



Construction d'une opération immobilière Route de Troux

Demande d'examen au cas par cas

Guyancourt

**Annexe obligatoire n°2_ Décision administrative
soumettant le projet au cas par cas au titre de la
« clause-filet » [R.122-2-1]**

Octobre 2025

DGA AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

SCCV GUYANCOURT ETANG DES ROUSSIERES
5-7 Avenue de Paris
94300 VINCENNES

Objet : activation clause-filet - décision

AR n° 2C 186 774 6925 9

Madame, Monsieur

*Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une décision portant sur votre demande d'autorisation d'urbanisme référencée sous le numéro : **PC 78297 25 E0009***

Je vous en souhaite bonne réception.

Le service Application du Droit des Sols



DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 28/07/2025 Avis de dépôt affiché en mairie le 01/08/2025		PC 78297 25 E0009@
Par :	SCCV GUYANCOURT ETANG DES ROUSSIERES	Surface de plancher : 6473,00 m ²
Demeurant à :	7 Avenue de Paris 94300 VINCENNES	
Représenté par :	KILIC Cihan	Destination : Habitation
Pour :	Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble résidentiel sur un niveau de sous-sol	
Sur un terrain sis :	38 route de Troux 78280 Guyancourt	

Le Président de SQY,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement ;

Vu la demande de permis de construire déposée le 28 juillet 2025 par la société **SCCV GUYANCOURT ETANG DES ROUSSIERES** portant sur la construction de 99 logements, sur un terrain sis 38 route de Troux, cadastré AN0003, AN0007 et AN0013 à Guyancourt ;

Considérant que l'article R.122-2-1 du code de l'environnement énonce : « L'autorité compétente soumet à l'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 tout projet, y compris de modification ou d'extension, situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2 et dont elle est la première saisie, que ce soit dans le cadre d'une procédure d'autorisation ou d'une déclaration, lorsque ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R. 122-3-1. »

Considérant que la demande susvisée est la première adressée à l'administration concernant le projet,

Considérant que le projet consiste en la construction d'un programme immobilier composé d'un bâtiment, comprenant 99 logements, sur 6 niveaux d'un total de 6 473 m² de Surface de plancher.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de protection du site inscrit de la Vallée de la Bièvre,

Considérant que le projet se situe à l'intérieur d'un patrimoine arboré de qualité à préserver de plus de 30 ans en bordure du Parc des Sources de la Bièvre à Guyancourt,

Considérant que le projet est situé dans un périmètre de Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain dont le sous-sol est répertorié comme présentant des cavités liées à d'anciennes mines de calcaire,

Considérant que le terrain d'assiette est situé à proximité immédiate de la zone d'enveloppe d'alerte Zone humide de classe B,

Considérant que le projet est situé à proximité de sites Natura 2000,

Considérant par ailleurs que le projet d'imperméabilisation et de densification est susceptible d'avoir des incidents notables sur l'environnement;

Considérant que le projet est inclus dans un périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Considérant que le projet concerne une parcelle d'origine comprenant un bâtiment remarquable et une construction inscrits du titre 151-19 du code de l'urbanisme.

Considérant que ce terrain est limitrophe à un secteur historique de la commune.

Considérant la densité du projet qui est inadaptée avec l'environnement urbain immédiat plutôt pavillonnaire et arboré.

Considérant que le projet supprime la partie boisée de plus de 30 ans de la parcelle présentant un intérêt pour la biodiversité locale.

Considérant que le projet est situé dans l'armature verte à sanctuariser du SDRIF-E approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025, où toute nouvelle urbanisation y est exclue.

DECIDE

Article 1er : En application de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement, il est demandé au maître d'ouvrage, pétitionnaire de l'autorisation n° PC 78297 25 E0009, de soumettre à l'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le projet décrit dans la demande de permis de construire sus-visée.

Article 2 : Une copie de la présente décision est adressée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'île de France et au Préfet des Yvelines.

Fait à Trappes, le **05 AOUT 2025**

Pour le Président empêché,

Le Vice-Président,

Thierry MICHEL



Voies et délais de recours : Un recours administratif gracieux peut être formé dans un délai de deux mois suivant la réception de la présente décision auprès du Président de Saint-Quentin en Yvelines. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé auprès du tribunal administratif de Versailles dans les deux mois suivant la réception de la présente décision ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux. » Cette décision notifiée dans les 15 jours du dépôt de la demande d'autorisation doit être suivie d'un courrier de réclamation de pièces dans le premier mois de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. La lettre de réclamation de pièce laissera le choix au pétitionnaire de fournir soit une lettre de dispense d'évaluation environnementale provenant de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale soit une étude d'impact.

»

Saint-Quentin-en-Yvelines,
le **05 AOÛT 2025**

Direction du développement urbain
Nos références : 2025.
Affaire suivie par : Monéra BOUNAR
Tel : 01.39.44.81.33

**OBJET : Activation clause filet permis de construire n°PC 78297 25 E0009 – SCCV GUYANCOURT
ETANG DES ROUSSIERES**

Monsieur le Préfet,

Par la présente, Saint-Quentin-en-Yvelines compétent en matière de planification et d'instruction du droit des sols sur la commune de Guyancourt, vous informe du dépôt d'un dossier de dépôt de permis de construire relatif au projet suivant :

- Demande de Permis de construire déposée le 28 juillet 2025 par la société SCCV GUYANCOURT ETANG DES ROUSSIERES portant sur la construction de 99 logements d'une surface de plancher de 6473 m², sur un terrain sis 38 route de Trous, cadastré AN0003, AN0007 et AN0013 à Guyancourt.

Ce projet est situé en dessous des seuils fixés à l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, non soumis à étude d'impact.

Cependant, du fait de sa localisation et de sa nature, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, selon les critères énumérés à l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

En effet, le projet :

- se situe à l'intérieur d'un patrimoine arboré de qualité à préserver de plus de 30 ans en bordure du Parc des Sources de la Bièvre à Guyancourt,
- est situé dans un périmètre de Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain dont le sous-sol est répertorié comme présentant des cavités liées à d'anciennes mines de calcaire,
- est situé à proximité immédiate de la zone d'enveloppe d'alerte Zone humide de classe B,
- est situé à proximité de sites Natura 2000,
- imperméabilise et densifie ce qui est susceptible d'avoir des incidents notables sur l'environnement;
- concerne une parcelle comprenant un bâtiment remarquable et une construction inscrit du titre 151-19 du code de l'urbanisme.
- est limitrophe à un secteur historique de la commune à forte valeur patrimoniale

- est inadaptée en terme de densité avec l'environnement urbain immédiat plutôt pavillonnaire et arboré
- supprime la partie boisée de plus de 30 ans de la parcelle présentant un intérêt pour la biodiversité locale
- est situé dans l'armature verte à sanctuariser du SDRIF-E approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025, où toute nouvelle urbanisation y est exclue.

Enfin sachez que le projet est inclus dans un périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R. 122-2-1 du Code de l'environnement, introduit par le décret n° 2022-422 du 25 mars 2022, SQY a décidé de demander au pétitionnaire de soumettre son projet au cas par cas à l'autorité environnementale. Son projet étant situé en deçà des seuils réglementaires qui pourrait présenter un risque pour l'environnement.

Nous restons à votre disposition pour tout échange avec l'autorité environnementale compétente.

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président empêché,

Le Vice-Président

Thierry MICHEL



Copie : pétitionnaire