

## 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

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

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Projet d'urbanisation du secteur dit "Les Jeunes Bois" à CHATEAUFORT (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

PHILIA

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

MALENFER Stéphanie - Directrice Générale

RCS / SIRET

4 2 3 2 6 8 5 0 7 0 0 0 5 4

Forme juridique

S.A.R.L.

**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.))
6 a)	Réalisation d'un réseau viaire de desserte interne du site destiné à intégrer le domaine public de la commune
39 a)	Construction d'une Surface de Planchers totale de 23 000 m2 environ et d'une emprise au sol globale estimée d'environ 12 000 m2
41 a)	Aires de stationnement ouvertes au public de capacité totale de 210 places environ

### 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

Localisé dans la partie centrale de CHATEAUFORT, au contact de la partie déjà urbanisée de la commune, le site du projet objet de la présente demande définit une emprise foncière d'une superficie de 45 320 m2 (cf. annexe 6) presque entièrement en friche avec une frange boisée au nord-est (en bordure de la D36) et au sud (au contact avec une zone pavillonnaire).

Présenté en détail dans l'annexe 3, le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier, connecté au centre-ville de CHATEAUFORT par une sente paysagère et par un maillage viaire directement en lien avec l'entrée de ville de la commune. Ce projet est constitué à partir d'un programme mixte de constructions développant une Surface de Planchers totale d'environ 23 000 m2 composé de logements, de commerces, de bureaux dédiés à des professions libérales, un espace de coworking, de services à la personne, de restaurants, d'une résidence hôtelière gérée, d'un pôle d'activité/formation et d'un hôtel.

Tel qu'exposé en détail dans l'annexe 3, certaines de ces composantes (commerces et hôtel en particulier) nécessitent pour leur fonctionnement l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public. Au total, et à ce stade de définition du projet, la capacité globale de ces aires représentent environ 210 places.

## 4.2 Objectifs du projet

Classé en zone à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur, dans lequel d'ailleurs une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) a été définie avec laquelle le projet prévu est compatible (cf. annexe 4), à l'écart des diverses zones de protections environnementales (cf. annexes 5 et 7), le site sur lequel est prévu le projet objet de la présente demande constitue la dernière opportunité de développement urbain pour la commune de CHATEAUFORT.

Expliquant en particulier sa composition, les justifications et objectifs du projet sont largement exposées, pour chacun de ses programmes, dans l'annexe 3 (cf. §. A). Il est toutefois important de préciser que ce projet a été conçu dans le respect des objectifs stratégiques et opérationnels définis par le Parc Naturel Régional (P.N.R.) de la Haute-Vallée de Chevreuse dont le territoire s'étend sur plus de 64 000 ha intégrant notamment ceux de 43 communes du département des Yvelines dont celui de CHATEAUFORT (cf. détails dans l'annexe 7). En matière d'habitat notamment, le projet, qui prévoit la construction de 65 logements (dont 9 maisons individuelles, 39 logements en accession et 17 logements sociaux, cf. détails dans le §. C de l'annexe 3) dans la partie sud du site, à proximité d'une zone pavillonnaire existante, est compatible avec les orientations du P.N.R. visant à la fois "un développement démographique modéré permettant de concilier la protection des espaces naturels et l'évolution de la population", "une diversité sociale nécessaire pour consolider le tissu économique et social" par le biais d' "une offre de logements diversifiée" et "à concourir à l'objectif de favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activité".

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHATEAUFORT modifié en 2019 prévoit l'urbanisation du secteur dit « Les Jeunes Bois » (zone 1AU) à « court ou moyen terme ». Dans ce cadre, et notamment parce qu'elle interviendra par l'intermédiaire d'autorisations administratives distinctes, cette urbanisation sera réalisée progressivement. Selon le scénario le plus rapide pouvant être envisagé à ce stade, l'urbanisation de ce secteur, dans son ensemble, ne pourra intervenir avant 2024.

Le programme de logements prévu dans la partie sud du site (cf. détails dans l'annexe n°3) est aujourd'hui la composante la plus avancée de ce projet. A ce stade d'avancement des études, le délai prévisionnel de réalisation des travaux nécessaires à la réalisation de ce programme est de 17 mois environ. Ce délai comprend les phases suivantes :

- la réalisation des travaux de terrassement et de fondations, pour une durée d'environ 1 mois,
- la réalisation des travaux d'édification des infrastructures, pour une durée d'environ 3 mois,
- la réalisation des travaux d'édification des superstructures, pour une durée d'environ 3 mois,
- la réalisation des opérations nécessaires pour assurer le clos et le couvert des constructions, pour une durée d'environ 2 mois,
- la réalisation des travaux des Corps d'Etat Secondaires, pour une durée d'environ 6 mois,
- la réalisation des opérations préalables à la réception, des essais, de levée de réserves et de réception, pour une durée d'environ 2 mois.

Compte tenu du délai d'instruction nécessaire à la demande de permis de construire pour la réalisation de ce programme, sa livraison ne pourrait intervenir, au plus tôt, qu'au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'exploitation de ce nouveau quartier ainsi constitué de divers programmes de construction s'appuie en particulier sur la création d'un maillage viaire destiné à en assurer la desserte. Ce réseau, d'une longueur totale d'environ 450 m, s'appuie :  
- essentiellement sur la voie de desserte principale composée de deux portions (une portion centrale de 250 m de long environ joignant la plateforme d'accès au site SAFRAN voisin à l'ouest, et les abords de la rue de Toussus à l'est, et une portion sud-ouest de 70 m de long environ depuis cette même plateforme) et dont la réalisation est prévue dans le cadre du Permis d'Aménager modifié (une présentation détaillée de cette nouvelle voie figure dans le §. B de l'annexe 3) ;  
- et, dans une moindre mesure, par une voie résidentielle (de 130 m de long environ), joignant les deux portions de la voie de desserte principale précitée en assurant la desserte des diverses composantes du programme de logement ; comme ce dernier, cette voie sera réalisée dans le cadre d'un Permis de Construire distinct du Permis d'Aménager modifié, outil retenu pour l'aménagement de la plus grande partie du site (environ 80 %, cf. annexe 6).

Le fonctionnement de ce nouveau réseau viaire et de ses connexions sur le réseau viaire existant a été testé et validé dans le cadre d'une étude de circulation réalisée par un bureau d'études spécialisé, la société CD-VIA (cf. rapport joint en annexe 16).

Cette exploitation s'appuie également en particulier sur une liaison douce qui permettra aux piétons et aux vélos de rejoindre, via une placette aménagée à l'intersection de la voie résidentielle et de la voie de desserte principale :

- au nord, le mail commercial à développer dans la partie nord du site puis la piste cyclable existante le long de la D36,
- au sud, le centre-ville de CHATEAUFORT, via le Chemin du Clos de la Grange parcourant le tissu pavillonnaire existant au sud du site.

**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).

Cette décision sera jointe dans les différents dossiers de demande de permis de construire des composantes du programme du projet objet de la présente demande telles qu'elles sont présentées dans l'annexe 3.

Pour mémoire, ce projet s'inscrit dans une O.A.P. définie dans le P.L.U. de CHATEAUFORT modifié approuvé le 19 septembre 2019 (cf. annexe 4), procédure par ailleurs dispensée au préalable d'évaluation environnementale par décision de la MRAe Ile-de-France n°78-010-2019 en date du 24 mai 2019.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface totale du terrain d'assiette du projet (/ du programme de logements) : .....	..... 45 320 m <sup>2</sup> (/ 9 738 m <sup>2</sup> )
Surface de Planchers (SdP) totale construite : .....	..... environ 23 000 m <sup>2</sup>
- SdP du programme de logements prévu (/ nombre de logements) : .....	..... environ 4 600 m <sup>2</sup> (/ 65)
- SdP autres (cf. détails dans l'annexe 3) : .....	..... environ 18 400 m <sup>2</sup>
Emprise totale estimée des constructions projetées : .....	..... environ 12 000 m <sup>2</sup>
Longueur totale des voiries créées (voies de desserte principale et résidentielle) : .....	..... 450 m
Nombre total estimé de places dans des aires de stationnement ouvertes au public : .....	..... environ 210

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Secteur dit "Les Jeunes Bois"  
78117 CHATEAUFORT

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 48°44'26" N Lat. 02°05'38" 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. 48°44'27" N Lat. 02°05'34" E

Point d'arrivée :

Long. 48°44'24" N Lat. 02°05'45" E

Communes traversées :

Présenté en détail et illustré dans l'annexe 3, le réseau viaire créé dans le projet (voie de desserte principale et voie résidentielle liée au programme de logements) est intégralement localisé sur le territoire de la commune de CHATEAUFORT (78).

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 ?

<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"/>	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. La Z.N.I.E.F.F. la plus proche est localisée à un peu plus de 450 m (à vol d'oiseau) du site (cf. précisions dans l'annexe 7).
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"/>	L'annexe 7 fournit des informations concernant le positionnement des différents espaces naturels protégés dans le secteur dans lequel se situe le projet.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé dans le Parc Naturel Régional (P.N.R.) de la Haute-Vallée de Chevreuse dont l'étendue, un peu plus de 64 600 ha, est localisée à cheval sur les départements des Yvelines (78) et de l'Essonne (91). Des précisions concernant ce P.N.R., notamment concernant les axes, objectifs et objectifs opérationnels applicables au site du projet, sont fournies dans l'annexe 7.
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"/>	Le territoire de la commune de CHATEAUFORT est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 8. La D36 en bordure de laquelle est localisé le site créé des zones de dépassement de bruit dont certaines concernent une frange du site occupée actuellement par une bande boisée. Le site du projet est par ailleurs localisé hors des zones du PEB des aéronefs de l'aérodrome de TOUSSUS-LE-NOBLE (cf. annexe 8).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des précisions concernant le positionnement du projet hors de ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 9.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait partie ni d'une zone humide délimitée, ni d'une des enveloppes d'alerte pouvant laisser présager, avec une forte probabilité, d'accueillir une telle zone (cf. annexe 10).

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 CHATEAUFORT est concerné par des périmètres de zones à risques d'inondation liés au débordement de la Méranaise et de mouvements de terrain (affaissements et effondrements) liés à des cavités souterraines délimités par deux arrêtés préfectoraux distincts pris (respectivement les 02/11/1992 et 05/08/1986) en application de l'ancien article R.111-3 du CU valant juridiquement Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Les précisions fournies dans l'annexe 13 montrent notamment que le site du projet n'est pas localisé dans ces zones à risques.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des investigations ont été menées sur le site dans le cadre d'un diagnostic de l'état de pollution des sols réalisé en 2016 par la société AIC Environnement. Les précisions et les résultats de ces investigations présentés dans l'annexe 11 montrent qu'aucun dépassement des seuils réglementaires n'a été observé dans les divers résultats d'analyse réalisés en laboratoire sur les différents échantillons prélevés. L'évacuation des terres, au cas où celle-ci s'avérerait nécessaire, pourra être assurée à destination d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (I.S.D.I.).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 12). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
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"/>	Des précisions concernant la localisation du site du projet par rapport aux différents points de captage d'eau potable sont présentées dans l'annexe 12.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les éléments permettant de localiser le projet par rapport aux Sites Classés et aux Sites Inscrits les plus proches (notamment une cartographie) sont fournis dans l'annexe 7. Comme le montrent ces éléments, le site du projet est localisé à un peu moins de 200 m du Site Inscrit dénommé "Vallée de Chevreuse" (id. n°5561) protégé depuis le 08/11/1973, lequel s'étend sur un peu moins de 16 500 ha à l'ouest et au sud du site.
<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 objet de la présente demande est localisé à environ 450 m (à vol d'eau) du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) dénommée « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR 1112011) (cf. précisions dans l'annexe 5).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La localisation du projet par rapport aux différents Sites Classés et Sites Inscrits environnants est perceptible sur une des cartes jointe dans l'annexe 7. Protégé depuis le 03/09/1976, le Site classé le plus proche, localisé à environ 400 m à l'ouest et au sud du site, est dénommé "Vallée de la Méranaise" (id. n° 6 813).

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 ?

Veuillez 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	S'agissant du programme de logements, programme le plus avancé, et compte tenu de la faible perméabilité des terrains, des retenues d'eau temporaires sont possibles à faible profondeur, dans des quantités modestes. En phase chantier, des captages ponctuels en fond de fouille pourraient être nécessaires lors d'épisodes pluvieux. En phase d'exploitation, afin de se prémunir de l'humidité contre les murs enterrés du sous-sol voire d'éventuelles infiltrations, des barbacanes seront réalisées, complétées d'un géocomposite vertical de drainage (cf. annexe 13).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'aura pas pour effet de modifier les masses d'eaux souterraines. Seules quelques venues d'eau ont été constatées entre 2,00 et 2,50 m de profondeur dans le cadre des investigations réalisées. Concernant les drainages, au stade actuel de définition des différents programmes de construction projetés, la réponse à cette question (figurant dans l'encadré précédent) ne peut être formulée avec certitude que pour le programme de logements, ce programme comportant partiellement un niveau de sous-sol étant le plus avancé.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme pour le programme de logements (projet le plus avancé à ce stade intégrant un niveau de sous-sol partiel), certains programmes de construction et autres travaux d'aménagement nécessiteront des travaux d'excavation. Bien que les terres du sol en place ne présentent pas de risque sanitaire (cf. annexe 11), les caractéristiques du projet devraient conduire à envisager l'évacuation d'une partie d'elles hors du site.
	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"/>	Le projet est consommateur de matériaux pour la réalisation des aménagements et des constructions prévus. Toutefois, il n'est pas consommateur de ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 14 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation et de restauration. Cette même annexe montre que le site ne fait pas partie des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des espaces de biodiversité remarquable répertoriés.
	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"/>	Comme illustré dans l'annexe 5, le site du projet est localisé à une distance minimale d'environ 450 m (à vol d'oiseau) de la Z.P.S. "Massif de Rambouillet et zones humides proches" (id. FR1112011). Le projet sera sans incidence (directe ou indirecte) sur cette zone comme l'indique d'ailleurs l'analyse réalisée sur ce sujet dans le cadre du Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau réalisé pour l'aménagement de ce site par ENVIR'EAU Conseils joint en annexe 16 (comme d'ailleurs la validation des services compétents sur ce dossier), cette zone comportant, comme son nom l'indique, d'importants milieux humides.

	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"/>	Classé en zone à urbaniser (AU) au PLU de CHATEAUFORT, le site du projet est aujourd'hui occupé par d'anciennes terres cultivées, en friche depuis plusieurs années, et dont certaines franges sont occupées par des arbres plantés au début des années 2000 (cf. annexe 4). Il convient de préciser que, comme le montre en détail l'annexe 7, ce site est localisé en dehors de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (Z.P.N.A.F.) du Plateau de Saclay dans laquelle les espaces naturels et agricoles sont rendus non urbanisables.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme le montrent les informations figurant dans l'annexe 13 : - le site du projet n'est concerné par aucun Plan de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.) actuellement en vigueur ni par un quelconque périmètre d'étude préalable à l'élaboration d'un tel plan ; - l'ICPE, parmi celles soumises à Autorisation ou à Enregistrement, la plus proche est localisée à environ 750 m à vol d'oiseau ; - seule la D36, bordant le site au nord-est et sa frange boisée, peut servir de vecteur occasionnel au transport de matière dangereuse (carburants divers).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme exposé plus en détail dans l'annexe 13 : - le site du projet est localisé hors des zones à risques d'inondation par débordement de La Mérantaise et de mouvements de terrain liés à des cavités souterraines définies au titre de l'ancien art. R.111-3 du CU ; - il est localisé dans une zone d'exposition moyenne au risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles et est soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain, risques pour lesquels des mesures ont déjà définies pour en éviter voire limiter les effets.
	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"/>	A ce stade de définition de ses différentes composantes, le projet n'intègre pas d'installation susceptible d'engendrer un risque sanitaire pour les futurs occupants et les occupants avoisinants. Le projet implique la réalisation de travaux de terrassement et d'excavation de terres pour lesquelles les résultats des investigations menées par un bureau d'études spécialisé permettent de conclure qu'elles ne présentent aucun risque sanitaire (cf. annexes 11 et 16).
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Jointe en annexe 16, l'étude réalisée par une société spécialisée dans les problématiques de déplacement montre que l'urbanisation du secteur, intégrant en particulier un nouveau réseau viaire et les différents programmes de construction présentés dans l'annexe 3, entraînera des trafics supplémentaires sans toutefois que cela porte atteinte aux conditions de circulation au niveau des différents carrefours et giratoires aux abords du site et à la fluidité de la circulation automobile dans ce secteur.
	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"/>	A ce stade de définition du projet, il n'est pas prévu l'exploitation d'une installation susceptible de générer des nuisances acoustiques. Comme le montre l'annexe 8, le site est hors des zones du PEB de l'aérodrome de TOUSSUS-LE-NOBLE mais compris, en totalité, dans les secteurs de bruit définis aux abords de la D36 par arrêté préfectoral du 10/10/2000. Les bâtiments concernés feront l'objet de mesures d'isolation acoustique en adéquation avec la réglementation.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas d'exploiter, dans le cadre de son fonctionnement courant, d'installations techniques bruyantes. Les chantiers nécessaires la réalisation des divers programmes et aménagements le composant seront organisés de manière à respecter les dispositions réglementaires en vigueur ayant pour objectif de limiter les nuisances acoustiques et/ou vibratoires qu'ils sont susceptibles de générer au sein et aux abords d'un milieu urbanisé.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit aux abords d'une voirie du réseau départemental (D36) et au contact d'un milieu urbain dans lesquels les émissions lumineuses, principalement issues de l'éclairage public, ne sont pas négligeables. Au stade actuel de sa définition, le projet engendrera des émissions lumineuses liées essentiellement à l'éclairage des espaces publics à créer dans le cadre des aménagements prévus (cf. annexe 3) et des espaces extérieurs des différents programmes privés.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au stade actuel de sa définition, le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible notamment d'émettre des produits polluants et les rejeter dans l'atmosphère. En phase chantier des différents programmes et aménagements, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de viabilisation de la zone a fait l'objet d'un dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'eau. Repris dans l'annexe 13, le dispositif de gestion des eaux pluviales de ce projet a été validé par les services compétents (cf. détails dans l'annexe 16). Dans le respect des dispositions prévues par ce dossier pour les emprises privées, le programme de logements (le plus avancé du projet) a été conçu en intégrant un dispositif permettant de limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe 13).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera nécessairement des rejets d'eaux usées (EU) liés à l'exploitation des différents programmes prévus. Transitant dans les systèmes séparatifs mis en place, ces EU seront ensuite rejetées dans les réseaux créés sous les différentes voiries du projet, elles même raccordées sur le réseau concessionnaire existant au niveau de la rue de Toussus, à l'est du site. Concernant le programme de logements, les EU issues des surfaces de stationnement en sous-sol seront pré-traitées avant leur rejet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors des chantiers des différents programmes et aménagements prévus, les différents types de déchets produits seront triés et envoyés dans des filières de traitement adaptées. Selon les résultats des investigations réalisées sur les sols, les terres pourront, en cas de nécessité, être évacuées à destination d'une I.S.D.I. Concernant le programme de logements, le plus avancé du projet à ce stade, les déchets générés en phase d'exploitation seront stockés dans des locaux adaptés et suffisamment dimensionnés disposés au RdC de chacun des bâtiments collectifs.

<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"/>	Comme le montre l'annexe 9, le site du projet est localisé hors de tout SPR, de Site Classé ou Inscrit, de périmètres de protections des Monuments Historiques, d'une zone archéologique connue ou d'une zone de présomption de prescription archéologique et ne concerne aucun des biens inscrits dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. L'annexe 7 montre également que le site est localisé en dehors de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (Z.P.N.A.F.) du Plateau de Saclay dans laquelle les espaces naturels et agricoles sont protégés de toute urbanisation.
	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"/>	De par sa nature, c'est à dire en tant que projet visant à urbaniser un secteur aujourd'hui en friche (cf. annexe 4), donc à le viabiliser et à l'aménager pour pouvoir y construire des programmes immobiliers mixtes (logements, activités, services, commerces, tels que présentés dans l'annexe 3), il engendre nécessairement une modification de l'occupation et de l'usage du sol.

**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 :

Un examen des rubriques des sites Internet des différentes autorités environnementales compétentes consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts a été réalisé. Deux projets (liés l'un avec l'autre) ont ainsi été identifiés dans l'environnement du site :

- le projet de la future ligne 18 du Grand Paris Express prévu à l'échéance de 2030 : les documents sources repris en partie dans ce dossier montrent notamment que si le passage de cette ligne, au droit du site, est prévue au sol, ce tracé et les aménagements correspondants n'impacteront pas le site (les aménagements à prévoir concernant la partie et /ou les abords au nord de la D36 et non le secteur sud dans lequel se trouve le site) ; de même, aucun arrêt de cette ligne n'est prévu à proximité du site ;

- le projet d'aménagement de la D36 en plateforme multimodale : ayant pour objectif de fluidifier le trafic des véhicules automobiles sur cet axe aux heures de pointe, en particulier dans les secteurs très urbanisés, ce projet prévoit sur les deux tiers ouest du linéaire de la D36, la création de 2 x 2 voies sur une nouvelle emprise et la réutilisation des emprises actuelles en tant que voies de TCSP et sur la totalité du linéaire, la réalisation de pistes de circulations douces ; une première tranche opérationnelle concerne la section comprise entre les communes de CHATEAUFORT et de PALAISEAU (dans le prolongement de celle déjà existante à hauteur du site jusqu'au giratoire d'entrée de la commune via la rue de Toussus).

Les informations et illustrations concernant ces projets (ainsi que les mentions des avis des autorités environnementales les concernant) figurent dans l'annexe 15.

**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) :**

Jointes dans l'annexe 16 :

- Une étude de circulation réalisée par la société CD-VIA montre que si l'urbanisation de ce secteur entraîne logiquement des trafics supplémentaires, les conditions de circulation au niveau des différents giratoires et carrefours sur lesquels se raccorde le réseau viaire créé demeurent satisfaisantes et permettent ainsi un fonctionnement fluide de la circulation automobile.

- Conduisant à l'urbanisation d'une superficie dépassant le seuil d'un hectare sur le bassin versant de la rivière « La Mérantaise », le projet de viabilisation de la zone a fait l'objet d'un dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'eau. Repris dans l'annexe 13, le dispositif de gestion des eaux pluviales de ce projet a été validé par les services compétents.

Sur ce même sujet de gestion des eaux pluviales, et dans le respect des dispositions prévues par ce dossier pour les emprises privées, le programme de logements (le plus avancé) a été conçu en intégrant un dispositif (composé de noues aménagées, de bassins de rétention, de citernes enterrées, etc) permettant de limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe 13). De plus, les résultats des investigations géotechniques réalisées par SOLER Conseil ont permis de définir les dispositions à mettre en œuvre pour éviter d'éventuels écoulements d'eau en phase chantier et d'éventuelles infiltrations en sous-sol en phase d'exploitation (cf. annexe 13).

### 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.

Respectueux des orientations du P.N.R. de la Haute-Vallée de Chevreuse, il s'inscrit sur un site objet d'aucun autre type de protection au titre des espaces naturels (cf. annexes 5, 7 et 10). Le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier (cf. annexe 14), aucun intérêt patrimonial (cf. annexe 9) et est localisé hors des secteurs soumis aux risques naturels et technologiques les plus importants identifiés (cf. annexe 13). Les sols ne présentent aucune pollution particulière (cf. annexe 11). Le projet des travaux d'aménagement et de viabilisation de la zone a fait l'objet d'un dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'eau, dossier avalisé par les services compétents (cf. annexes 13 et 16). Le programme de logements prévu, le plus avancé à ce stade, intègre un dispositif de gestion d'eaux pluviales permettant de limiter leur rejet dans le réseau public (cf. annexe 13). Pour ces raisons, notamment, la réalisation du projet ne nécessite donc pas d'évaluation environnementale.

### 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
Annexe 6 : Emprise foncière et topographie du site / Annexe 7 : Z.N.I.E.F.F. et espaces naturels protégés divers / Annexe 8 : Acoustique / Annexe 9 : Patrimoine / Annexe 10 : Zones humides / Annexe 11 : Qualité environnementale des sols / Annexe 12 : Eaux souterraines / Annexe 13 : Risques / Annexe 14 : Biodiversité / Annexe 15 : Projets avoisinants recensés / Annexe 16 : Rapports d'études techniques et documents administratifs divers Concernant cette dernière annexe 16, une présentation complète des divers documents la composant figure pages 32 et 76 du document joint à la présente demande.

## 9. Engagement et signature

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



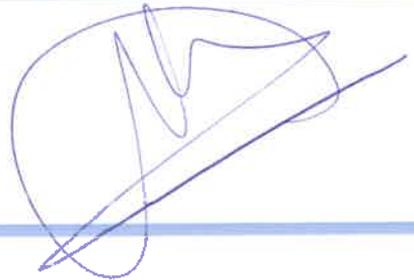
Fait à

Boulogne - Billancourt

le,

5/5/2021

Signature





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

**Objet de la demande :**

**Projet d'urbanisation du secteur dit « Les Jeunes Bois » à CHATEAUFORT (78)**



*Illustration provisoire fournie à titre indicatif du programme de logements figurant dans le projet*

**Maîtrise d'Ouvrage :**

**PHILIA S.A.R.L.**

**Rédacteur du dossier :**

**URBACONSEIL**

**Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734\*03)**

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

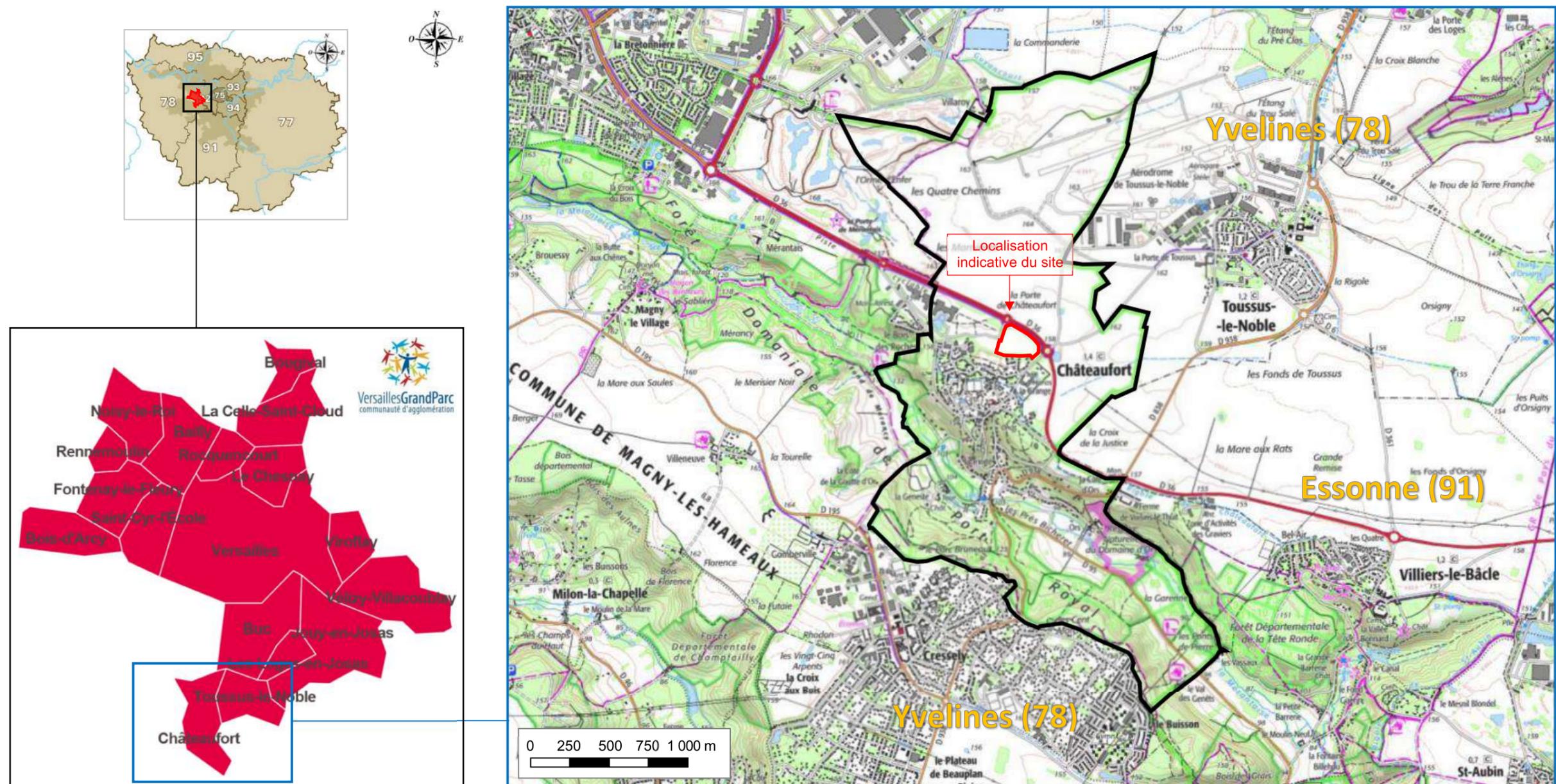
**Mai 2021**

**Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande**

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

	<b>Pages</b>
<b>Annexe 2 : Plan de situation .....</b>	<b>3</b>
<b>Annexe 3 : Présentation du projet .....</b>	<b>4</b>
<b>Annexe 4 : Occupation actuelle du site et de ses environs .....</b>	<b>16</b>
4-1 - Occupation actuelle du site .....	16
4-2 - Evolution historique de l'occupation du site et ses environs de 1949 à 2011 .....	18
4-3 - Extraits du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CHATEAUFORT .....	19
4-4 - Occupation des environs du site .....	22
<b>Annexe 5 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000 .....</b>	<b>31</b>

## Annexe 2 - Plan de situation



Le site du projet objet du présent dossier est localisé au cœur du territoire de la ville de CHATEAUFORT, commune du département des Yvelines (78) intégrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 dans la Communauté d'Agglomération (C.A.) Versailles Grand Parc<sup>1</sup> dont le territoire, ayant pour ville centre VERSAILLES, s'étend sur environ 12 400 hectares.

En 2018, la population de CHATEAUFORT était de 1 408 habitants, soit environ 0,5 % de la population de la C.A. Versailles Grand Parc (267 033 habitants, source : INSEE<sup>2</sup>) et une densité d'environ 289 habitants/km<sup>2</sup> (soit la seconde densité la plus faible de toutes les communes de la C.A. derrière celle de RENNEMOULIN avec 49 habitants/km<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Créée initialement le 8 novembre 2002, la C.A. Versailles Grand Parc regroupe désormais 18 communes dont 17 sont situées dans le département des Yvelines (BAILLY, BOIS D'ARCY, BOUGIVAL, BUC, CHATEAUFORT, FONTENAY-LE-FLEURY, JOUY-EN-JOSAS, LA CELLE-SAINT-CLOUD, LE CHESNAY-ROCQUENCOURT, LES LOGES-EN-JOSAS, NOISY-LE-ROI, RENNEMOULIN, SAINT-CYR-L'ECOLE, TOUSSUS-LE-NOBLE, VELIZY-VILLACOUBLAY, VERSAILLES et VIROFLAY) et 1 dans le département de l'Essonne (BIEVRES).

<sup>2</sup> Données issues des populations légales municipales millésimées 2018 entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### Annexe 3 - Présentation du projet

#### A - Le projet d'urbanisation du secteur dit « Les Jeunes Bois » : Présentation d'ensemble et justifications

Objet du présent dossier, le projet d'urbanisation du secteur dit « Les Jeunes Bois » prévoit l'aménagement d'un nouveau quartier au nord de la commune, dernière opportunité de développement pour la commune de CHATEAUFORT. Il sera constitué d'un programme mixte composé de logements, de commerces, de bureaux dédiés à des professions libérales, un espace de coworking, de services à la personne, de restaurants, d'une résidence hôtelière gérée, d'un pôle activité /formation et d'un hôtel.

Ce nouveau quartier de vie sera connecté au centre-ville de CHATEAUFORT par une sente paysagère et par un maillage viare directement en lien avec l'entrée de ville de la commune. Ce projet intègre notamment la réalisation d'un programme de construction développant **une Surface de Planchers (SdP) totale de 23 000 m<sup>2</sup> environ (pour une emprise globale des constructions projetées estimée à ce stade à environ 12 000 m<sup>2</sup>)**. Cette Surface de Planchers totale se décompose de la façon suivante :

- Un programme de **5 500 m<sup>2</sup> de SdP environ à destination d'activités économiques et de services** est prévu dans la partie nord du site, le long de la D36.

Compte tenu de la présence de plusieurs entreprises installées dans un environnement proche, la création d'une zone d'activité de petite taille permettra d'accueillir des activités complémentaires sous-traitantes de celles-ci.

Par ailleurs, il a été imaginé la possibilité d'accueillir des activités artisanales dont la demande a été identifiée par le service économique de la Communauté d'Agglomération (C.A.) Versailles Grand Parc. Ces activités artisanales sont le reflet du territoire des Yvelines et souhaitent rester dans le département.

Ce programme prévoit, à ce stade, la création d'une aire servant à la fois d'espace de stationnement d'environ 70 places réservées aux futurs employés des activités et services (donc non ouvertes au public) et d'espace de livraison des marchandises nécessaires à leur fonctionnement.

- Un programme de **4 600 m<sup>2</sup> de SdP environ à destination de commerces, de restaurants, de bureaux et de coworking** est également prévu dans la partie nord du site.

Ce programme mixte répondra à la demande des salariés actuels (SAFRAN) et futurs (bureaux et activité) comme aux futurs résidents de l'opération (65 logements ce sont environ 150 nouveaux habitants), les clients de l'hôtel et de la résidence hôtelière, mais aussi à celle de la population déjà présente et notamment une nouvelle population sénior qui souhaite avoir accès à des services quotidiens sans prendre leur voiture. En effet, en 2019, la ville de CHATEAUFORT a accueilli une résidence Seniors OVELIA dénommée « Les Jardins de Chevreuse » de 109 logements du T1 au T3 et 37 nouveaux logements PLS (cf. annexe 4).

La commune de CHATEAUFORT, située à mi-chemin entre le futur « Cluster » de Paris Saclay et l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, est très dépendante de l'offre commerciale qui lui est extérieure.

Plan de masse du projet d'urbanisation dans son ensemble (illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Les nouvelles surfaces commerciales permettront de développer son autonomie notamment pour leurs achats du quotidien. En effet, sur la commune de CHATEAUFORT, dans le centre-ville autour de la place Saint-Christophe proche de l'opération des Jeunes Bois, seules deux commerces existent une boulangerie et un coiffeur. Le projet tiendra compte de l'existant et ne viendra pas cannibaliser les services, commerces et restaurants existants. (1 boulangerie, 1 coiffeur, 3 restaurants).

L'objectif du projet, qui s'accompagne d'un parking ouvert au public d'une capacité de stationnement de véhicules automobiles d'environ 100 places (capacité provisoire définie à ce stade), est de mettre en œuvre une offre de proximité et des services diversifiés.

Le programme de surfaces de commerce et de services à la personne constituera un pôle de proximité, assurera un rôle « relais » au regard des grandes zones commerciales de l'Île-de-France, limitant ainsi les déplacements en voiture et l'encombrement des axes routiers, tout en animant le bassin de vie.

Par ailleurs, les bureaux répondront à une demande des professions libérales notamment de santé qui souhaitent se regrouper et se rapprocher d'une population sénior afin d'offrir un panel de prestations en adéquation.

L'espace de coworking est une demande récurrente de la population active et plébiscitée par la mairie de CHATEAUFORT. Les conditions sanitaires de l'année écoulée n'ont fait que renforcer ce besoin.

- Un programme de **3 500 m<sup>2</sup> de SdP environ à destination d'un hôtel** est également prévu dans la partie nord du site.

La clientèle attendue dans l'hôtel est essentiellement une clientèle d'affaires et marginalement des touristes (notamment les visiteurs du château de Versailles pourraient séjourner à CHATEAUFORT qui ne compte aujourd'hui qu'une dizaine de chambre d'hôtel).

Grâce à un dense réseau routier, le site bénéficie d'une très bonne accessibilité routière et se localise en bordure de la route départementale D36, l'un des axes majeurs est-ouest des Yvelines, permettant de rejoindre facilement les pôles économiques de Saint-Quentin-en-Yvelines et Saclay.

Il bénéficie également d'une localisation privilégiée à proximité de l'aéroport Paris-Orly, à moins de 30 minutes de trajet en voiture. L'aérodrome de Toussus-Le-Noble, situé à 3 kilomètres du site d'implantation, représente un important aéroport d'affaires de la région Île-de-France. Il est utilisé par des compagnies de transport d'affaires et des compagnies d'avion-taxi. Il a enregistré 117 960 mouvements locaux en 2018, soit une augmentation de près de 12 % par rapport à l'année 2017.

À l'horizon 2030, l'accessibilité en transports en commun sera renforcée avec la création de la ligne 18 du métro (cf. détails dans l'annexe 15). Néanmoins, cette nouvelle ligne de métro ne prévoit pas de station directement implantée sur la commune de CHATEAUFORT. De ce fait, l'accès au site d'implantation restera principalement routier. Le projet s'accompagne ainsi d'un parking ouvert au public d'une capacité de stationnement de véhicules automobiles d'environ 60 places (capacité provisoire définie à ce stade).

12 500 entreprises et 103 300 emplois sont recensés dans un environnement immédiat, dont environ 76 % dans le commerce, transport et services, et environ 13 % dans l'administration publique. CHATEAUFORT compte 185 entreprises pour 577 salariés.

Le tissu économique proche se caractérise par la présence de 8 pôles de compétitivité liés à 5 filières d'excellence (mobilité, smart city, numérique et santé).

Le secteur concentre ainsi un très grand nombre de zones d'activités, ainsi que 20 entreprises de plus de 500 salariés. 12 d'entre elles constituent des sièges sociaux. De grandes entreprises se situent ainsi à proximité du site d'implantation notamment : **site de SAFRAN (1 500 salariés)**, HILTI France (1 393 salariés) et le Technocentre de RENAULT (9 438 salariés). 200 visiteurs / mois dont des stagiaires qui restent plusieurs semaines.

SAFRAN voisin direct du site a confirmé son intérêt dans un courrier en date de mars 2019 pour la création d'un hôtel lui permettant ainsi de loger les quelques 1 500 visiteurs stagiaires annuels qui sont amenés à rester quelques jours au sein de Safran. De plus l'arrivée de commerces, de services à la personne et de restaurants constitue pour eux un avantage certain pour l'ensemble des salariés Safran.

Le site bénéficie d'une proximité avec l'un des sites les plus visités de France à savoir le **Domaine de Versailles** (8 millions de visiteurs en 2018). Situé à 12,5 kilomètres du site d'implantation, le domaine est accessible en 20 minutes depuis CHATEAUFORT.

L'environnement de CHATEAUFORT dispose d'équipements sportifs majeurs à l'image du **Golf national de Saint-Quentin-en-Yvelines** et du **Vélodrome national de Saint-Quentin-en-Yvelines**, situé respectivement à 5 et 15 minutes en voiture du site d'implantation. Ces deux structures sont par ailleurs génératrices d'une activité événementielle sportive liée à l'organisation de compétitions nationales, voire internationales à l'image de RyderCup en 2018.

La ville de PARIS organisera **les Jeux Olympiques à l'été 2024**. Le Golf national et le Vélodrome national de Saint-Quentin-en-Yvelines accueilleront les compétitions de golf et de cyclisme sur piste.

Dans le cadre des Jeux Olympiques PARIS 2024, CHATEAUFORT a été qualifiée de Collectivité Hôte et accueillera des délégations sportives.

- Un programme de **4 800 m<sup>2</sup> environ de SdP à destination d'une résidence hôtelière** prévue en position intermédiaire entre les parties nord et sud du site.

Compte tenu d'une demande identifiée en termes d'hôtellerie, la résidence hôtelière permettra, en complément de l'hôtel prévue dans le programme du projet (cf. précédemment), des séjours de moyen et long terme.

Le Golf National, l'aéroport de Toussus-le-Noble qui offre de nombreuses formations et SAFRAN accueillent régulièrement des stagiaires, des alternants et jeunes cadres dont les durées de séjours peuvent être de plusieurs semaines.

L'école des Mines a exprimé des besoins pour des séjours d'étudiants en master, des doctorants et post doctorants pour des durées qui varient de 3 à 6 mois. L'association « Héberjeunes » est également demanderesse de longs séjours.

- Un programme de **4 600 m<sup>2</sup> de SdP environ à destination de logements** (65 logements dont 9 maisons individuelles (T4 et T5), 39 logements en accession et 17 logements sociaux) est prévu dans la partie sud du site (cf. présentation détaillée dans le §. C ci-après).

A CHATEAUFORT, plus de la moitié des ménages (55,7 %) résident depuis plus de 10 ans sur le territoire ce qui illustre un certain ancrage de la population à son cadre de vie et ainsi une rotation globale du logement relativement modérée.

Le parc de logements manque clairement de diversité et semble plutôt adapté à des familles avec enfants ayant des moyens financiers leur permettant d'être propriétaires. Ainsi, cette offre actuelle ne répond pas aux besoins des jeunes ménages (couples ou jeunes voulant vivre de façon autonome sur le territoire) ou encore aux ménages aux revenus modestes.

Aujourd'hui, la commune souhaite renouer avec une croissance démographique en maintenant un rythme de construction régulier, en lien notamment avec les capacités de ses équipements scolaires. L'enjeu est également d'atténuer le phénomène de vieillissement de la population, notamment en place depuis les années 1990. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite diversifier l'offre résidentielle notamment dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (O.A.P.) définie dans le P.L.U. pour ce secteur pour pallier les phénomènes de décohésion et de vieillissement qui s'installent sur le territoire communal. Elle doit également favoriser, dans la lignée des objectifs régionaux, la construction de logements sociaux pour affiner le parcours résidentiel, en répondant aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées et en facilitant la réalisation de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes.

## B - Les travaux à réaliser dans le cadre du Permis d'Aménager modifié

Les éléments ci-après sont extraits du dossier de demande de Permis d'Aménager modificatif (n° PA 078 143 14 E 0005 M01) a été autorisé par arrêté du Maire de la commune de CHATEAUFORT en date du 25 juillet 2016<sup>1</sup>.

Dans les limites du Permis d'Aménager modifié (cf. illustration jointe dans ce chapitre et les détails fournies par l'illustration jointe en annexe 7), sont prévus les travaux de viabilisation des lots à construire (sur lesquels seront ensuite déposés des demandes de Permis de Construire permettant la réalisation des différents programmes immobiliers présentés dans le §. A (cf. précédemment), à l'exception du programme de logements situés hors de ses limites) comprenant en particulier :

- la création et le raccordement de la voirie de desserte centrale (cf. illustration page suivante) ; sont inclus les travaux d'aménagement de voiries et de réalisation de réseaux dans l'emprise de cette voie de desserte centrale (chaussée traitée avec une finition en enrobé noir à chaud ou émulsion bitumeuse gravillonnée claire suivant localisation, passages piétons légèrement surélevés avec traitement qualitatif, éclairage public par candélabres harmonisés aux candélabres municipaux, etc) ainsi que la plantation d'arbres d'alignement composés avec des essences rustiques et locales dans le respect des préconisations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- les raccordements de chaussées et trottoirs sur les voiries communales existantes ;
- les branchements et/ou raccordements aux réseaux pour l'assainissement (Eaux Usées / Eaux Vannes (EU/EV)) et Eau Potable (EP) ainsi que les raccordements, adductions et alimentations en eau, gaz, électricité et téléphone.

Sont notamment prévus également dans le cadre du Permis d'Aménager modifié, des travaux consistant à :

- la réalisation des aménagements et ouvrages prévus dans le cadre de la gestion des eaux pluviales provenant des écoulements sur les aménagements publics (noues, bassin de rétention sous voirie, etc, cf. détails dans l'annexe 13) ;
- permettre l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) : guidage des cheminements extérieurs par des bandes podotactiles et/ou changements de matériaux de sol, aménagements spécifiques au niveau des croisements avec les itinéraires des véhicules automobiles (mise en place de signalisation verticale, de bandes d'éveil de vigilance, de signalisation routière horizontale et d'éclairage spécifique augmentant le contraste) ;
- aménager des liaisons douces (piétonnes et cyclables) destinées à raccorder la piste cyclable présente le long de la D36 et le centre-ville ainsi qu'une placette piétonne accompagnée de plantations arbustives décoratives ;
- l'engazonnement général des surfaces libres de traitement et la réalisation des nivellements et des plantations des noues à aménager dans le cadre des dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales (cf. annexe 13) ;
- la mise en place du mobilier urbain (bancs, luminaires et candélabres, jardinières, poubelles) ;
- la coupe d'une partie des arbres et futaies du merlon arboré suivant nécessité ;
- des terrassements et l'évacuation partielle des terres excédentaires liés à la réduction du merlon nord à destination d'un site agréé (un profilage du terrain est prévu suivant les nécessités des différents projets et notamment la réduction partielle du talus pour la visibilité des équipements commerciaux).

<sup>1</sup> Portant alors sur la totalité du secteur dit « Les Jeunes Bois » (contrairement au Permis d'Aménager modifié lequel ne porte pas sur le terrain du programme de logements prévu dans la partie Sud de ce secteur), le Permis d'Aménager initial (n° PA 078 143 14 E 0005) avait été délivré le 19 décembre 2014.

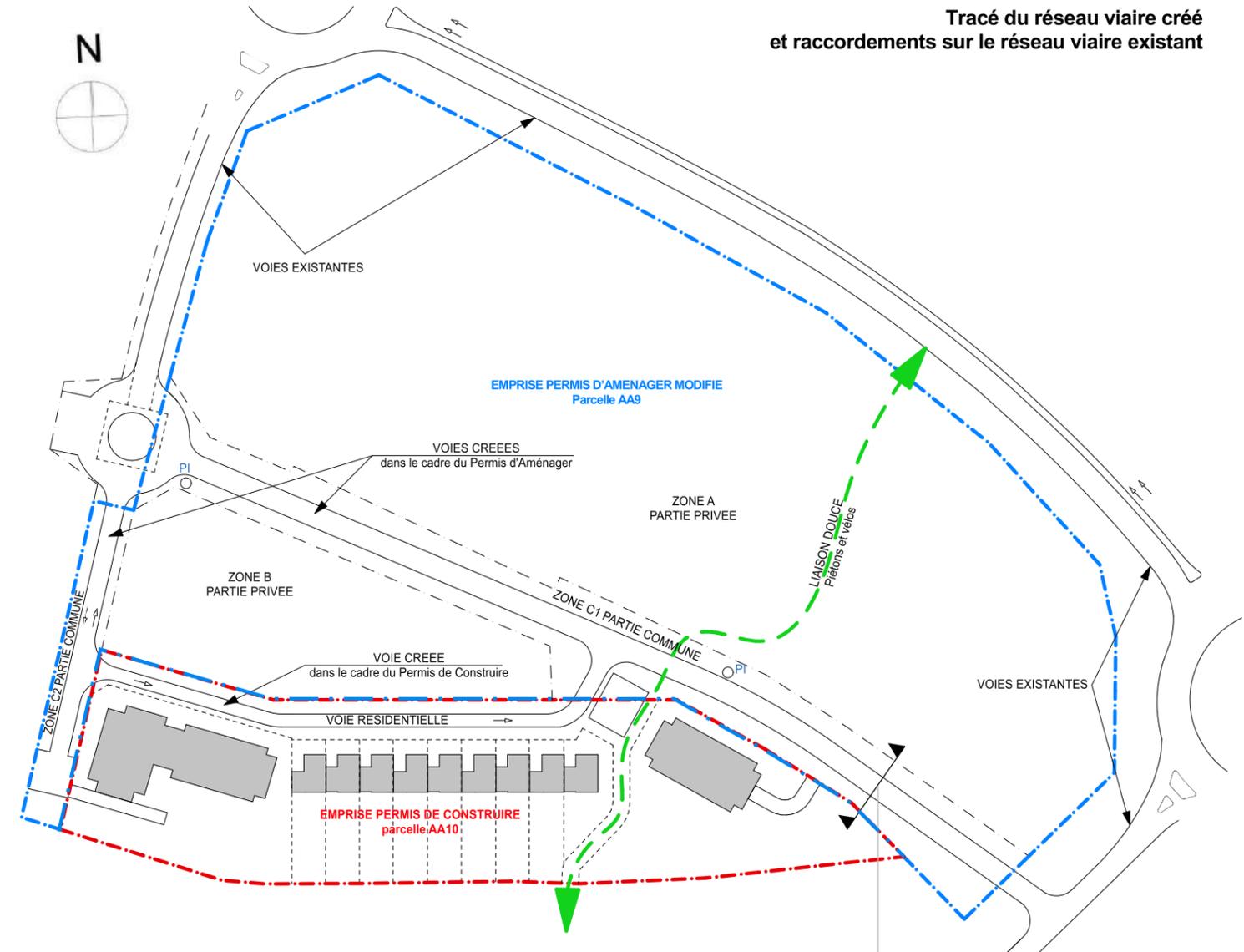
Reliant, à l'ouest, la plateforme d'accès au site de SAFRAN (réaménageable ultérieurement en rond-point) et, à l'est, le débouché à réaliser sur la rue de Toussus (au sud du rond-point d'entrée de ville existant sur la D36), la future voie centrale permettra de desservir l'ensemble des différents programmes prévus dans le projet d'urbanisation.

Satisfaisant aux critères d'une voie « Engins » au sens de la réglementation incendie pour les Etablissements Recevant du Public (E.R.P.), cette voie de desserte longue d'environ 250 m dans sa portion centrale et d'environ 70 m dans sa portion localisée dans le quart sud-ouest du site, comme le montre la coupe de principe jointe sur l'illustration ci-contre, disposera (en section courante) d'une largeur totale de 16,00 m, composée du Nord au Sud (suivant le sens de la pente) :

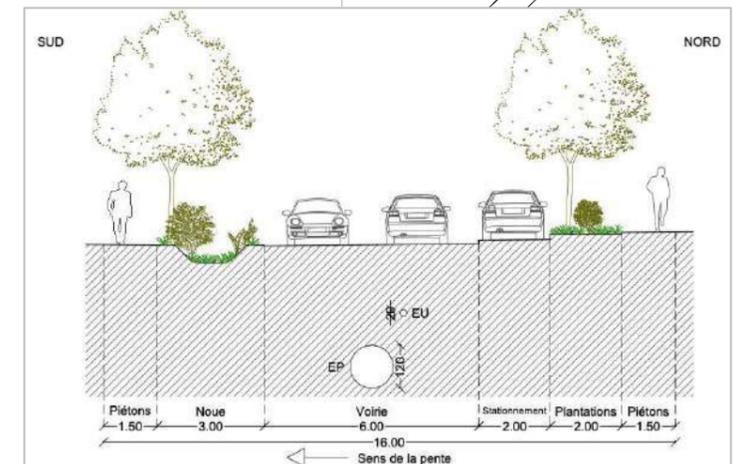
- d'un trottoir de 1,50 m de largeur destiné aux circulations des piétons ;
- d'un espace de 2,00 m de largeur au sein duquel seront disposées diverses plantations dans le respect des préconisations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- d'un espace de 2,00 m de largeur sur lequel seront aménagées des emplacements de stationnement (environ une quarantaine de places ouvertes au public réparties sur les deux portions de cette voie de desserte) ;
- d'une chaussée de 6,00 de largeur, permettant une circulation en double sens (2 x 1 voie), surmontant notamment un ouvrage ( $\varnothing$  1200 mm sur une longueur d'environ 170 m, cf. précisions dans l'annexe 13) de stockage des eaux pluviales recueillies sur cet axe ;
- d'un espace de 3,00 m de largeur dans lequel sera aménagé une noue participant à la gestion des eaux pluviales recueillies sur cet axe ;
- d'un trottoir de 1,50 m de largeur destiné aux circulations des piétons.

**Remarque :** Les caractéristiques de la voie résidentielle représentée ci-contre, intégrée à l'emprise du permis de construire du programme de logements prévu dans la partie Sud du site, sont présentées dans le §. C ci-après.

Figurant en annexe 16, le rapport de l'étude technique réalisée par un bureau d'études spécialisé dans les questions relatives aux déplacements, la société CD-VIA, montre que bien que l'urbanisation du secteur, intégrant en particulier ce nouveau réseau viaire et les différents programmes prévus (cf. §. A de la présente annexe) entraîne logiquement des trafics supplémentaires, les conditions de circulation au niveau des différents giratoires et carrefours sur lesquels se raccordent ce nouveau réseau viaire demeurent satisfaisantes et permettent ainsi un fonctionnement fluide de la circulation automobile.



Coupe de principe de la voie de desserte



Source :  
Permis d'Aménager modifié

### C - Le programme de logements prévu (hors du Permis d'Aménager modifié)

#### ✓ Parti urbain et implantation des constructions

Ce programme est localisé dans la partie Sud du site (correspondant à la zone 1AUb du P.L.U.), en dehors des limites du Permis d'Aménager modifié.

Sur le plan urbain, l'objectif a été de conserver le merlon boisé existant qui forme, grâce à la diversité des essences qui le compose, une protection naturelle intimiste, conduisant ainsi à organiser les différents bâtis prévus, de façon linéaire, le long d'une voie à vocation résidentielle, avec une volonté de limiter les zones d'imperméabilisation et l'étalement urbain.

Les bâtiments collectifs ont ainsi été placés aux deux extrémités du terrain pour un futur dialogue urbain avec les autres composantes du projet d'urbanisation prévu sur l'ensemble du site. Au centre, plus protégés, les maisons individuelles sont disposées en bandes, mitoyennes, avec un accès direct sur la future voie résidentielle.

Une placette sera aménagée à proximité de l'intersection de la voie résidentielle et de la voie de desserte (voirie à réaliser dans le cadre du Permis d'Aménager).

Depuis cette placette, une liaison douce permettra aux piétons et aux vélos de rejoindre :

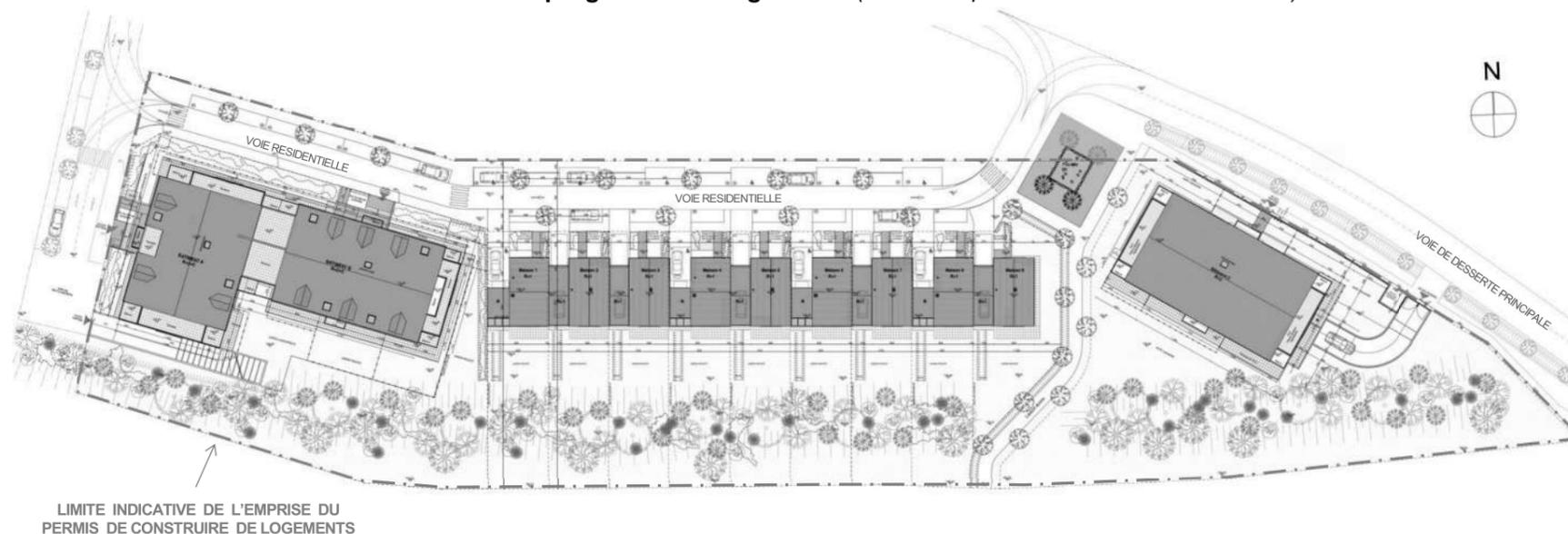
- au nord, le mail commercial à développer dans la partie nord du site (donc hors du périmètre du programme de logements objet du présent chapitre) puis la piste cyclable bordant la D36 ;
- au sud, le centre-ville de CHATEAUFORT via le Chemin du Clos de la Grange parcourant le tissu pavillonnaire existant au sud du terrain (dans cette partie, la section de cette liaison douce traversant le terrain du programme de logement sera rétrocedée à la ville).

#### ✓ Programmation

Ce programme prévoit la construction de 65 logements pour une Surface de Planchers (SdP) totale de 4 600 m<sup>2</sup> environ se répartissant ainsi :

- en partie centrale, 9 maisons individuelles (T4 et T5) édifiées en R+1 en bordure de la voie résidentielle à réaliser dans l'emprise du terrain (dans le cadre du Permis de construire),
- 2 bâtiments comprenant au total 39 logements en accession édifiés en R+2+Combles (avec un niveau de sous-sol comprenant notamment 52 places de stationnement automobile) également en bordure de la voie résidentielle à réaliser dans l'emprise du terrain (dans le cadre du Permis de construire),
- 1 bâtiment comprenant 17 logements sociaux édifié en R+2 (avec un niveau de sous-sol comprenant 17 places de stationnement automobile), en pointe est du terrain, accessible depuis la voie de desserte de l'ensemble du futur quartier (à réaliser dans le cadre du Permis d'Aménager).

Plan de masse du programme de logements (illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : S.A R.L. d'Architecture I.M.O. 55

✓ Composition et matériaux

Les bâtiments individuels ou collectifs sont traités de façon semblable tant au plan de la composition qu'au plan des matériaux et couleurs. Les bâtiments sont composés d'un soubassement, d'un corps de bâti et d'une toiture, l'ensemble, transcrit dans une écriture très contemporaine.

Les volumes sont découpés, variés, à l'image d'un cœur de village. En façade, les matériaux sont les mêmes pour tous les bâtiments pour une meilleure unité d'ensemble. De même, les couleurs ont été choisies dans la gamme d'harmonie proposée par le guide du Parc Naturel Régional (P.N.R.) de la Haute Vallée de Chevreuse.

✓ Circulation

L'urbanisation du secteur dit « Les Jeunes Bois » implique la réalisation d'un réseau viarie spécifique. Ce réseau viarie s'appuie en particulier sur une voie de desserte principale réalisée dans le cadre du Permis d'Aménager modifié (cf. détails précédemment dans le §. B de la présente annexe).

Ce nouveau réseau viarie comprend également les éléments suivants, réalisés dans le cadre du Permis de construire de logements prévu dans la partie sud du site (hors du Permis d'Aménager modifié) et connectés sur cette voie de desserte principale :

- Une voie résidentielle pour la desserte par les piétons et par les véhicules automobiles des maisons individuelles et pour la desserte par les piétons du bâtiment B. D'une largeur de chaussée de 3,50 m, cette voie résidentielle d'environ 130 m de longueur n'intègre qu'une seule voie de circulation, prévue en sens unique de l'ouest vers l'est. Elle comprend de part et d'autre de sa chaussée des places de stationnement et un alignement d'arbres. Cette voie disposera par ailleurs de caractéristiques techniques adaptées pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- l'accès des véhicules automobiles aux places de stationnement aménagées en sous-sol des bâtiments A et B ; cet accès disposera d'une largeur minimale de 3 m ;
- l'accès des véhicules automobiles aux places de stationnement aménagées en sous-sol du bâtiment C ; cet accès disposera d'une largeur minimale de 3 m.

✓ Stationnement

Le programme prévoit la réalisation d'un total de 113 places de stationnement dont :

- 78 places couvertes disposées dans le niveau de sous-sol des bâtiments de logements collectifs répartis ainsi :
  - 52 places dans le niveau de sous-sol des bâtiments de logements en accession (bâtiments A et B) et à destination de leurs occupants,
  - 17 places dans le niveau de sous-sol du bâtiment de logements sociaux (bâtiment C) et à destination de leurs occupants,
  - 9 places dans les garages des maisons individuelles.
- 35 places disposées en extérieur dont :
  - 9 places disposées dans l'emprise des terrains des maisons individuelles,
  - 8 places disposées sur voirie à destination des occupants des bâtiments de logements en accession (bâtiments A et B),

- 5 places disposées sur voirie à destination des occupants des maisons individuelles disposant de plus de 120 m<sup>2</sup> de SdP,
- 13 places disposées sur voirie à destination des visiteurs (et donc ouvertes au public).

✓ Chauffage et production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)

Pour les bâtiments de logements collectifs, le chauffage sera assuré au moyen d'une chaudière collective alimentée au gaz. Pour limiter les consommations d'énergie, la production d'ECS sera assurée par des Pompes à Chaleur (PAC) alimentées par les calories extraites par la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée).

Les maisons individuelles disposeront individuellement d'un appareil électrique de production d'eau chaude sanitaire thermodynamique (ballon). Elles disposeront également, en façade sud de leurs garages, de panneaux solaires photovoltaïques, et donc d'une source d'énergie renouvelable.

✓ Gestion des eaux pluviales

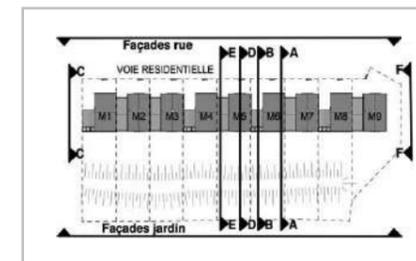
Le programme de logements prévu a été conçu en intégrant un dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de limiter leur rejet sur le réseau public à 0,7 litre/seconde/hectare (l/s/ha) conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif prévoit la mise en place :

- Pour les différentes composantes du programme de construction :
  - de noues aménagées représentant globalement une superficie d'environ 175 m<sup>2</sup> et offrant un volume total pour la rétention des eaux de 52,4 m<sup>3</sup>,
  - de bassins de rétention, en complément des noues aménagées précitées, pour les différents bâtiments de logements collectifs, offrant un volume total pour la rétention des eaux de 62,5 m<sup>3</sup>,
  - de citernes enterrées pour les maisons individuelles pouvant servir à l'arrosage des jardins, offrant un volume total pour la rétention des eaux de 2,8 m<sup>3</sup>.
- Pour les voies de circulation commune de ce programme (sente et voie résidentielle) :
  - Les eaux pluviales issues des précipitations dites « normales » seront récupérées par une noue, placée le long de la placette et de la sente de façon à avoir un minimum, voir une absence de rejet dans le réseau.
  - La voie résidentielle sera pourvue d'une canalisation Ø 1000 mm sur environ 90 m linéaire pour respecter le débit limité imposé, avec des piquages individuels pour reprendre également le trop plein des bâtiments de logements collectifs en accession (bâtiments A et B) et des maisons individuelles en cas de fortes précipitations. Cette canalisation sera raccordée, en limite de propriété, sur le réseau sous voirie de la voie de desserte principale voisine, elle-même raccordée sur le réseau existant de la rue de Toussus (à l'est du site).

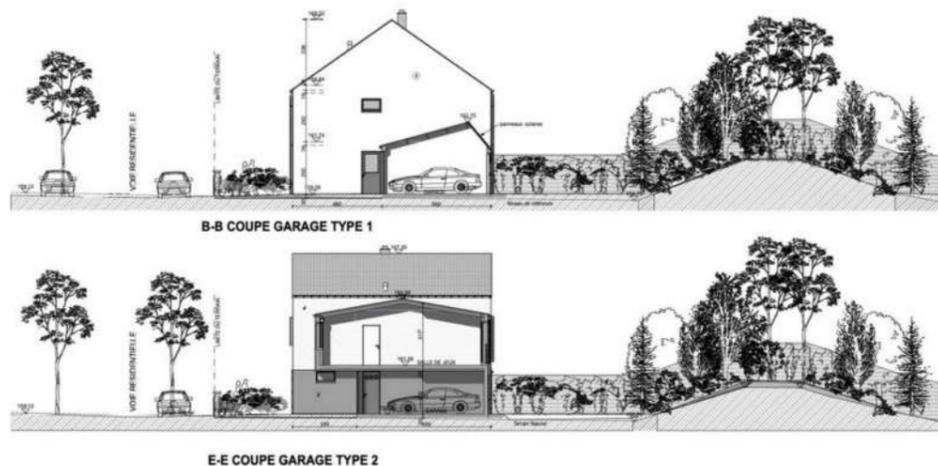
Le bâtiment de logements collectifs sociaux (bâtiment C) sera raccordé en direct sur le réseau de la voie de desserte principale.

Le détails des données chiffrées figurent dans l'annexe 13.

**Elévations de façades des maisons individuelles (illustrations provisoires fournies à titre indicatif)**

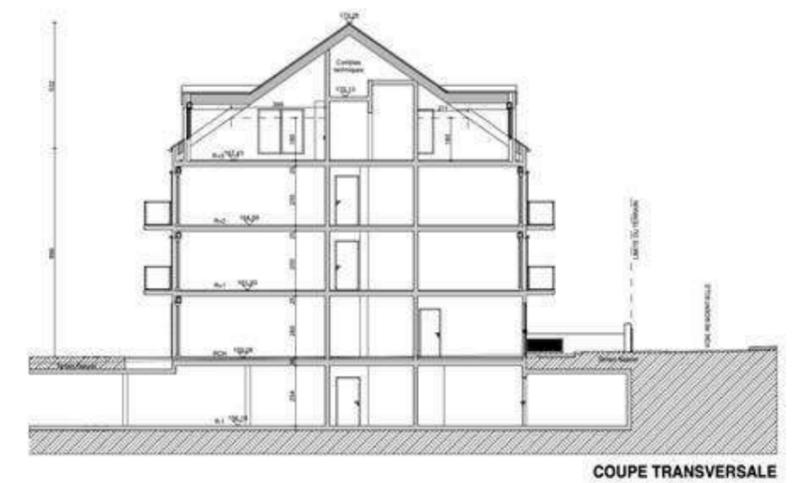
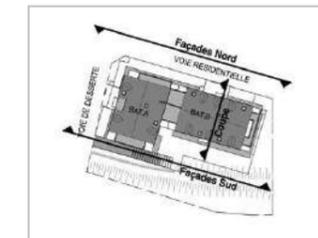


**Coupes des maisons individuelles (illustrations provisoires fournies à titre indicatif)**



Source : S.A R.L. d'Architecture I.M.O. 55

**Elévations de façades Nord et Sud et coupe transversale des bâtiments de logements en accession (bâtiments A et B)**  
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



Source : S.A R.L. d'Architecture I.M.O. 55

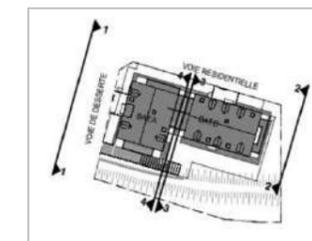
**Elévations de façades Est et Ouest et coupes transversales des bâtiments de logements en accession (bâtiments A et B)**  
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



1-1 FACADE OUEST BATIMENT A SUR VOIE DE DESSERTE



2-2 FACADES EST



3-3 COUPE TRANSVERSALE BATIMENT B



4-4 FACADE EST BATIMENT A / COUPE TRANSVERSALE BATIMENT A

Source : S.A R.L. d'Architecture I.M.O. 55

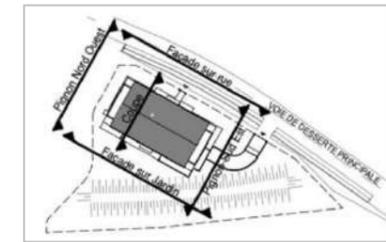
**Elévations de façades et coupes du bâtiment de logements sociaux (bâtiment C)**  
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



FACADE NORD EST SUR RUE



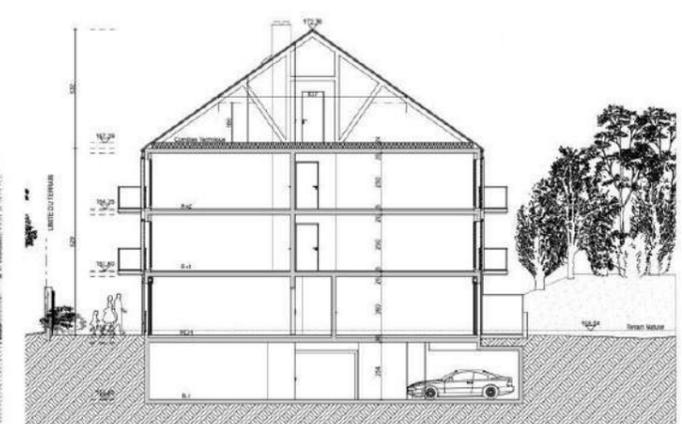
PIGNON SUD EST



FACADE SUD OUEST SUR JARDIN



PIGNON NORD OUEST



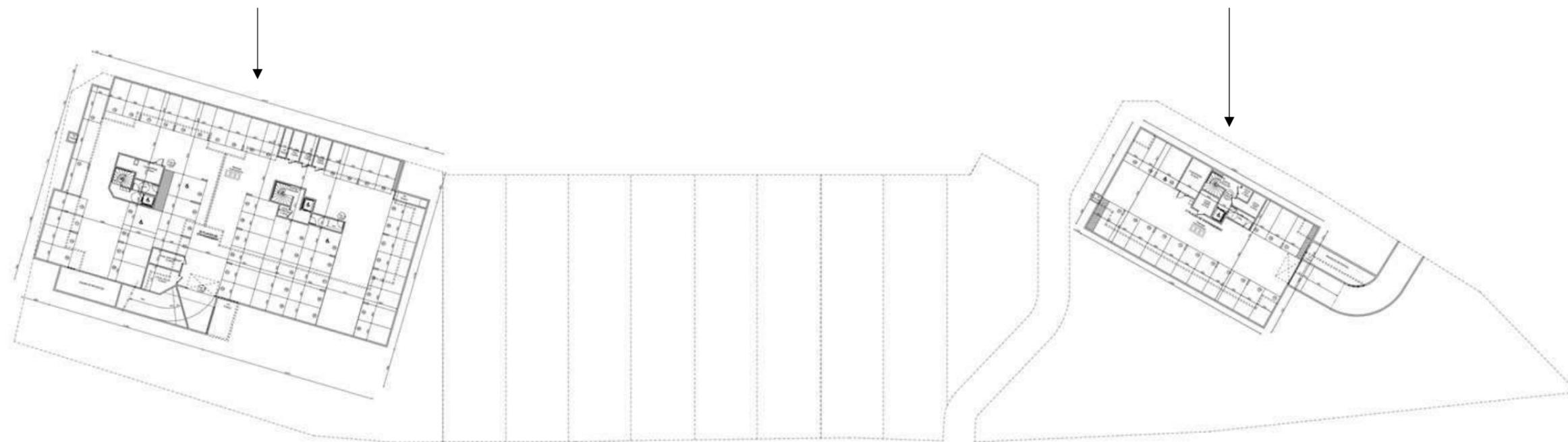
COUPE TRANSVERSALE

Source : S.A R.L. d'Architecture I.M.O. 55

**Niveau de sous-sol des bâtiments de logements collectifs** (illustrations provisoires fournies à titre indicatif)

**Niveau de sous-sol des bâtiments de logements en accession**

**Niveau de sous-sol du bâtiment de logements sociaux**



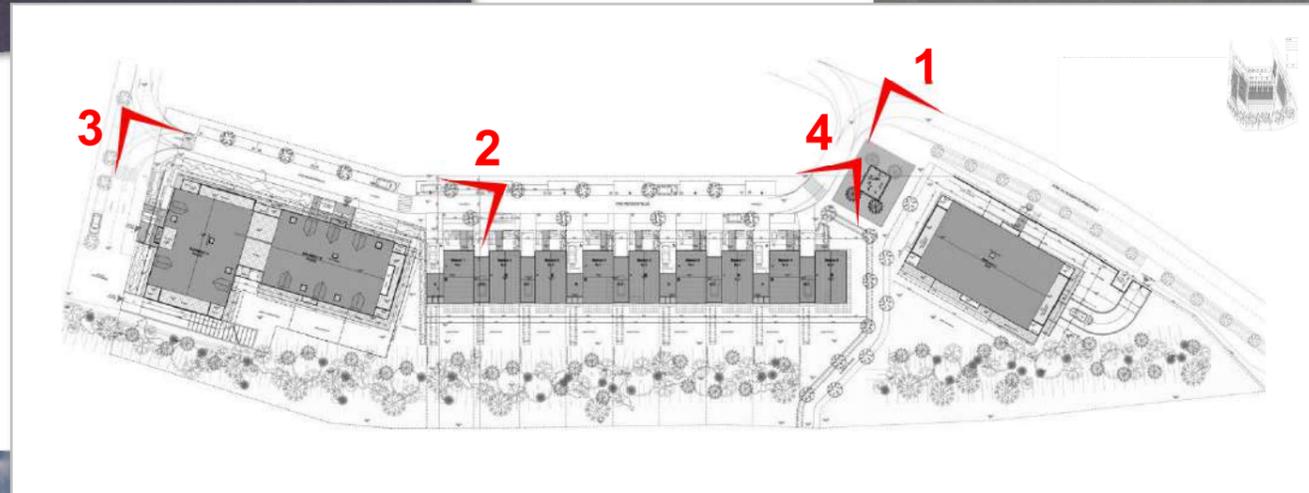
Source : S.A R.L. d'Architecture I.M.O. 55

Perspectives sur le programme de logements (illustrations provisoires fournies à titre indicatif)

Perspective sur le bâtiment de logements collectifs sociaux (bâtiment C)



Perspective depuis la voie résidentielle sur le bâtiment de logements collectifs B et les maisons



Perspective sur les bâtiments de logements collectifs en accession (bâtiments A et B)



Perspective sur les maisons individuelles depuis la placette



Source :  
S.A R.L. d'Architecture  
I.M.O. 55

#### Annexe 4 - Occupation actuelle du site et de ses environs

Autrefois localisé au sein d'exploitations agricoles (cf. prises de vue aériennes de l'I.G.N. jointe dans le §. 4-2 ci-après), le site est occupé aujourd'hui par des terrains en friche, non cultivés depuis plusieurs années, bordée au sud, comme le long de la D36, d'une frange boisée (au sein de laquelle les arbres ont été plantés au début des années 2000). Ce site est voué à muter en zone mixte selon les indications portées dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CHATEAUFORT tel qu'il résulte en particulier de sa dernière évolution en date, à savoir la modification n°1 approuvée en septembre 2019, celui le classant parmi les seules zones à urbaniser de la commune (1AUa et 1AUb, cf. §. 4-3 ci-après).

##### 4-1 - Occupation actuelle du site

Vue sur le site depuis le giratoire donnant accès depuis la D36 au tissu urbanisé de CHATEAUFORT par la rue de Toussus



Vue sur le site depuis la D36, au nord du site



Vue en plan

Vue sur le site depuis les abords de la rue de Toussus



Vue sur le site depuis les abords de la rue de Toussus

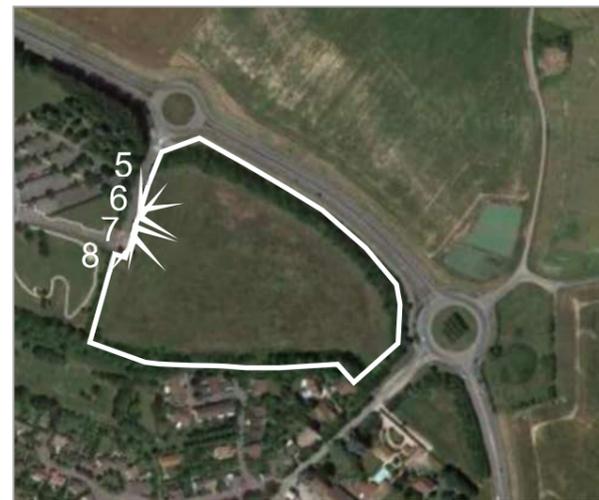


Vue aérienne

Source : GOOGLE Earth (Vue aérienne ©2021) / GOOGLE Street View (prises de vue datant de Août 2020 pour les prises de vue n°1 et 2) / Prises de vue n°3 et 4 directement réalisées sur site en Mars 2021



Vue en plan



Vue aérienne

Vue sur la partie nord du site  
depuis les abords de la rue des Jeunes Bois



Vue sur la partie nord du site  
depuis les abords de la rue des Jeunes Bois



Vue sur la partie nord du site  
depuis les abords de la rue des Jeunes Bois



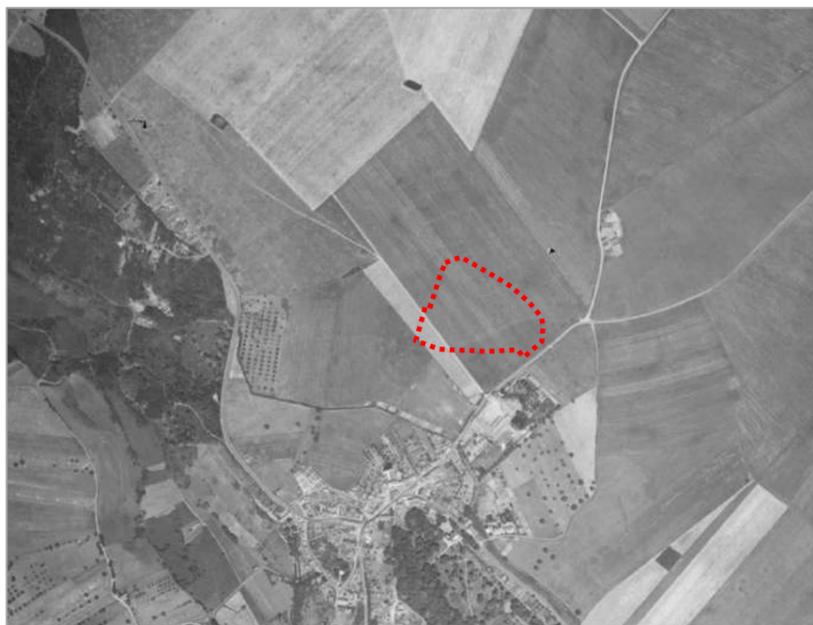
Vue sur la partie nord du site  
depuis les abords de la rue des Jeunes Bois



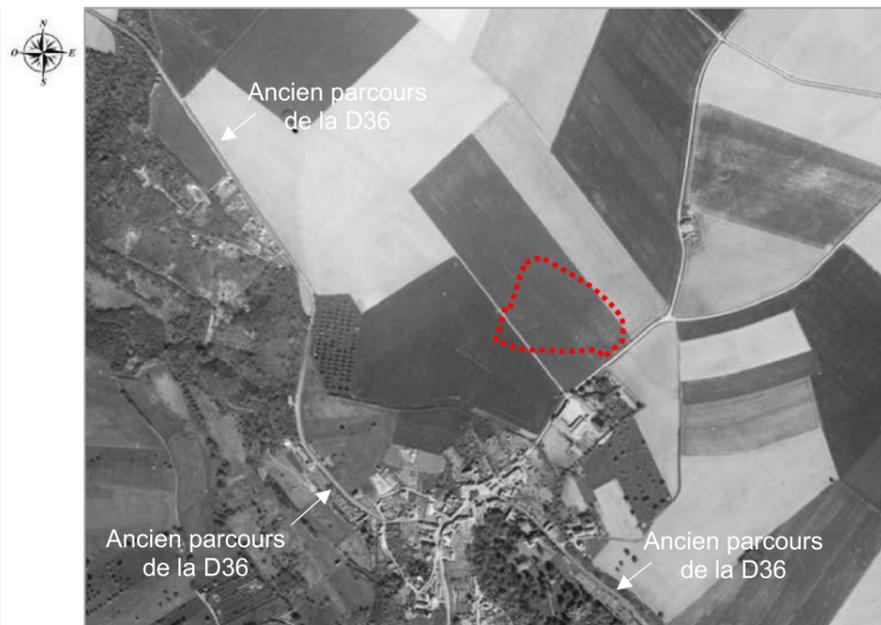
Source : Prises de vue réalisées directement sur site en Mars 2021

#### 4-2 - Evolution historique de l'occupation du site et ses environs de 1949 à 2011

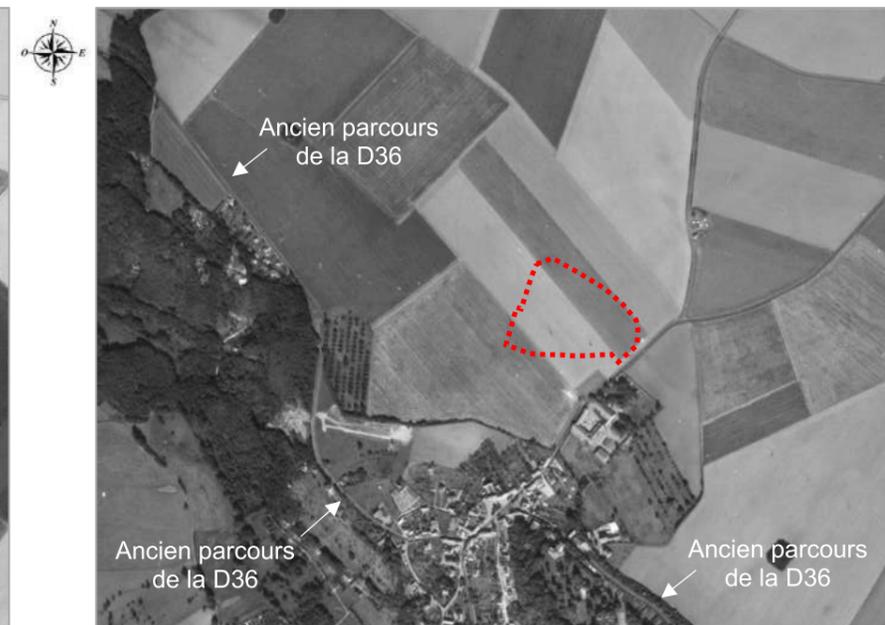
1949



1960

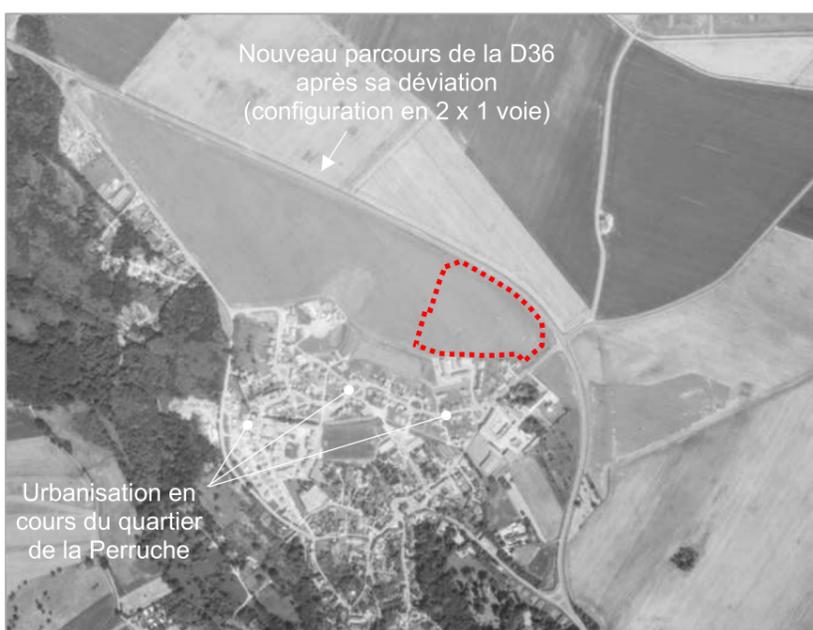


1971

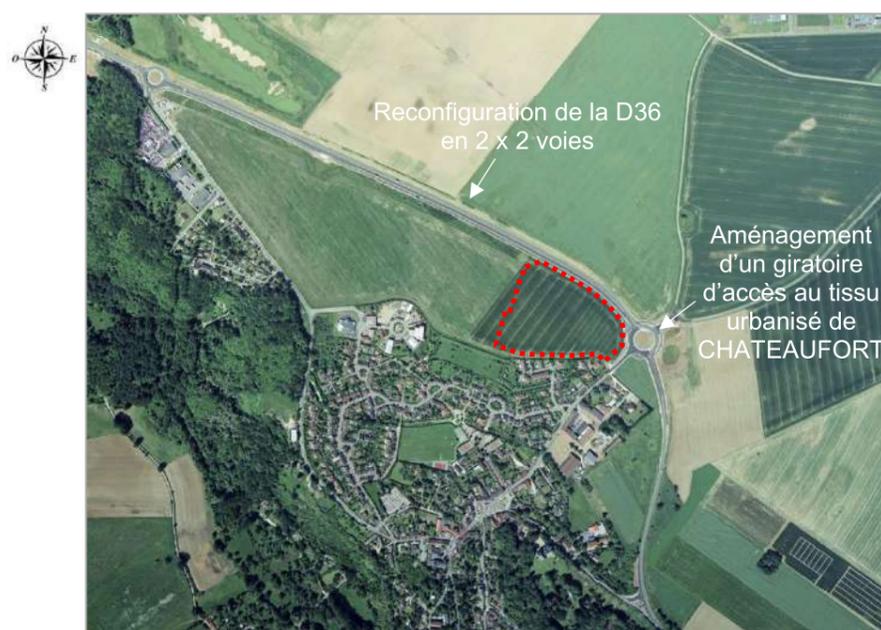


..... Délimitation indicative du site

1985



1999



2011



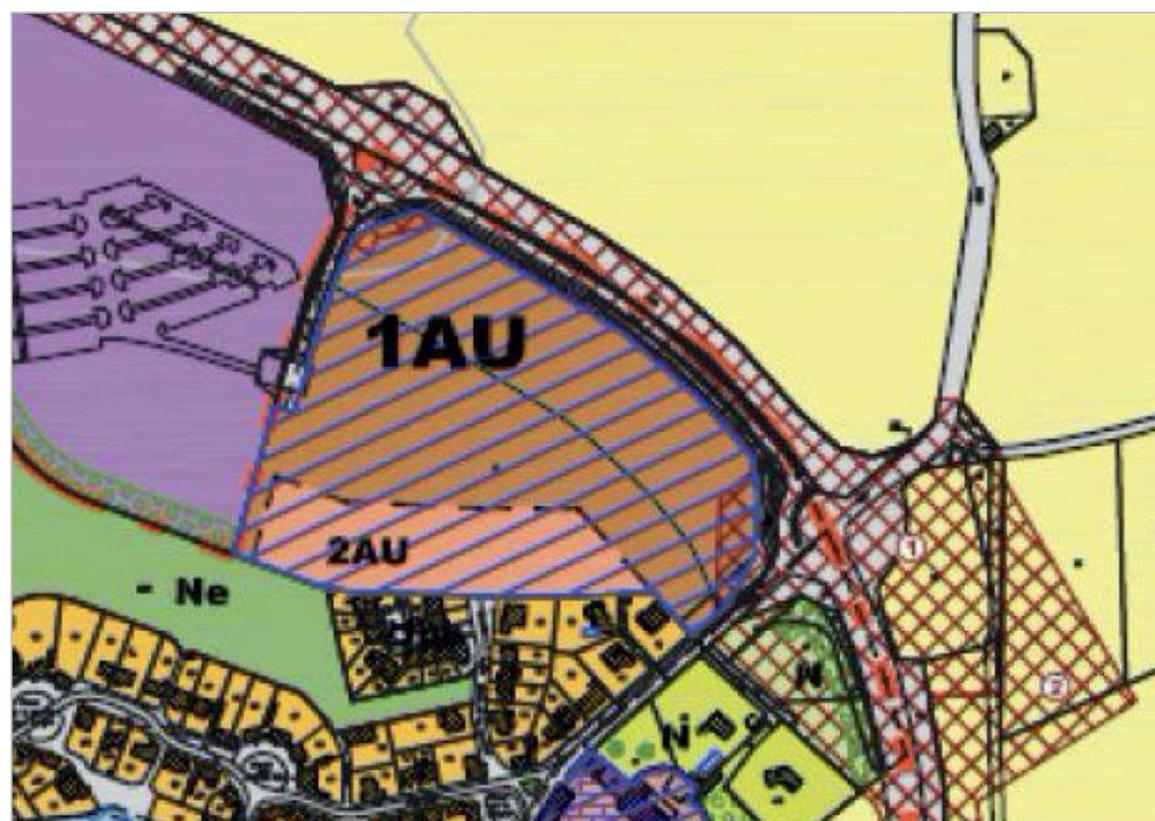
Source : Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.)

#### 4-3 - Extraits du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de CHATEAUFORT

Le P.L.U. de la commune de CHATEAUFORT a été approuvé initialement le 19 mars 2014 (après une phase d'enquête publique du 8 novembre au 9 décembre 2013). Arrêté durant sa phase d'élaboration, le 3 juillet 2013, le projet de ce P.L.U. avait été soumis à évaluation environnementale en raison de la présence d'une zone NATURA 2000 sur une partie de son territoire (cf. annexe 5).

Dans le P.L.U., le secteur dit « Les Jeunes Bois » :

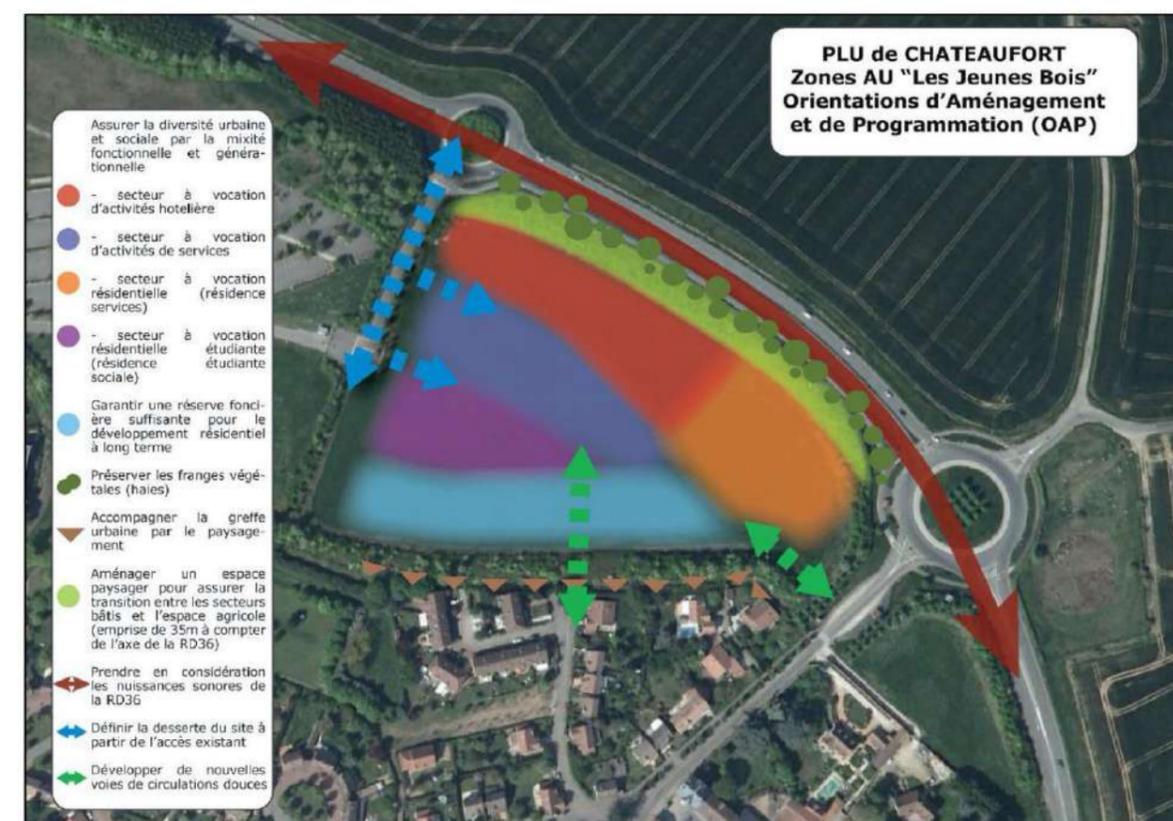
- d'une part, était constitué de deux zones : une zone 1AU (urbanisable à court terme) et une zone 2AU (urbanisable à long terme) ;



**1AU** Zone à urbaniser à court terme

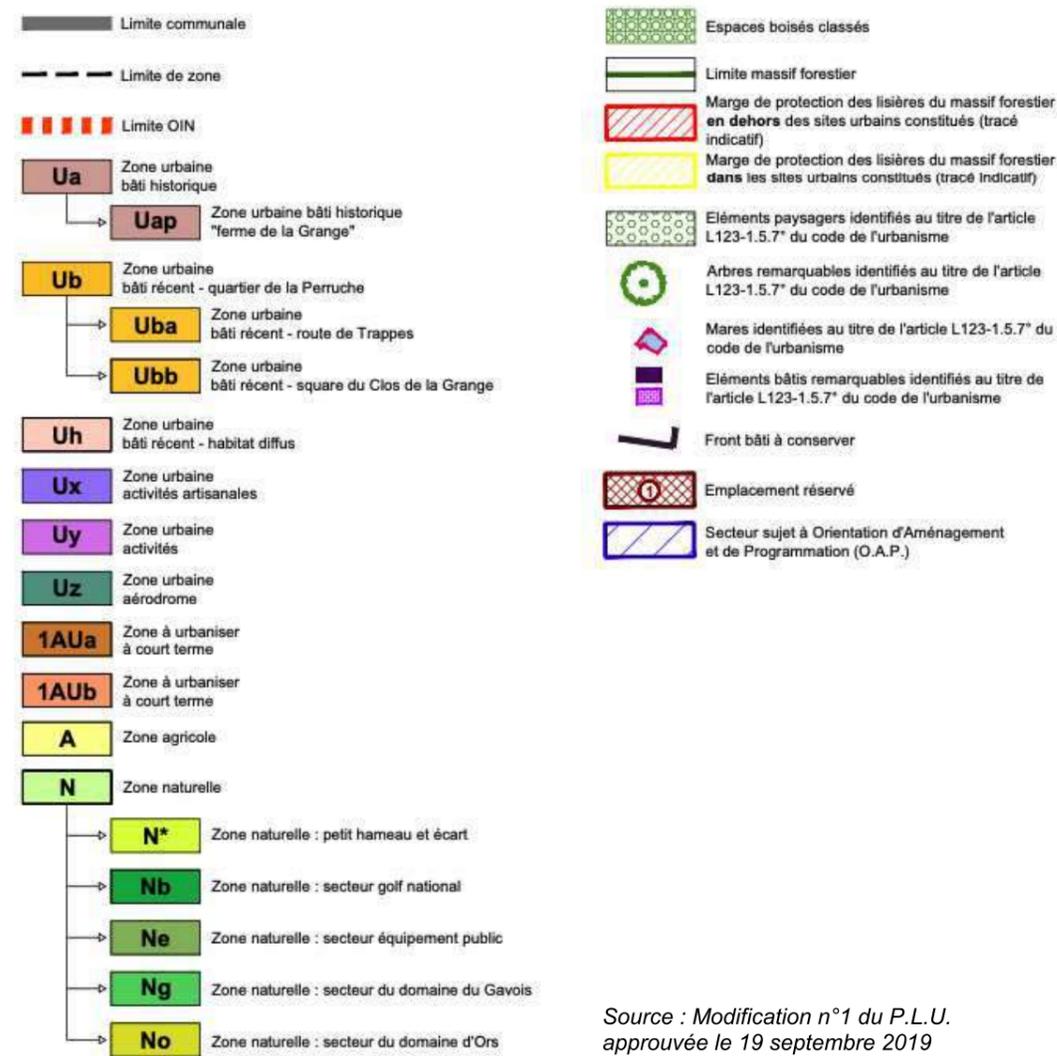
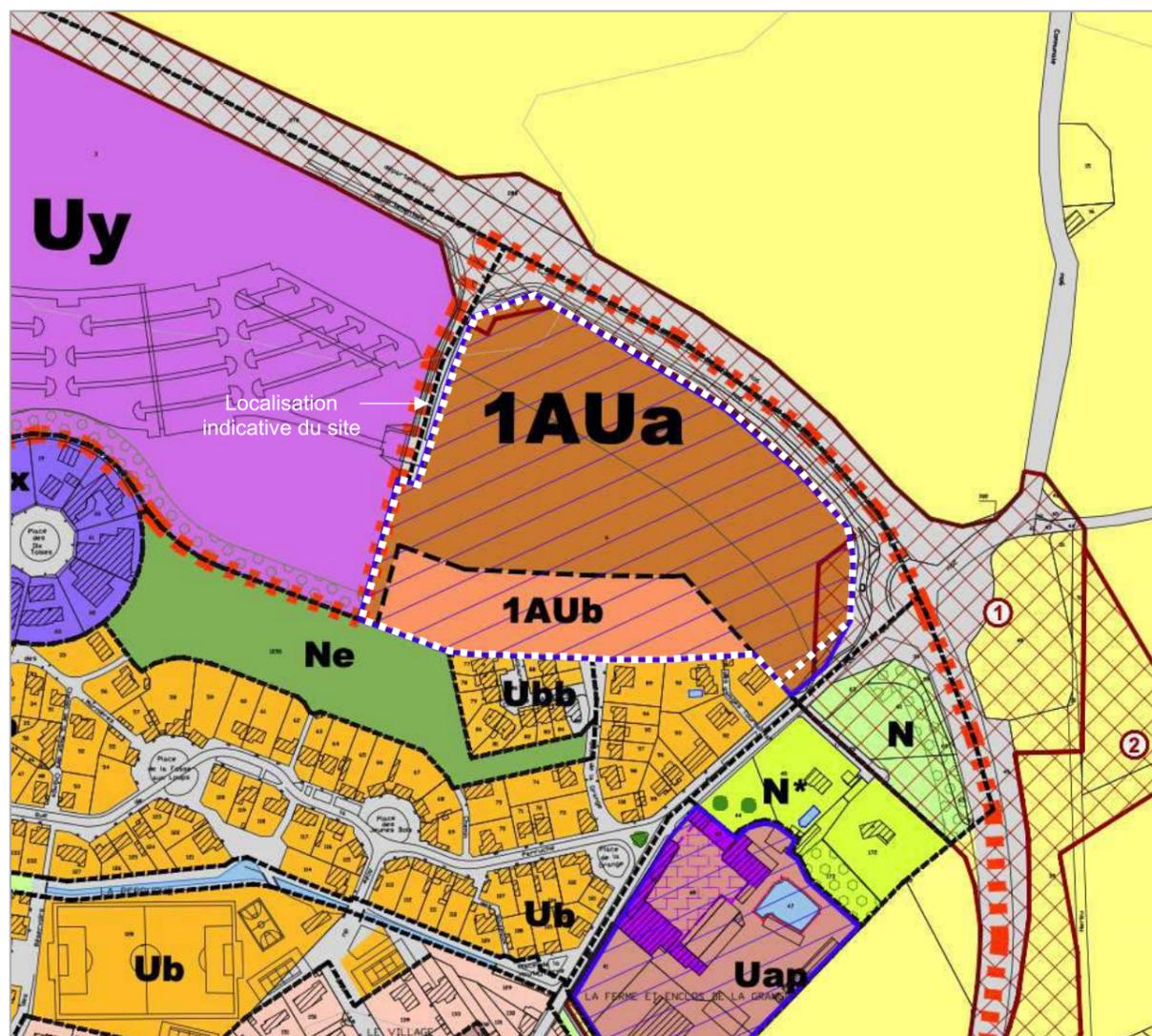
**2AU** Zone à urbaniser à long terme

- d'autre part, faisait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) laquelle était présentée schématiquement ainsi :



Une procédure de modification du P.L.U. a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 17 janvier 2018. Cette procédure visait en particulier sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU contenue dans le secteur dit « Les Jeunes Bois » (renommée alors secteur 1AUb, cf. extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié ci-après) afin d'y faciliter à court terme la réalisation d'une opération résidentielle mixte d'une capacité de 65 logements environ dont 25 % de logements à caractère social.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié



Source : Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 19 septembre 2019

O.A.P. du secteur dit « Les Jeunes Bois » contenue dans le P.L.U. modifié

La modification du P.L.U. a permis d'ajuster l'O.A.P. du secteur des « Jeunes Bois » pour faciliter la réalisation de la programmation prévue sur le secteur 1AUb (ex-zone 2AU). Le texte de l'O.A.P. a ainsi été complété, notamment sur la partie programmatique comme suit :

« Programmation :

- Un premier secteur au contact du quartier de « la Perruche » d'une superficie d'1 ha sera voué à accueillir un ensemble principalement résidentiel, d'environ 5 000 m<sup>2</sup> de Surface de planchers représentant 65 logements maximum dont 25 % de logements sociaux en PLS.

*Afin de limiter l'impact sur le paysage bâti environnant, il sera privilégié une volumétrie limitée des constructions ne dépassant pas R+2+C. Au moins 9 maisons individuelles seront réalisées et les logements de collectifs seront répartis en 2 bâtiments minimum.*

- Un second secteur plus au Nord, d'une superficie de 3,5 ha sera principalement voué à accueillir un programme économique mixte à vocation d'activités, de commerces et d'équipements hôteliers et restauration en vitrine le long de la RD36.

*Un programme mixte activités et/ou constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, et/ou résidences hôtelières, assurera la transition avec le secteur résidentiel au Sud. Le programme global de cette partie Nord prévoit environ 18 000 m<sup>2</sup> de Surface de planchers.*

Le programme global de l'O.A.P. correspond à 23 000 m<sup>2</sup> SdP environ. »

Le dessin de l'O.A.P. a également fait l'objet d'adaptations pour préserver au maximum les futurs résidents du programme résidentiel des nuisances acoustiques de la D36 avec en particulier le regroupement du secteur d'activités, de commerces et de services dans la partie nord de l'O.A.P. et la localisation et le regroupement du secteur à vocation hôtelière, de restauration et de services à la population à proximité du rond-point existant en entrée de ville.



Source : Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 19 septembre 2019

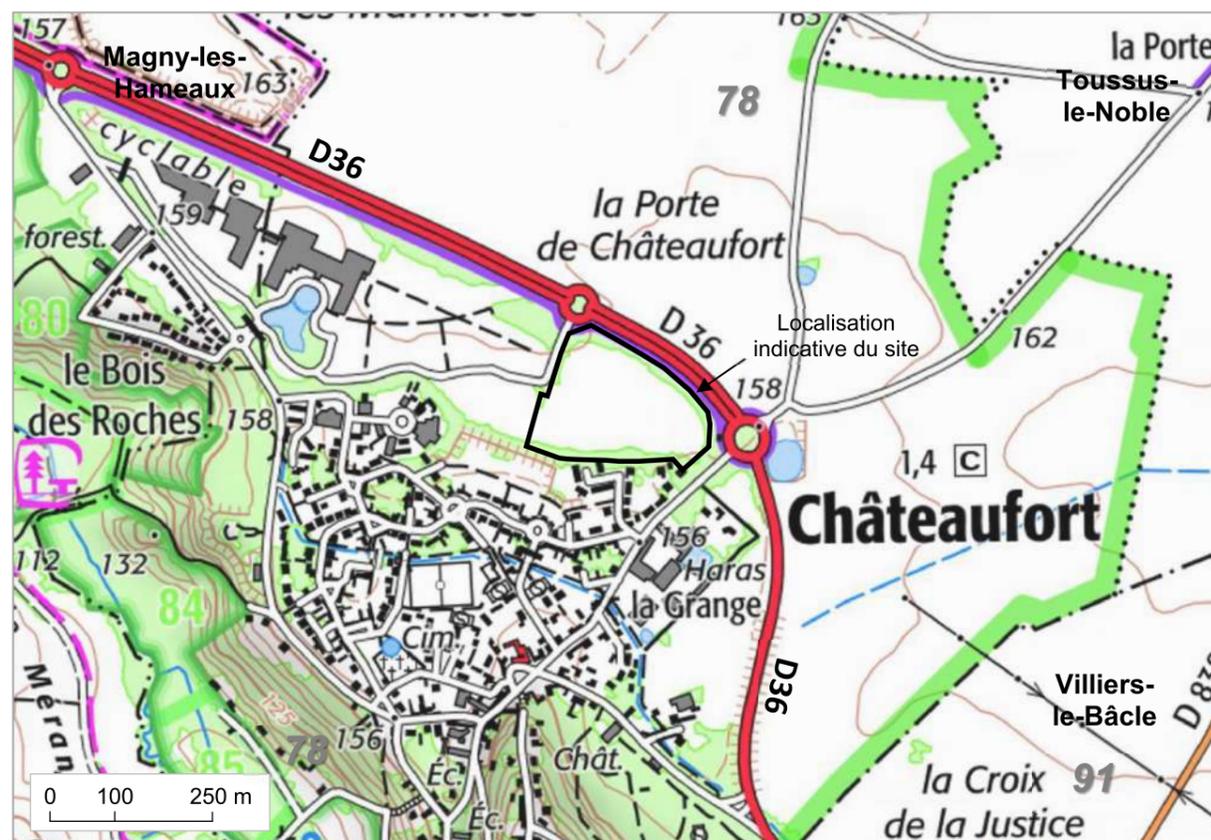
Par décision n°78-010-2019 du 24 mai 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France a dispensé d'évaluation environnementale cette modification du P.L.U. qui a finalement été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2019.

Présenté en détail dans l'annexe 3, le projet d'urbanisation du secteur dit « Les Jeunes Bois », objet du présent document, s'inscrit dans le cadre défini par le P.L.U. modifié en 2019, dont l'O.A.P. définit spécifiquement dans ce secteur.

#### 4-4 - Occupation des environs du site

##### Vues aériennes générales

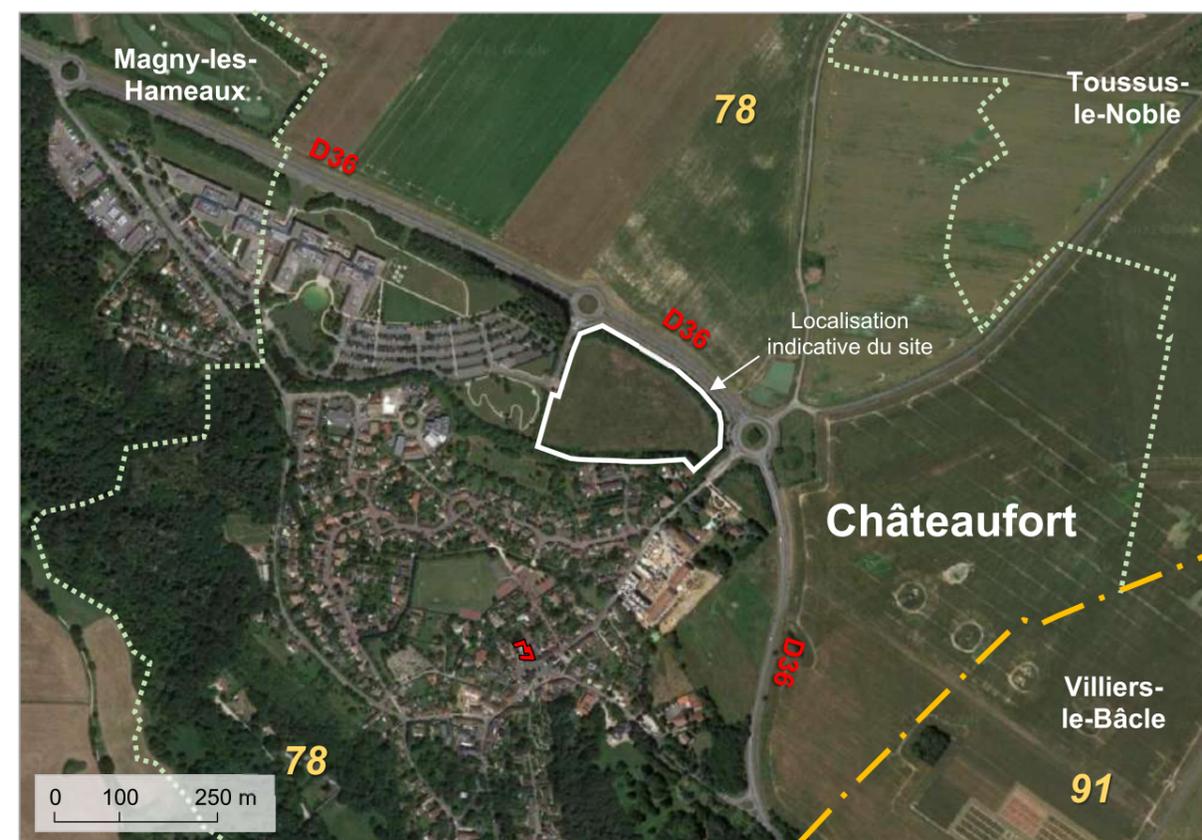
Vue en plan



— · — Limite départementale      ······ Limite communale      ■ Localisation indicative de la mairie

Source : GEOPORTAIL, ©IGN

Vue orthophotographique



— · — Limite départementale      ······ Limite communale      ■ Localisation indicative de la mairie

Source : GOOGLE, Données cartographiques ©2021

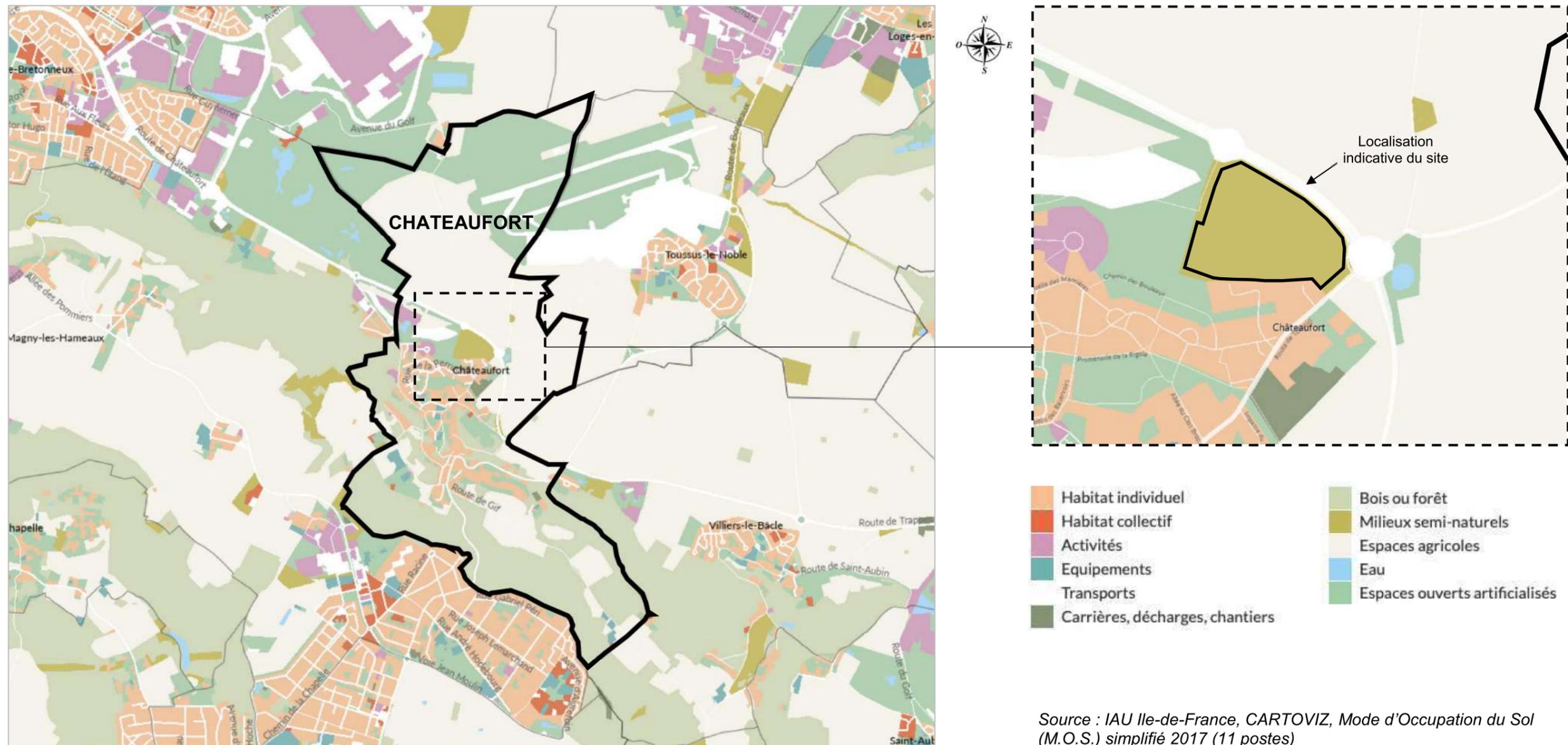
Le site définit une emprise foncière globale de 45 320 m<sup>2</sup> (cf. détails dans l'annexe 6) délimitée :

- au Nord, par la D 36 et deux de ses giratoires,
- à l'Est, par les abords paysagers de la rue de Toussus,
- au Sud, par le tissu urbanisé de la commune de CHATEAUFORT,
- à l'Ouest, par le tissu économique de la zone d'activité des Jeunes Bois, à cheval sur une partie du territoire des communes de CHATEAUFORT et de MAGNY-LES-HAMEAUX, dans lequel se trouve en particulier le site qu'occupe la société SAFRAN (société spécialisée dans le secteur de l'aéronautique) sur une superficie d'environ 16 ha.

L'illustration page suivante est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2017, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France sur son site Internet. Cette image montre notamment que le territoire de la commune de CHATEAUFORT est essentiellement occupé par des espaces naturels (bois, forêts) ou assimilés (une partie de l'espace occupé par l'aérodrome de TOUSSUS-LE-NOBLE dans la partie nord du territoire étant qualifié d'« espaces ouverts artificialisés ») et des espaces agricoles.

Elle montre également que le site objet du présent dossier, répertorié parmi les « milieux semi-naturels », est directement situé au contact du tissu résidentiel de la commune, très majoritairement constitué d'habitat individuel.

Mode d'Occupation des Sols (M.O.S.) à CHATEAUFORT (78) et ses environs



Le quartier le plus proche, au sud, occupant un vaste espace en transition avec le centre ancien de la commune, le quartier dit de la Perruche. De vocation essentiellement résidentielle, ce quartier, composé de plus d'une centaine de logements a été aménagé entre 1982 et 1990 (cf. annexe 4-2).

Ce quartier présente une forme plane où s'insèrent différents îlots pavillonnaires reliés entre eux par un réseau de voies automobiles de desserte, mais également par une multitude de sentes piétonnes. Ce maillage, créé ainsi un certain confinement au sein du quartier. Cette perception est entretenue par l'omniprésence de la végétation (haies, arbustes...). La plaine de sport fait office de zone tampon entre le quartier de la Perruche et le centre-ville.

Dans ce secteur, le bâti résidentiel, de type individuel ou groupé, dispose d'un épannelage n'excédant pas R+1+Combles. Le bâti est implanté soit en front de rue, soit perpendiculaire à celui-ci. Le parcellaire est souvent entouré de murs ou de haies taillées (cf. pages suivantes).



Au sein de ce quartier, et à l'ouest du site objet du présent dossier, une petite zone comprenant quelques activités tire son originalité de son organisation circulaire agencée autour d'une place centrale, la Place des 10 Toises.

**Vue sur des locaux d'activités situés Place des 10 Toises**  
Source : GOOGLE Street View (prises de vue datant de Mai 2019)

Au nord de cet espace et également à l'ouest du site objet du présent dossier, la société SAFRAN a repris, au début des années 2010, le site sur lequel la société NORTEL Network avait construit des locaux de bureaux une dizaine d'années auparavant et dont les besoins en matière de desserte avait conduit à la réalisation d'un accès (correspondant à l'actuel rue des Jeunes Bois) et d'un giratoire supplémentaires sur la D36 (cf. annexe 4-2).

Rénovés, les nouveaux locaux ont été inaugurés par SAFRAN en 2015.



**Vue sur les locaux de la société SAFRAN depuis la rue Geneviève Aube à MAGNY-LES-HAMEAUX**  
Source : GOOGLE Street View (prises de vue datant de Mai 2019)



Une résidence service pour séniors est également localisée non loin du site (à peine 100 m au sud à vol d'oiseau), au 8 bis rue de Toussus.

Dénommée « Les Jardins de Chevreuse », cette résidence, inaugurée en Septembre 2019 et réalisée notamment à partir de la réhabilitation d'une partie des locaux d'un ancien haras et ouverte récemment, dispose au total de 109 appartements (T1 au T3).

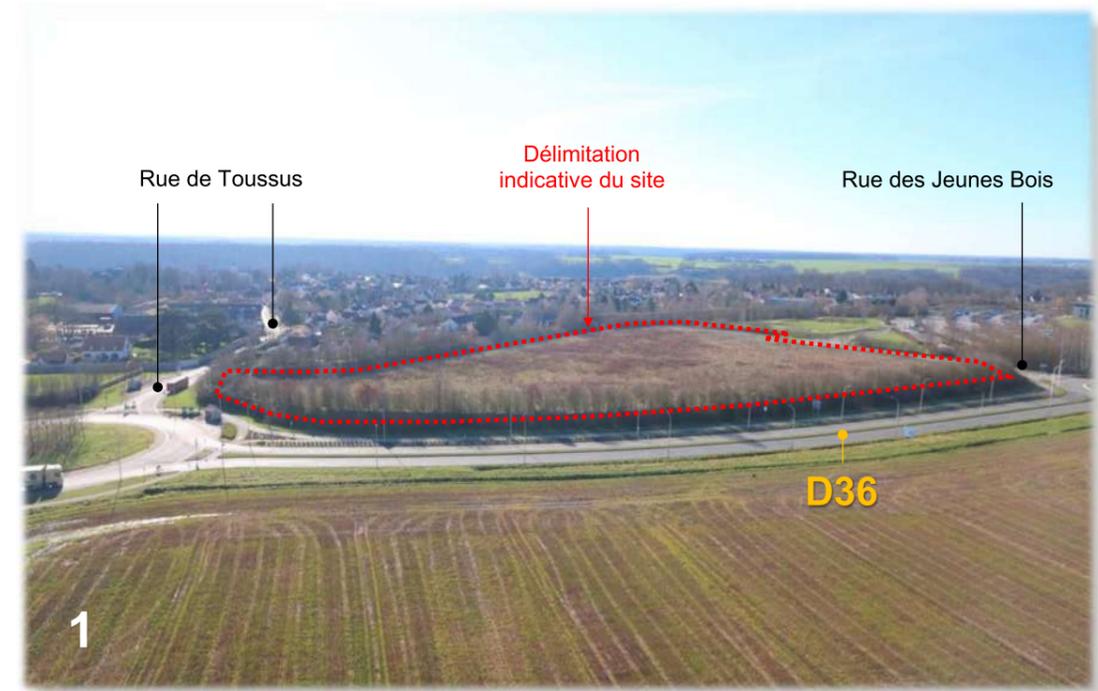
**Vue sur la résidence service « Les Jardins de Chevreuse » depuis la rue de Toussus**  
Source : GOOGLE Street View (prises de vue datant de Mai 2019)

Vues aériennes en perspective

Vue en plan



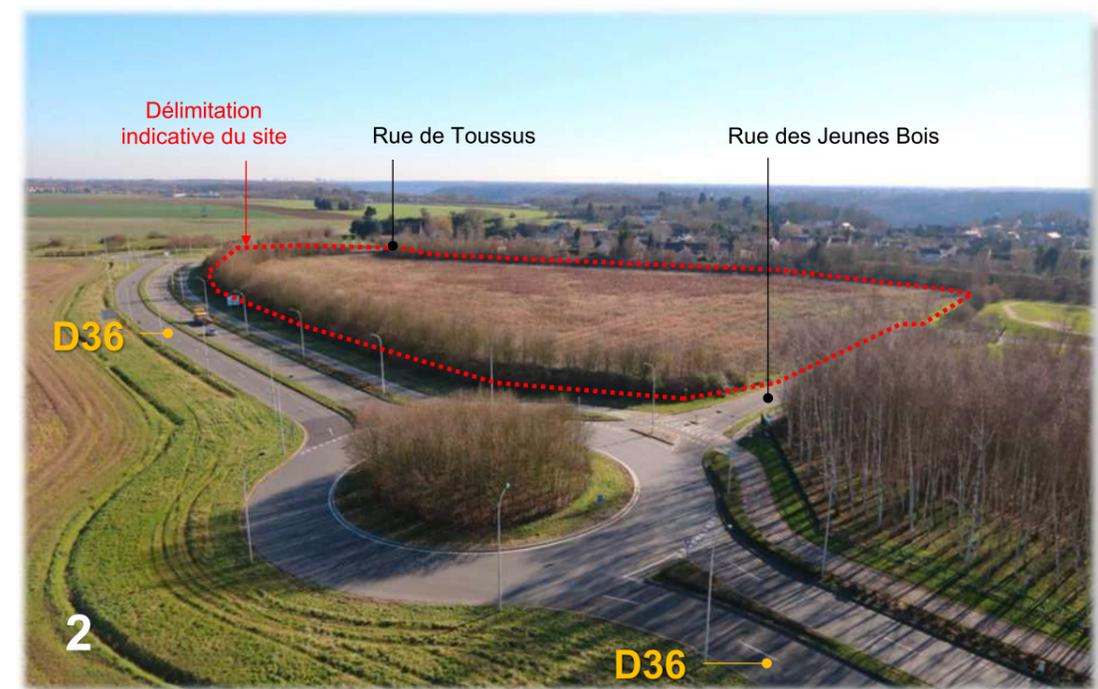
Vue en direction du Sud-Ouest (réalisée en 2017)



Vue orthophotographique



Vue en direction du Sud-Est (réalisée en 2017)



### Vues sur les environs proches du site (1/4)

**Vue sur l'accès au tissu urbanisé de CHATEAUFORT par la rue de Toussus depuis le giratoire aménagé sur la D36**



**Vue sur le tissu pavillonnaire aux abords de la rue de Toussus**



**Vue en plan**

**Vue sur le Chemin du Clos de la Grange depuis la rue de la Perruche**



**Vue sur le tissu urbanisé aux abords de la rue de la Perruche**



**Vue aérienne**

Source : GOOGLE Earth (Vue aérienne ©2021 / GOOGLE Street View (prises de vue datant de Août 2018 pour les prises de vue n°1 et 2, Mai 2019 pour la prise de vue n°3 et Juillet 2016 pour la prise de vue n°4)

Vues sur les environs proches du site (2/4)



Vue en plan



Vue aérienne

Vue sur le Chemin du Clos de la Grange



Vue sur le Chemin du Clos de la Grange



Vue sur le Chemin du Clos de la Grange en limite avec le site



Vue sur le Square du Clos de la Grange en limite avec le site



Source : Prises de vue réalisées sur site en Mars 2021

Vues sur les environs proches du site (3/4)



Vue en plan



Vue aérienne

Vue sur les abords de la D36 au niveau du giratoire d'accès à la commune de CHATEAUFORT via la rue de Toussus



Vue sur les abords de la D36 au nord du site



Vue au nord de la D36 aux abords du site

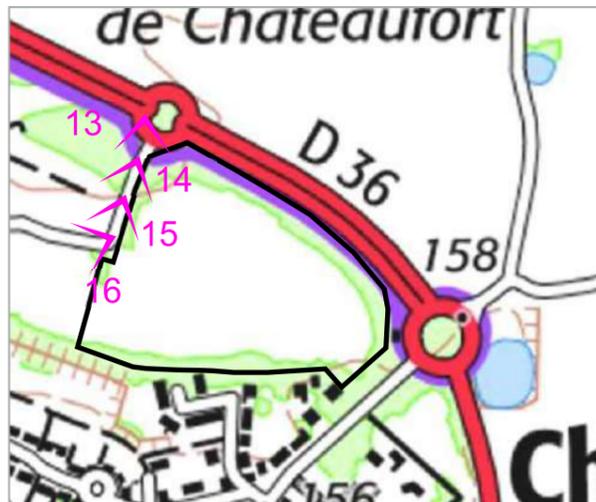


Vue sur les abords de la D36 au niveau du giratoire d'accès au site de SAFRAN par la rue des Jeunes Bois

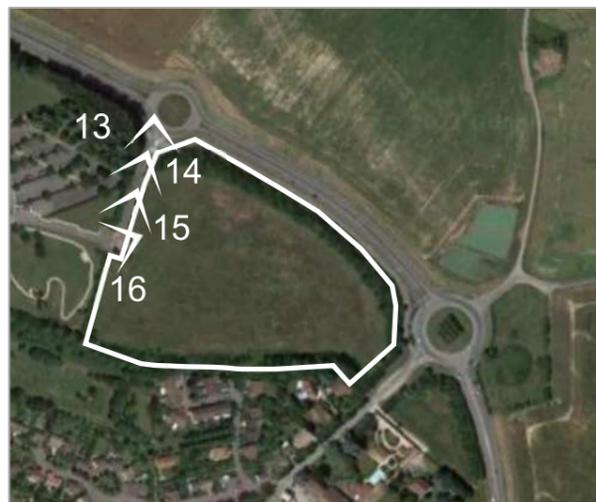


Source : GOOGLE Earth (Vue aérienne ©2021 / GOOGLE Street View (prises de vue datant de Août 2020))

Vues sur les environs proches du site (4/4)



Vue en plan



Vue aérienne

Vue sur la rue des Jeunes Bois menant au site de SAFRAN depuis le giratoire d'accès sur la D36



13

Vue sur la rue des Jeunes Bois et ses abords au droit du site



14

Vue sur la placette aménagée sur la rue des Jeunes des Bois avant l'accès au site de SAFRAN



15

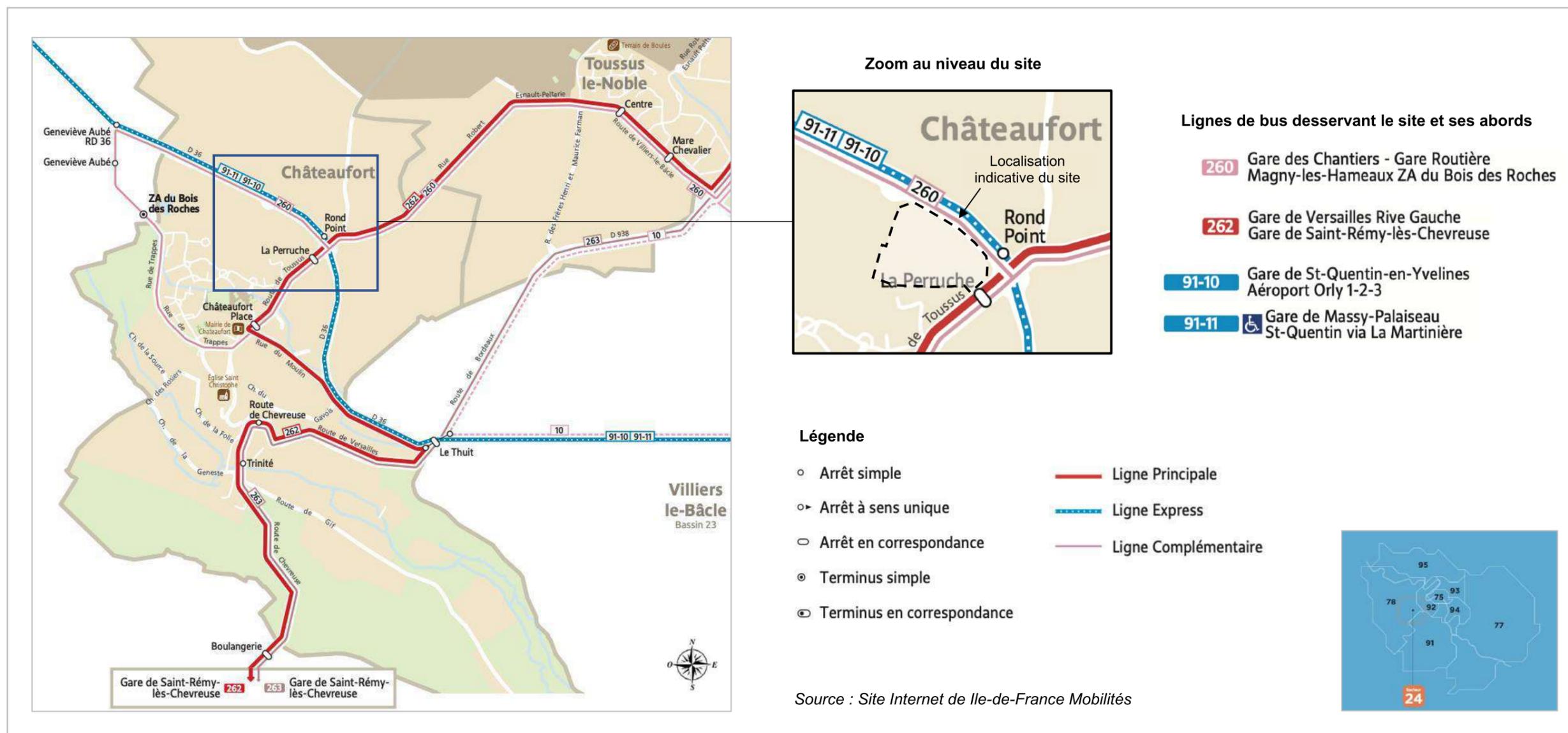
Vue sur l'accès au site de SAFRAN et ses environs depuis la placette aménagée sur la rue des Jeunes des Bois



16

Source : GOOGLE Earth (Vue aérienne ©2021 / GOOGLE Street View (prises de vue datant de Août 2015))

Extrait du plan de transports en commun du secteur n°24 dénommé « Versailles Grand Parc Est » au niveau de la commune de CHATEAUFORT et de ses environs (Edition Septembre 2020)

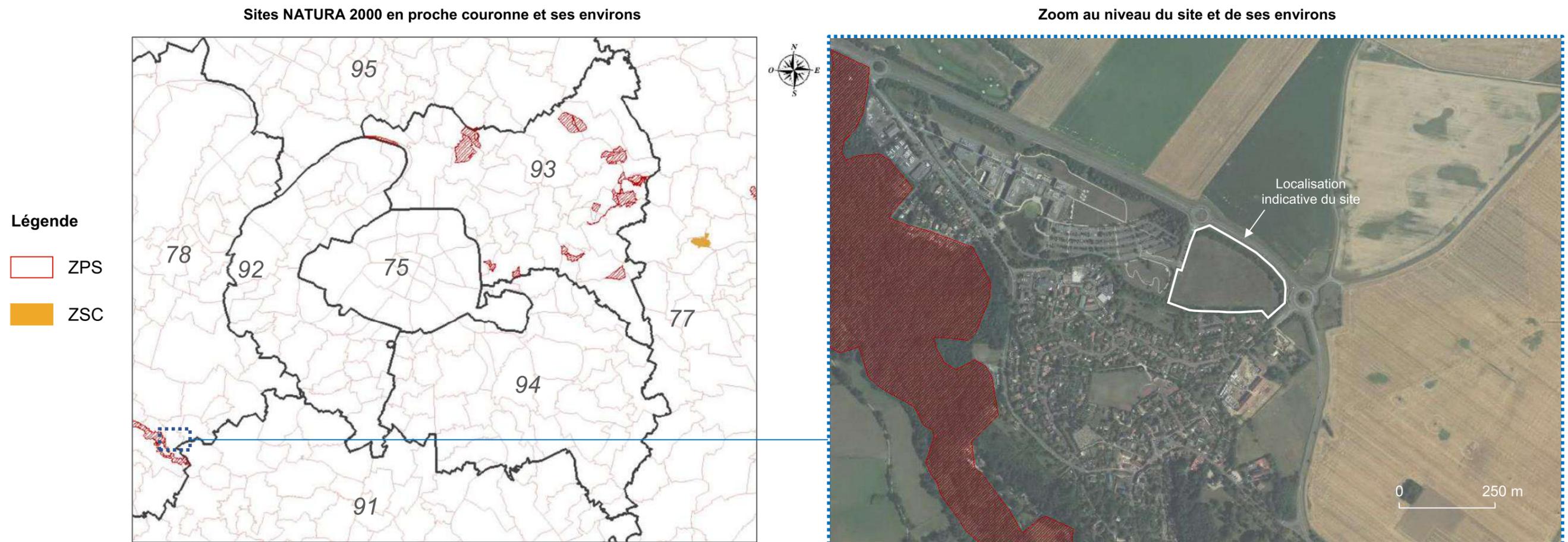


Comme l'illustre l'extrait du plan de transports en commun obtenu depuis le site Internet de Ile-de-France Mobilités, autorité régionale organisatrice des transports en commun, la commune de CHATEAUFORT est desservie par plusieurs lignes de bus.

Quatre de ces lignes desservent deux arrêts proches du site :

- Deux lignes du prestataire SAVAC desservent l'arrêt dénommé « La Perruche » situé rue de Toussus à savoir les lignes n°260 (permettant de rejoindre la gare de Versailles Chantiers au nord desservie notamment par les lignes N et U du réseau Transilien et la ligne C du RER) et n°262 (assurant la liaison entre la gare Versailles Rive Gauche desservie notamment par la ligne C du RER et celle de Saint-Rémy-lès-Chevreuse desservie par la ligne B du RER) ;
- Deux lignes du réseau de bus Express « Albatrans » (anciennement « TransEssonne »), organisé par Ile-de-France Mobilités, desservent l'arrêt dénommé « Rond-Point » positionné sur l'un des giratoires de la D36 à savoir les lignes n°91-10 (reliant la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines desservie notamment par les lignes N et U du réseau Transilien et la ligne C du RER et l'aéroport d'Orly) et n°91-11 (reliant les gares de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Massy-Palaiseau desservie par la ligne B du RER).

## Annexe 5 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000



Source : DRIEE Ile-de-France, « Données publiques produites par la DRIEE sur le territoire de l'Ile-de-France » / GEORISQUES / ARB IdF / Fonds ©IGN

Comme le montrent les illustrations ci-avant, une partie du territoire de la commune de CHATEAUFORT est couverte par une des 10 Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.)<sup>1</sup> que compte aujourd'hui la région Ile-de-France et qui contribuent, au même titre que les Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.), à la définition du réseau NATURA 2000. Il s'agit de la Z.P.S. dénommée « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (identifiant FR1112011) dont l'étendue est localisée à une distance minimale d'environ 450 m par rapport au site objet de la présente demande (distance mesurée à vol d'oiseau par rapport au point le plus proche de cette zone).

Le projet sera sans incidence (directe ou indirecte) sur cette zone du réseau NATURA 2000<sup>2</sup> (celle-ci comportant d'importants milieux humides, une analyse des incidences potentielles a été réalisée dans le cadre du Dossier de Déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau » rédigé en Mars 2019 par ENVIR'EAU Conseils pour les travaux prévus dans le cadre de ce projet, cf. annexe 16).

La Z.S.C. la plus proche du site est localisée à une distance (mesurée à vol d'oiseau) d'environ 5,2 km, à l'ouest du site (cf. hors du champ géographique couvert par l'illustration ci-avant côté droit). Il s'agit plus précisément d'une des entités de la Z.S.C. « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline »<sup>3</sup> (FR1100803) d'une superficie d'environ 17 ha présente sur le territoire de la commune de SAINT-LAMBERT (78).

<sup>1</sup> Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) : Site NATURA 2000 sélectionné par la France au titre de la directive « Oiseaux » dans l'objectif de mettre en place des mesures de protection des oiseaux et de leurs habitats. / Site d'Importance Communautaire (S.I.C.) : ces sites sont sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission Européenne pour intégrer le réseau NATURA 2000 en application de la directive « Habitats, faune, flore » et sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.) par arrêtés ministériels.

<sup>2</sup> Il convient de préciser que la présence de cette zone NATURA 2000 avait justifié la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. initial de la commune finalement adopté en 2014 (après notamment l'obtention de l'avis de l'autorité environnementale délivré le 24 octobre 2013 jugeant notamment que les enjeux environnementaux, notamment la préservation des espaces naturels et la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, étaient intégrés de manière satisfaisante dans son P.A.D.D.) et dans lequel ce site était déjà destiné à l'ouverture à l'urbanisation. Dernière évolution en date du document d'urbanisme local, la modification n°1 approuvée en 2019 - modifiant notamment les conditions d'ouverture à l'urbanisation du site, conditions dans lesquelles s'inscrit le projet objet du présent document et n'impactant aucune zone NATURA 2000 - a été dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale par décision de la MRAe n°78-010-2019 en date du 24 mai 2019.

<sup>3</sup> La superficie globale de cette Z.S.C. est d'environ 818,6 ha et s'étend sur une partie des territoires de 9 communes distinctes, toutes situées dans le département des Yvelines.