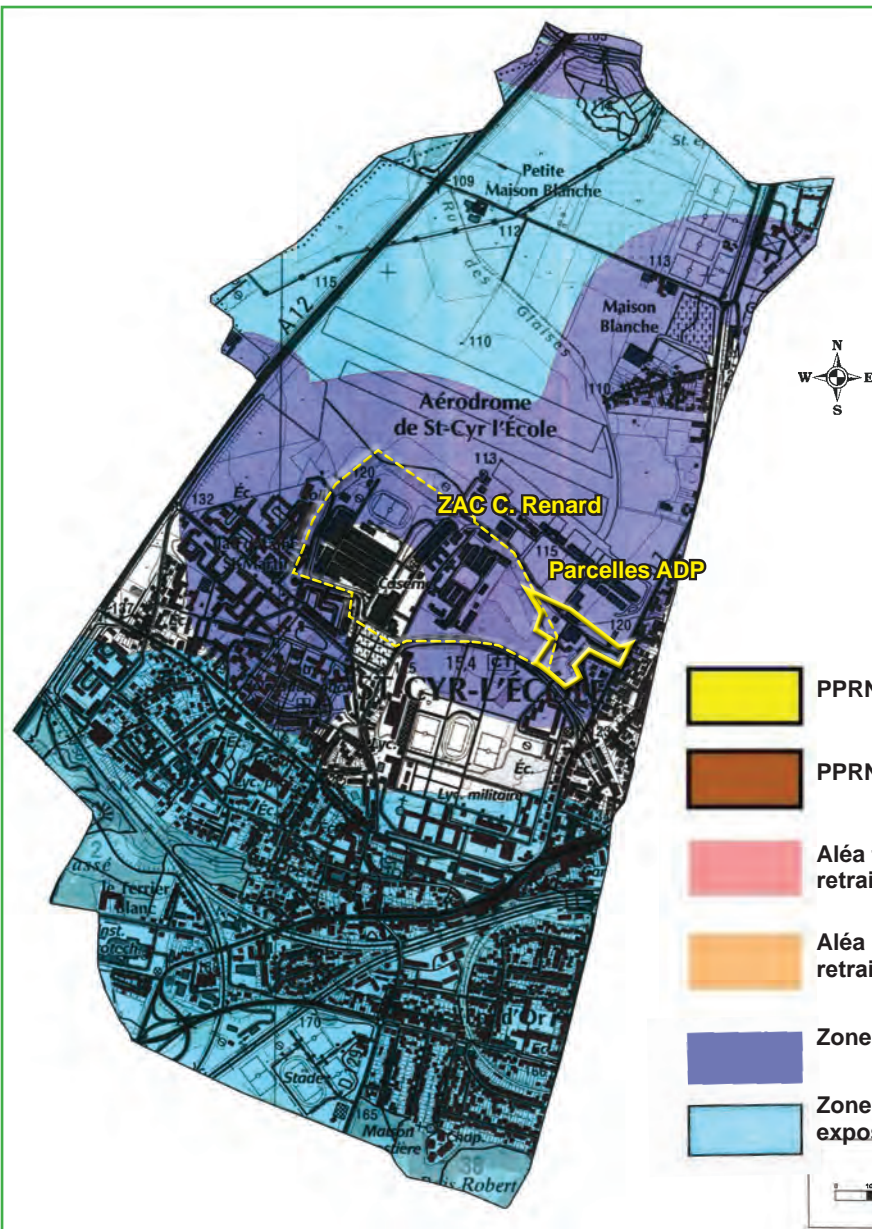
La ZAC Charles Renard couvre 25 ha.







Son programme prévoit :

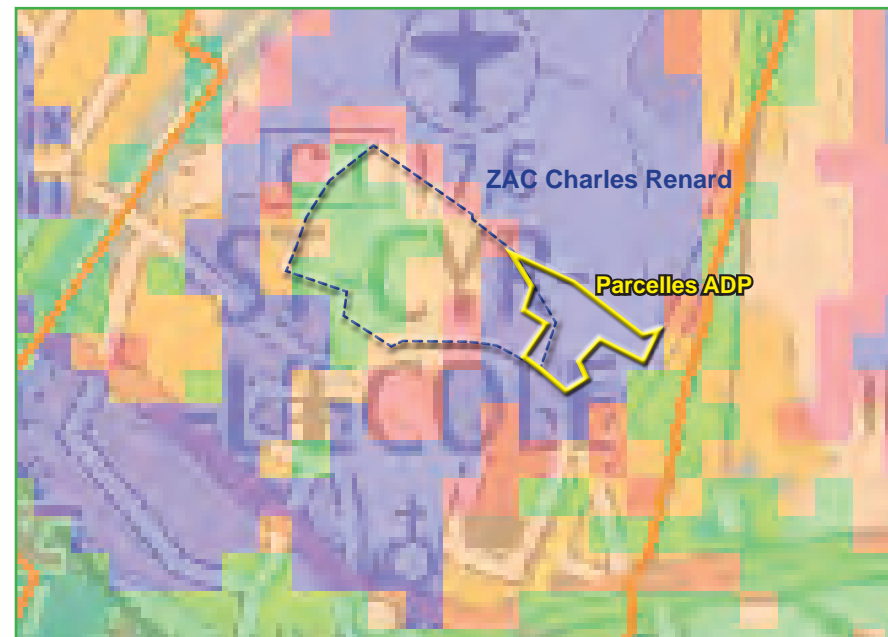
- 101 500 m<sup>2</sup> SP de logements (environ 1 450 logements dont 150 en accession sociale et 100 logements locatifs sociaux) ;
- 3 000 m<sup>2</sup> SP de commerces de proximité ;
- 30 000 m<sup>2</sup> SP d'activités tertiaires ;
- des équipements publics : une école de 16 classes avec centre de loisirs associé, une crèche de 70 berceaux et un gymnase.

**Le projet des parcelles ADP s'inscrit dans la continuité et en cohérence avec la ZAC Charles Renard.**




La ZAC Charles Renard a fait l'objet, en fin 2018, d'une actualisation de son étude d'impact afin d'intégrer la création d'une nouvelle voie à l'ouest de la ZAC, sur le chemin de la Ratelle, ainsi que la création d'un espace vert sur environ 10 ha.



-  PPRN en cours
-  PPRN approuvés
-  Aléa fort du risque de retrait/gonflement des argiles
-  Aléa moyen du risque de retrait/gonflement des argiles
-  Zone fortement exposée (B1)
-  Zone faiblement à moyennement exposée (B2)



### Légende socle

-  Nappe sub-affleurante
-  Sensibilité très forte
-  Sensibilité forte
-  Sensibilité moyenne
-  Sensibilité faible
-  Sensibilité très faible
-  Non réalisé

# LES ENJEUX DES MILIEUX PHYSIQUES

## Climat et qualité de l'air

Le climat est de type océanique dégradé, avec des températures, des vents et des précipitations modérés.

Compte tenu de sa configuration en bordure de plaine et de sa faible densité construite, le site de projet est peu vulnérable à l'effet d'îlot de chaleur urbain.

## Les risques de mouvement de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Ce risque représente le principal enjeu relatif au milieu physique sur le site de projet.

**La commune de Saint-Cyr-l'École est couverte par un Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRN) « Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » approuvé le 21 juin 2012.**

**Une bonne partie de la ZAC Charles Renard et les parcelles ADP dans leur ensemble sont en zone fortement exposée (B1).**

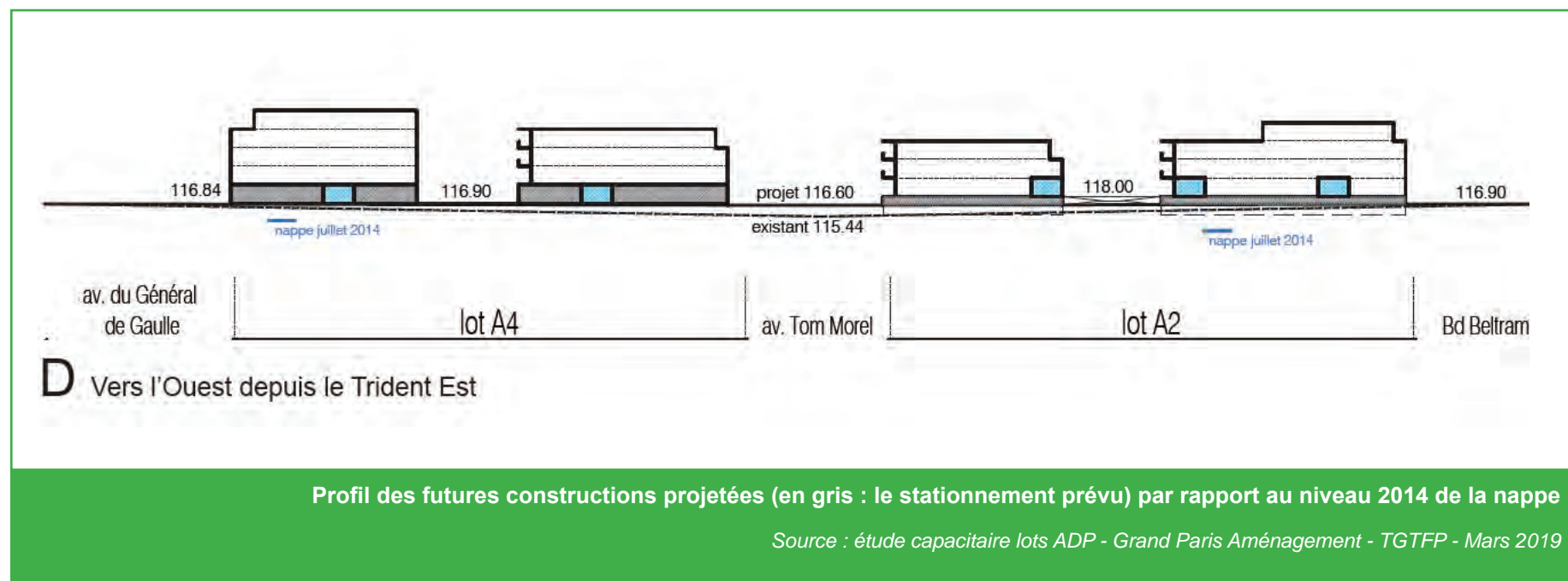
## Le risque de remontée de nappe

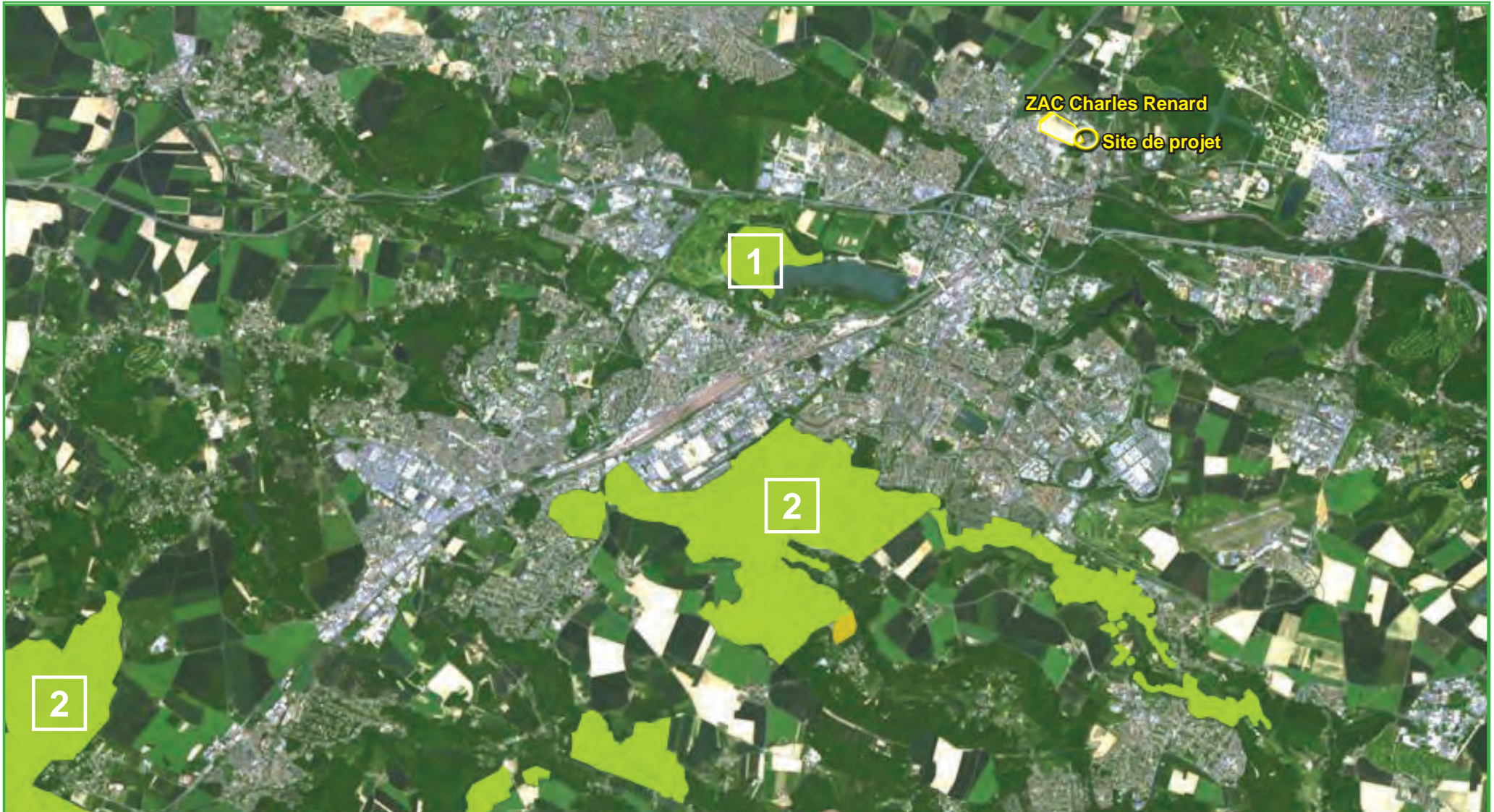
On note la présence de nappe d'eau souterraine sub-affleurante au droit des parcelles ADP.

Ce fait pose à la fois la question de la vulnérabilité de ladite nappe aux pollutions accidentelles ou chroniques potentiellement présentes dans les sols.

Il pose également la question du nécessaire rabattement de nappe à prendre en compte en cas de réalisation de parking en sous-sol.

**Le projet anticipe ce problème, le stationnement est prévu en superstructure et au dessus du niveau de la nappe de 2014 (cf. profils ci-dessous).**





1 L'étang de St-Quentin-en-Yvelines

2 Massif de Rambouillet et zones humides proches

# LES ENJEUX DES MILIEUX NATURELS

## Le Schéma Régional de Cohérence Écologique et la Trame Verte et Bleue régionale

Le site de projet ne présente aucun enjeu pour le SRCE et la TVB.

## Les sites Natura 2000 proches du site de projet

**Le site Natura 2000 le plus proche du site de projet est celui de l'étang de St-Quentin. Il en est distant d'un peu plus de 3 km.**

L'étude d'impact de la ZAC Charles Renard a montré qu'il n'existe pas de liaisons fonctionnelles entre le site Natura 2000 de l'étang de Saint-Quentin et le secteur de la ZAC Charles Renard - parcelles ADP.

## Les ZNIEFF proches du site de projet

Le bois de Gazé est la ZNIEFF (type I) la plus proche du site de projet. Il en est distant de 800 m environ.

## La flore présente sur le site

Six inventaires faune et flore ont été menés par Egis sur le site ADP entre avril et septembre 2018.

Sept habitats différents ont été inventoriés sur ce site. Le secteur est essentiellement couvert par l'habitat "*Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles*". Y ont été trouvées deux espèces inscrites sur la liste UICN de la flore vasculaire d'Ile-de-France comme vulnérables : l'Avoine des près (*Avenula pratensis*) et la Laïche étoilée (*Carex echinata*). Aucune espèce floristique recensée au sein de la zone de projet n'est protégée.

Trois espèces exotiques envahissantes sont présentes : Renouée du Japon, Érable negundo et Solidage du Canada.

**Les enjeux floristiques sur le site sont faibles, mais nécessitent une prise en considération.**

## La faune présente sur le site

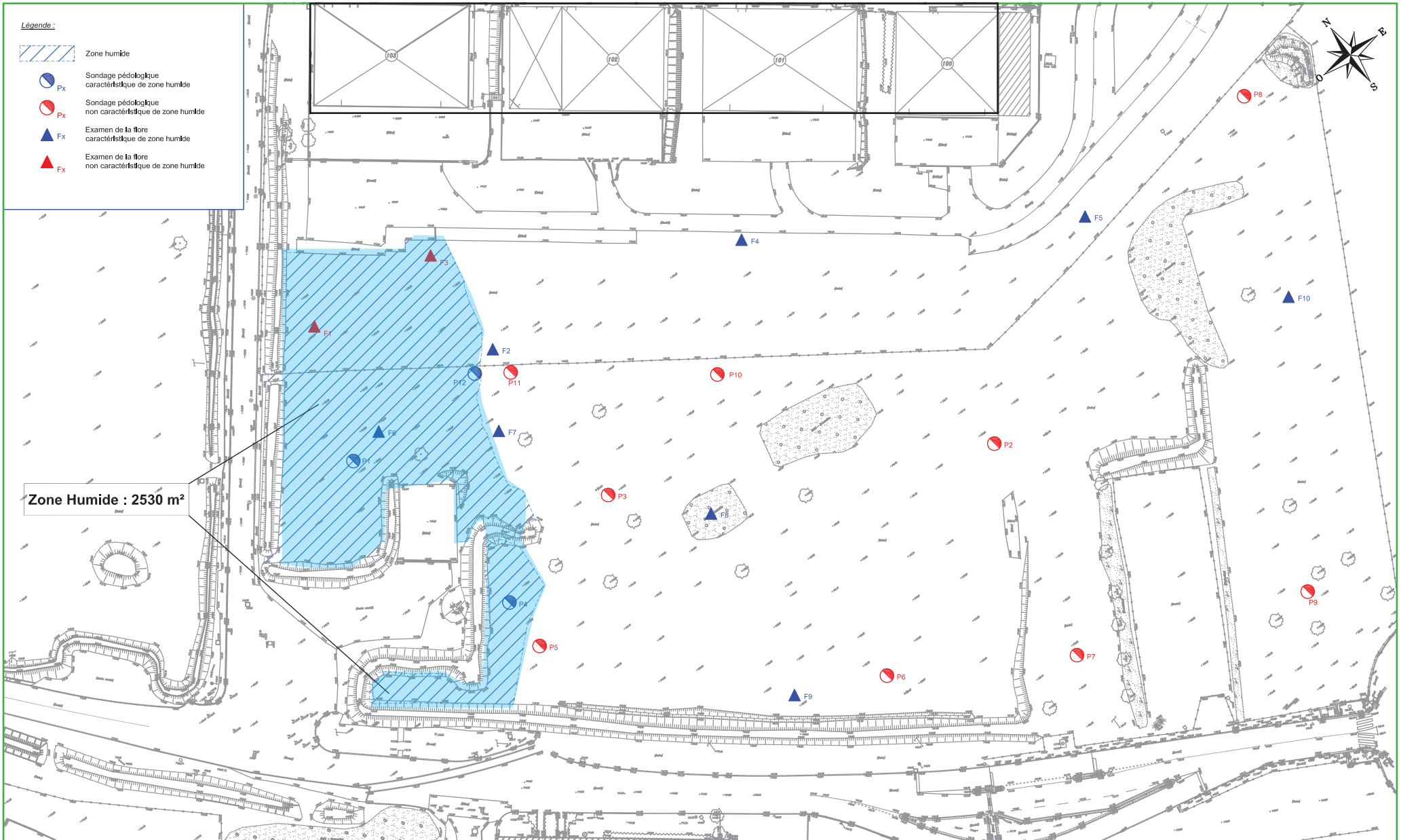
34 espèces d'oiseaux ont été identifiées durant la campagne d'inventaire, parmi lesquelles 9 présentent un enjeu de conservation et dont 8 espèces (Linotte mélodieuse, Chardonneret élégant, Serin cini, Tarier pâtre, Verdier d'Europe, Hirondelle rustique, Alouette des champs et Moineau domestique) sont probablement nicheuses dans la zone d'emprise du projet. Il y a 24 espèces protégées recensées et aucune espèce n'est inscrite à l'annexe I de la directive Oiseaux.

12 espèces de lépidoptères ont été inventoriés dont quatre au sein du périmètre du projet. Une espèce présente un enjeu de conservation local modéré (Demi-Deuil) et une espèce présente un enjeu de conservation local fort (Hespérie du Chiendent).

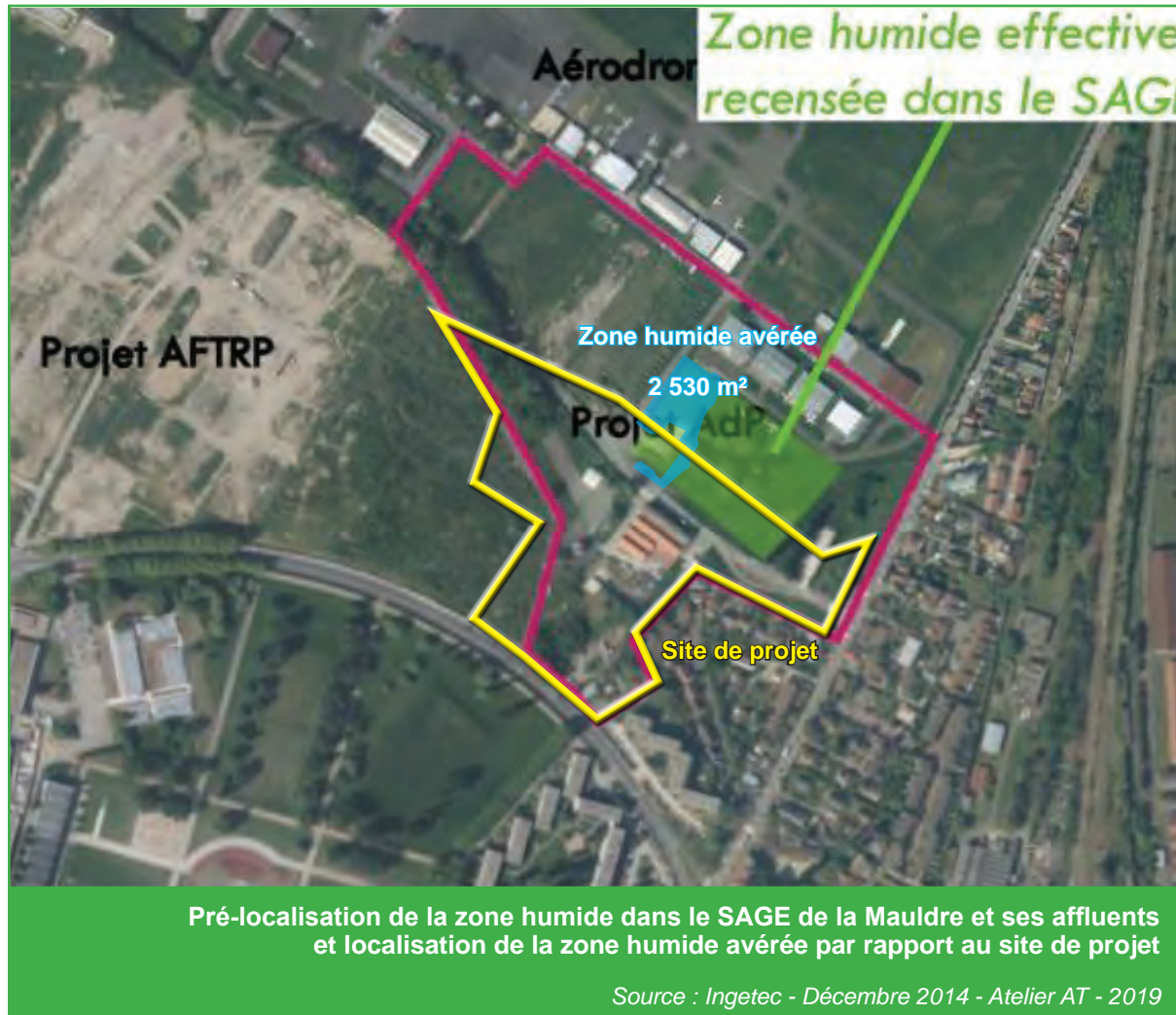
Deux espèces de criquets ont été recensées, Elles ne sont ni protégées, ni patrimoniales. Deux espèces de mammifères ont été contactées : le Renard roux (*Vulpes vulpes*) et le Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*), Ces deux espèces ne présentent pas d'enjeu de conservation.

**Les enjeux faunistiques sur le site sont moyens à forts pour les oiseaux, moyens à faibles pour les autres espèces.**





# LES ZONES HUMIDES



## Une zone humide repérée dans le SAGE de la Mauldre et de ses affluents

Selon les données cartographiques du SAGE de la Mauldre et de ses affluents (inventaire non exhaustif des zones humides), le secteur d'implantation du projet des parcelles ADP est concerné par :

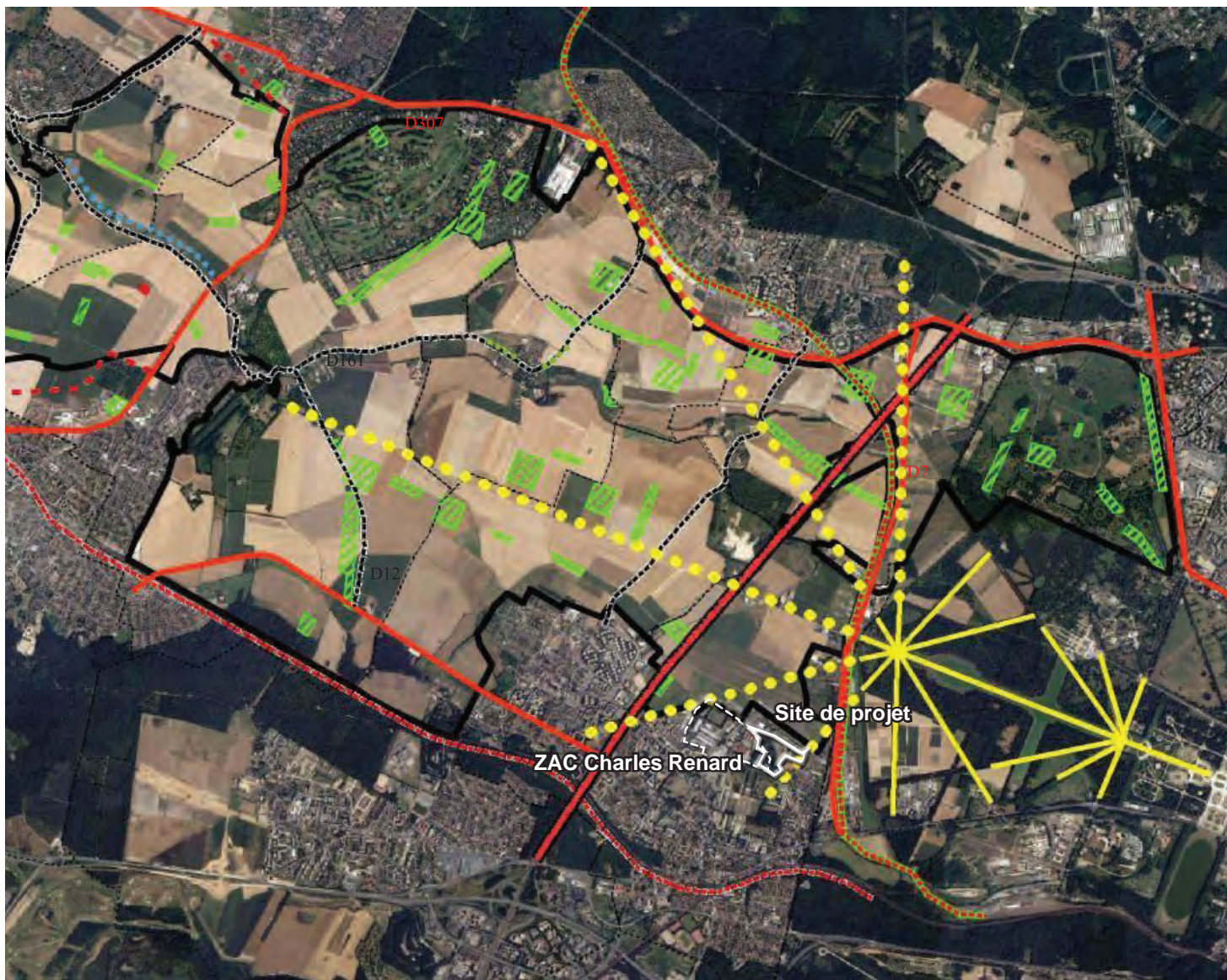
- une zone humide présumée au SAGE (de l'ordre de 1 ha) située pour partie à l'intérieur du périmètre d'aménagement ;
- deux zones humides à enjeux situées au nord du périmètre d'aménagement et qui s'apparentent aux deux axes de ruissellement qui alimentent le ru des Glaises.

Une analyse floristique du site de projet et des sondages pédologiques ont été réalisés par Ingetec à la demande d'ADP en 2015.

**La présence d'une zone humide avérée sur 2 530 m<sup>2</sup> a été détectée au coeur des terrains ADP (cf. carte ci-contre).**

Cette zone humide est présente pour une faible partie (moins de 360 m<sup>2</sup>) sur le périmètre concerné par le présent projet. Cette petite partie de zone humide est, de fait, aujourd'hui sous les emprises du boulevard Beltrame (en chantier à partir du 15 juillet 2019), qui l'a prise en compte dans les mesures d'évitement ou de réduction des effets dans le cadre de son dossier loi sur l'eau (accord préfectoral du 28 juin 2019).

L'enjeu "zone humide" est donc absent du site de projet concerné par la présente demande d'examen au cas par cas.



- Principaux axes de circulation routière
- - - - - Voies routières, sur lesquelles privilégier les circulations douces (fermeture aux voitures les jours fériés au même titre que la route communale de Fontenay à Bailly ?, sens unique et piste cyclable séparée de la route par une bande végétalisée ?, petite haltes de repos et de lecture du paysage ?, ...)
- Voie ferrée de Grande Ceinture, à n'affecter qu'au transport de voyageurs si sa prolongation vers St- Cyr est effectivement réalisée
- - - - - Voie ferrée le long de laquelle maintenir un cordon arboré, afin d'éviter la visibilité du passage des trains depuis la Plaine de Versailles
- Patrimoine identitaire des anciennes allées rayonnantes, qui peut contribuer à l'insertion et à la qualité paysagère des routes, sur les tronçons concernés :
  - alignements routiers déjà existants le long de la D307, alignements envisageables dans le cadre d'un réaménagement global le long de la D7,
  - aménagement de traversées de routes par des allées (par l'allée royale, mais aussi par d'autres allées dans le cas où une restitution serait engagée)
- ▨ Emplacements des anciennes remises, dont certaines pourraient être restituées sous forme de boisements plus ou moins en référence à l'histoire, en vue d'améliorer l'insertion d'ouvrages routiers
- Amélioration du paysage routier le long du Ru de Gally entre Villepreux et Chavenay, en référence aux ripisylves des cours d'eau
- Conserver ou implanter des alignements en des lieux qui ne nuisent pas à la lisibilité des alignements des allées : aux entrées de villages et à l'extérieur du périmètre du Grand Parc

# LES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

## Le site classé de la plaine de Versailles

Comme pour la ZAC Charles Renard, ce site classé représente le principal enjeu paysager pour le projet des parcelles ADP.

Le site de projet intercepte un axe visuel à préserver (ancienne allée centrée sur le parc du château).

Ces axes visuels ont été pris en compte dans le projet de la ZAC Charles Renard.






















Ils le sont également dans le projet des parcelles ADP.



Axes visuels à préserver (d'après le schéma d'orientations du site classé de la plaine de Versailles)

Source : Schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles - DIREN IDF - Mai 2010



-  Ancien potager du Roi et parc de la comtesse Bailly
-  Domaine de Versailles et de Trianon (zone de 5000 m de rayon de la chambre du Roi)
-  Rayon de 500 m de protection autour de l'Immeuble Place des Douanes et Avenue Pierre Curie, porte de l'ancienne abbaye, Ecole spéciale militaire
-  Perspectives classées
-  AC2 - Servitudes de protection des sites inscrits et classés
-  Plaine de Versailles
-  Perspectives du Grand Canal de Versailles
-  Petite place à l'entrée de Saint-Cyr L'École
-  AS1 - Servitudes de protection des eaux potables
-  Zone de protection de l'Aqueduc de l'Avre
-  Forage de Saint-Cyr L'École
-  EL7 - Servitudes attachées à l'alignement des voies communales
-  Alignement du bât sur voie communale
-  I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
-  Canalisation de gaz
-  I4 - Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques
-  Ligne électrique à 225kV
-  PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques
-  Plan d'exposition au bruit, périmètre autour de l'aérodrome de Saint-Cyr L'École
-  PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles
-  Falsceau hertzien Versailles (Camp de Satory)

# LES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX (SUITE)

## Les servitudes d'utilité publique liées aux enjeux paysagers et patrimoniaux

Comme la ZAC Charles Renard, le site de projet est grevé d'une servitude liée à la préservation de perspectives classées, ayant pour origine l'ancienne école militaire<sup>1</sup>.

Trois perspectives classées sont ainsi à préserver.

Comme le projet de la ZAC Charles Renard, le projet des parcelles ADP a intégré cette contrainte dans son plan de composition urbaine et paysagère.

## Les servitudes liées au patrimoine culturel

Une servitude de protection des monuments historiques s'applique autour des édifices classés ou inscrits suivants, dans un périmètre d'un rayon de 500 m :

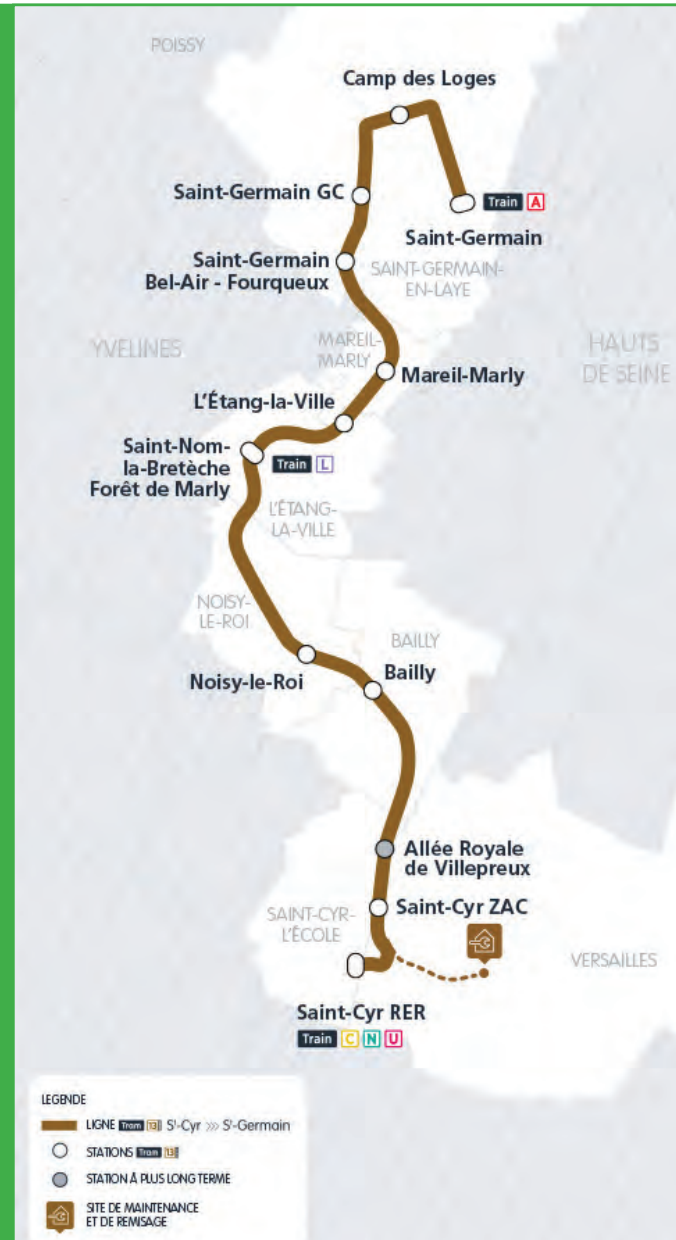
- la porte de l'ancienne abbaye Notre Dame des Anges,
- l'École Spéciale militaire,
- la maison de la place des Douanes / avenue Pierre Curie,
- les domaines classés de Versailles et du Trianon sur la commune de Versailles,
- les abords du Carré de Réunion sur la commune de Bailly.

Une servitude de protection des sites et monuments naturels s'applique pour :

- le site classé de la plaine de Versailles,
- le site inscrit d'une placette située à l'entrée de Saint-Cyr-l'École et des abords de la RN10 de Versailles à Saint-Cyr.

Le site de projet est concerné par la servitude liée au site classé de la plaine de Versailles, qui impose de soumettre le projet à la Commission des sites.

<sup>1</sup> Cette servitude a présidé à la composition urbaine de la ZAC et du projet des parcelles ADP, qui ont réservé de vastes espaces publics ouverts dans l'axe de ces perspectives classées.



# LES ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

## Une bonne desserte en transports en commun

Le site de projet est actuellement desservi par le RER C et par deux lignes ferroviaires du réseau Transilien en gare de Saint-Cyr-l'École.

A l'avenir, cette desserte en transports en commun lourds sera complétée par l'arrivée :

- du futur Tram 13 Express (Tangentielle Ouest) avec la création d'une gare "Saint-Cyr ZAC" proche du site de projet (horizon 2021),
- de la ligne 18 du futur métro automatique Grand Paris Express à la gare de Satory, distante d'environ 3 km (horizon 2030).

Cette desserte est complétée par la présence de multiples lignes de bus à proximité du site de projet.

## Un site relativement préservé des forts trafics

Saint-Cyr-l'École est desservie par un système routier bien hiérarchisé et partie prenante du système routier radio-concentrique de l'agglomération parisienne.

Les voies les plus chargées (A12, RN286) ne sont pas en prise directe avec le site de projet.

La ZAC Charles Renard et la future voie de la Ratelle sont déconnectées des grands axes de transit et des voies les plus chargées aux heures de pointe. Le trafic est fluide sur l'avenue du Général De Gaulle, en lisière sud de la ZAC et du site de projet, sauf à l'heure de pointe du soir (sur la section située entre la sortie du lycée militaire et la RD7).

L'étude prospective menée par Egis Mobilités en 2010 note cependant qu'à l'horizon 2020, l'avenue du Général de Gaulle, qui borde la ZAC Charles Renard et le site de projet au sud, continuera de connaître des trafics très denses aux heures de pointe du soir, cette fois répartis à la fois vers la RD7 et vers la RD11.

La création, à partir de juillet 2019, du boulevard du Colonel Arnaud Beltrame, reliant la RD7 à la voie Nord de la ZAC Charles Renard, permettra de desservir le nord du site de projet sans engorger davantage le centre de Saint-Cyr-l'École.

## Les déplacements doux

La ZAC Charles Renard est connectée au réseau cyclable communal et départemental via la voie bus-vélos qui longe l'avenue du Général De Gaulle. La ZAC est pourvue de multiples itinéraires de circulation douce sur ses emprises elles mêmes.

**Le projet des parcelles ADP doit tenir compte des réseaux de déplacements doux de la ZAC et les prolonger, tout particulièrement en direction de la future gare "Saint-Cyr ZAC" sur le futur Tram 13 Express, dont la mise en service est prévue pour 2021 (cf. plans page ci-contre).**





# LES ENJEUX EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ : QUALITÉ DES SOLS ET RISQUE PYROTECHNIQUE

## Le risque pyrotechnique

L'emprise de l'aérodrome de Saint-Cyr-L'École a été lourdement impactée à l'occasion des bombardements alliés durant la seconde guerre mondiale, au point qu'il ne soit pas possible d'attester avec certitude qu'il ne reste pas des engins de guerre non explosés dans les sous-sols.

Concernant la ZAC Charles Renard, la dépollution pyrotechnique des emprises de la ZAC a été effectuée en 2011-2012 par l'Armée avant cession des emprises pour urbanisation. Elle a fait l'objet d'une attestation de dépollution en date du 6 avril 2012 par la société spécialisée en charge des travaux de dépollution, attestation validée le 12 juin 2012 par l'Armée et le 4 juillet 2012 par le Ministère de la Défense.

Une étude du risque pyrotechnique a été réalisée en 2016 par le bureau d'étude CESP sur un territoire compris entre l'autoroute A12 à l'ouest, l'ancienne caserne Charles Renard au sud, la rue du Docteur Vaillant (RD7) à l'est et la rue Guy Môquet au nord. Ce territoire inclut donc la ZAC Charles Renard ainsi que l'ensemble des parcelles ADP mutables.

**Cette étude conclut que la présence d'une pollution pyrotechnique résiduelle sur l'emprise de Saint-Cyr-l'École ne fait aucun doute.**

## La qualité des sols

Les bases de données BASIAS et BASOL indiquent qu'aucun ancien site industriel et aucun site pollué ou potentiellement pollué ne sont présents, sur ou à proximité des parcelles ADP.

Cependant, compte tenu des activités passées du site de projet, ADP a fait réaliser sur ce site une étude de "*Diagnostic des milieux, définition des mesures de gestion des terres et gestion des enjeux sanitaires*" par le bureau d'étude TAUW en 2014.

Les résultats analytiques sur les sols ont mis en évidence des remblais de qualité environnementale médiocre dans le premier mètre du sol, avec des anomalies en métaux, en HAP<sup>1</sup>, en HCT<sup>2</sup> C16-C40 sur une partie importante du site. Ces remblais restent souvent compatibles avec un envoi en ISDI<sup>3</sup>. Néanmoins, les remblais contiennent aussi des mâchefers, moins compatibles avec un envoi en ISDI.

Les investigations réalisées dans les gaz de sol ont mis en évidence la présence de Toluène, d'Ethylbenzène et de Xylènes avec des teneurs qui restent peu significatives.

Les prélèvements d'eau souterraine réalisés sur 3 ouvrages le 11 juin 2014 n'ont pas mis en évidence d'impact significatif pour les composés recherchés.

## La gestion des sols pollués

Un diagnostic complémentaire des sols sur les emprises de projet (parcelles ADP) a été réalisé en 2019 par le bureau d'études Tesora, à la demande de Grand Paris Aménagement. Ces investigations ont confirmé la présence, dans les remblais, de mâchefer, ainsi qu'un impact en HAD et en HCP.

L'étude Tesora conclut : « *Le volume de terres non inertes et mâchefers au droit des futures excavations est estimé à 3 850 m<sup>3</sup> et celui permettant de traiter toutes les terres non inertes sur l'ensemble du site, à 8 425 m<sup>3</sup>.*

*Le volume disponible sous voirie étant d'environ 14 000 m<sup>3</sup>, il est donc possible d'utiliser préférentiellement ces remblais non acceptables en filière inerte comme remblais sous voirie au lieu de les évacuer en filière spécifique.*

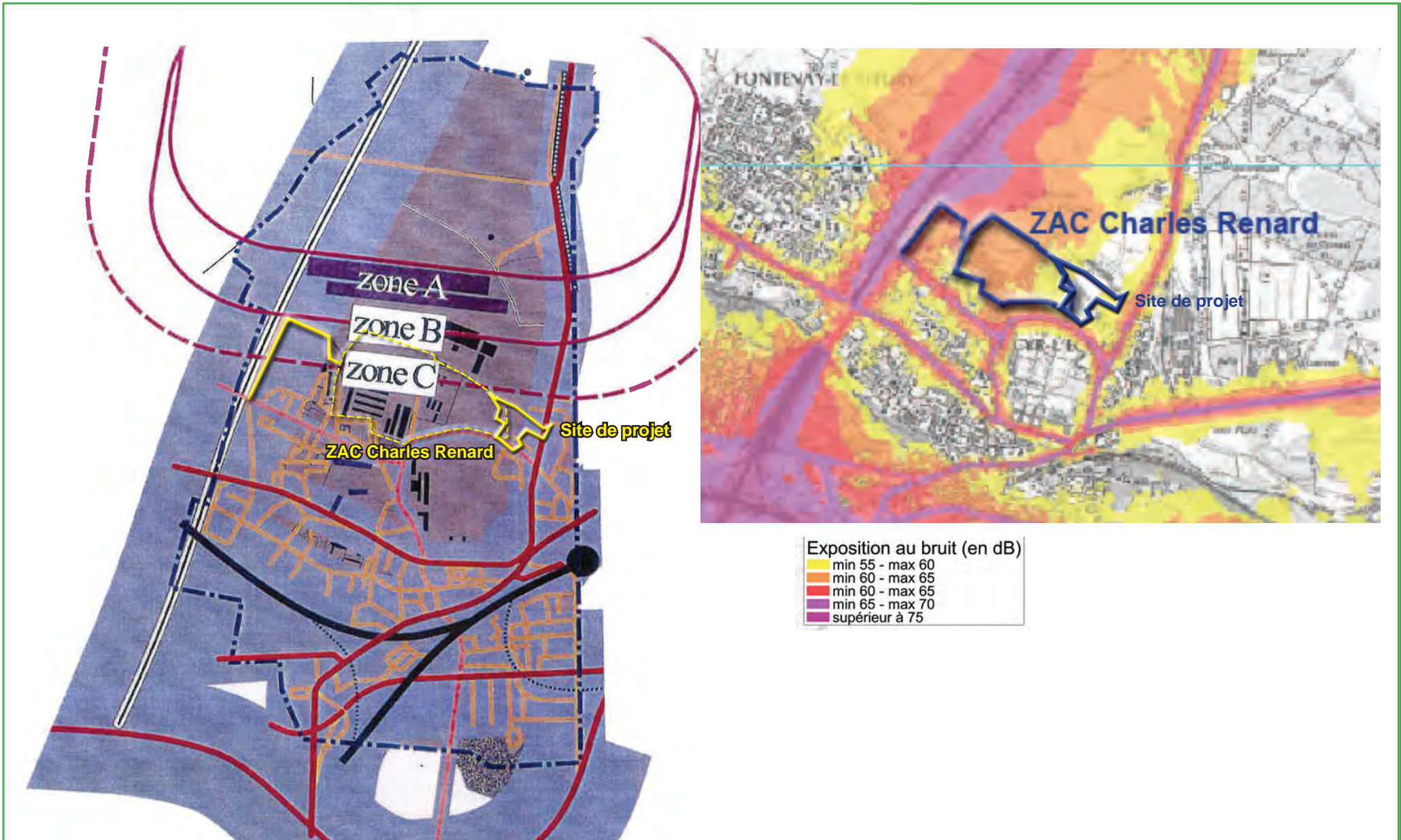
*Le recouvrement des terres présentant des concentrations en métaux susceptibles d'engendrer un risque sanitaire par ingestion pourra être appliqué afin de supprimer ce risque dans le cas où l'aménagement prévoirait des espaces verts. L'application des mesures simples de gestion citées plus haut permettront de rétablir la compatibilité du site avec cet usage.»*

**La pollution des sols sur le site de projet est donc, moyennant une gestion de ces sols pollués (prévue - voir page 43 en partie Mesures), compatible avec les usages futurs de ce site.**

1 HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques

2 HCT : hydrocarbures totaux

3 ISDI : installation de stockage de déchets inertes



# LES AUTRES ENJEUX EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

## Les risques technologiques

Le site de projet n'est pas soumis à des risques technologiques particuliers hormis le risque pyrotechnique (voir pages précédentes).

## Les risques liés à la proximité de l'aérodrome

L'étude d'impact de la ZAC Charles Renard a montré que les risques liés au trafic aérien se localisent dans l'axe des pistes, ce qui n'est pas le cas de la ZAC Charles Renard ni des terrains ADP.

Le risque aviaire (présence d'oiseaux pouvant être interceptés par les avions) n'est pas présent non plus, en l'absence de plan d'eau significatif.

## La qualité de l'air

D'après les cartes annuelles Airparif, Saint-Cyr-l'École connaît une situation dégradée pour ce qui concerne le dioxyde d'azote, mais correcte pour les autres polluants atmosphériques courants.

La carte des émissions annuelles de dioxyde d'azote montre clairement l'influence de la RN12 et de l'A12. Ces émissions sont dues, en moyenne, à 66% aux activités de transport. Les concentrations en NO<sub>2</sub> diminuent rapidement à distance des axes concernés, et les terrains ADP sont relativement préservés.

## L'ambiance sonore

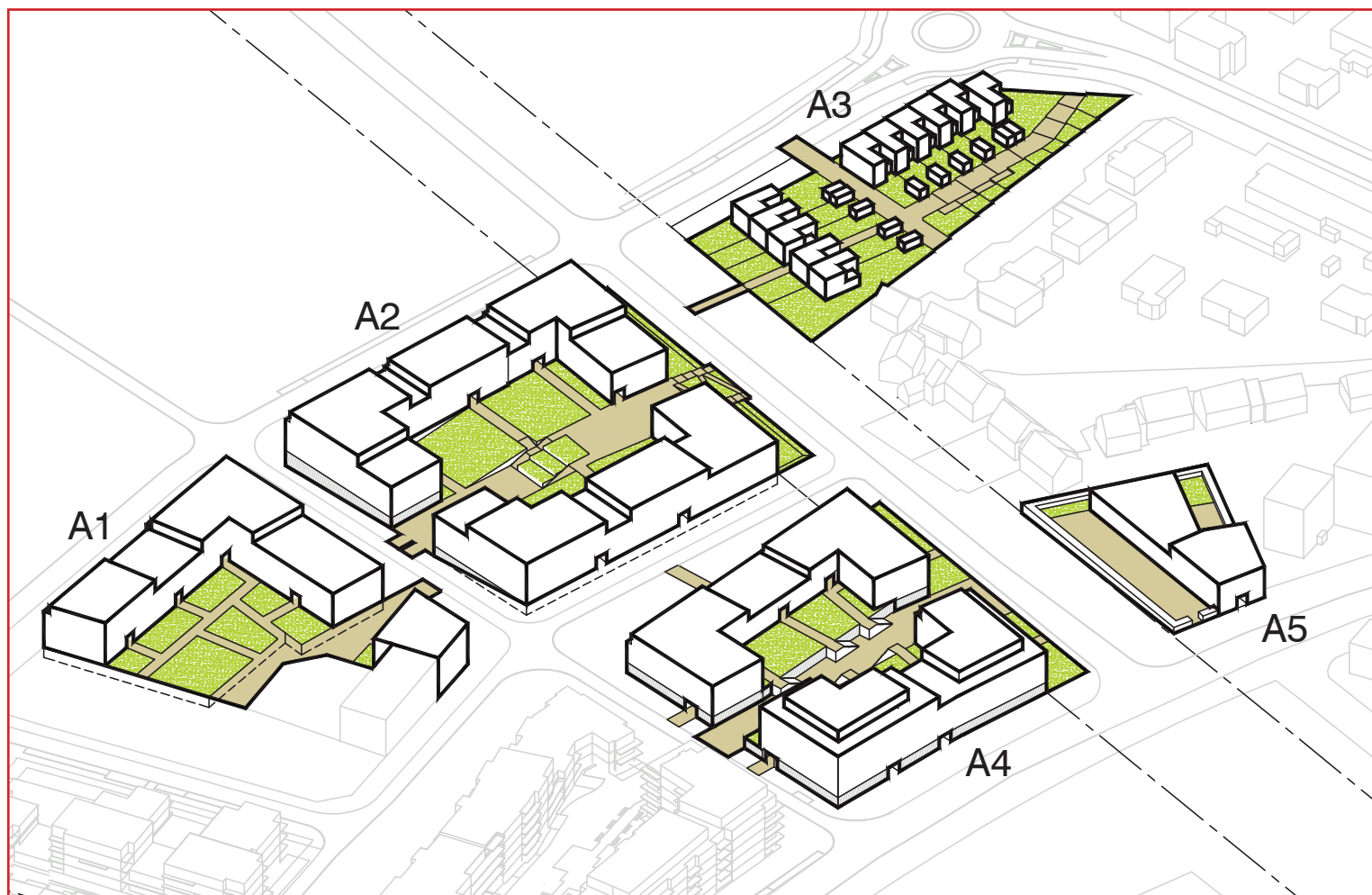
Les parcelles ADP qui constituent le site de projet sont situées hors des zones impactées par le bruit aéroportuaire (zones A, B et C).

Par ailleurs, elles sont également peu exposées au bruit routier (cf. carte page ci-contre).

Ces parcelles présentent donc un contexte sonore favorable à l'implantation de logements.



# PARTIE 3 : LES EFFETS PRÉVISIBLES DU PROJET



Perspective du projet des parcelles ADP

Source : étude capacitaire lots ADP - Grand Paris Aménagement - TGTFP - Mars 2019



# LES EFFETS PRÉVISIBLES DU PROJET

## L'évolution du site en l'absence de mise en oeuvre du projet

Les parcelles ADP occupent un site déjà en bonne partie artificialisé. Les quelques jachères présentes hébergent des espèces végétales et animales d'intérêt, certaines protégées, mais l'enjeu patrimonial n'est pas très élevé.

L'absence de mise en oeuvre du projet n'aurait pas d'effet sur la zone humide identifiée sur le site, qui ne concerne pas les emprises de ce projet.

Il aura pour effet négatif de maintenir sur site des sols pollués et un risque pyrotechnique identifié.

Enfin, l'absence de mise en oeuvre du projet laisserait inachevée la qualification urbaine de la frange nord de la ville de Saint-Cyr-l'Ecole, déjà bien amorcée avec la ZAC Charles Renard.

## Les effets du projet sur l'occupation du site

Le principal effet du projet sur l'occupation du site aura été la nécessaire relocalisation des activités d'aéro-club qui étaient présentes sur ce site. Cette relocalisation a été anticipée par ADP, alors propriétaire des terrains. Il n'existe plus aucune occupation humaine sur le site de projet.

## Les effets sur le cadre de vie et les paysages

Le projet n'aura pas d'effet perceptible sur le site classé de la plaine de Versailles ni sur le patrimoine protégé proche du site. En effet, le plan de composition urbaine a intégré les grands axes d'ouverture visuelle correspondant aux anciennes allées du château. Par ailleurs, le site de projet n'est pas en contact direct avec le site classé, les parcelles B1, B2 et B3 d'ADP s'interposant entre ce projet et le site classé.

## Les effets du projet sur les milieux physiques

Le projet n'aura pas d'effet perceptible sur le changement climatique et l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il aura peu d'effets également sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore, dans la mesure où il apportera une contribution relativement peu perceptible aux trafics routiers dans ce secteur.

Ce projet pourrait, en l'absence de mesures, avoir des effets sur les eaux souterraines, entraînant potentiellement des pollutions chroniques ou accidentelles et/ou des modifications des circulations d'eau souterraines en cas de constructions en sous-sol. Il se trouve que ce risque est déjà pris en compte, et le projet ne prévoit pas de constructions souterraines (voir partie "Mesures"). Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert devrait avoir peu d'effets, voire des effets positifs sur les eaux souterraines.

Le projet aura des effets positifs sur les sols, dans la mesure où il va conduire à la suppression des remblais pollués existants. En revanche, des précautions importantes devront être prises, en phases de chantier et en matière de conception des constructions, compte tenu de la forte exposition de ce site au risque de gonflement/retrait des argiles.

## Les effets du projet sur les milieux naturels

Le projet devrait avoir des effets temporaires et permanents sur les espèces d'oiseaux nicheuses sur ce site. Elles vont en effet perdre leurs habitats et devoir se relocaliser ailleurs. Cela concerne notamment des espèces protégées, nicheuses probables sur le site : Serin cini, Tarier pâtre, Verdier d'Europe, et pour lesquelles l'enjeu local de conservation est jugé fort.

## Les effets sur la santé et la sécurité : le risque pyrotechnique

Le risque pyrotechnique est établi sur le site. Il a fait l'objet d'une étude spécifique par le Cabinet d'Étude en Sécurité Pyrotechnique (CESP).

La présence d'une pollution pyrotechnique résiduelle sur l'emprise de Saint-Cyr-l'Ecole ne fait aucun doute. Il convient néanmoins de souligner que la poursuite des activités d'exploitation dans les conditions actuelles ne présente aucun risque pour la santé et la sécurité des personnels.

L'étude du CESP préconise la mise en place d'un protocole permettant d'assurer la sécurité des chantiers lors de forages ou de carottages (voir page 43 du présent document).

## Les autres effets sur la santé et la sécurité

Le projet aura peu d'effets sur les déplacements routiers, compte tenu du niveau actuel et à venir de desserte en transports en commun lourds. Il va participer, dans la continuité de la ZAC Charles Renard, à "étouffer" la trame de déplacements doux permettant de relier les quartiers urbanisés entre eux et aux gares, notamment à la future station "Saint Cyr ZAC" du Tram 13 Express.



 Limites communales

 Plaine de la Ratelle

**1** ZAC Charles Renard  
Maîtrise d'Ouvrage: Grand Paris  
Aménagement

**2** Friches de l'aérodrome  
Maîtrise d'Ouvrage: ADP

**3** ZAC des Portes de Saint-Cyr

**4** La Tangentielle Ouest - Nouvelle Gare  
Maîtrise d'Ouvrage: Le STIF / RFF / SNCF

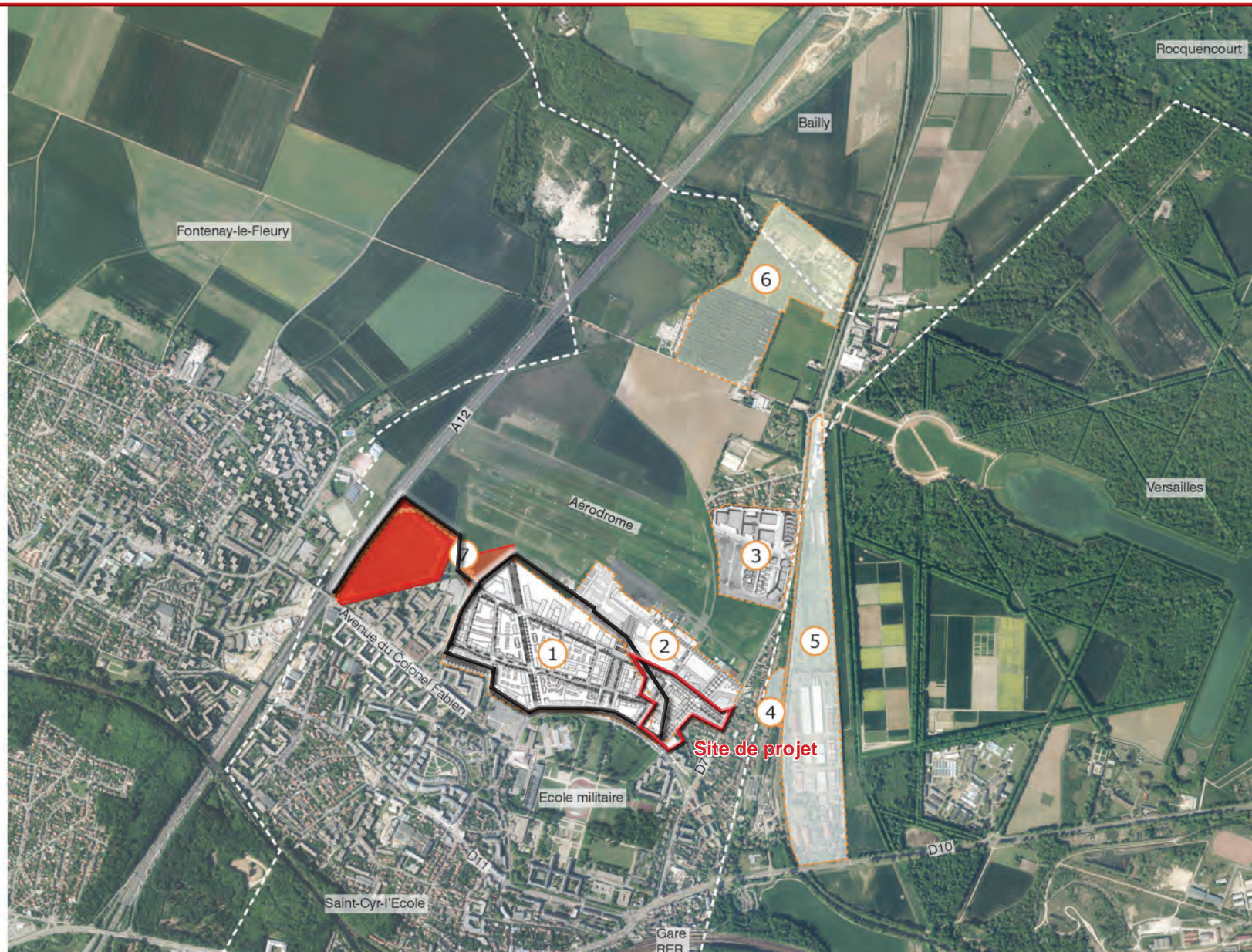
**5** ZAC Pion - reconversion de la caserne  
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Versailles

**6** Station d'épuration du Carré de Réunion  
Maîtrise d'Ouvrage: SMAROV

**7** Voie de la Ratelle  
Maîtrise d'Ouvrage: Mairie de Saint-Cyr-l'Ecole

 ZAC Charles Renard et site de la Ratelle

 Site de projet : parcelles ADP



# LE CUMUL DES EFFETS AVEC CEUX D'AUTRES PROJETS

## Les effets cumulés de la ZAC Charles Renard

L'étude d'impact de la ZAC Charles Renard, actualisée en 2018, mentionnait les projets proches de la ZAC et susceptibles d'interagir avec elle, notamment :

- le projet des friches de l'aéroport (n°2 sur la carte ci-contre), auquel appartiennent les parcelles ADP concernées par le présent document,
- le projet de ZAC des Portes de Saint-Cyr (n°3),
- la tangentielle Ouest - Tram 13 Express (n°4),
- la ZAC Pion, reconversion d'une ancienne caserne (n°5),
- l'extension/rénovation de la station d'épuration du Carré de la Réunion (n°6).

Les seuls projets ayant alors fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'Autorité environnementale étant le projet de Tram 13 Express et le projet d'extension/rénovation de la station d'épuration, les effets cumulés de la ZAC ont été évalués avec ces projets.

## Les nouveaux projets concernés

Entre-temps, certains projets ont avancé et fait l'objet d'une évaluation environnementale, comme la reconversion de l'ancienne caserne Pion. La MRAe a délivré un avis sur ce projet en date du 28 février 2019. Ce projet envisage la construction de 544 logements, dont 30% de logements sociaux. Avant cela, le site de l'ancienne caserne Pion devrait être utilisé, lors des Jeux Olympiques et Paralympiques, pour l'accueil des sports équestres.

Le projet de la caserne Pion rencontre les mêmes enjeux environnementaux que la ZAC Charles Renard et les parcelles ADP :

- une relative biodiversité à préserver,
- le paysage et le patrimoine, en relation avec le site classé de la plaine de Versailles,
- une pollution des sols liée notamment au risque pyrotechnique, et la nécessité d'assurer la compatibilité entre ces sols et les futurs usages,
- la ressource eau et la gestion des eaux pluviales.

De plus, le site de la caserne Pion est concerné par les nuisances sonores liées à la proximité de la RD10, voie à grande circulation.

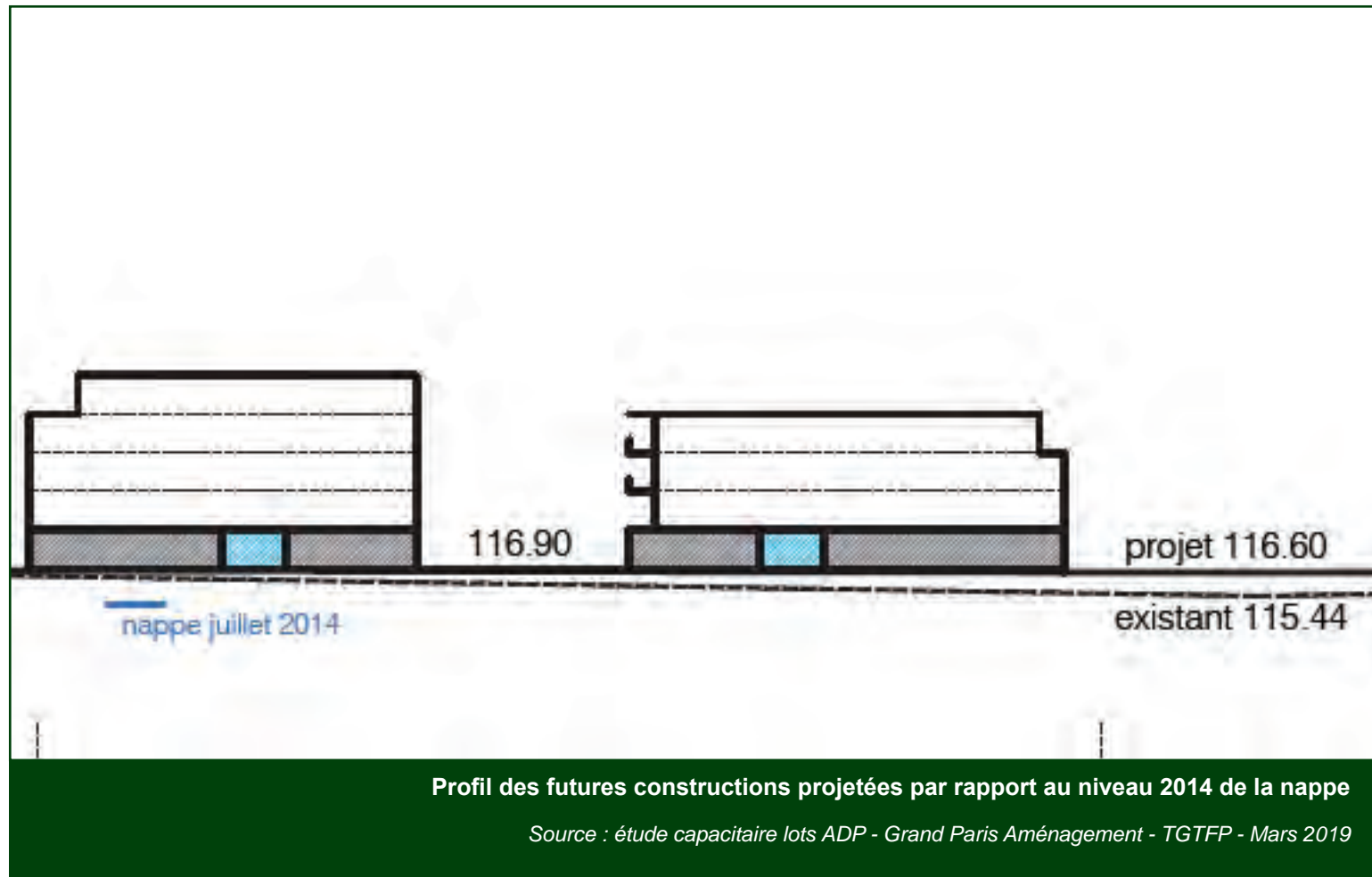
Si les projets concernés rencontrent les mêmes enjeux, leurs effets ne se cumuleront pas pour autant. En effet, la temporalité de réalisation de la ZAC Charles Renard, aujourd'hui en bonne partie construite, celle des parcelles ADP, qui devrait se faire sur le court/moyen terme et celle de la caserne Pion, qui, en tant que site d'accueil temporaire des Jeux Olympiques, ne devrait pas être construit avant 2024, fait qu'il ne sont pas concomitants.

**Le site de projet des parcelles ADP est, on le voit sur la carte page ci-contre, très lié à la ZAC Charles Renard, qu'il prolonge vers l'est.**

**Ces deux projets ayant désormais le même Maître d'ouvrage, Grand Paris Aménagement, il serait plus juste d'envisager des effets "étendus" de la ZAC sur les parcelles ADP plutôt que des effets "cumulés".**



# PARTIE 4 : LES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET





# LES MESURES ERC ENVISAGÉES

## Présence de la nappe sub-affleurante : des mesures d'évitement

Afin d'éviter toute pollution, accidentelle ou chronique, de la nappe souterraine affleurante et afin d'éviter tout rabattement de cette nappe, le projet prévoit de réaliser l'ensemble des constructions au dessus du niveau du terrain naturel (cf. profil page précédente).

## Dérangement de la faune et destruction d'habitats

Des mesures seront à définir plus précisément concernant le dérangement de la faune, particulièrement les oiseaux nicheurs sur le site. Le calendrier des travaux devra être adapté afin de ne pas déranger les espèces nicheuses.

Une étude écologique complémentaire est programmée afin de limiter les effets négatifs du projet sur la faune et la flore et de compenser ceux qui n'auront pu être réduits. Plusieurs pistes sont à l'étude, dont celle de permettre une relocalisation temporaire, pendant les travaux et avant recomposition d'habitats sur le projet, des espèces aviaires sur le parc voisin de l'École Militaire.

## Argiles hydro-sensibles

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de ces argiles doit être pris en compte dans la conception des futures constructions.

## Présence de sols pollués : le plan de gestion

Les investigations menées en 2014 et 2019 sur le site de projet ont montré une pollution des sols liée principalement à la mauvaise qualité des remblais utilisés. On y retrouve des mâchefers et des impacts en HAP et HCT.

## Le plan de gestion établi par Tesora en 2019 va permettre de rendre les sols pleinement compatibles avec leur vocation future.

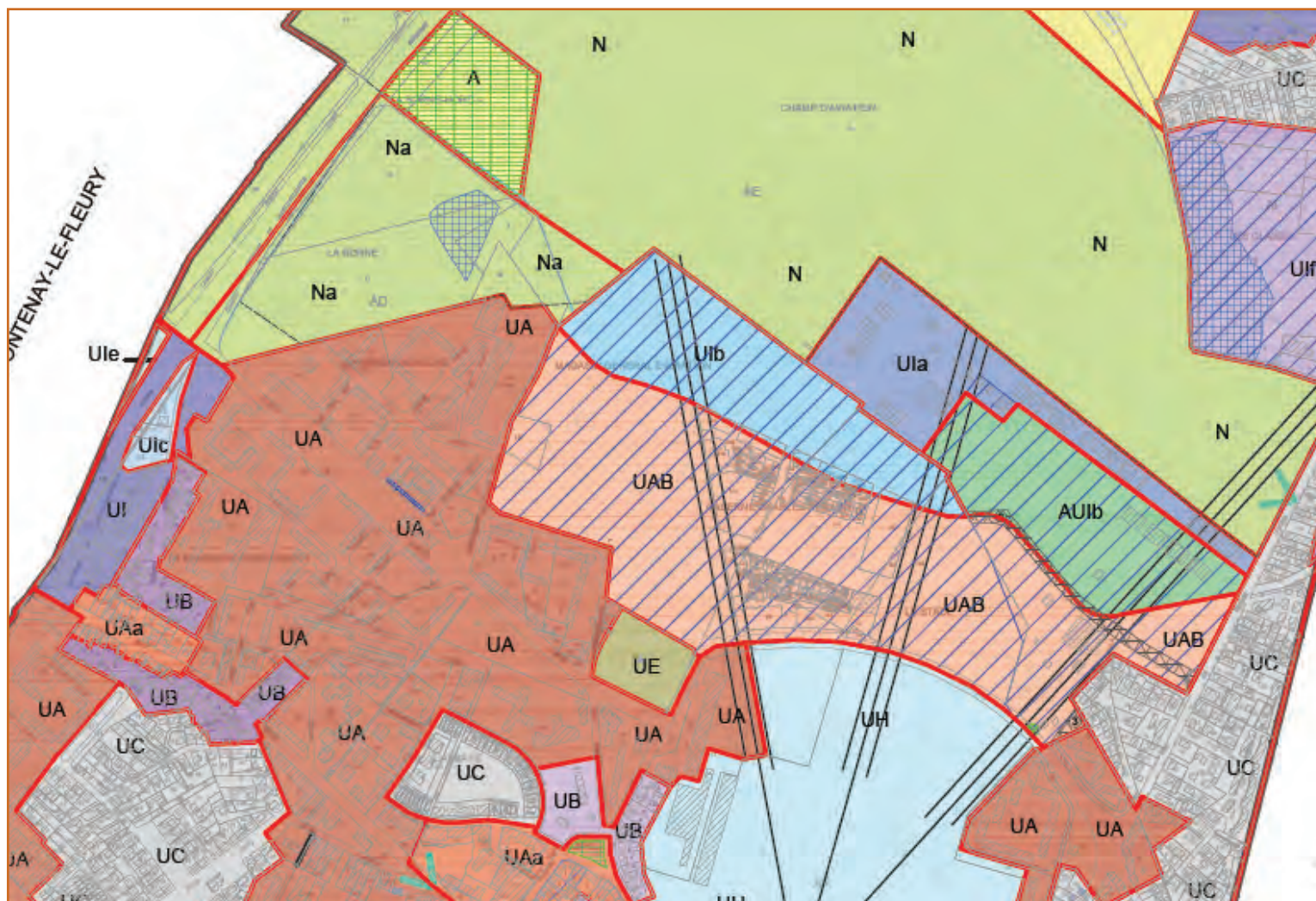
## Risque pyrotechnique

Le risque pyrotechnique étant avéré sur le site, des mesures de précaution spécifiques sont à prendre en phase de chantier. L'étude spécifique réalisée par le CESP préconise :

- d'établir un document de synthèse pour informer chaque entreprise de travaux que dans le cadre d'éventuels travaux d'infrastructure, ils ont l'obligation de s'assurer du concours d'une entreprise spécialisée en vue de sécuriser toutes opérations d'excavation, ainsi que toutes investigations intrusives "aveugles" de type forage ou carottage ;
- de convenir, au travers d'un document synthétique d'une page, d'un processus global permettant de définir les actions à mettre en oeuvre en fonction des travaux devant être réalisés ;
- d'obliger toutes entreprises intervenant dans le cadre d'opérations de sécurisation, de diagnostic ou de dépollution pyrotechnique, à produire une AST visant à justifier de l'absence ou de la maîtrise des risques pyrotechniques. Cette AST sera visée par un personnel disposant de compétences adaptées à la situation et à la nature des risques encourus ;
- de s'assurer de la traçabilité (temporelle et répartition spatiale) des opérations de sécurisation, de diagnostic et de dépollution pyrotechnique, chaque fois qu'elles seront réalisées, sous tout ou partie de l'emprise. Pour ce faire, il est conseillé de mettre en place un plan de recollement du traitement des zones, que ce soit au travers d'un système SIG ou de tout autre système de cartographie permettant de reproduire un calque des investigations.

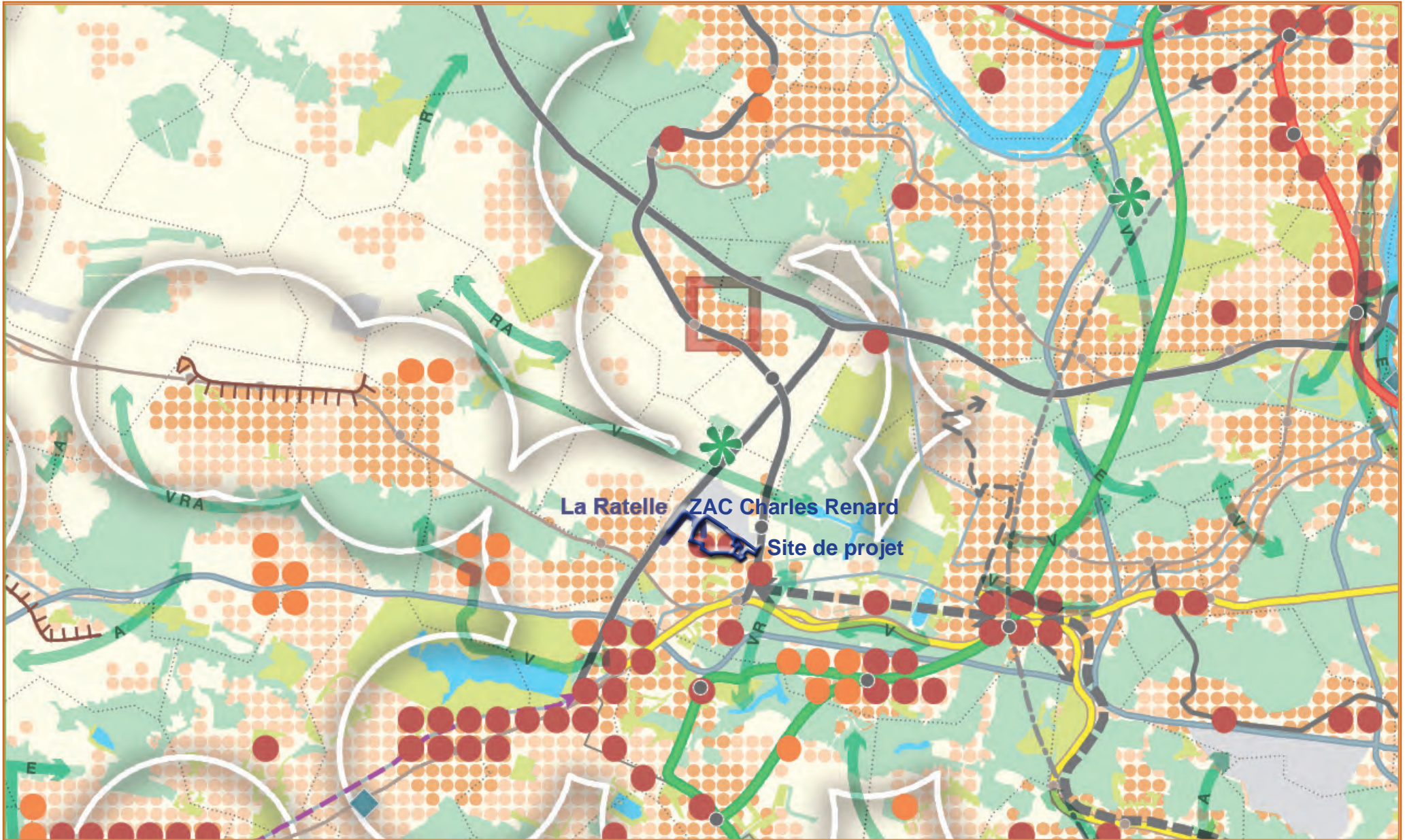


# PARTIE 5 : LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



Le plan de zonage du PLU de Saint-Cyr-l'École










# LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDRIF

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

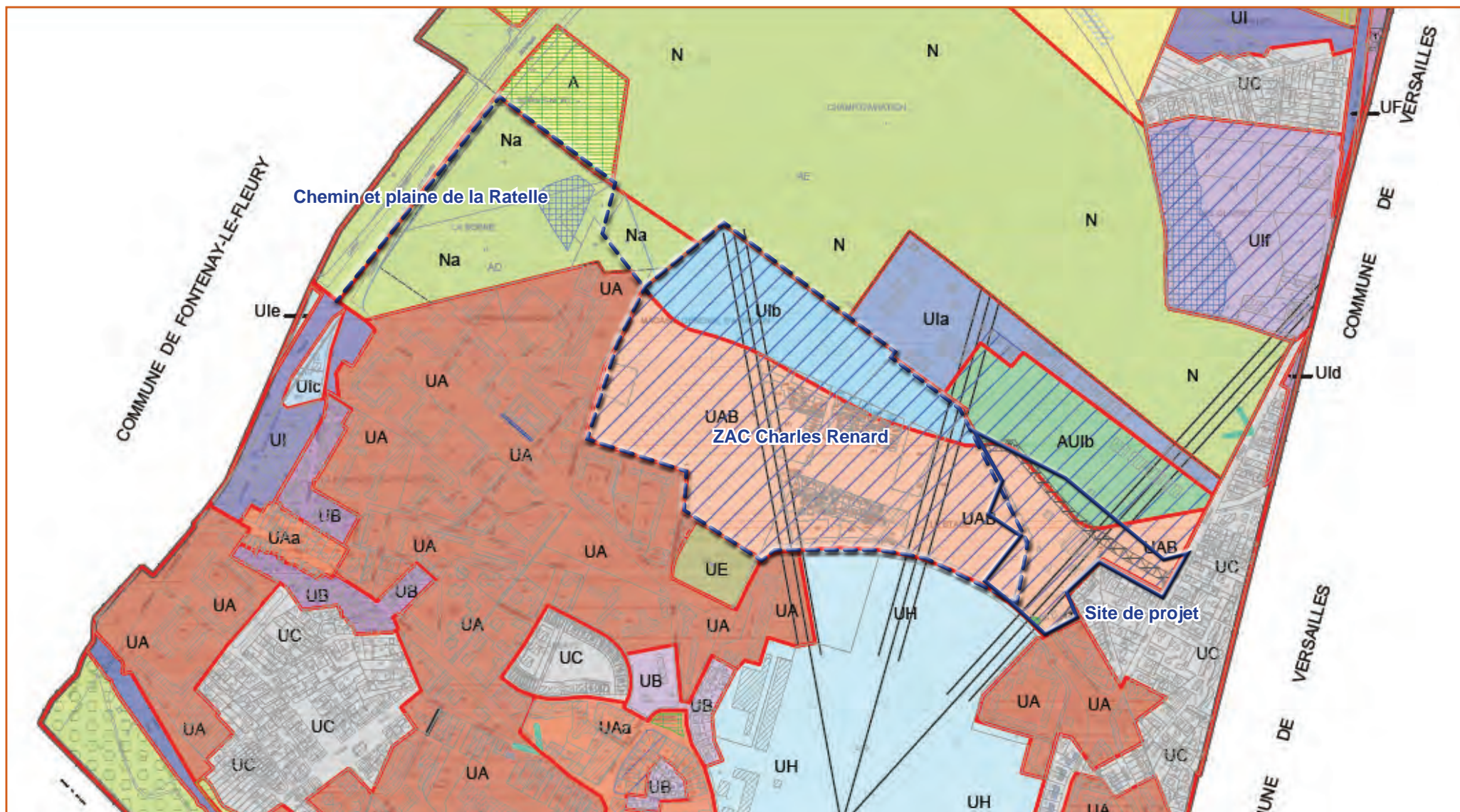
 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Le site de projet est identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Il se situe en effet à proximité de la future Gare Saint-Cyr ZAC sur la ligne de Tram 13 Express.

**La construction de logements sur ce site est en pleine compatibilité avec les orientations du SDRIF 2030.**



# LE PLU DE SAINT-CYR-L'ÉCOLE

## Le zonage réglementaire

Le PLU de Saint-Cyr l'École actuellement en vigueur a été approuvé le 4 octobre 2017.

Son plan de zonage place le site de projet pour partie en zone UAB, et pour partie en AUIb.

## La zone UAB

La zone UAB concerne un "secteur à vocation mixte, correspondant aux espaces de la ZAC Charles Renard".

Cette définition est aujourd'hui élargie aux espaces situés sur les parcelles ADP, en dehors de la ZAC.

**La zone UAB a vocation à accueillir un programme mixte (logements / équipement) tel que celui qui est prévu. Le projet sera pleinement conforme au règlement de la zone UAB.**

## La zone AUIb

La zone AUIb, présente au nord des emprises de projet, est une "zone à urbaniser ayant une vocation d'activités".

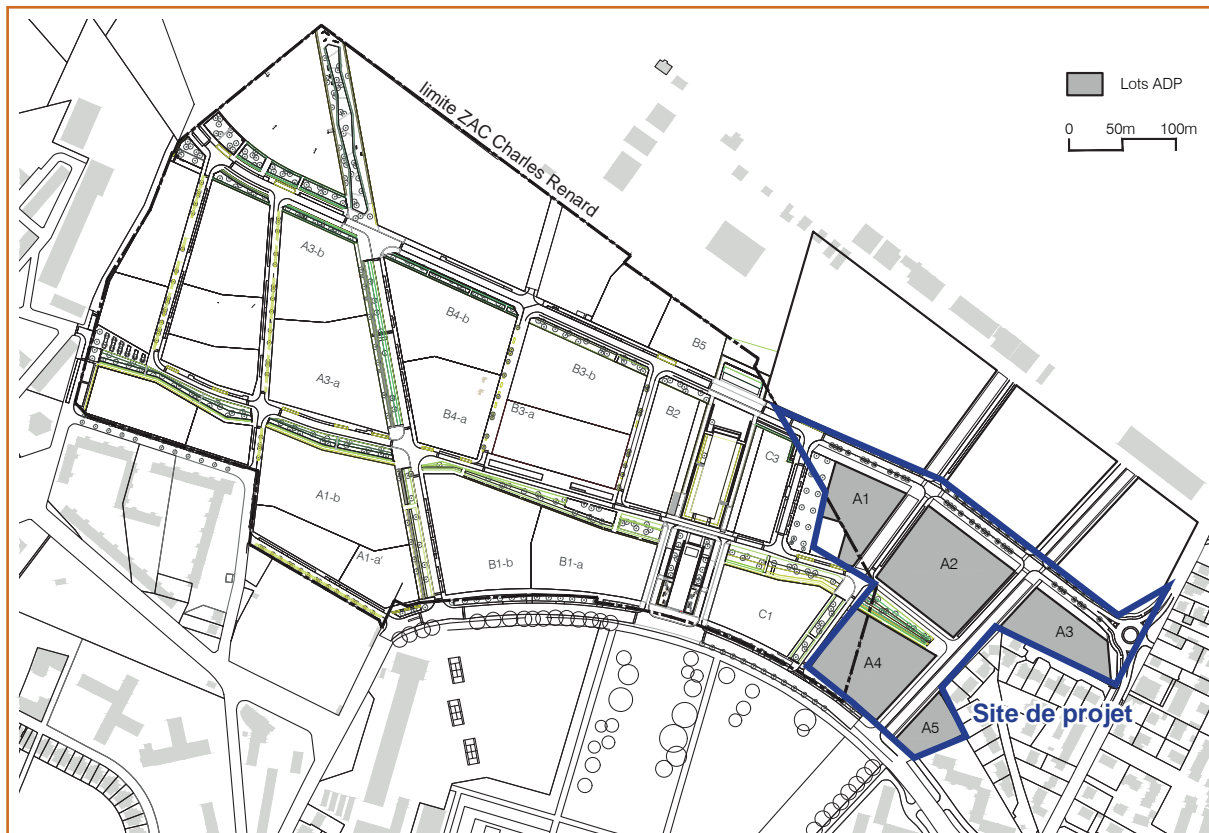
**Le projet comportant des programmes de logements sur la zone AUIb, il ne serait pas conforme au PLU. Celui-ci devra donc, le cas échéant, être modifié pour permettre l'opération.**

## L'emplacement réservé

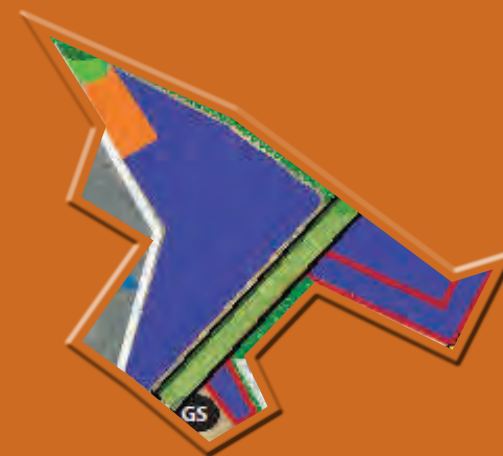
Le plan de zonage du PLU comporte un emplacement réservé (ER2) dont le bénéficiaire est la commune de Saint-Cyr-l'École. L'ER2 a pour objet la "requalification d'une voie de desserte de la zone AUIb".

**Comme le montre le plan de projet ci-contre, l'emplacement réservé devra être modifié pour correspondre aux emprises de voirie projetées (l'ER2 correspondant aux emprises de la voie actuelle, qui est déplacée dans le projet).**

**Il est à noter que cet emplacement réservé au plan de zonage du PLU ne correspond pas exactement à la voie identifiée dans l'OAP "Terrains Aéroport de Paris" (voir page suivante) qui, elle, correspond à la voie projetée.**



Site n°2 : terrains Aéroports de Paris



L'objectif de cette OAP est de permettre le renouvellement urbain d'un site en friche à proximité du centre-ville

Enjeux :

- Tenir compte de l'arrivée prévue de la future gare de la Tangentielle ouest à proximité du site,
- Garantir une bonne insertion urbaine des constructions et aménagements nouveaux (voies de déplacements, aménagements paysagers...)

Premiers éléments de programmation :

- 250 à 300 logements,
- Création d'activités et services complémentaires à la ZAC Renard
- Ecole à créer (3 classes)

Surface totale : 10,37 ha  
Vocation : mixte

# LE PLU DE SAINT-CYR-L'ECOLE (SUITE)

## L'OAP du site n°2 : Terrains Aéroport de Paris

Le site de projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU : celle du site n°2 - Terrains Aéroport de Paris.

Cette OAP porte sur l'ensemble des terrains mutables appartenant à ADP et dont font partie les emprises du projet.

Sur les emprises du projet, l'OAP prévoit :

- la préservation de la percée visuelle indiquée comme "espace paysager permettant une vue lointaine depuis l'avenue du Général De Gaulle et accompagné d'un cheminement modes de déplacement doux" ;
- une urbanisation à vocation principale d'habitat (en bleu sur l'illustration page ci-contre) ;
- une limitation des hauteurs de construction à R+1+C ou R+2 le long des secteurs pavillonnaires existants ;
- l'implantation d'un groupe scolaire le long de l'avenue du Général De Gaulle ;
- la préservation d'un secteur à vocation principale d'habitat avec commerces en limite de la ZAC Charles Renard (en orange sur le plan page ci-contre) ;
- des aménagements paysagers avec arbres et arbustes le long de la voie créée, et la préservation d'arbres existants.

**Là aussi, l'OAP devrait être adaptée dans la mesure où le projet ne prévoit pas de commerces, l'ensemble des structures commerciales étant concentré sur le périmètre de la ZAC.**

**Une procédure de modification du PLU peut être nécessaire le cas échéant.**



## L'OAP du site n°2 : terrains Aéroports de Paris

Source : PLU de Saint-Cyr l'Ecole approuvé le 4 octobre 2017



# LES ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉES POUR LE PROJET DES PARCELLES ADP

## Études ADP

- Programmation urbaine sur les emprises mutables de l'aérodrome - Aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole - Phase 3 : Approfondissement des études de faisabilité - Plan Directeur d'Aménagement - AME - Ingetec - Trait d'Union - Février 2015
- Faune Flore : 6 relevés sur site entre avril et septembre 2018 - Synthèse des inventaires naturalistes - EGIS - 21 mars 2019
- Reconversion urbaine des emprises de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole - Délimitation de la zone humide - Ingetec - 19 décembre 2014
- Aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole - Diagnostic des milieux, définition des mesures de gestion des terres et gestion des enjeux sanitaires - TAUW - 5 août 2014
- Évaluation des risques pyrotechniques, préalable à d'éventuels aménagements et autres travaux d'infrastructures - CESP - 22 avril 2016

## Études Grand Paris Aménagement

- Étude capacitaire - Lots ADP - TGTFP architectes urbanistes - Mars 2019
- Diagnostic de pollution des sols - Tesora - 15 avril 2019