



Construction d'une opération immobilière Route de Troux

Demande d'examen au cas par cas

Guyancourt

**Annexe facultative n°1_ Présentation du projet et
synthèse des enjeux environnementaux**

Octobre 2025

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	3
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	6
1. La commune de Guyancourt	6
2. Situation administrative.....	6
3. Structure urbaine et paysage	7
3. LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET	9
1. Le site dans son environnement lointain	9
2. Un site bénéficiant d'une bonne desserte.....	10
3. Le site dans son environnement proche	11
4. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES NATURELLES DU SITE	15
1. Le contexte topographique.....	15
2. Contexte géologique	15
3. Contexte hydrologique et hydrogéologique	16
5. PATRIMOINE NATUREL.....	18
1. Réseau NATURA 2000	18
2. La localisation du site par rapport aux Z.N.I.E.F.F.	19
3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	21
4. Arrêté de Protection de Biotope (APB)	21
5. Parc Naturel Régional (PNR)	22
6. FAUNE-FLORE – MILIEUX NATURELS	23
7. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL.....	24
1. Les sites inscrits et classés	24
2. Site Patrimonial Remarquable (SPR)	24
3. Le patrimoine architectural, urbain, paysager et historique	24
4. Le patrimoine archéologique	25
5. Le patrimoine mondial de l'UNESCO.....	25
8. RISQUES ET NUISANCES	26
1. Risques naturels	26
2. Risques technologiques	30
3. Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet (complément du cerfa)	37

9. COMPATIBILITE DU PROJET	40
1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (SDRIF-E)	40
2. Compatibilité avec le Plan des mobilités d’Île-de-France arrêté.....	41
3. Compatibilité du projet avec le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal Vallée Sud Grand Paris	41
10. DESCRIPTIF DU PROJET	45
1. Programmation prévisionnelle : une mixité fonctionnelle affirmée.....	45
2. Parti d’aménagement et architectural	45
3. Parti paysager et environnemental	47
4. Les déplacements	51
5. Projets connus dans l’environnement du projet	52
11. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT	55
1. Impacts et mesures sur le Milieu physique	55
2. Impacts et mesures sur le Patrimoine naturel et bâti	56
3. Impacts et mesures sur les déplacements	59
4. Impacts et mesures sur la Santé	59
12. CONCLUSION	61

La présente note vient compléter le formulaire CERFA de la procédure de demande au cas par cas et considère le projet aussi bien en phase chantier qu'en phase exploitation.

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. La commune de Guyancourt

La commune de Guyancourt est une commune des Yvelines (78), située à 20 km au Sud-Ouest de Paris.

Guyancourt est une commune de 13 km² qui fait partie intégrante de la ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines. Elle bénéficie de pôles d'emplois importants accueillant de grandes entreprises, et est un pôle universitaire et de recherche majeur. Elle se caractérise également par de larges espaces naturels au nord (vallée de la Bièvre) et agricoles à l'est. Guyancourt est limitrophe de 7 communes : Montigny-le Bretonneux, Saint-Cyr l'Ecole, Versailles, Buc, Châteaufort, Magny-les-Hameaux, Voisins-le-Bretonneux.

La commune se situe sur le plateau de Saclay, à environ 160m d'altitude, profondément entaillé dans sa partie nord par la vallée de la Bièvre qui le sépare du plateau de Satory.

La commune du Guyancourt est plutôt bien desservie par les infrastructures de transports avec la proximité de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines (RER C, Transilien N et U), la desserte en bus, la présence de la RN12 qui permet de rejoindre l'A86, et les bonnes liaisons routières vers Paris et Versailles. Elle sera prochainement desservie par la ligne 18 du Grand Paris Express.



2. Situation administrative

En 1972, la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines est créée. Le 1^{er} janvier 2004, elle est transformée en communauté d'agglomération. Elle regroupe 12 communes et développe des filières d'excellence comme la santé, la défense, la sécurité ou l'aéronautique.



3. Structure urbaine et paysage

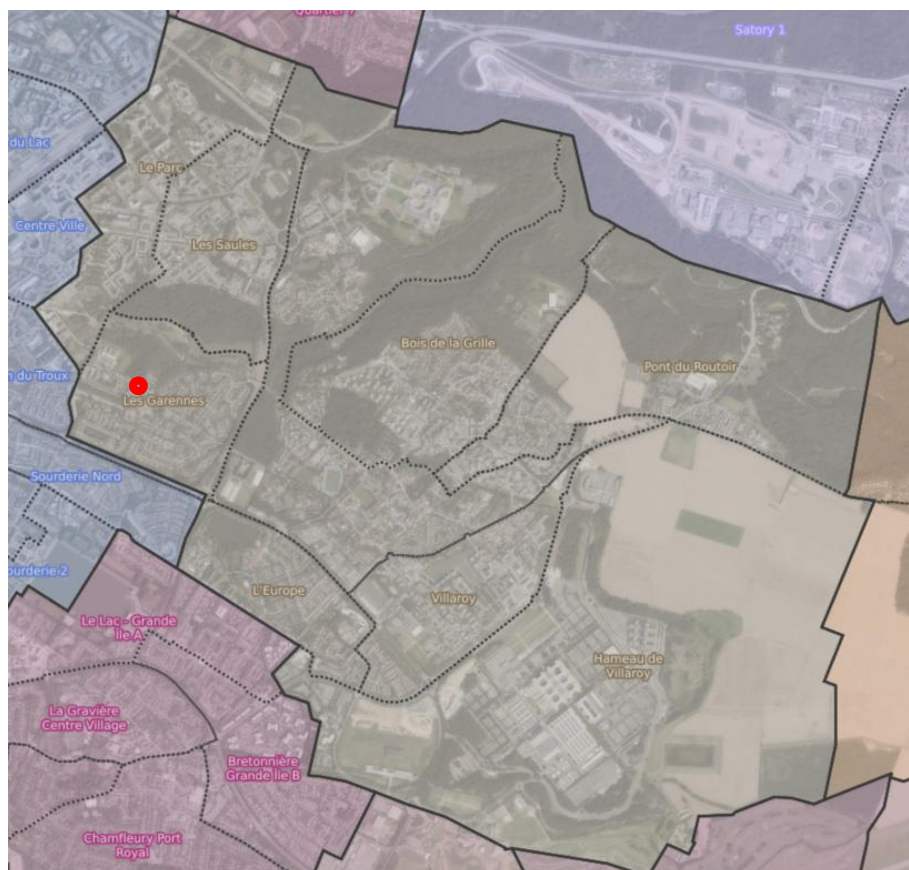
○ Structure urbaine de la commune

La commune de Guyancourt se divise en 7 grands quartiers d'habitation :

- **Le centre-ville** : il s'est développé autour de la ferme fortifiée de Châteauneuf et de l'église Saint-Victor. Le nouvel Hôtel de Ville y a été inauguré en 1995. Petit à petit, l'ancien village est devenu un vrai centre-ville grâce, notamment, au développement des commerces de la rue Ambroise-Croizat.
- **Les Saules** : ce quartier sort de terre en 1983. Il est traversé par un grand mail des Saules qui en est l'axe principal. Il mixe les habitats individuels et collectifs et accueillent quelques équipements.
- **Le Pont du Rouitoir** : ce quartier a été construit à partir de 1974 et a petit à petit été connecté au centre-ville grâce à des aménagements urbains et à l'implantation de commerces et d'équipements. Les dernières évolutions ont permis l'arrivés d'une clinique de soins de suite, d'un campus automobile, d'une résidence intergénérationnelle et de la place du Marché.
- **Les Garennes** : ce quartier peu dense se situe à proximité du parc des Sources de la Bièvre et de l'étang des Roussières.
- **L'Europe** : sorti de terre en 1989, ce quartier est situé à proximité de l'étang du Moulin à Vent. Bâti entre l'avenue de l'Europe et la route départementale 91, le quartier est traversé d'est en ouest et du nord au sud par une sente piétonne qui permet de gagner les quartiers de Villaroy et du Centre-Ville.
- **Villaroy** : dernier né des quartiers de Guyancourt avant le quartier des Savoirs, Villaroy est cependant l'un des lieux le plus chargé d'histoire. Aujourd'hui, plus de 3 000 habitants trouvent un cadre de vie propice à leur bien-être (commerces, bureau de poste, crèche Françoise-Dolto, jardin des Gogottes...).
- **Le futur quartier des Savoirs** : ce quartier sortira de terre à l'horizon 2030, sur les anciennes friches de la société Thalès, autour de la future gare du Grand Paris Express. Les logements qui s'y implanteront seront mixtes (locatif et accession), individuels ou collectifs. Le futur quartier accueillera également des commerces, des équipements publics...

Les activités se concentre au sud-est et au nord-ouest de la commune.

Le site de projet se trouve au sein du quartier des Garennes.



Découpage de la commune en IRIS (Source : Géoportail)

○ Mode d'occupation des sols de la commune

D'une superficie de 1 325 hectares environ, la commune de Guyancourt présente une occupation du sol variée, composée à la fois de secteurs urbanisés, mais également d'espaces naturels et agricoles importants.

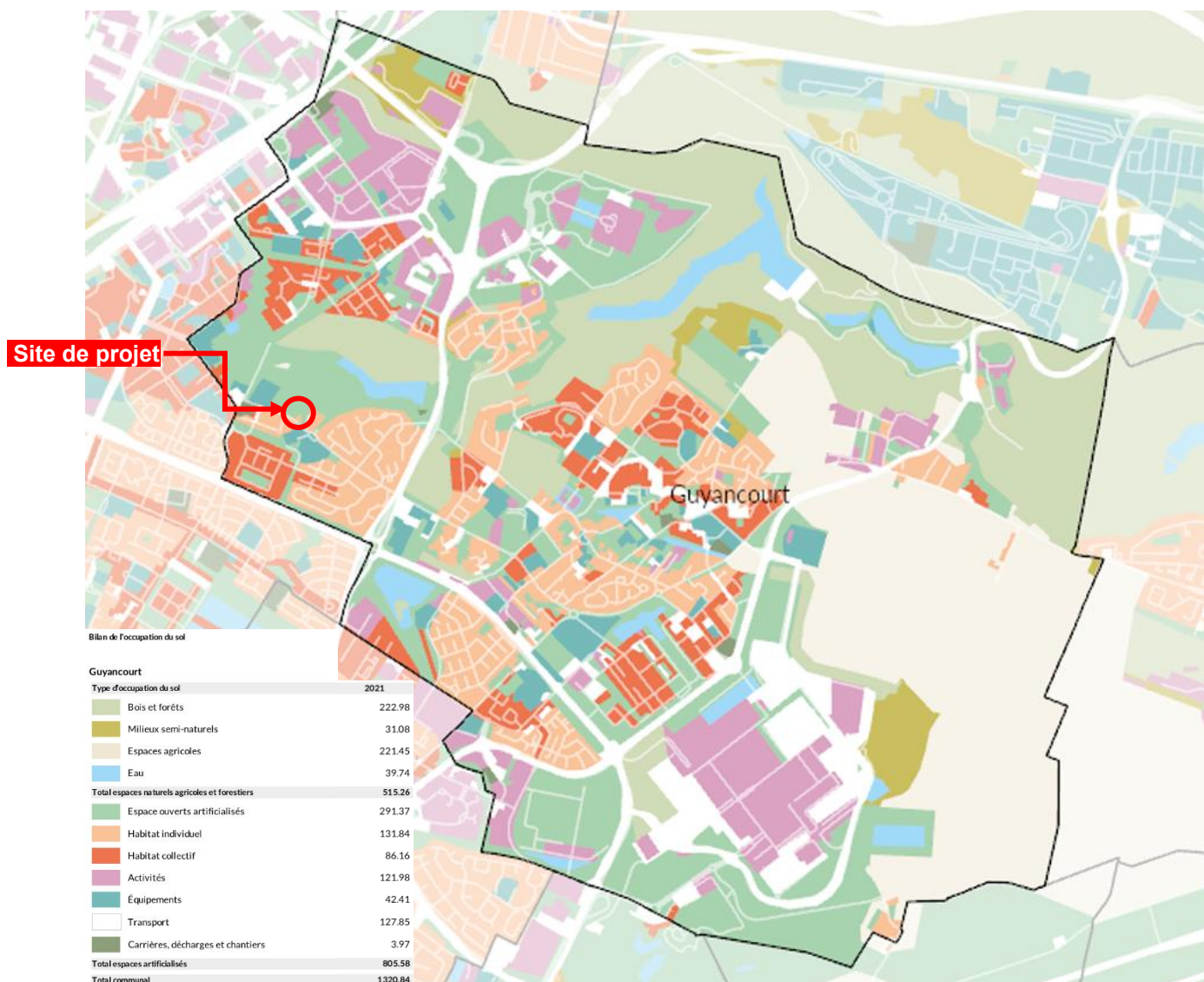
Les espaces boisés (223 ha, soit environ 17% du territoire) comprennent la partie boisée de la vallée de la Bièvre au nord de la commune, le Jardin de l'Aqueduc, le Bois de la Garenne, le Bois de la Grillé, etc. Les terres agricoles représentent une part équivalente du territoire (221 ha, soit environ 17% du territoire) et se concentrent à l'est de la commune.

Les espaces ouverts artificialisés occupent une surface encore plus importante (291 ha, soit environ 22% du territoire). Ils correspondent au Parc des Sources de la Bièvre, aux Jardins du Parc, aux espaces sportifs, aux espaces végétalisés accompagnant les activités, etc.

Les espaces construits artificialisés sont majoritairement constitués « d'habitat individuel », puis « d'activités » et de « transports ». Les habitats collectifs et individuels sont répartis sur le territoire et représentent respectivement environ 7% et 10% du territoire.

Les « activités » occupent 122 ha du territoire. Elles sont principalement situées au nord-ouest et au sud-est de la commune.

Le site de projet est situé entre de l'habitat individuel et de l'espace ouvert artificialisé. Le projet ne consomme donc pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Mode d'Occupation des Sols 2021 (Source : IAURIF)

3. LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

1. Le site dans son environnement lointain

Le site de l'opération se localise dans la partie Ouest de la commune, au nord du quartier résidentiel des Garennes et au sud du Parc des Sources de la Bièvres.

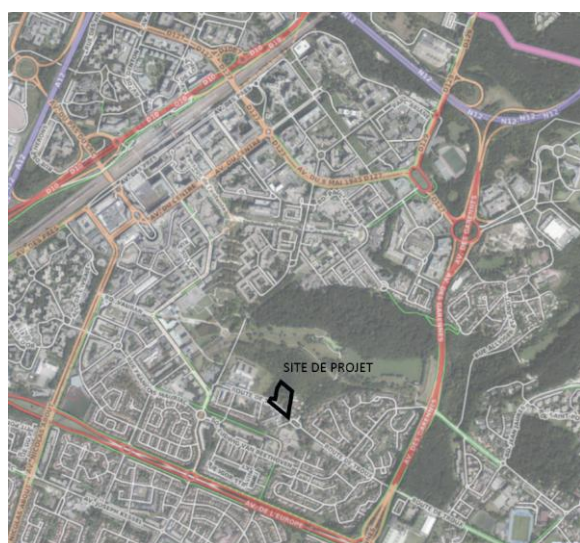


Vue aérienne de la commune de Guyancourt

Le site de projet porte sur la création d'un programme résidentiel de 99 logements.

Il est localisé à l'Ouest du périmètre communal de Guyancourt, route de Troux, et à environ 450m de l'avenue de l'Europe, 600m de l'avenue des Garennes, 1,3 km de la RD10 et 1,5 km de la RN12.

Le terrain est actuellement occupé par une maison protégée au PLU qui sera conservée, et son garage, tous deux conservés, et par une construction délabrée au Nord qui sera entièrement démolie. Le site accueille quelques arbres.



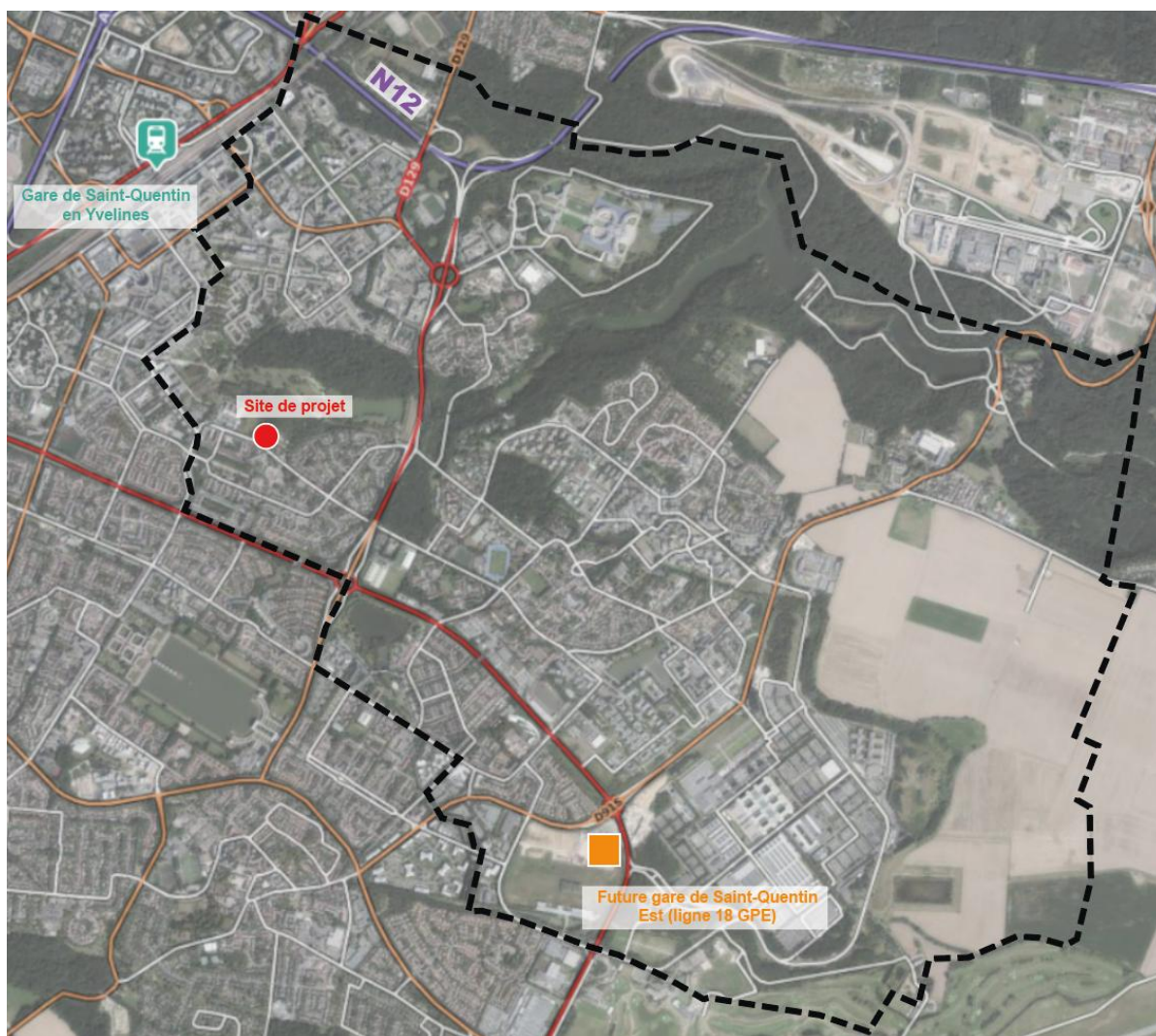
Localisation Site de projet sur fond satellite (Géoportail)

2. Un site bénéficiant d'une bonne desserte

La commune du Guyancourt est plutôt bien desservie par les infrastructures de transports avec la proximité de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines (RER C, Transilien N et U), la desserte en bus, la présence de la RN12 qui permet de rejoindre l'A86, et les bonnes liaisons routières vers Paris et Versailles. Elle sera prochainement desservie par la ligne 18 du Grand Paris Express.

Le site de projet se trouve à 1,3 km de la gare de Saint-Quentin en Yvelines, à 1,5 km de la RN12 et à 2,5 km de la future gare de Saint-Quentin Est (ligne 18 du GPE).

Un arrêt de bus se trouve à 300m.

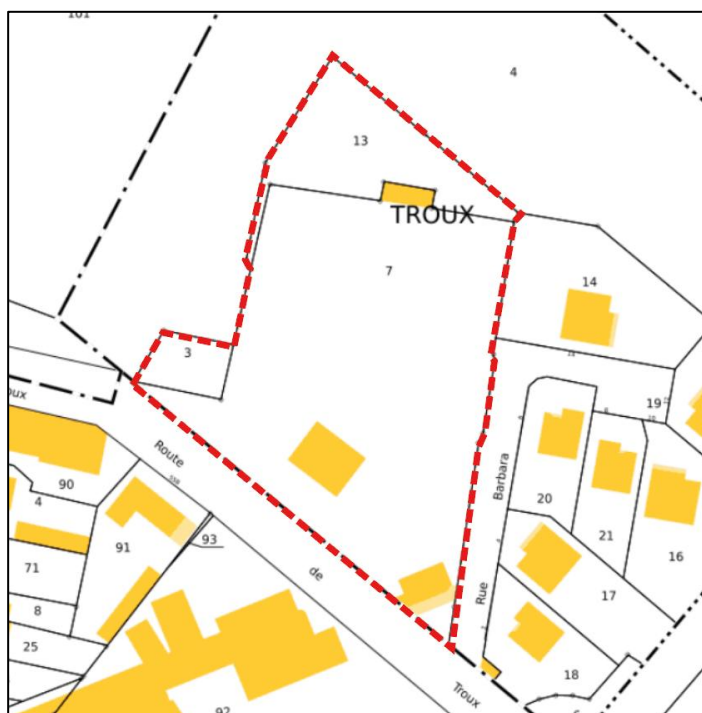


Situation du site de projet dans la commune de Guyancourt (Source : Synthèse Architecture)

3. Le site dans son environnement proche

○ Emprise foncière

Le terrain d'assiette du projet s'implante sur les parcelles cadastrées AN7, AN3 et AN13, pour une superficie totale d'environ 6 072 m². La parcelle est accessible par la route de Trous au sud.



Extrait parcellaire (cadastre.gouv)

○ Occupation actuelle du site

Le terrain est actuellement occupé par une maison protégée au PLU qui sera conservée, et son garage, tous deux conservés, et par une construction délabrée au Nord qui sera entièrement démolie. Le site est également arboré.



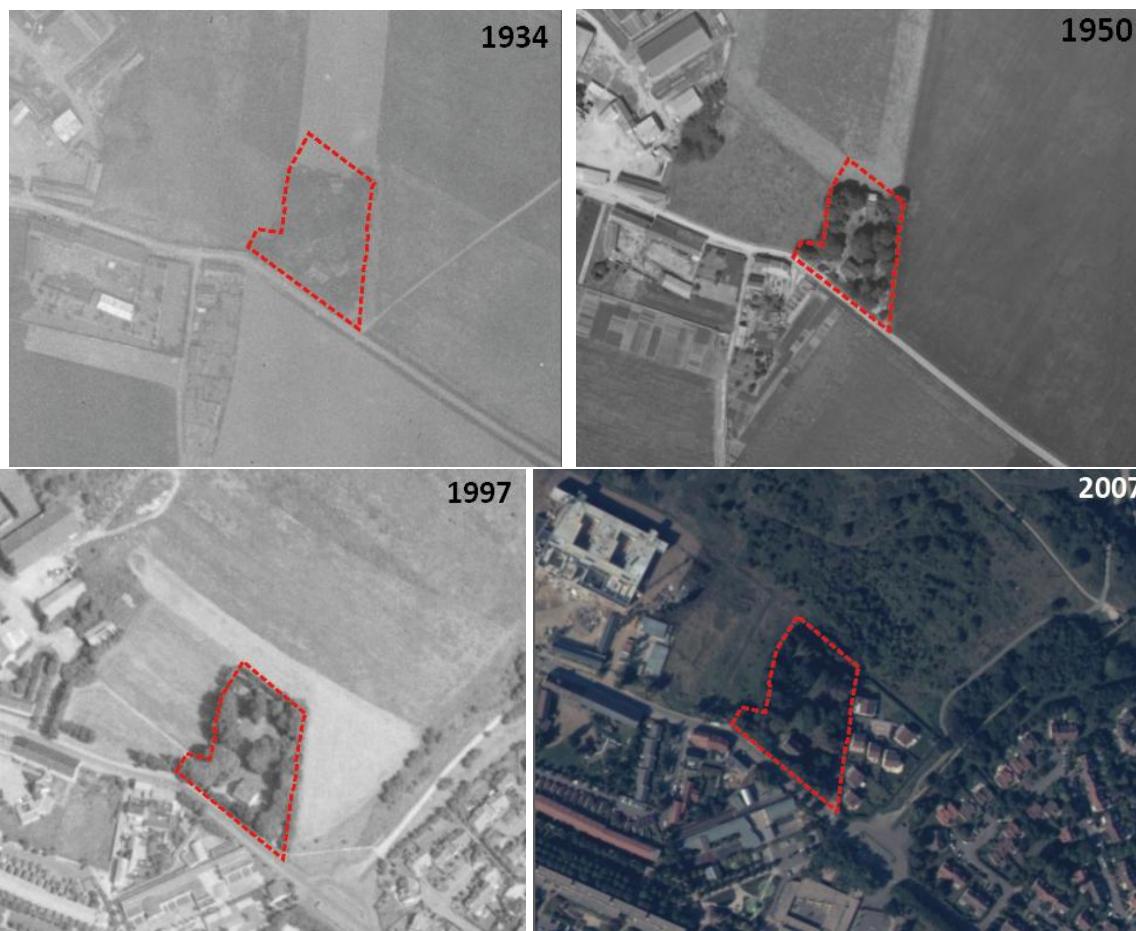
Occupation actuelle du site sur fond googleearth



Vue du site depuis la route de Trous (Source : google streetview)

○ Historique du site

D'après les clichés historiques, la maison a été construite avant les années 1930. Le site était entouré par des terres agricoles. L'environnement du site est construit : au sud de la route de Trous puis à l'est du site avec un quartier pavillonnaire, dans les années 2000. Les terres agricoles au nord du site sont boisées, depuis quelques années.



Evolution secteur dans son environnement lointain – Photos de 1963 et 1966 (Source : geoportail.com)

- **Occupation actuelle de l'environnement du site de projet**

- ❖ **Environnement du site**

Au Nord, le terrain est bordé par un terrain boisé.

A l'Est, le projet fait face à la rue Barbara qui dessert un quartier pavillonnaire.

Au Sud, le terrain longe la route de Troux et est bordé par un mur de clôture identifié comme remarquable et qui sera maintenu dans le cadre du projet. En face se trouve des équipements et des logements.

A l'Ouest enfin, le projet est situé au contact d'une partie boisée puis une zone en jachère, qui constituent une zone tampon avec les bâtiments de l'université (Institut Pierre Simon Laplace).

- ❖ **Mode d'Occupation du Sol (MOS 2021) :**

Aujourd'hui, le site est identifié au MOS comme « habitat individuel » pour la maison et « espaces ouverts artificialisés » sur le reste du terrain.

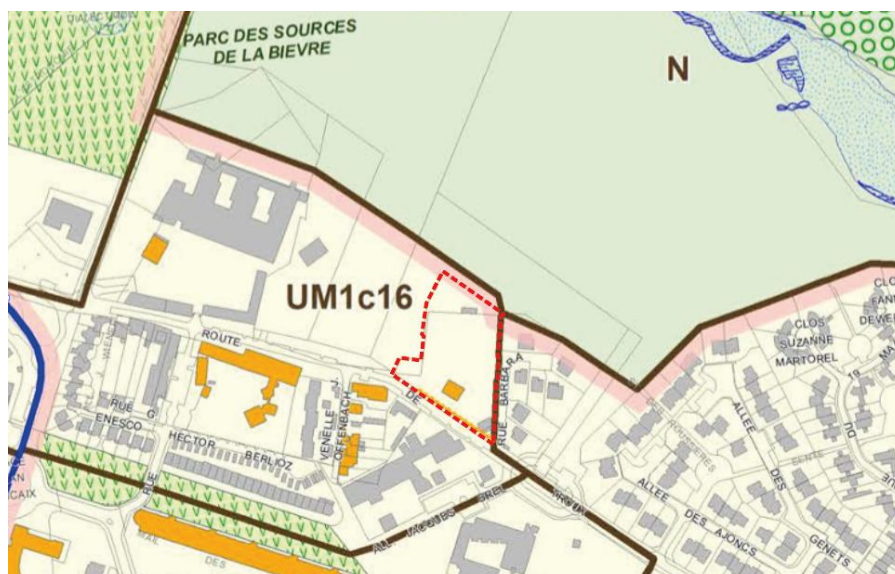


Occupation actuelle du site (Source : Extrait MOS 2021)

- ❖ **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Saint-Quentin-en-Yvelines :**

Le terrain est concerné par le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé en conseil communautaire le jeudi 23 février 2017 et révisé en 2020 et modifié en 2023. Il est situé en secteur urbanisé UM1c16.

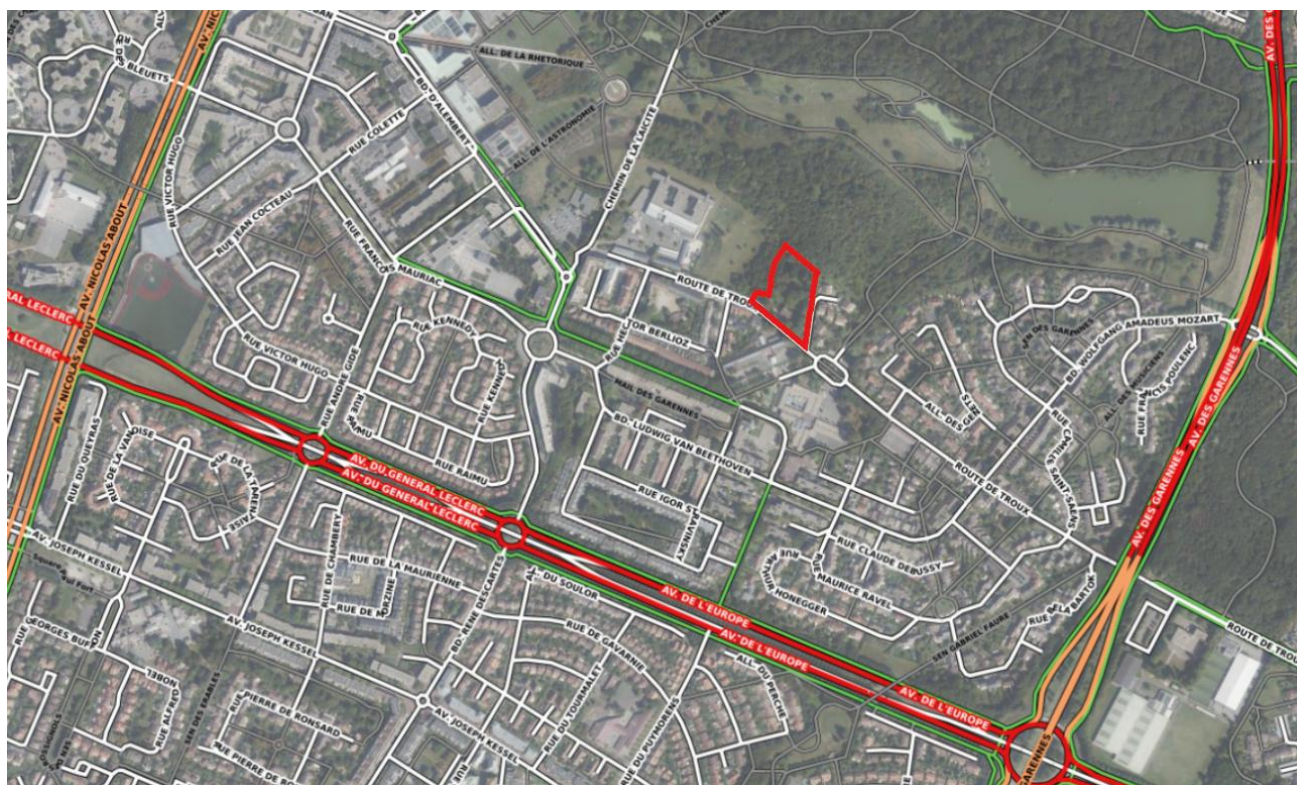
La maison et le mur situé sur la route de Troux sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils seront conservés dans le cadre de projet.



Extrait du plan de zonage du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines

○ Maillage viaire

Le site de projet est desservi au sud par la route de Troux. Il s'agit d'une 2x1 voies avec du stationnement longitudinal. L'avenue de l'Europe se trouve à 400m au sud et l'avenue des Garennes à 600m à l'est. Cette dernière permet de rejoindre la RN12.



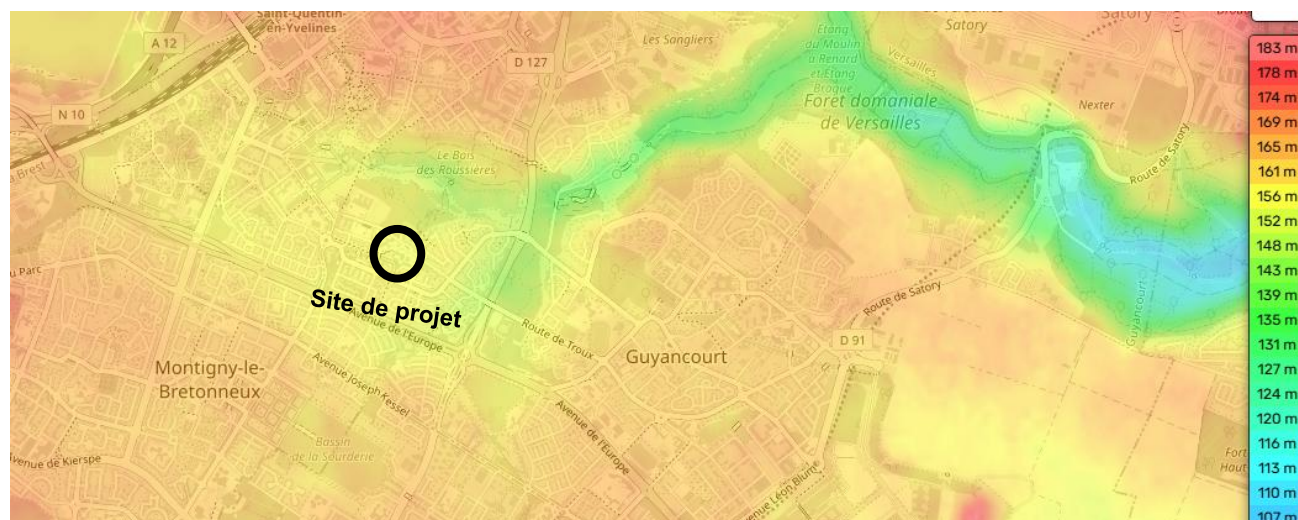
Réseau viaire autour du site de projet (Sources : fond googlearth // Synthèse architecture)

4. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES NATURELLES DU SITE

1. Le contexte topographique

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est situé en très grande partie sur le plateau de Trappes-Saclay avec une altitude qui varie en moyenne entre 160m et 170m. La commune de Guyancourt est cependant marquée par la vallée de la Bièvre qui se situe au nord-est du site de projet.

Localisé sur le plateau, la topographie du site de l'opération est relativement plane. Le site présente une très légère pente vers le sud. L'altimétrie est à l'alentour de 154,0 / 155,0 NGF.

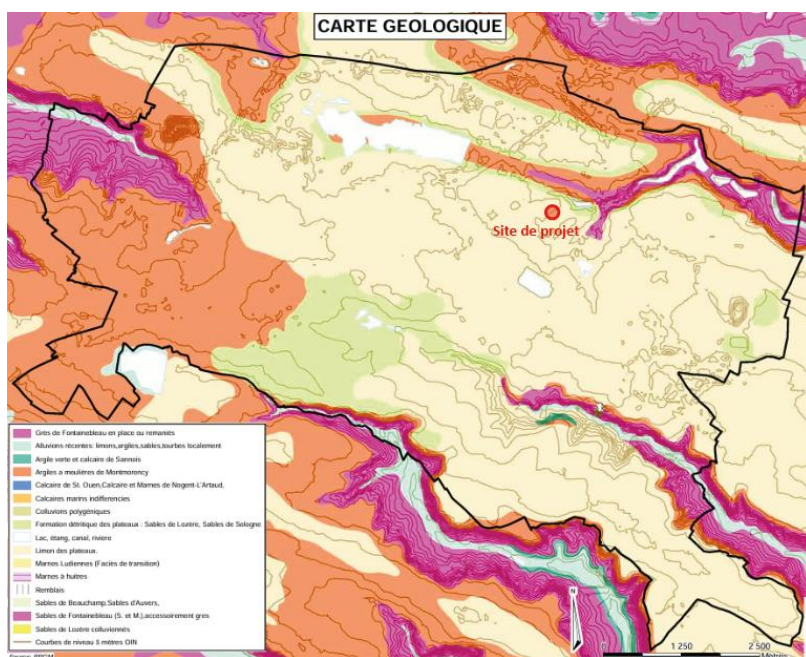


Extrait carte topographique – Source : topographic-map.com

2. Contexte géologique

D'après la carte géologique au 1/50 000^{ème} et les études menées sur site, la coupe géologique est la suivante :

- Remblais ;
- Limons de plateaux jusque vers 1,0/3,0 m de faible compacité, soit jusque vers 151,1 à 153,3 NGF,
- Argiles à meulière de Montmorency de compacité moyennes à bonnes jusque vers 8,5/13,5 m de profondeur par rapport au terrain naturel, soit jusque vers 141,1/145 NGF,
- Sables de densité faible à moyenne jusqu'à la base de nos sondages, soit vers 133 NGF,
- Marnes calcaire jusqu'à la base de nos sondages arrêtés vers 20/21 m, soit vers 133/134,6 NGF.



3. Contexte hydrologique et hydrogéologique

Le cours d'eau le plus proche du site correspond à la Bièvre situé à environ 350 m au nord du site, de l'autre côté de la vallée.

Compte tenu de la distance et de sa position hydrogéologique il n'est pas considéré comme vulnérable vis-à-vis d'une pollution des eaux de ruissellement provenant du site.

Selon le site Géorisques, les parcelles étudiées sont en zone potentielles sujettes aux inondations de cave (fiabilité moyenne).

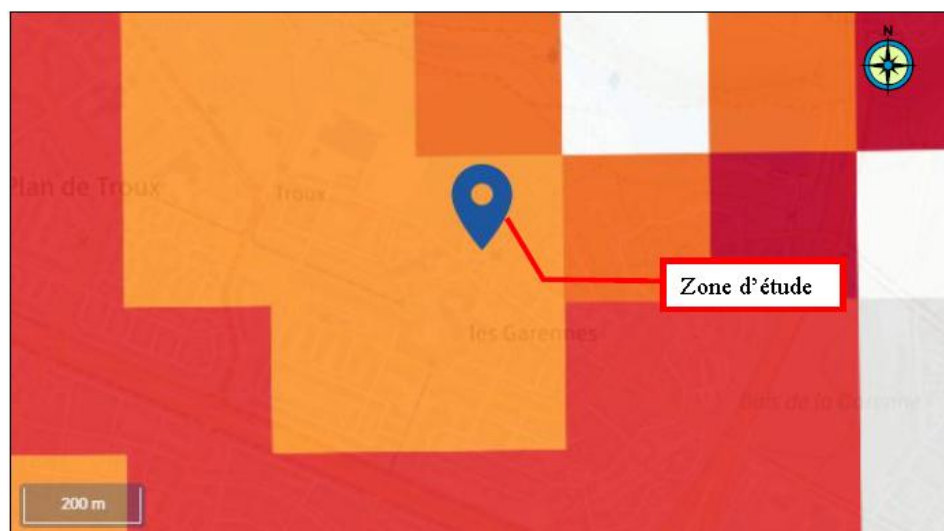


Figure 4 : Risques liés aux remontées de nappe (source : Géorisque)

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité INCONNUE

Source : Etude géotechnique, Géolia

Dans le cadre de l'étude géotechnique, deux piézomètres ont été mis en place jusqu'à 10m de profondeur. Lors du dernier relevé piézométrique, le 11 juillet 2025, les deux piézomètres étaient secs et descendaient à 8,7m/TN et 9,7 m/TN.

Cependant, au sud de la parcelle Z7, à proximité de la maison existante un piézomètre avait été installé. Nous ne connaissons pas l'origine. Le relevé de ce piézomètre a mis en évidence un niveau d'eau à 12,7 m de profondeur soit vers 141,1 NGF. Ce niveau d'eau correspondrait à la nappe des Sables de Fontainebleau.

La première nappe au droit du site est attendue au-delà de 10 m de profondeur (soit au-delà de 144 m NGF). Au vu de ces informations et compte tenu de la nature des terrains présents sur le site, cette nappe est considérée comme moyennement vulnérable à des pollutions superficielles.

La base de données des points d'eau (BSS/BRGM) ne recense aucun ouvrage (puits, forages...) au voisinage de la zone d'étude dans un rayon de 800 m. Les premiers points d'eau sont localisés à environ 830 m à l'est et au nord-ouest en position latérale et amont hydrogéologique supposée.

Ils ne sont donc pas considérés comme vulnérables à une éventuelle pollution de la nappe provenant du site.



Figure 10 : Localisation des points d'eau dans les environs du site

Source : Diagnostic environnemental initial, Geolia

Selon les informations obtenues par l'ARS des Yvelines aucun captage d'eau destiné à la consommation humaine, privée ou public, ainsi que des périmètres de protection ne sont recensés sur la commune de Guyancourt.

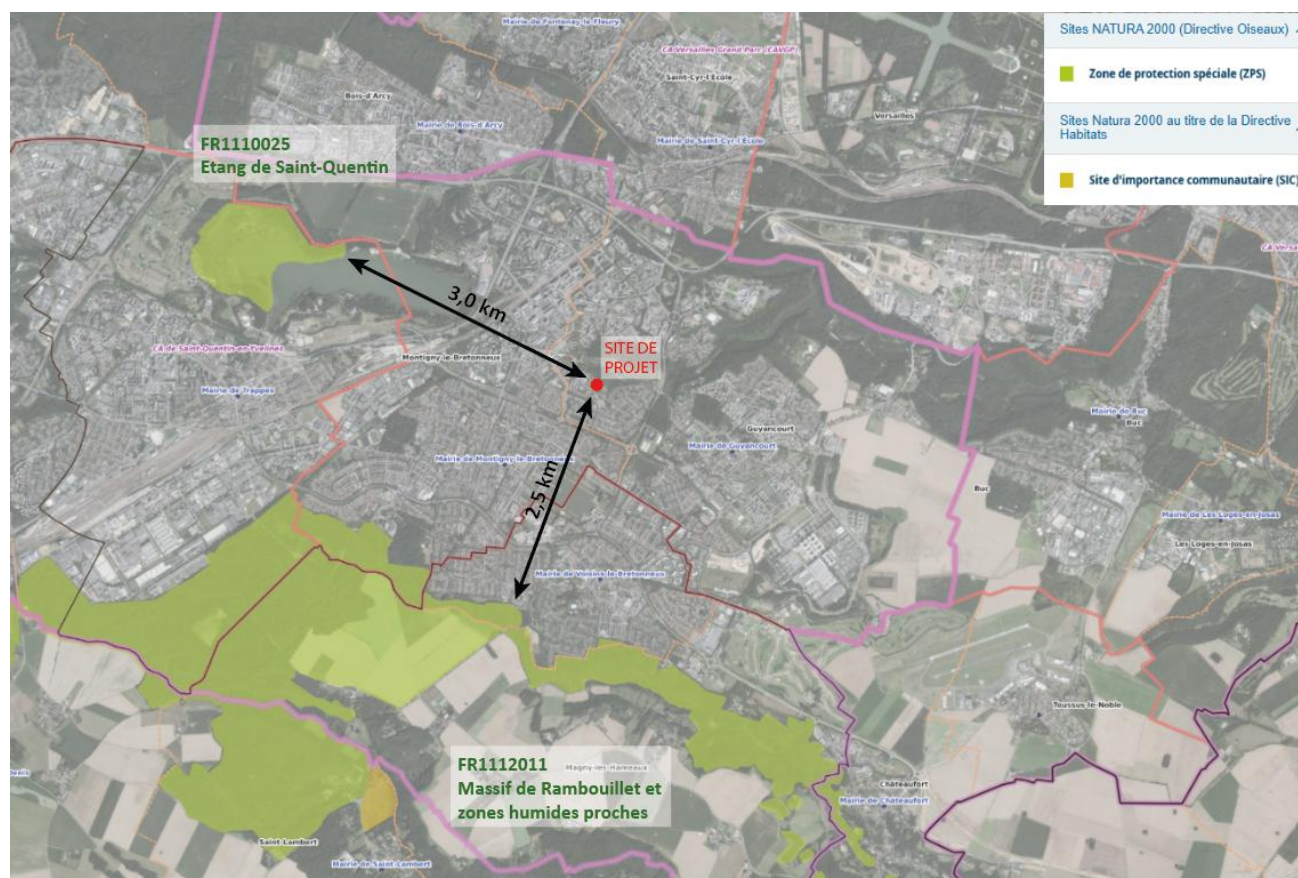
Ainsi, la première nappe rencontrée sur le site est moyennement vulnérable mais non sensible.

5. PATRIMOINE NATUREL

Le site du projet ne fait partie d'aucun type « d'espace naturel protégé » destiné à la protection de la biodiversité.

1. Réseau NATURA 2000

Le site de projet n'est pas concerné directement par un site NATURA 2000. Les plus proches sont relativement éloignées et se situent à 2,5 km et 3 km.



Situation par rapport aux Sites Natura 2000 (Source : Géoportail)

FR1112011 – Massif de Rambouillet et zones humides proches :

Le massif de Rambouillet s'étend sur plus de 22 000 ha dont environ 14 000 ha de forêt domaniale. Le reste des boisements est privé ou appartient à des collectivités locales.

Au début du Moyen-Age, la forêt de Rambouillet faisait partie d'un grand ensemble boisé s'étendant au-delà des frontières du département actuel. D'importants défrichements ont morcelé cet ensemble. Par la suite, la forêt de Rambouillet est devenue un territoire pour les chasses royales.

À l'heure actuelle, c'est le deuxième massif forestier le plus fréquenté d'Île-de-France après celui de Fontainebleau.

Le massif est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau. Sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- forestières, dont le Pic mar ;
- fréquentant les clairières et les landes, dont l'Engoulevent d'Europe ;
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

FR1110025 – Etang de Saint-Quentin (Directive Oiseaux) :

L'étang de Saint-Quentin a été créé au XVII^e siècle dans le cadre d'un réseau hydraulique destiné à alimenter en eau les fontaines du château de Versailles. L'eau y est amenée par diverses rigoles et aqueducs depuis les étangs de Hollande et de Saint-Hubert en forêt de Rambouillet. Le niveau des eaux de l'étang a continuellement varié à la fois pour des raisons naturelles (saisonnières ou annuelles) ou artificielles (volume de déverse, impact des bombes de la seconde guerre mondiale sur le fond de l'étang...). Les variations du niveau sont à l'origine de l'intérêt écologique du site.

C'est l'un des hauts lieux de l'ornithologie francilienne, ce qui a conduit le Groupe Ornithologique Parisien à demander sa protection au début des années 1970. Le classement d'environ un tiers de l'étang en Réserve Naturelle sera obtenu en 1986. L'intérêt majeur du site repose sur l'avifaune. Plus de 220 espèces, dont 70 nicheuses y ont été observées depuis 40 ans. Parmi elles, le groupe des "limicoles" présente un intérêt particulier. Ces petits échassiers migrateurs se nourrissent sur les vases découvertes des bords de l'étang lors de leurs haltes printanières et automnales.

2. La localisation du site par rapport aux Z.N.I.E.F.F.

Aux alentours du site de projet, dans un rayon de 5km, il existe trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 :

- **ZNIEFF n°110020353 (type 2) - « Forêt domaniale de Versailles »** : La plus proche, à environ 800 m à l'est du site d'étude, se trouve cette ZNIEFF d'une superficie de 973 hectares :

*Ensemble forestier intéressant à deux niveaux : sur un plan paysager (espace forestier récréatif en milieu urbanisé) et sur un plan écologique, pour le vallon humide de la Bièvre et les différents bassins qui s'y trouvent. On rencontre notamment une aulnaie marécageuse et une prairie humide à Orchidées à l'ouest de l'Etang du Val. Sur le plan botanique, citons en particulier la station de *Chrysosplenium alternifolium* et l'unique station indigène d'Île-de-France de *Cyperus longus* (deux espèces protégées en ÎdF). Le peuplement odonatologique est assez bien diversifié, avec 20 espèces, mais seule une espèce déterminante s'y reproduit régulièrement (*Libellula fulva*). D'autres espèces déterminantes ont été observées (*Cordulegaster boltonii*, *Orthetrum coerulescens*...), sans qu'il y ait de preuve de reproduction.*

- **ZNIEFF n°110001469 (type 1) - « Etang de Saint-Quentin »** : A environ 1,6 km à l'ouest du site d'étude, se trouve cette ZNIEFF d'une superficie de 269 hectares :

Ce vaste ensemble humide, intégré au parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, constitue l'un des principaux plans d'eau d'Île-de-France. Il se compose d'un étang central entouré de roselières, de prairies humides et de boisements rivulaires, formant un gradient écologique particulièrement favorable à la biodiversité. Ce site présente un intérêt écologique majeur, notamment pour l'avifaune nicheuse et migratrice : il abrite de nombreuses espèces protégées telles que le Blongios nain, le Butor étoilé, le Martin-pêcheur d'Europe ou encore le Râle d'eau. La richesse floristique y est également notable, avec la présence d'habitats hygrophiles diversifiés accueillant plusieurs espèces végétales rares à l'échelle régionale. L'étang et ses abords bénéficient d'une protection renforcée puisqu'ils sont inclus dans la Réserve naturelle nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines, dont la gestion vise à préserver la qualité des milieux humides et à garantir la tranquillité de la faune, en particulier des oiseaux d'eau.

- **ZNIEFF n°110020349 (type 2) - « Forêt de Bois d'Arcy »** : A environ 2,3 km au nord du site d'étude, se trouve cette ZNIEFF d'une superficie de 574 hectares :

*Ce vaste massif forestier, géré par l'ONF, est principalement composé de châtaigniers et de chênes, avec un sous-bois riche en essences arbustives. Il abrite une flore remarquable, notamment l'*Épipactis pourpre* (*Epipactis purpurata*), espèce protégée en Île-de-France, ainsi que diverses espèces typiques des forêts anciennes. La forêt joue également un rôle écologique majeur en servant de refuge à une faune forestière variée et en assurant la continuité des milieux boisés à l'échelle locale. Par sa richesse écologique et son*

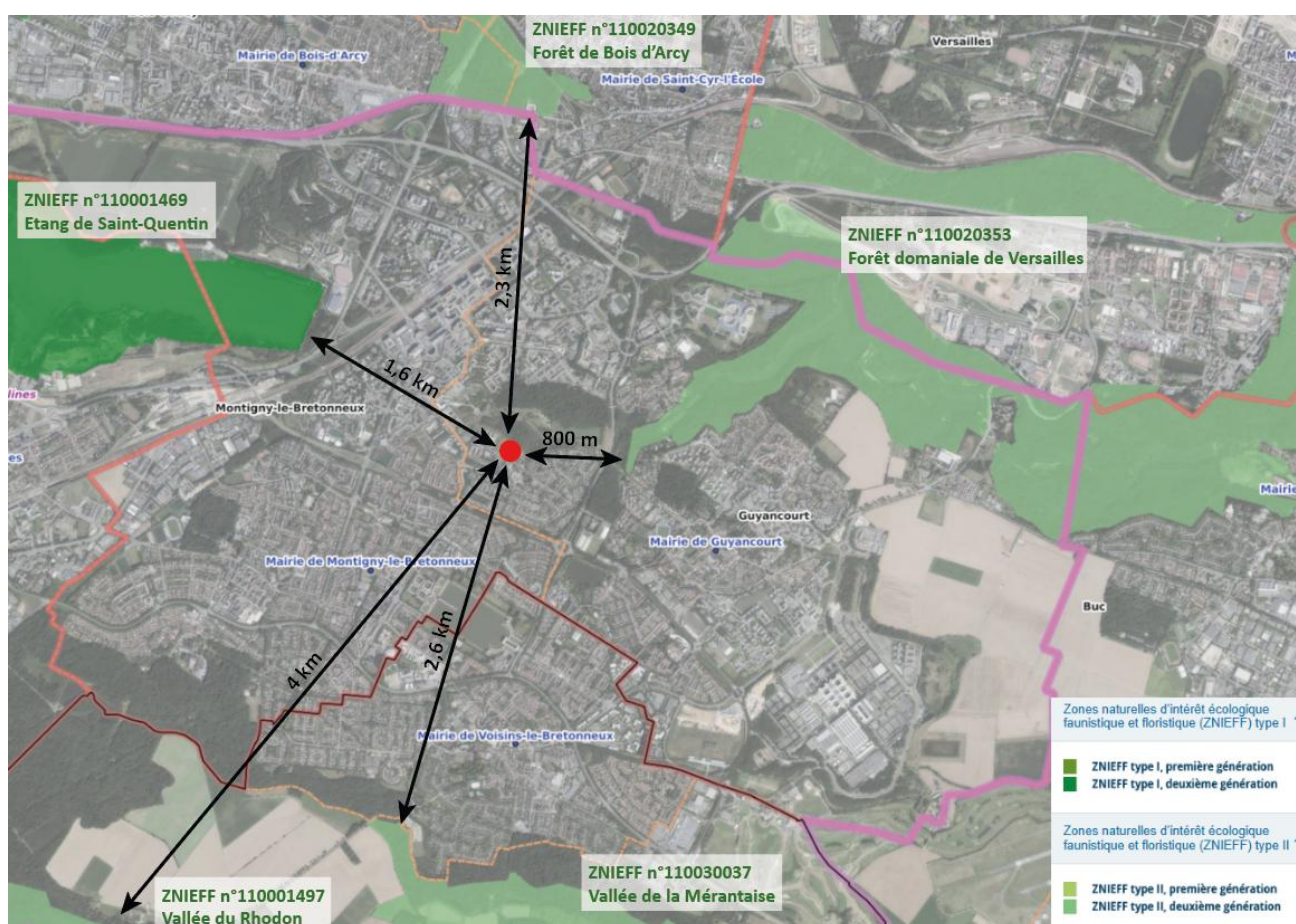
importance dans la trame verte, elle constitue un élément naturel structurant du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

- **ZNIEFF n°110030037 (type 2) - « Vallée de la Mérantaise »** : A environ 2,6 km au sud du site d'étude, se trouve cette ZNIEFF d'une superficie de 545 hectares :

*Le territoire présente un large éventail de milieux naturels : zones humides, prairies, boisements alluviaux, coteaux boisés, ravins frais, concrétionnements tuffeux, source ruisseaux, etc. Le cours d'eau de la Mérantaise, dans cette vallée, offre des faciès relativement bien conservés, avec des frayères pour la truite de rivière (*Salmo trutta fario*) et le vairon (*Phoxinus phoxinus*), ainsi que l'anguille (*Anguilla anguilla*). On y observe aussi une flore riche, des habitats favorables à des fougères protégées comme *Polystichum aculeatum* ou *Dryopteris affinis* subsp. *borreri*. Parmi les zones les plus remarquables figure la Réserve Naturelle Volontaire / Régionale d'Ors, où le pâturage conservatoire (Highland cattle) coexiste avec fauche et entretien des zones humides, mares, prairies, boisements humides.*

- **ZNIEFF n°110001497 (type 2) - « Vallée du Rhodon »** : A environ 4 km au sud du site d'étude, se trouve cette ZNIEFF d'une superficie de 920 hectares :

Elle englobe un ensemble de milieux humides et forestiers remarquables — prairies tourbeuses, aulnaies marécageuses, roselières et coteaux boisés — qui abritent une faune et une flore d'intérêt patrimonial. Le site joue un rôle écologique majeur dans la trame verte régionale, assurant la continuité des habitats entre les vallées de Chevreuse et de la Mérantaise.



Zonages écologiques sur un rayon de 5km autour du site de projet (Source : Synthèse Architecture)

Le site de projet n'est pas directement concerné par une ZNIEFF et n'entraîne aucune emprise directe sur les milieux naturels identifiés. Quasiment aucune continuité écologique fonctionnelle (cours d'eau, réseau bocager, ripisylve ou corridor humide) ne relie directement le site de projet à ces ZNIEFF, et les milieux intermédiaires entre le site et les ZNIEFF sont largement anthropisés, ce qui constitue une barrière écologique.

Seule la connexion avec la ZNIEFF « Forêt domaniale de Versailles » peut poser question. En effet, on peut observer une continuité boisée entre ces deux espaces. Cependant la distance entre ces deux

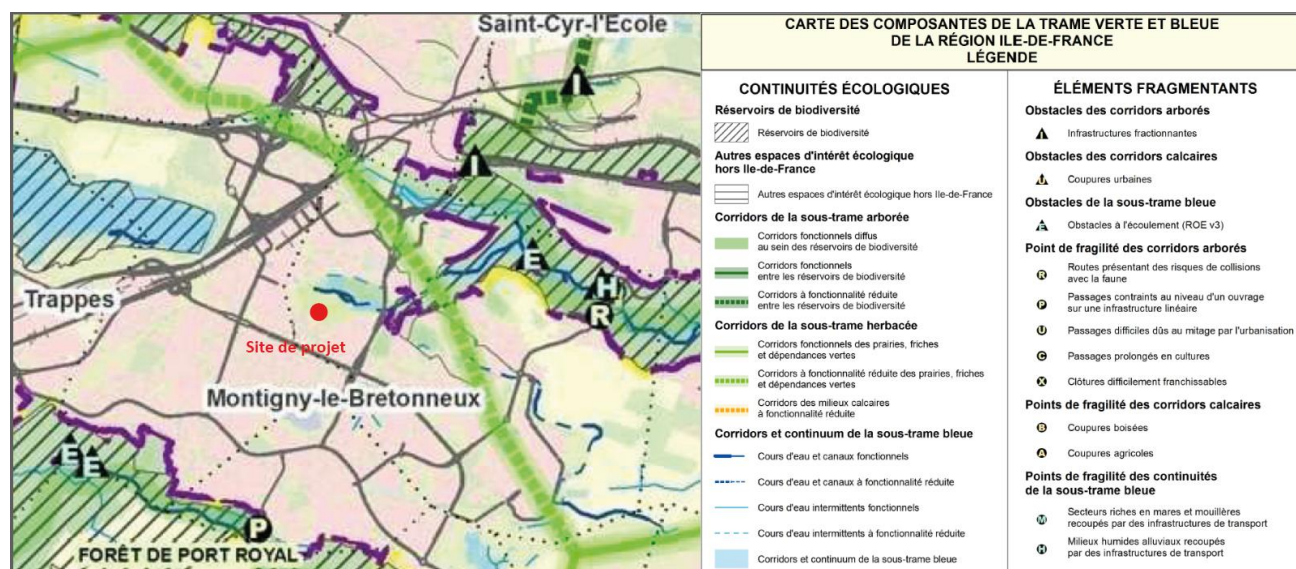
espaces est relativement importante et les espaces boisés qui connectent le site de projet à la ZNIEFF sont cependant plutôt récents.

3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, le Schéma de Cohérence Régional Ecologique (SRCE) repère les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Ile-de-France. Ce document définit des objectifs de préservation et de remise en bon état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques du territoire.

Comme le montre le zoom sur le site, le SRCE identifie quelques réservoirs de biodiversité à proximité correspondant à la forêt domaniale de Versailles, à la forêt de Port Royal, à l'Etang de Saint-Quentin. Un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes passe au nord de la commune de Guyancourt.

Le site du projet n'est pas directement concerné par un élément de la trame verte et bleue inscrit au SRCE. De par les infrastructures de transports présentes, il n'est concerné par aucune des « continuités écologiques » (cours d'eau, corridors, réserves de biodiversité, ...) recensées dans la Trame Verte et Bleue du SRCE.



Extrait carte de la Trame Verte et Bleue (Source : SRCE-IDF)

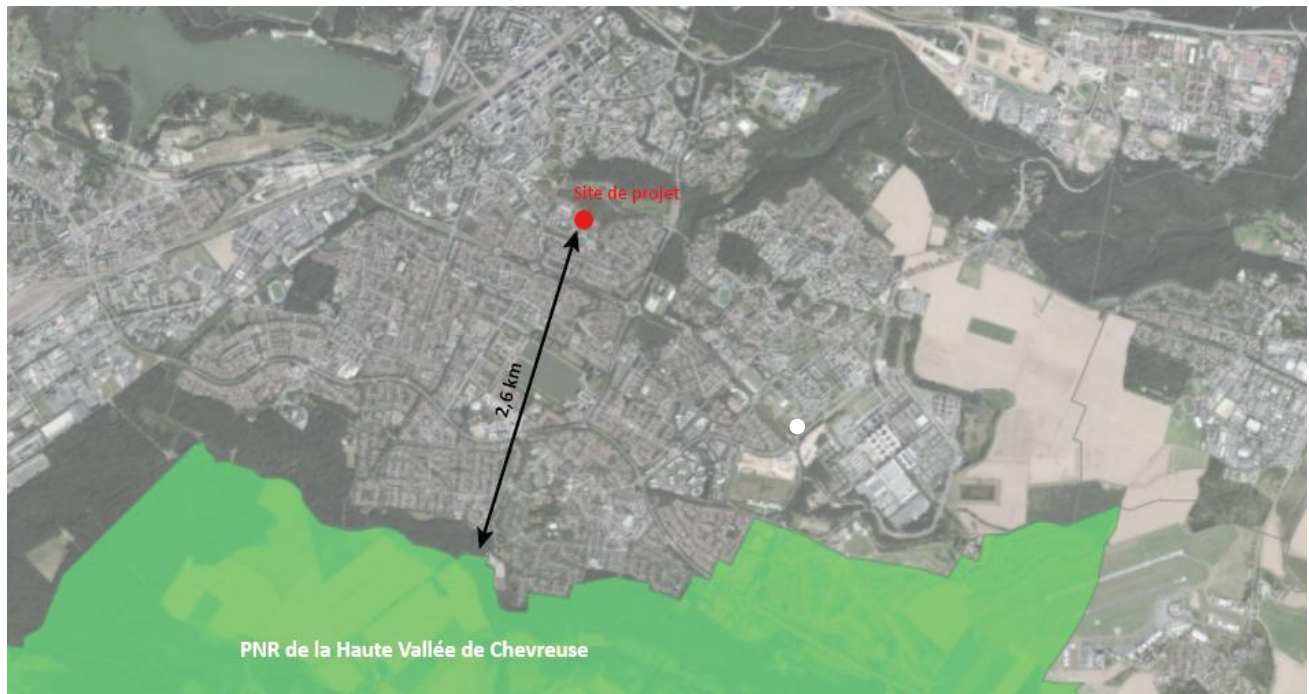
4. Arrêté de Protection de Biotope (APB)

Il s'applique à la protection de milieux peu exploités par l'homme et abritant des espèces animales et/ou végétales sauvages protégées. L'arrêté fixe les mesures qui doivent permettre la conservation des biotopes.

La zone d'étude n'est concernée par aucune de ces zones. Aucune de ces zones n'est présente dans un rayon de 2 km autour du site étudié.

5. Parc Naturel Régional (PNR)

La commune n'est pas directement concernée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et en est relativement éloigné. Il ne semble pas exister de continuité écologique entre ces espaces. En effet, les milieux intermédiaires entre le site et les ZNIEFF sont largement anthropisés, ce qui constitue une barrière écologique.



Source : Géoportail

6. FAUNE-FLORE – MILIEUX NATURELS

Le site de projet est en grande partie végétalisé. Il compte actuellement 88 arbres. Le projet prévoit la conservation de 53 d'entre eux, intégrés au futur aménagement.

Un diagnostic phytosanitaire préalable a été réalisé en juillet 2025, permettant d'identifier les sujets présentant un risque sanitaire ou mécanique. Il en résulte que 17 sujets sont condamnés et par conséquent sont préconisés à l'abattage.

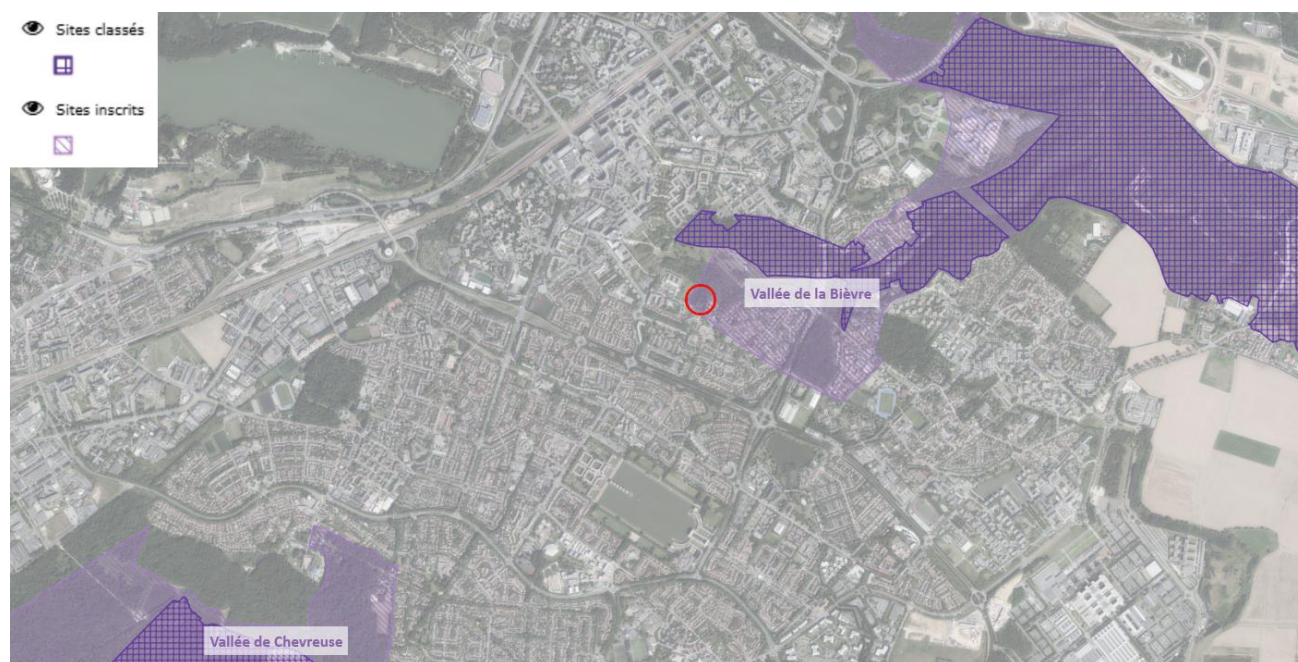


Le site est végétalisé et arboré mais certains arbres présentent un risque sanitaire ou mécanique.

7. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

1. Les sites inscrits et classés

Le périmètre d'étude est localisé à l'intérieur d'un Site Inscrit issu de la loi du 2 mai 1930, et organisés par les articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement : la Vallée de la Bièvre.



Extrait Sites classés & sites inscrits (Source : DRIEAT)

2. Site Patrimonial Remarquable (SPR)

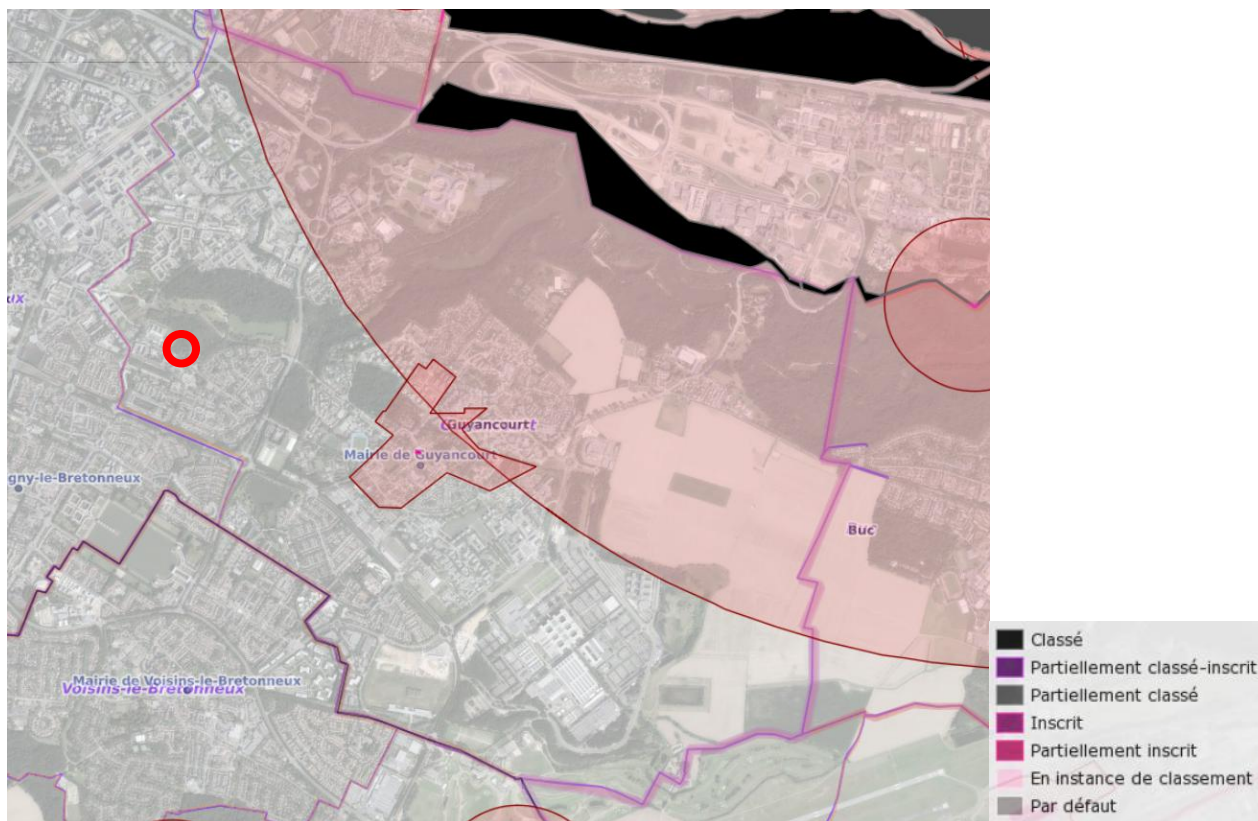
Le site de projet n'est pas concerné par un site patrimonial remarquable.

3. Le patrimoine architectural, urbain, paysager et historique

Le territoire du Guyancourt possède un édifice protégé au titre des Monuments Historiques ; il s'agit de l'église Saint-Victor. Il est également concerné par le périmètre de protection du Domaine National de Versailles et de Trianon.

Le site ne comprend aucun Monument Historique classé ou inscrit et n'est impacté par aucun des périmètres de protection des Monuments Historiques présents dans l'environnement du site.

Le site accueille cependant une maison protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i). Celle-ci est conservée dans le cadre du projet.



Carte des monuments historiques et de leur périmètre de protection (Source : Atlas des patrimoines)

4. Le patrimoine archéologique

Le terrain ne fait pas partie d'un site archéologique recensé ou localisé à l'intérieur d'une zone connue pour sa sensibilité archéologique.

5. Le patrimoine mondial de l'UNESCO

Le terrain objet de la présente étude ne fait pas partie d'un site figurant dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

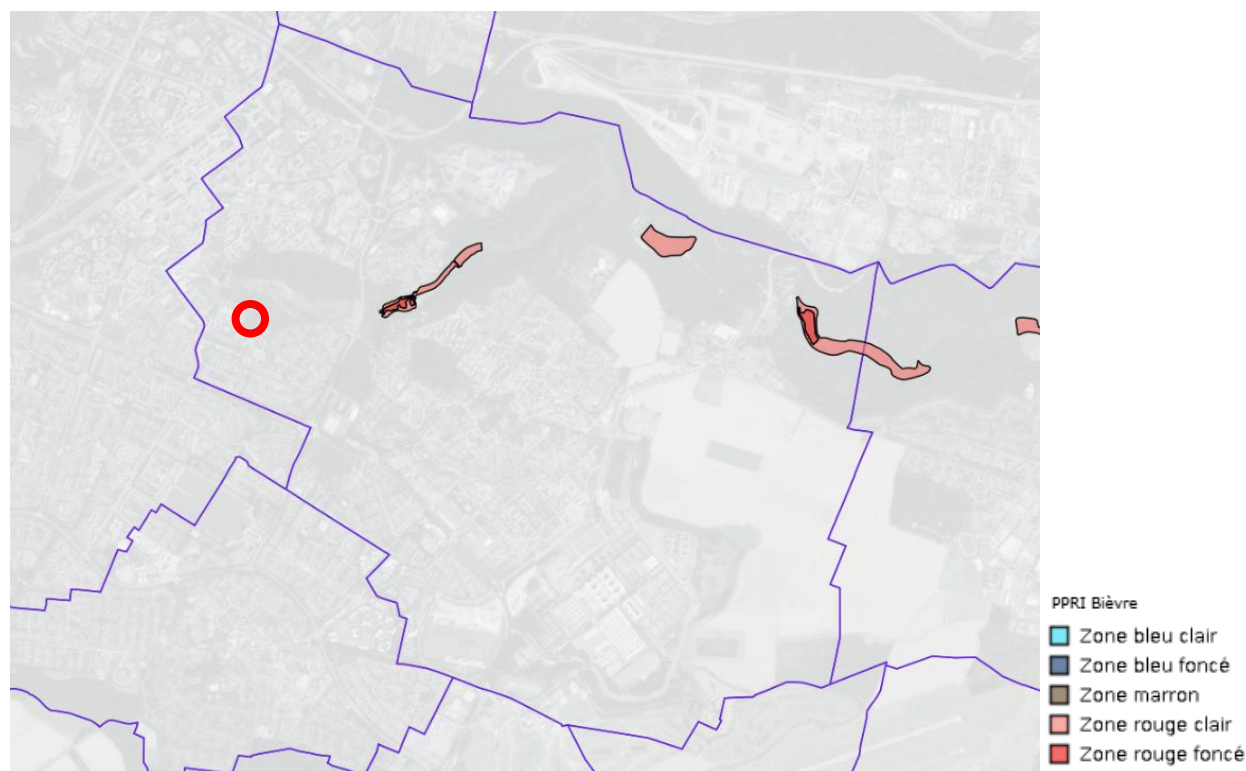
8. RISQUES ET NUISANCES

1. Risques naturels

○ Risque inondation par débordement

La commune est concernée par le PPRI de la Bièvre. Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2020. Ce dernier abroge sur les communes de Guyancourt, des Loges-en-Josas et de Jouy-en-Josas l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme.

Le site de projet n'est pas inclus dans le zonage du PPRI de la Bièvre.



PPRI de la Bièvre (Source : DDT78)

○ Risque de ruissellement

La commune de Guyancourt a fait l'objet de 1 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de type « inondations et coulée de boues » en 2007.

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE0761915A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/04/2007	01/08/2007

Source : Géorisques

La maîtrise du ruissellement est un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles constructions. Cette maîtrise du ruissellement ne peut se faire qu'en coordination avec les partenaires que sont les collectivités, les industriels et les aménageurs.

L'imperméabilisation croissante des sols, liée à la densification urbaine de la région parisienne et l'augmentation des débits de pointe des eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques de débordements des réseaux d'assainissement provoquant des inondations lors des fortes pluies.

Dans ce contexte un Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) a été défini sur la Vallée de la Bièvre et couvre notamment Guyancourt.

Les deux ambitions du SAGE sont :

- La mise en valeur de l'amont (Bièvre « ouverte » de sa source à Antony) ;
- La réouverture de certains tronçons de la Bièvre couverte, d'Antony à Paris.

Les cinq grandes orientations pour le SAGE définies à l'issue de la réflexion menée sur la définition du périmètre en 2007, puis confirmées par l'état des lieux approuvé en 2010 et renforcées dans le cadre de la révision partielle du SAGE approuvé le 4 juillet 2023, sont les suivantes :

- L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie
- La maîtrise des ruissellements urbains (gestion à la source des eaux pluviales) et la gestion des inondations
- Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière
- La reconquête des milieux naturels et notamment des zones humides
- La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville.

○ **Risque d'inondation par le phénomène de remontée de nappe**

Selon le site Géorisques, les parcelles étudiées sont en zone potentielles sujettes aux inondations de cave (fiabilité moyenne).

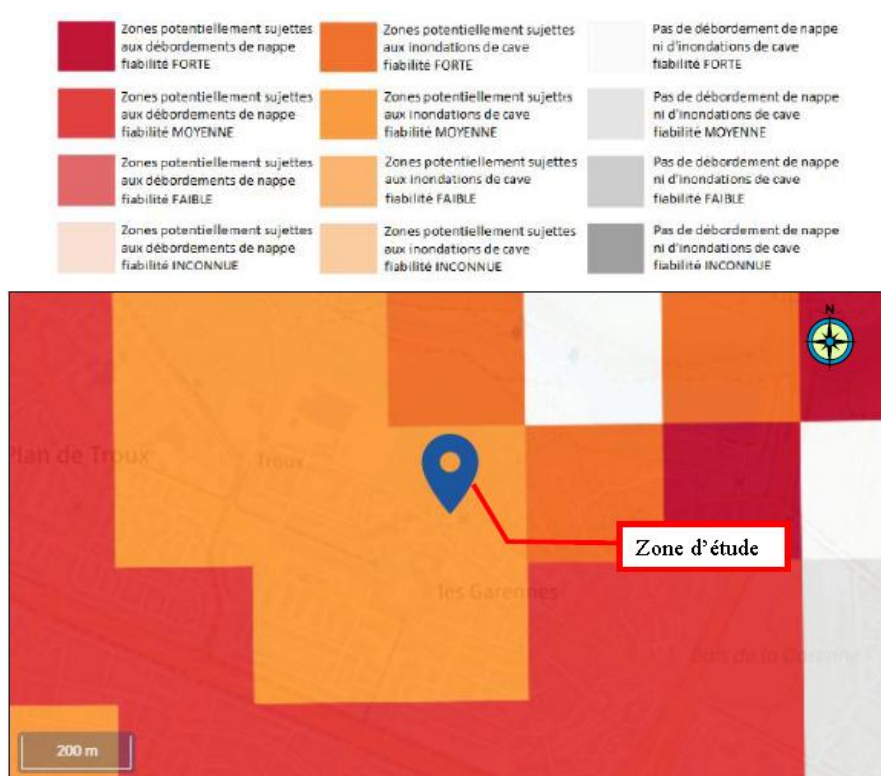


Figure 4 : Risques liés aux remontées de nappe (source : Géorisque)

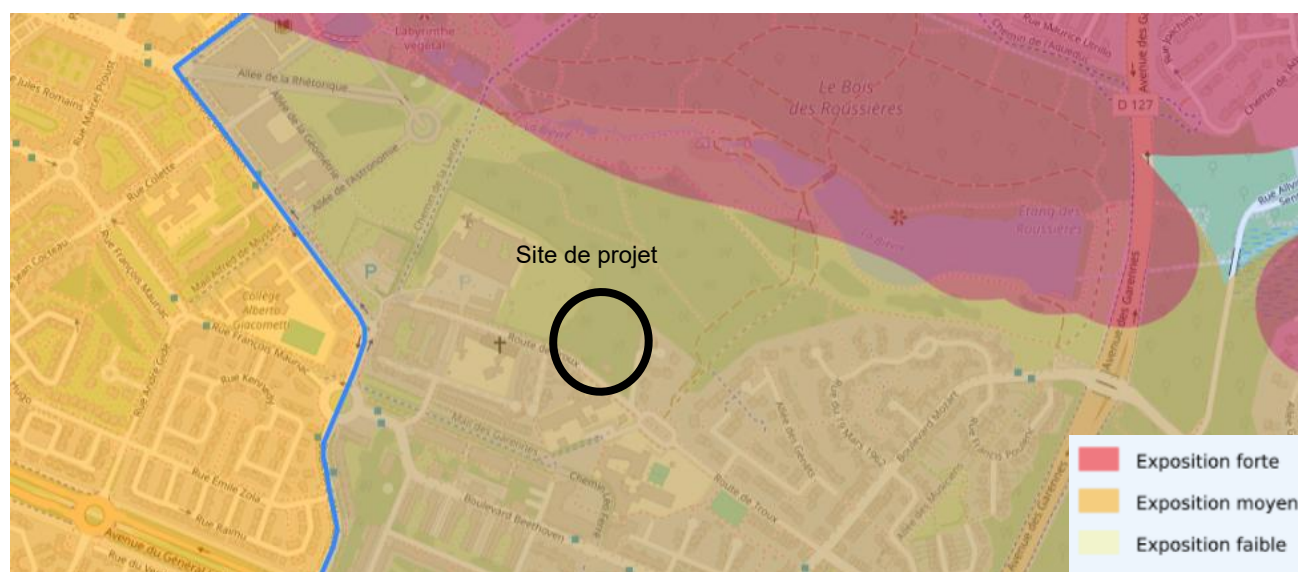
Source : Etude géotechnique, Géolia

○ Retrait-gonflement des sols argileux

Il se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'Homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la dislocation des dallages et des cloisons, la rupture des canalisations enterrées, etc.

D'après la carte relative à l'aléa « retrait-gonflement » des argiles du BRGM, l'ensemble du site de projet est répertorié dans la zone d'aléa moyen.

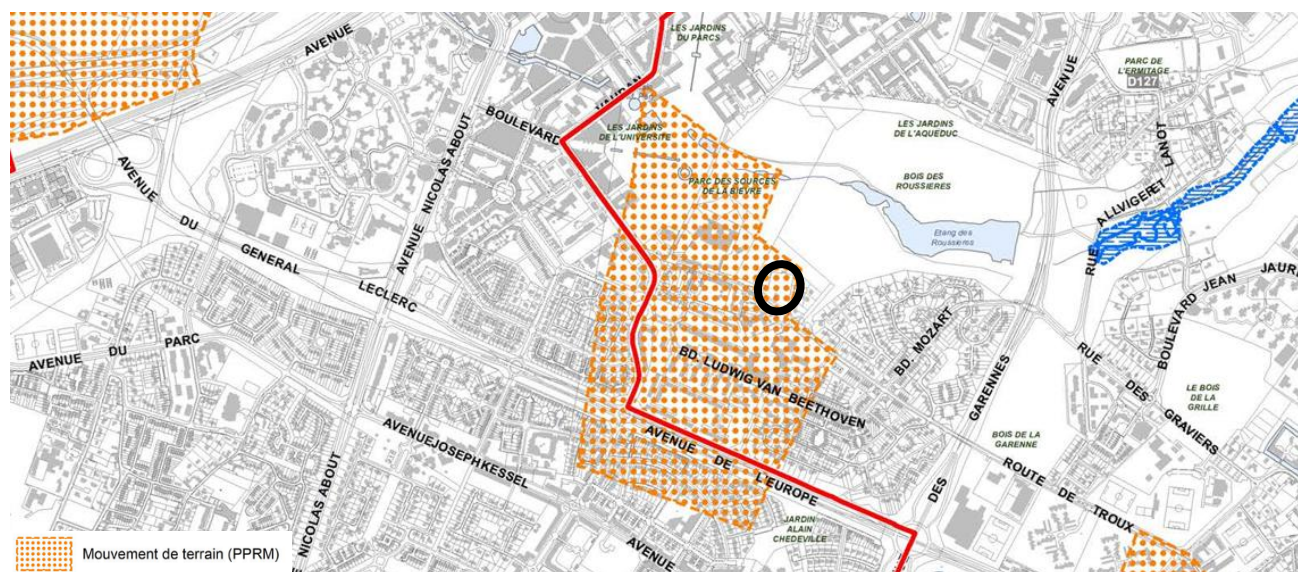


Extrait carte relative à l'aléa « retrait-gonflement des argiles » du BRGM (Source : Géorisques)

○ Cavités souterraines

Le site est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées approuvé le 05/08/1986.

Les autorisations d'occupation des sols peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.



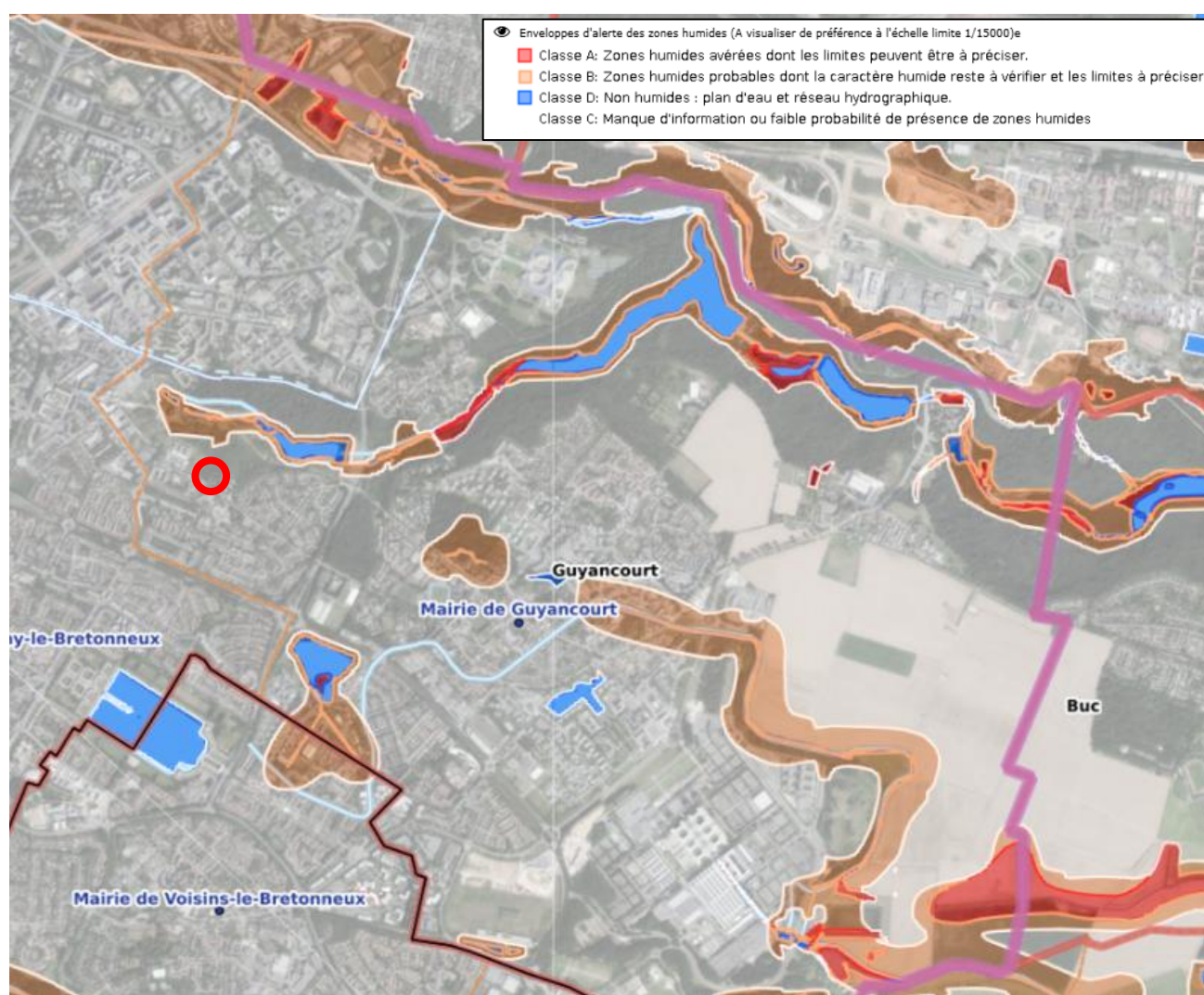
Source : PLUi Saint-Quentin-en-Yvelines

○ Les zones humides

Les zones humides sont des zones de transition à l'interface du milieu terrestre et du milieu aquatique. Elles sont caractérisées par la présence d'eau, en surface ou dans les horizons superficiels du sol, au moins temporairement et par une végétation adaptée à la submersion ou aux sols saturés d'eau. Sensibles aux modifications hydrauliques et aux pollutions, elles subissent de fortes dégradations. Les zones humides assurent un ensemble de fonctions indispensables au maintien de la qualité des eaux.

Afin de préserver les zones humides et de les intégrer dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle régionale, la D.I.R.E.N. a lancé une étude en 2009, visant à améliorer la connaissance des secteurs potentiellement humides de l'Île-de-France. Cette étude a abouti à une cartographie synthétique déterminant cinq classes d'enveloppes d'alerte, selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

La commune de Guyancourt est concernée ponctuellement par des zones de « Classe A », « Classe B » et de « Classe D » autour de la Vallée de la Bièvre, de l'Etang du Moulin à Vent, sur le Bois de la Grille, etc.. Pour les enveloppes de « Classe B », le classement correspond à une probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.



Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides (Source : DRIEAT IDF)

La carte de l'enveloppe des zones potentiellement humides n'identifie pas de zones humides sur le site du projet.

○ Risque sismique

L'ensemble du département des Yvelines est classé en zone 1 de sismicité faible.

2. Risques technologiques

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit, approuvé ou prévu sur le territoire de Guyancourt, et donc sur le site de projet.

○ Pollution des sols

❖ Base de données BASOL :

La base de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ne recense aucun site à moins de 1 km de la propriété étudiée.

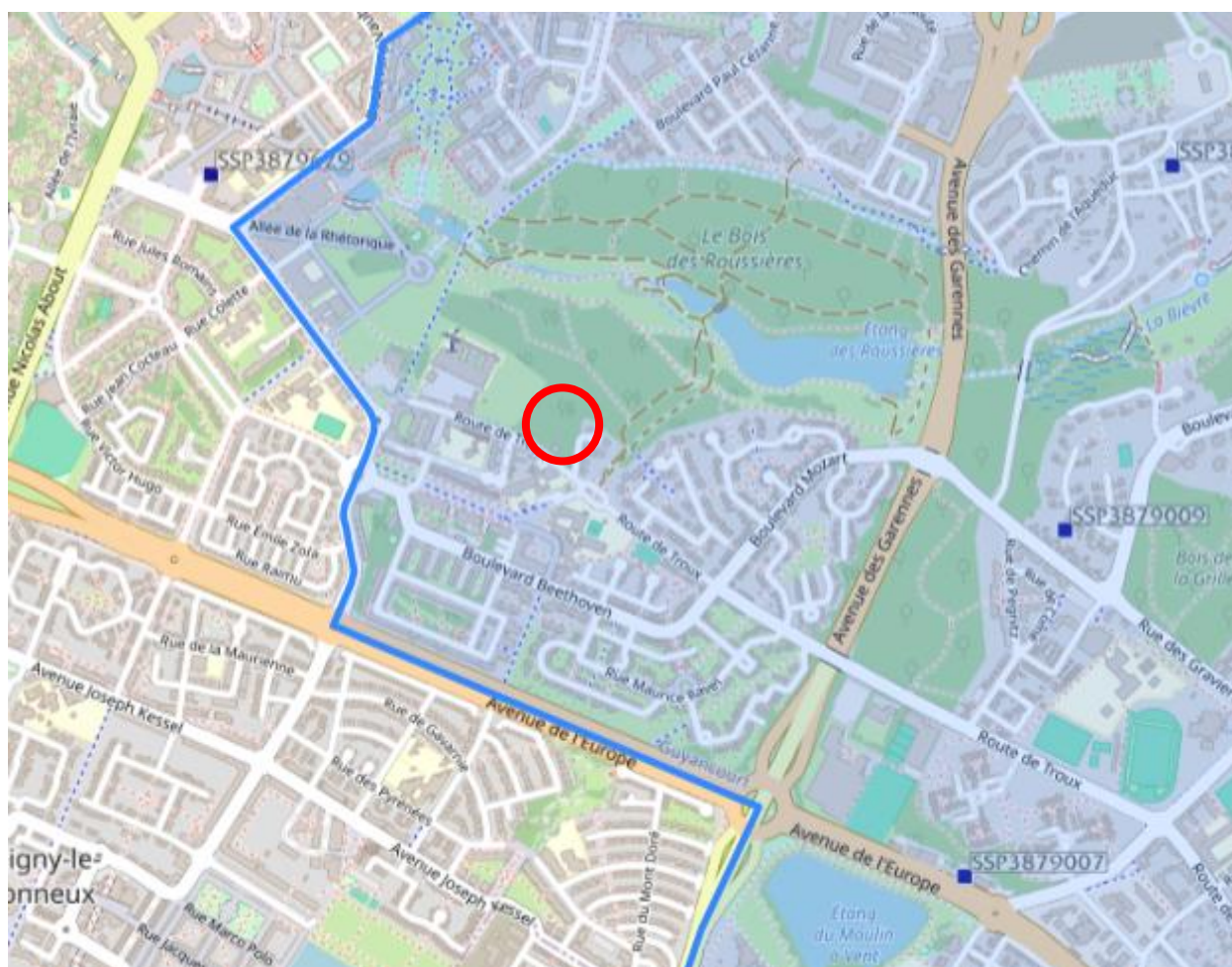
Le site de projet n'est pas recensé dans la base de données BASOL.

❖ Base de données SIS :

Le site étudié ne fait pas partie de la base de données des Secteurs d'Information sur les Sols. Aucun site SIS n'est répertorié dans un rayon de 500 m autour du site.

❖ Base de données BASIAS :

La base de données BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense les anciens sites industriels et activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.



Aucun site BASIAS n'est recensé au droit du site de projet ou dans un périmètre de 500m autour.

○ Etude menées sur le site

Un diagnostic environnemental a été mené sur le site par le bureau d'étude Géolia en juillet 2025, sur la partie du terrain concernée par la construction du bâtiment collectif.

Seuls les éventuels remblais ou terrains remaniés sont retenus comme source potentielle de pollution.

Les investigations se sont déroulées en juin 2025 et ont consisté à réaliser sondages descendus entre 1m et 4m de profondeur.



Tableau 4 : Investigations réalisées

Source ou activité potentiellement polluante	Sondage	Profondeur prévue (m)	Localisation (projet)	Remarque
Remblais éventuels/Terrains remaniés	T1	4 m	Futur sous-sol	-/-
	T2			-/-
	T3			-/-
	T4	1 m	Futurs espaces verts	-/-
	T5			-/-
	T6			-/-
	T7	4 m	Futur sous-sol	-/-

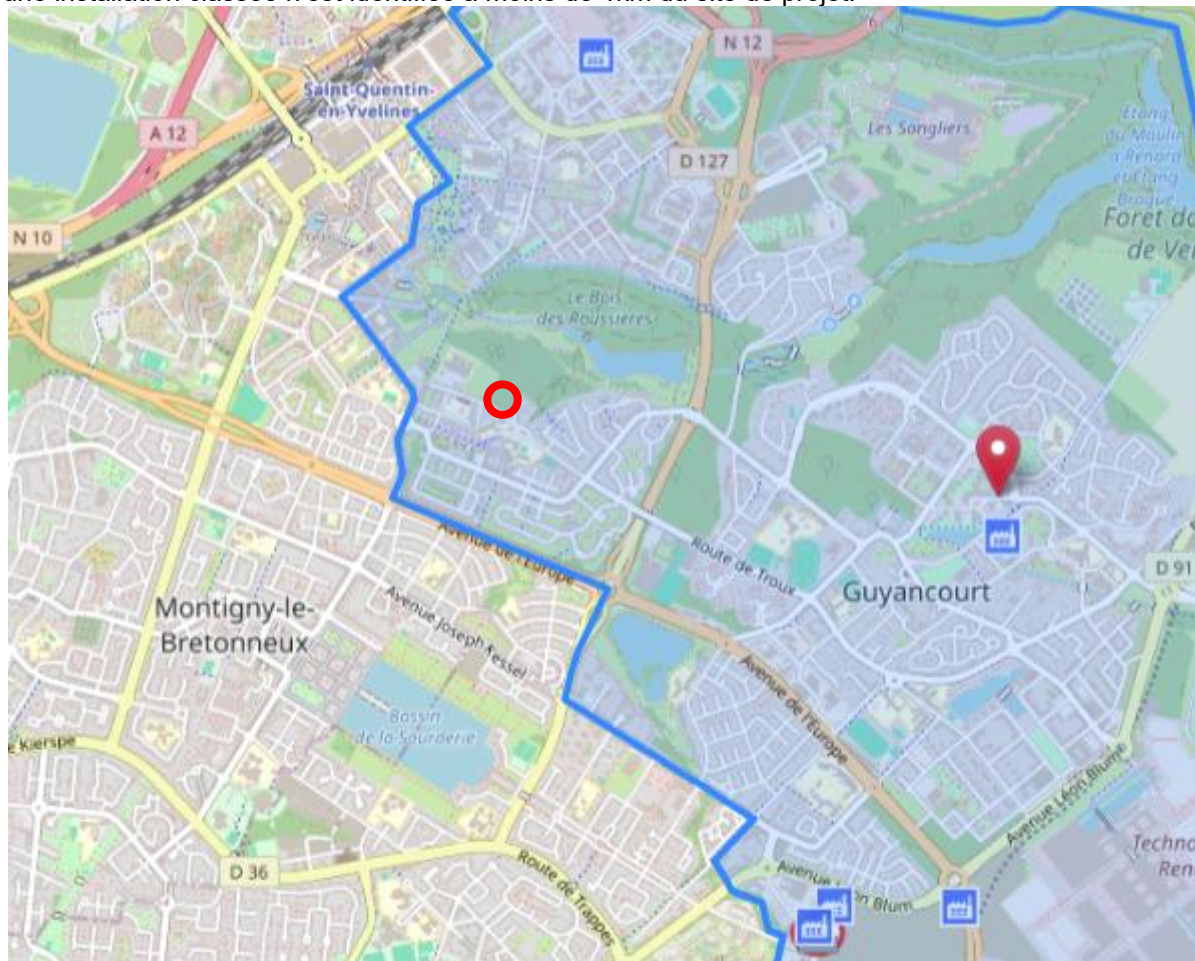
Les analyses de sols ont montré une unique légère trace de HAP en un point de sondage. La qualité du milieu sol n'est donc pas de nature à engendrer un risque sanitaire inacceptable pour les futurs usagers. Le site est donc jugé compatible avec les usages prévus.

- **Installations classées pour l'environnement**

- ❖ **ICPE soumises à autorisation et à enregistrement :**

La base de données sur les Installations Classées recense les installations classées (ICPE) **soumises à autorisation et à enregistrement**.

Aucune installation classée n'est identifiée à moins de 1km du site de projet.



Extrait carte ICPE // Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluants (Source : georisques.gouv.fr)

La propriété n'est pas recensée dans la base de données ICPE du Ministère. Aucune installation ICPE soumise à autorisation ou enregistrement n'est recensée à moins de 1 km de la propriété étudiée.

- **Le risque industriel**

La commune de Guyancourt n'est pas concernée par un risque industriel. Elle ne compte aucun établissement classé au titre de la Directive SEVESO.

Il n'est pas répertorié sur le site ou dans sa proximité de risque industriel.

- **Le risque de Transports de Matières Dangereuses (T.M.D.)**

Le principal risque de transport de matières dangereuses sur la commune est dû à la **présence d'une canalisation de gaz** qui traverse la commune d'ouest en est. Cette canalisation de gaz à haute pression, exploitée par la société GRT Gaz, représente un risque potentiel et peut imposer la mise en place de restrictions concernant l'urbanisation de certains secteurs, en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.



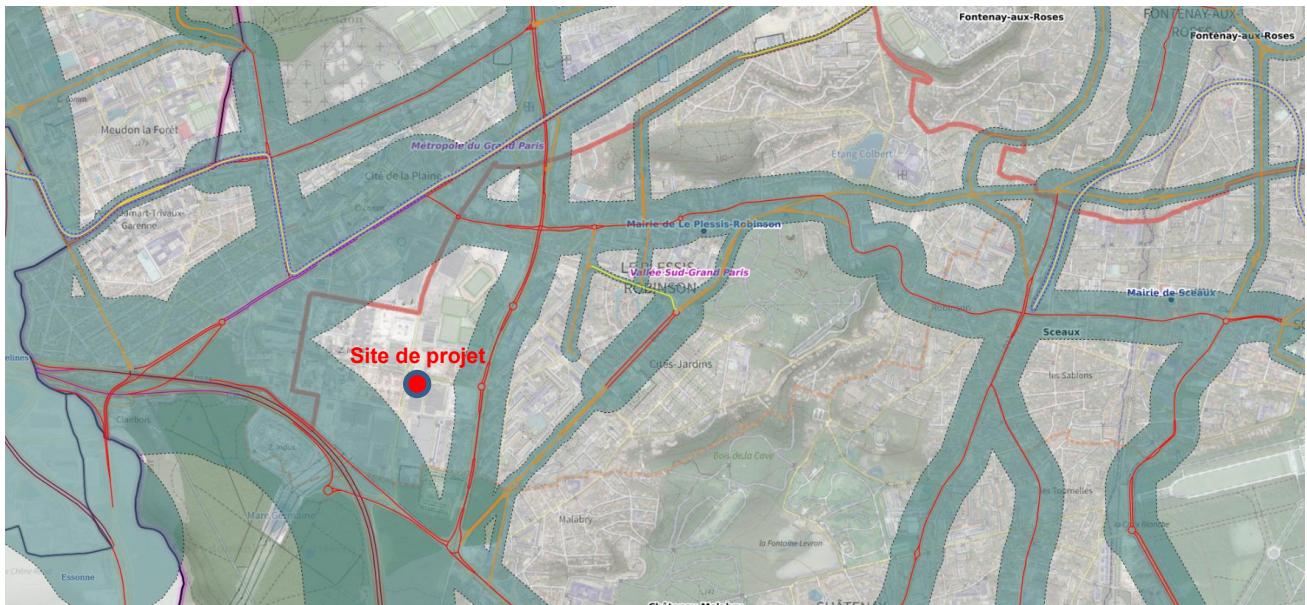
Le site de projet est traversé par le réseau de transport de gaz. GRT Gaz doit être consulté dans le cadre du projet.

- **Le risque d'exposition au plomb**

L'ensemble du département des Yvelines a été classé « zone à *risque d'exposition au Plomb* » (Arrêté préfectoral n°A-00-00564 du 2 mai 2000). « En tout état de cause, les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb à l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique. » (Article L. 1334-8).

❖ Classement des infrastructures de transports terrestres

D'après l'arrêté Préfectoral n° 2023-71 du 26 mai 2023 indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres, le site de projet n'est pas concerné par les secteurs de bruit.



Classement des infrastructures de transports terrestres (Sources : DDT92)

❖ Cartographies européennes :

La directive européenne n°2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, est entrée en vigueur en juillet 2002. Elle a pour objectif de définir une approche commune à tous les États membres, visant à « éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles, y compris la gêne, de l'exposition au bruit dans l'environnement », elle impose aux gestionnaires de grandes infrastructures de transports et aux grandes agglomérations, l'élaboration d'une cartographie du bruit, l'information des populations et la mise en oeuvre de plans d'action, appelés en France « plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE).

La directive a été transposée dans le droit français par les articles L572-1 à L572-11 (partie législative) et R572-1 à R572-11 (partie réglementaire) du Code de l'environnement.

La situation acoustique du projet a été examinée au regard des indicateurs Lden (L day, evening, night) et Ln (Lnight) utilisé dans le cadre des cartographies européenne (« plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE) et Point Noirs de Bruit (PNB)

L'indicateur Lden (pour Level day evening night) correspond à un indicateur de bruit global perçu en moyenne sur 24 heures. Il tient compte de la sensibilité accrue des individus au bruit sur les périodes de soirée et de nuit.

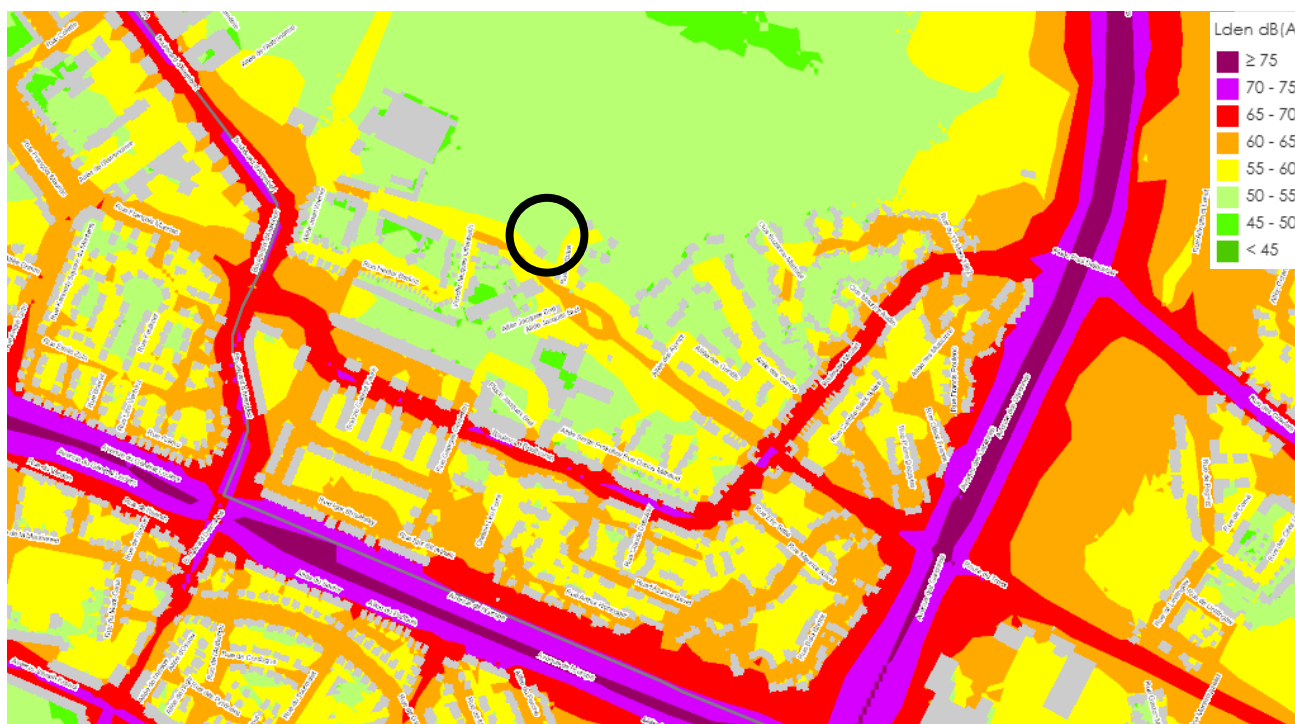
L'indicateur Lden est calculé à partir des niveaux de bruit moyens équivalents sur les périodes de journée (6-18h), de soirée (18-22h) et de nuit (22-6h) en appliquant des pondérations de +5 dB(A) et de +10 dB(A) aux niveaux de bruit de soirée et de nuit. Il est évalué en moyenne sur l'année.

L'indicateur Ln (Level night) correspond au niveau moyen énergétique de bruit sur la période nocturne (22-6h). Il est évalué en moyenne sur l'année.

L'indicateur Lden est utilisé pour ces cartographies européennes.

Les modélisations et simulations de ces indicateurs Lden et Lnight ont été réalisées par Bruitparif

Les cartographies ci-dessous montrent l'emplacement du site de projet sur les cartographies de l'indicateur Lden et Lnight:



D'après les cartes de bruit ; le site est exposé à des niveaux Lden variant entre 50-55dB(A) sur la majorité du site et pouvant aller jusqu'à 60dB(A) au bord de la route de Troux.

L'indicateur nuit Lnnight varie entre 40dB(A) et 50dB(A).

Le site se situe donc dans un environnement relativement calme. La route de Troux émet peu de nuisances sonores.

❖ Plan d'exposition au Bruit

Le site de projet ne se situe pas dans un périmètre de PEB.

❖ Desserte en transports en commun

Le site se trouve à 1,3 km de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines desservie par le RER C, les transiliens N et U.

L'arrêt de bus le plus proche se trouve à environ 300m au sud. Il s'agit de l'arrêt « Hameau de Trous » desservi par plusieurs lignes qui permettent de rejoindre la gare RER.

Le site est donc globalement plutôt bien desservi par les transports en commun et bénéficiera de l'arrivée de la ligne 18 du GPE sur la commune de Guyancourt.

3. Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet (complément du cerfa)

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
MILIEU NATUREL										
Milieux naturels et politiques territoriales	SRCE : pas d'enjeu Pas d'arrêté de biotope Pas d'EBC Natura 2000, PNR éloignés de l'aire d'étude					La ZNIEFF de la forêt domaniale de Versailles se trouve à 800m.				
Zones humides	Pas de zone humide référencée à la DRIEAT									
Habitats Faune/Flore					Le site est arboré. Plusieurs arbres présentent cependant un mauvais état qui nécessitera leur abattage.					
PAYSAGE ET PATRIMOINE										
Relief	Pas d'enjeu									
Monument historique/ AVAP/Secteur sauvegardé	Pas d'enjeu									
Site classé/site inscrit							Le projet est en site inscrit de la vallée de la Bièvre.			
Site archéologique	Pas de sites									

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre
RISQUES MAJEURS										
Risque d'inondation	Hors PPRI									
Risque de remontée de nappe			Zone potentiellement sujette aux inondations de caves							
Gonflement des argiles					Risque d'aléa de retrait moyen					
Mouvements de terrain							Le site est concerné par un PPR relatif aux mouvements de terrain.			
Transport de matières dangereuses					Canalisation de transport de gaz naturel qui traverse le site					
Risques technologiques	Pas de PPRT Pas de SEVESO				Le site est traversé par une canalisation de transport de gaz naturel.					

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
SANTE										
Bruit			Zone relativement calme							
Pollution de l'air					Classique de la Région Ile de France					
Pollution des sols	Pas de sites, BASOL, BASIAS, SIS Pollution minime									
EAU										
Captage AEP	Pas de captage répertorié									
Eaux superficielles	Pas de cours d'eau répertorié									

9. COMPATIBILITE DU PROJET

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (SDRIF-E)

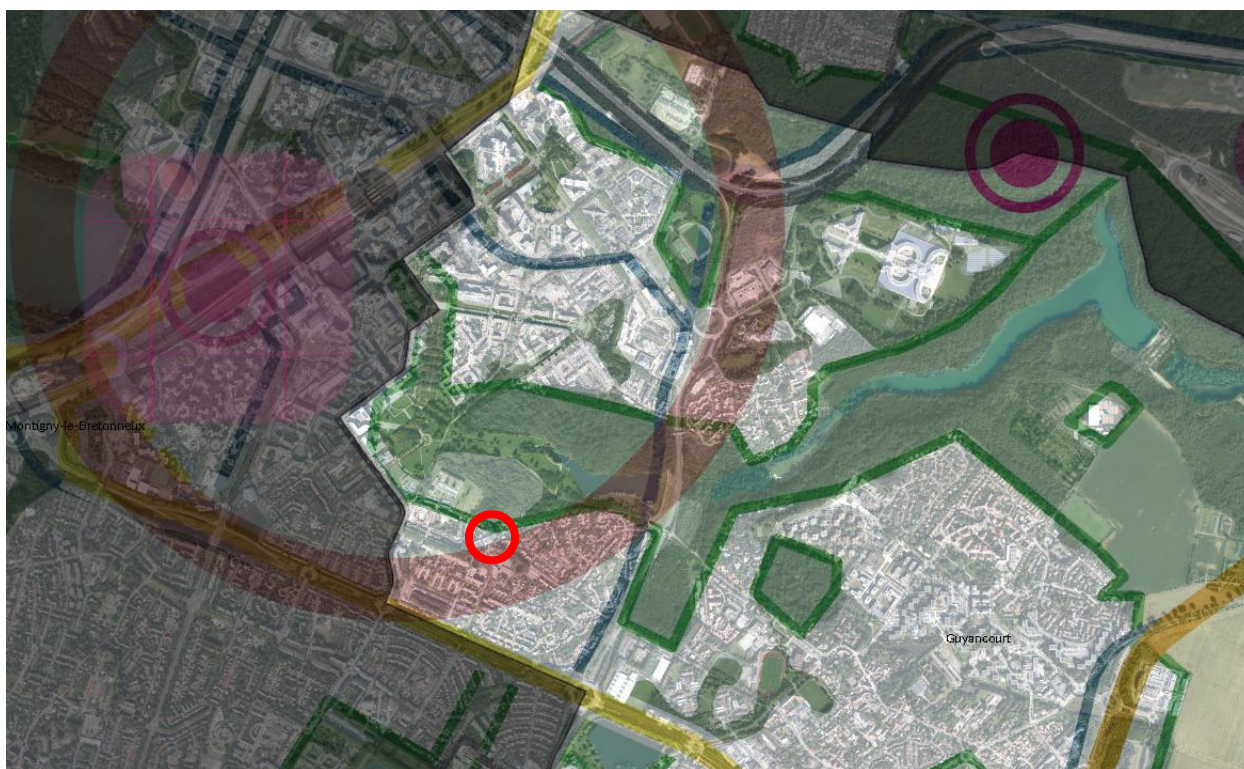
Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens. Il a été adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.

Le SDRIF-E a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Les objectifs sur la commune de Guyancourt et sur le site de projet sont les suivants :

- Une polarité constituée d'une ou plusieurs communes autour de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Sanctuariser l'armature verte. Le site est cependant exclu de l'orientation « préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels ».
- Des capacités d'urbanisation communale de 10 ha. Le projet n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Un objectif d'accroissement de la densité résidentielle de 17%. Le projet participe à cet objectif.



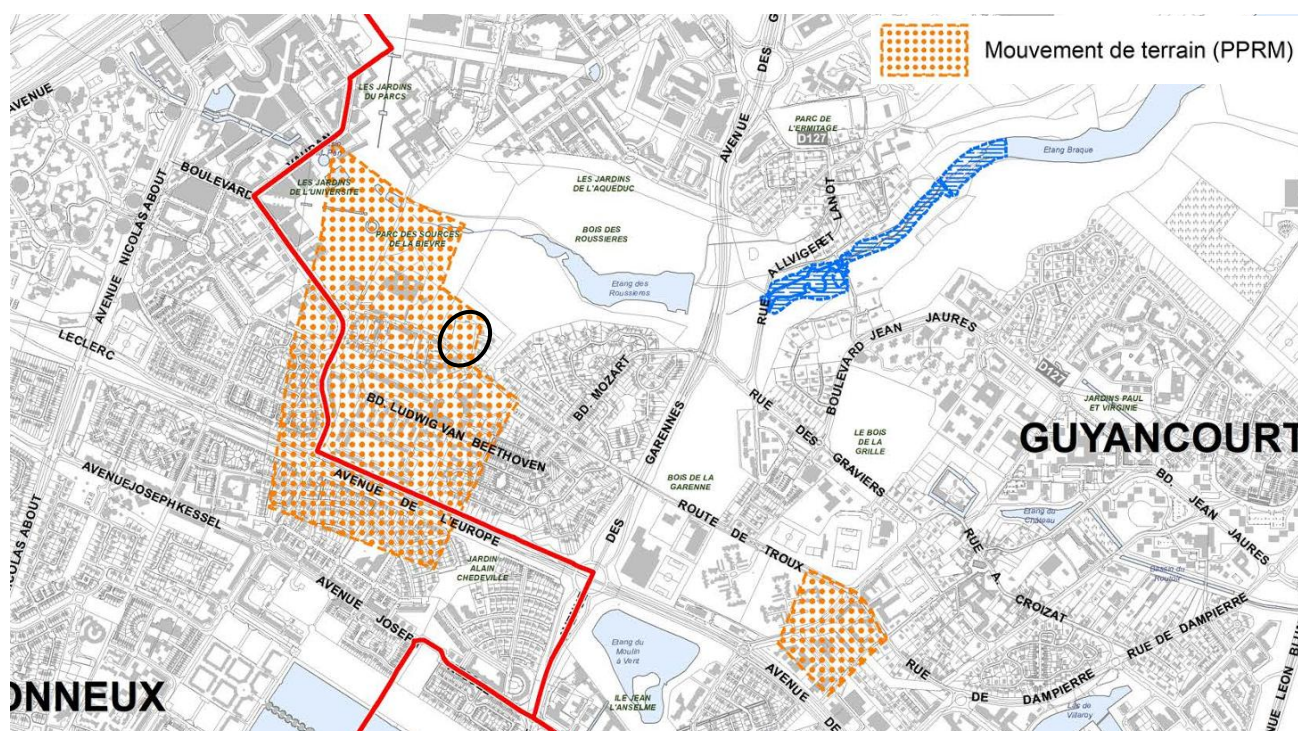
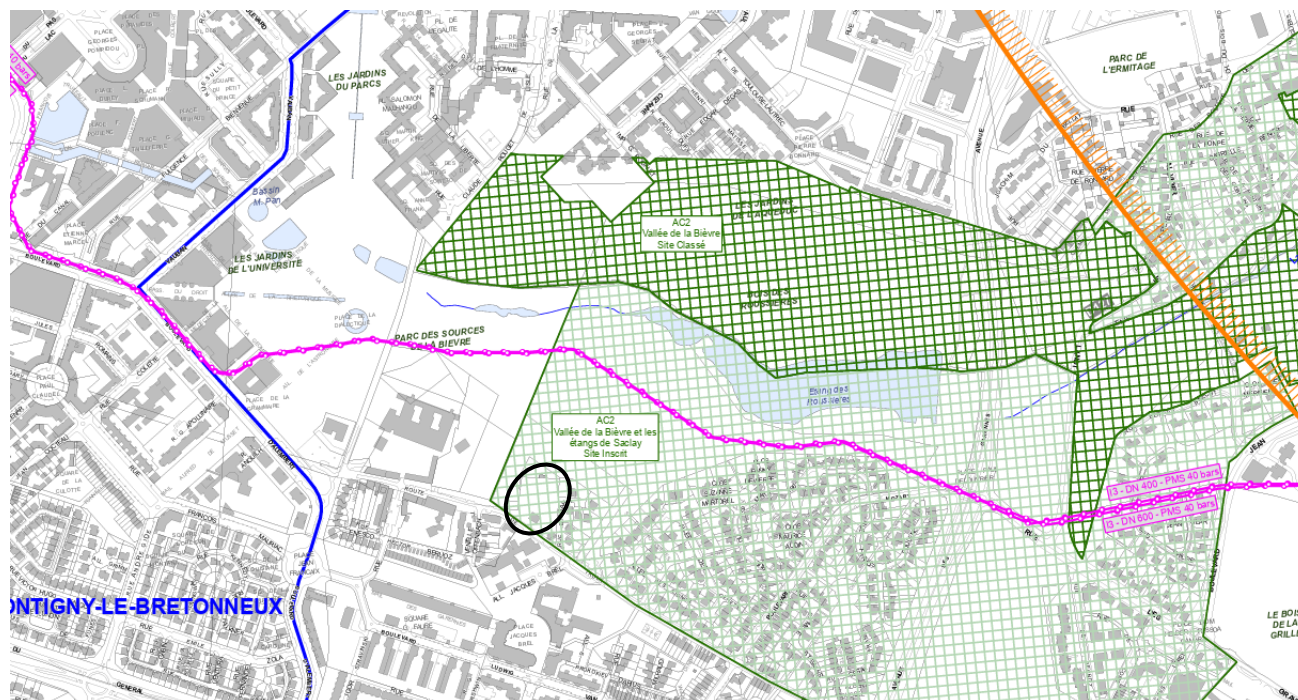
Carte 1 : Maîtriser le développement urbain (Source : SDRIF-EXPLORER)

Le projet n'entraîne pas de consommation des capacités d'urbanisation car est déjà identifié comme artificialisé au MOS de l'Institut Paris Région. Il participe par ailleurs à l'objectif d'accroissement résidentiel affiché au SDRIF-E.

Le site est concerné par l'orientation qui vise à sanctuariser l'armature verte. Son tracé est schématique. Les espaces urbanisés compris dans ce périmètre ne sont pas concernés par les orientations réglementaires de l'armature verte. Le site de projet est d'ores-et-déjà urbanisé (maison et son jardin), en zone urbaine au PLUi et identifié comme artificialisé au MOS. Il n'est donc pas concerné par ces orientations.

Le site du projet est concerné par les servitudes d'utilité publique suivante :

- La servitude AC2 relative au site inscrit de la Vallée de la Bièvre
- La servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées approuvé le 05/08/1986



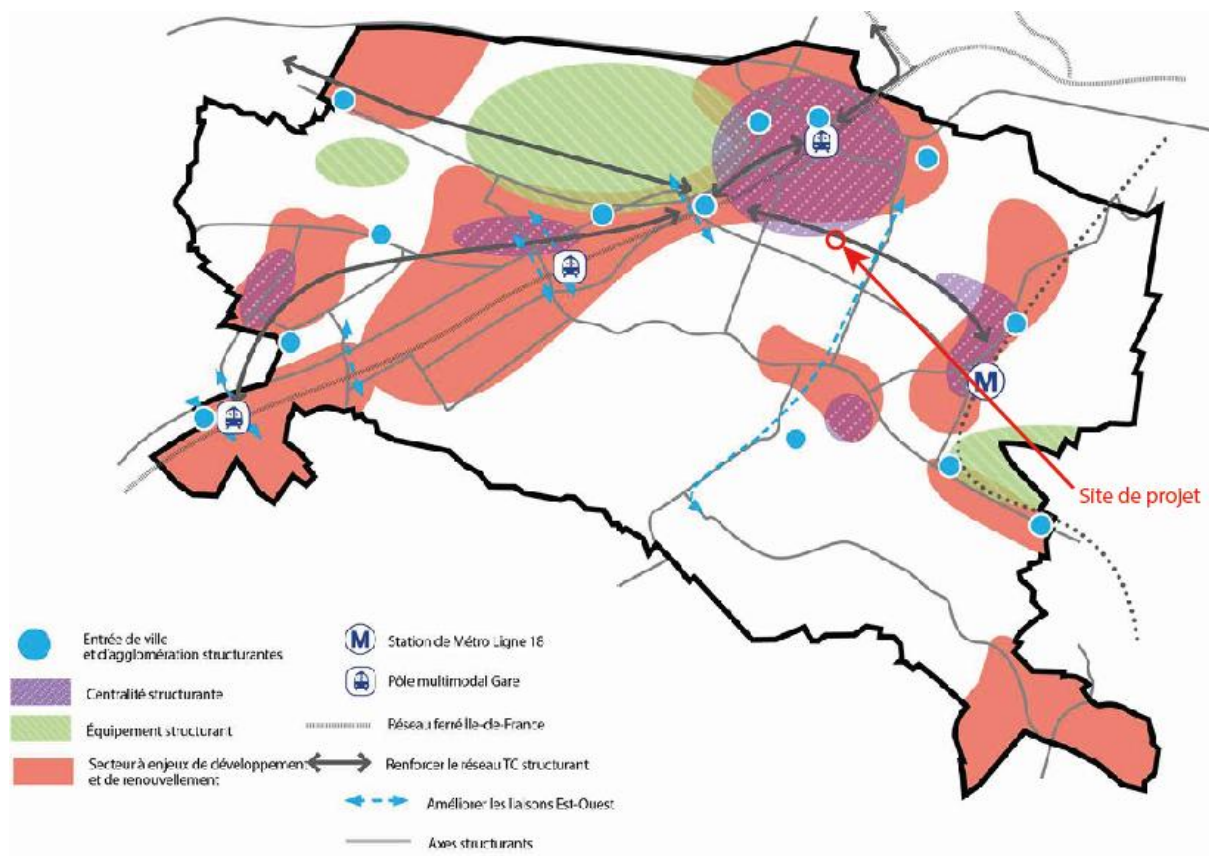
Cartes des servitudes (Source : PLUi Saint Quentin en Yvelines)

❖ Le PADD :

Le PADD du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines s'oriente selon 3 grands axes :

- Pour un territoire multiple et attractif
- Pour un territoire de Haute Qualité de vie et d'excellence environnementale
- Pour un territoire animé, pratique et facile à vivre.

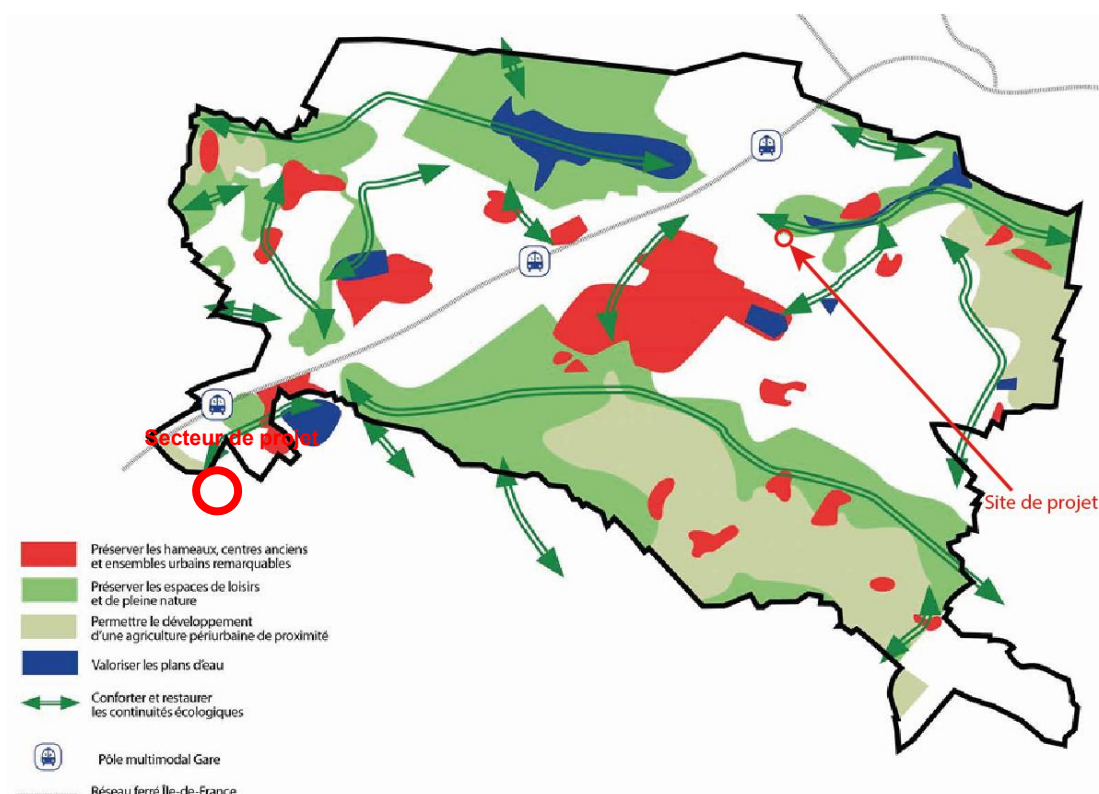
AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE MULTIPLE ET ATTRACTIF



Extrait PADD PLUi Saint-Quentin-en-Yvelines

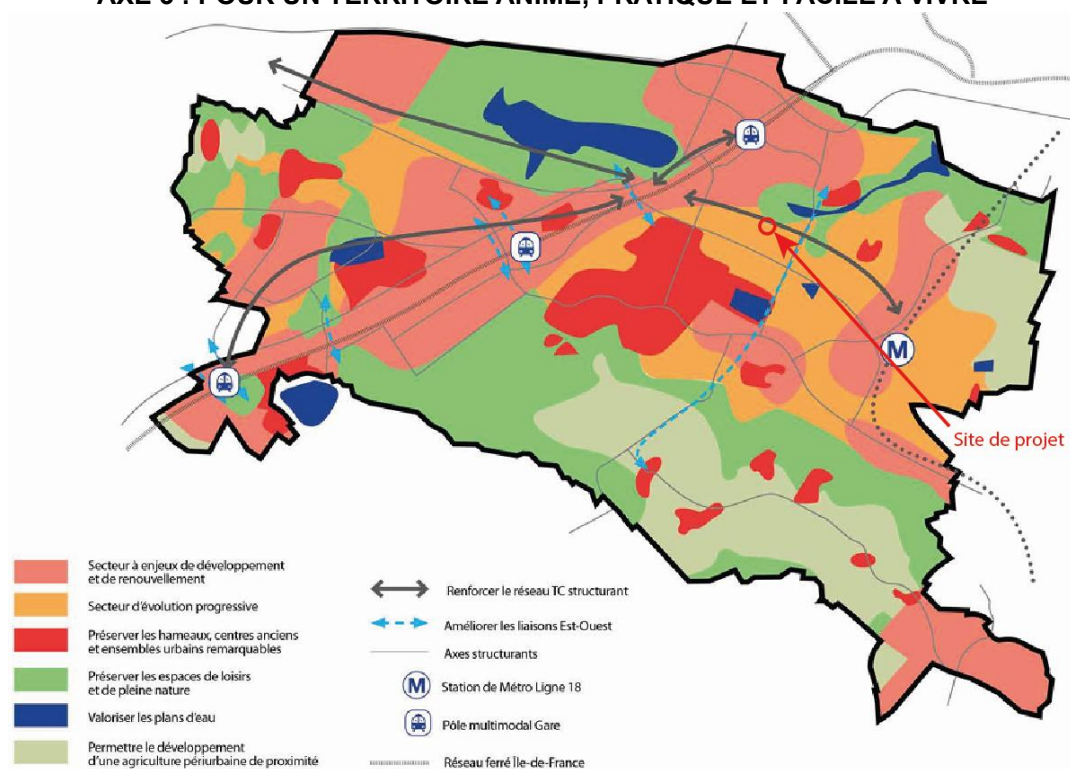
Le site de projet est au sud de la centralité structurante programmée autour de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines.

AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE DE HAUTE QUALITE DE VIE ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE



Le site de projet est au sud des espaces de loisirs et de pleine nature à préserver et des continuités écologiques à conforter et restaurer.

AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE ANIME, PRATIQUE ET FACILE A VIVRE



Le site de projet est situé dans le secteur d'évolution progressive.

Le projet est donc conforme aux objectifs du PADD.

10. DESCRIPTIF DU PROJET

1. Programmation prévisionnelle : une mixité fonctionnelle affirmée

Le terrain sera divisé en deux lots, l'un pour accueillir un futur bâtiment collectif, l'autre pour la maison protégée et son garage qui seront conservés.

Le projet prévoit la réalisation d'un projet de logements collectifs totalisant 99 logements collectifs. Ces 99 logements se répartissent en 25 logements en accession, 22 logements BRS (Bail Réel Solidaire) et 52 logements sociaux (LLS). L'ensemble sera réalisé en une seule tranche, sur un niveau de stationnement intégralement situé en infrastructure.

Le projet présente donc un intérêt général fort en proposant un programme comprenant près de 75% de logements participant à loger les ménages modestes (52 logements sociaux et 22 logements BRS).

2. Parti d'aménagement et architectural

○ Parti d'aménagement

Les bâtiments projetés, au nombre de 2, sont contigus et d'une volumétrie de type R+3+attique. Ils s'organisent en forme de H autour d'un espace vert central, et sont disposés majoritairement selon un axe Nord-Sud.

Le volume central est évidé à rez-de-chaussée de façon à offrir aux piétons une vue vers la partie boisée au Nord.

Les façades des bâtiments sont implantées en retrait des limites séparatives (sauf pour le volume bas de la rampe de parking, qui est intégré à la construction)

Le dernier niveau des constructions est réalisé en attique, en retrait de 2m conformément aux prescriptions du PLUi. Les couvertures sont de type à versants de toitures (majoritaire) et en toiture terrasse.

L'espace vert central est traité en espace vert commun et tout au pourtour du bâtiment Ouest, tandis que des jardins privatifs sont disposés en périphérie du bâtiment Est, au bénéfice des futurs résidents. Des végétaux sélectionnés pour leur rusticité et leur qualités esthétiques sont mis en œuvre sur l'ensemble de l'opération. Les cheminements piétons sont réalisés en matériaux perméables.

La maison existante est conservée et n'est pas modifiée, tout comme son garage. Seule une clôture neuve doublée par des plantations nouvelles, vient réaliser une séparation avec les bâtiments collectifs.

○ Parti architectural

Le projet se caractérise par une Architecture d'inspiration traditionnelle qui se veut « sobre et élégante », caractérisée par une composition des façades hiérarchisée et ordonnancée.

Le projet souhaite une Architecture élégante, pérenne et qualitative qui respecte les règles de composition d'une architecture d'inspiration traditionnelle à la fois dans l'ordonnancement des façades mais aussi dans le choix des tonalités.

Différents décrochés & animations en façade ont été réalisés afin d'offrir une meilleure insertion au sein des constructions environnantes et de proposer une architecture séduisante et pérenne. On distingue des façades composées d'une organisation en 3 parties de type : socle - corps de bâtiment – attique, avec un soubassement souligné par une tonalité d'enduit distincte.

Les façades privilégient une prédominance de colorations « chaudes » & « claires ». Les couleurs employées emploient une palette de tonalités ton clair et beige.

Le choix de ces coloris se justifie par une aspiration à une intégration harmonieuse du bâti dans son environnement et une intégration des teintes claires adaptée au contexte du projet et à sa localisation en Ile de France.

Les éléments mis en place contribuent à une organisation et une hiérarchisation des façades, qui reprennent les principes généraux suivants :

- Un soubassement : en enduit plus soutenu avec joints creux qui permettent de souligner l'effet de socle, et renforcent la perception « d'assise » des bâtiments.
- Le corps de bâtiment : Les façades sont revêtues d'enduit clair en harmonie avec les autres tonalités. L'enduit assure un rôle de régulateur et est rythmé par les jeux de volume des constructions. Un enduit d'une finition plus claire vient encadrer les baies et participe à la qualité du dessin des façades.
- Un couronnement, en combles ou en en attique reçoit des tonalités d'enduit beige légèrement plus soutenue en rappel de la teinte du soubassement ou claires selon la localisation et les séquences de façade.
- Un volume de couverture, traité sous en couverture métallique brun aspect zinc. La partie centrale des bâtiments est quant à elle évidée et traitée en toiture terrasse végétalisée. Le bâtiment Ouest reçoit en toiture terrasse les pompes à chaleur qui sont masquées par des écrans acoustiques.

Les menuiseries extérieures sont en PVC plaxé gris RAL 7016 et les volets roulants associés en aluminium de même coloris (RAL 7016). Les baies seront de type « ouvrants à la Française » à double vitrage, assurant un niveau d'isolation thermique élevé afin d'atteindre le niveau de performance thermique ciblé. Quelques volets battants, en bois peint, viendront compléter les occultations.

La disposition des balcons et des terrasses participe au jeu de volumétrie du projet et vient séquencer et animer les façades. Un effort particulier a été réalisé afin de généraliser autant que faire se peut les logements à double orientation ou les logements traversants.

Les balcons filants entre deux appartements seront dotés de pare-vues. Les garde-corps seront réalisés en acier thermolaqué gris anthracite, d'une tonalité gris anthracite (RAL 7016) dans un souci d'harmonie avec les baies.

Les bandeaux qui animent les façades seront recouverts d'entablement métallique afin d'éviter les salissures de la rive des modénatures. Les descentes d'eaux pluviales seront en PVC beige et positionnées de préférence dans les angles rentrants autant que possible.



Il est prévu la réalisation d'espaces verts de qualité alternant haies d'essences variées, massifs, arbustes d'essences locales et arbres (1 arbre à haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre).

Le projet prévoit 1 323 m² d'espaces verts de pleine terre, 589 d'espaces verts sur dalle, soit un total de 1 912 m² de végétalisation de la parcelle (45% environ).

○ Intentions paysagères

Le projet visera à préserver et valoriser une partie du patrimoine arboré existant, en maintenant une trame végétale en cohérence avec le contexte naturel du site. L'élément central de la composition paysagère sera la création d'une lisière plantée traversant le cœur d'îlot, assurant une connexion écologique et visuelle avec le boisement du parc de la Bièvre au nord.

Cette lisière jouera un rôle structurant dans l'organisation du site, servant à la fois de filtre paysager entre espaces communs et logements privés, et de support à la biodiversité locale. Elle permettra également d'offrir une ambiance naturelle, propice à la transition douce entre nature et bâti.

Les haies de laurier et de pin, et les massifs de laurier, existants en limite parcellaire, au nord, à l'est et à l'ouest du site, mais également en limite avec la maison protégée, seront conservés et renforcés.

Les revêtements de sol seront sélectionnés pour leur perméabilité, leur teinte claire (limitation des îlots de chaleur) et leur composition partiellement issue de matériaux recyclés, dans une logique de sobriété environnementale. Par ailleurs, les déchets végétaux issus des abattages nécessaires feront l'objet d'un recyclage sur site : bois réutilisé en mobilier ou paillage, branches broyées pour le paillage et conservation de futs pour créer des abris faunistiques.



Source : Note paysagère, Terabilis

○ Gestion du patrimoine arboré existant

La parcelle compte actuellement 88 arbres. Le projet prévoit la conservation de 53 d'entre eux, intégrés au futur aménagement. Afin d'assurer leur préservation, des mesures de protection spécifiques seront mises en place durant toute la phase de chantier (clôtures de protection, zones racinaires préservées, suivi technique).

Les 30 arbres devant être abattus feront l'objet d'une valorisation sur site afin de limiter au maximum les déchets verts. Le bois sera trié et transformé sous différentes formes : broyat pour les sols, futaies conservées pour la création d'abris faunistiques, ou encore réutilisation en mobilier extérieur, selon la qualité du matériau.

Un diagnostic phytosanitaire préalable a été réalisé (juillet 2025 par A. Le Berre, INRAE), permettant d'identifier les sujets présentant un risque sanitaire et mécanique. Il en résulte que 17 sujets sont condamnés et par conséquent sont préconisés à l'abattage.



Source : Note paysagère, Terabilis

○ Installations pour la biodiversité

La petite faune (insectes, vers de terre, etc.) est indispensable au fonctionnement des écosystèmes (pollinisation, maintien de la qualité de sols, source alimentaire pour prédateurs, etc.) et pourra trouver une source de nourriture grâce aux choix de la palette végétale, des habitats comme les différents refuges et potentiels lieux de reproduction.

L'objectif est de valoriser et de créer une zone de quiétude dans les espaces où la nature coexiste harmonieusement avec l'homme.



Source : Note paysagère, Terabilis

○ Gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales prioritairement à l'aide de techniques alternatives (infiltration pour les pluies courantes)

○ Parti environnemental

Il est à noter que le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sera réalisée par des pompes à chaleur disposées en toiture du bâtiment Ouest, avec un local chaufferie en sous-sol qui recevra notamment les ballons ECS. En complément, il est prévu en toiture la mise en œuvre de panneaux solaires (surface de 10 m²) de façon à satisfaire les exigences de l'article U15 du PLUi.

De la même façon il est prévu une récupération des eaux pluviales avec un volume tampon complémentaire au volume de rétention (bassin de rétention situé sous la rampe de parking). Ce réemploi de l'eau pluviale vient directement s'inscrire dans le cadre de l'article U15 du PLUi et du dispositif destiné à économiser l'eau.

Le projet prévoit une certification NF HABITAT HQE pour les logements locatifs sociaux, ainsi que le label KALISKY. **Le projet vise un niveau de performance énergétique élevé (seuil IC Construction & Bbio avec un objectif d'amélioration de 5% pour les logements locatifs sociaux par rapport au seuil 2025 de la RE 2020).**

4. Les déplacements

○ L'accessibilité et la circulation automobile

L'entrée du site est agrandie et prévoit une large aire qui dessert à la fois la maison existante conservée et le parc de stationnement des bâtiments collectifs.

○ Les circulations douces

L'entrée / sortie du parc de stationnement est située sur la pointe Sud-Ouest, au plus près de la petite place existante de façon à éviter tout flux de véhicules dans l'emprise du terrain.

Un cheminement piéton vient rejoindre les halls d'entrée et les locaux vélos disposés en entrée de site.

Le projet prévoit 156 emplacements vélos, conformément aux exigences du PLUi.

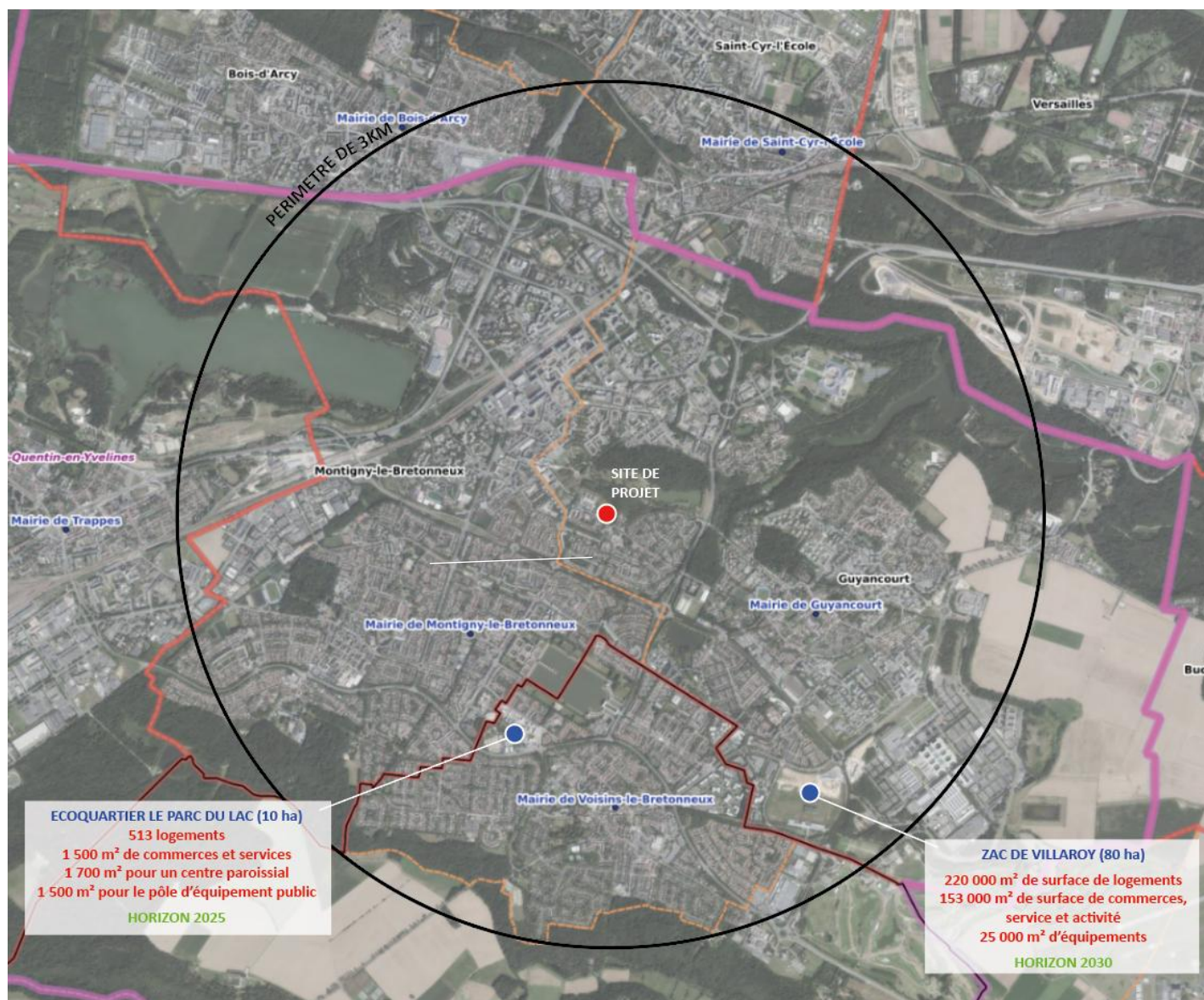
○ Stationnement

Le projet comptabilise au total 106 places de stationnement en sous-sol dont 4 places doubles et 6 places PMR (places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite), conformément aux règles du PLUi.

Le parking est disposé sur un niveau de sous-sol.

5. Projets connus dans l'environnement du projet

Les projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet, objet du présent cas par cas ont été recensés ci-dessous.



- **ZAC de Villaroy (Guyancourt)**

L'arrivée du métro du Grand Paris express et d'une gare Guyancourt – Saint-Quentin-en-Yvelines est l'enjeu majeur d'aménagement du territoire de Guyancourt des dix prochaines années.

Situé sur les anciennes friches de la société Thalès, le quartier des Savoirs fera pleinement partie de la Ville.

Depuis plusieurs années, sur près de 80 hectares, SQY et la commune s'emploient à créer un quartier de haute qualité urbaine comprenant :

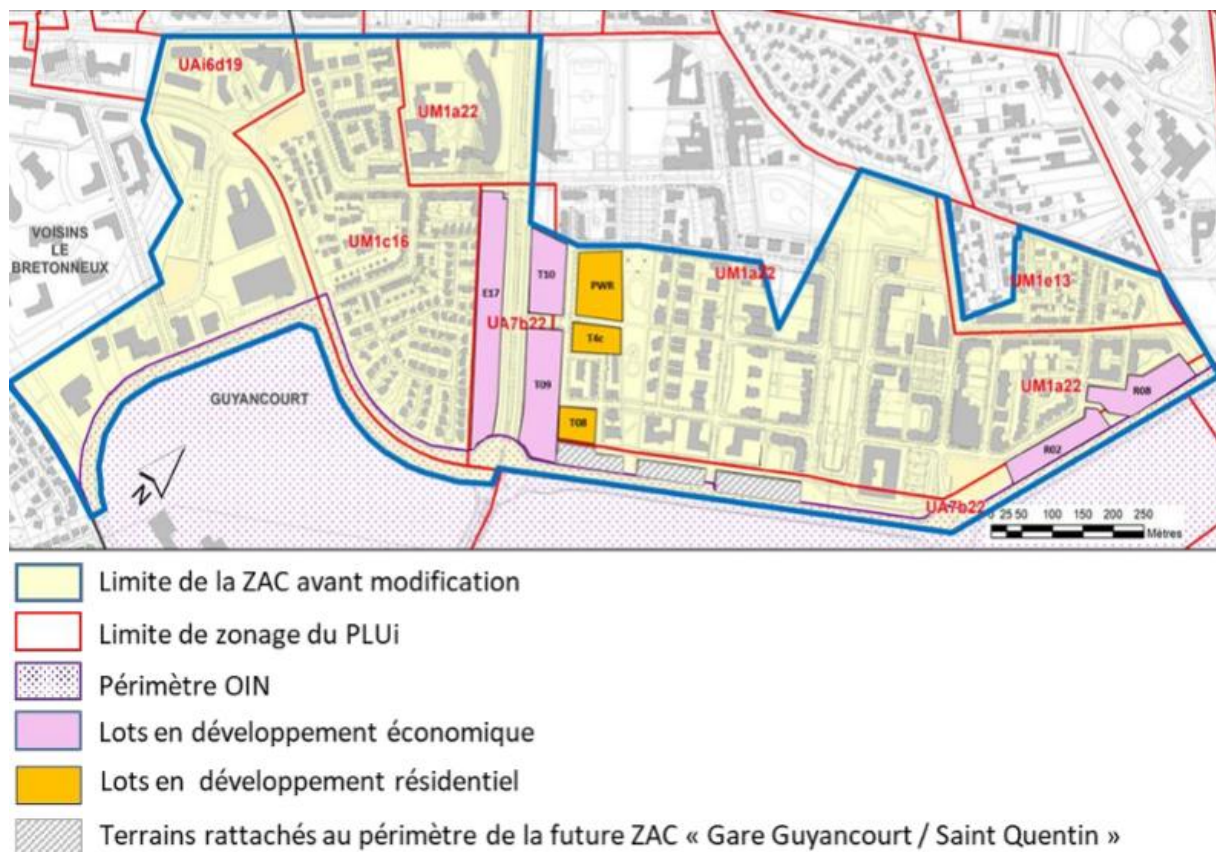
- Des espaces publics généreux ; jardin des Gogottes, lac et esplanade de Villaroy
- Une offre de logements diversifiée
- Des équipements et services publics
- Une offre variée de commerces et services
- Des activités à haute valeur ajoutée.

Riche de bâtiments qui marquent l'identité du lieu, comme les Cariatides, et des espaces et équipements publics caractéristiques, le quartier se caractérise par une qualité de vie, héritage de la bonne conception du quartier à l'époque de la Ville Nouvelle, et offre des centralités commerçantes, des équipements, et une grande place aux mobilités douces.

Ce quartier a également réussi l'alliance entre mixité fonctionnelle et mixité sociale avec plus de 50% de logements locatifs sociaux dans l'offre de logements répartis de manière homogène et non différenciée dans le tissu urbain.

La constructibilité de la ZAC est de 398 000 m² répartie de la façon suivante :

- 220 000 m² de surfaces projetées à destination de logements
- 153 000 m² de surfaces projetées à destination de commerces, de services et d'activité
- 25 000 m² de surface projetée d'équipements.



- **Ecoquartier le Parc du Lac (Voisins-le-Bretonneux)**

SQY est aménageur de la ZAC de la Remise dans la commune de Voisins-Le-Bretonneux qui va voir la création de l'écoquartier Le Parc du Lac. Ce quartier se situe à l'interstice de quartiers résidentiels, le Lac à Montigny- Le-Bretonneux et à Voisins-Le-Bretonneux, et en rive de la RD 36, axe structurant au sud de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La ZAC est aménagée sur un site de 10 ha qui permet de répondre à plusieurs enjeux d'aménagement :

- Maintenir et mettre en valeur la rigole existante, en créant un système de gestion hydraulique des eaux pluviales via un réseau de noues.
- Valoriser une partie boisée du site pour y adosser un parc public et une nouvelle offre de loisirs dans le quartier : jeux d'enfants, parcours de santé et jardins partagés.
- Reconstituer une offre d'équipements publics (un pôle glisse, dont une piste de BMX, un skate parc et une piste de trial, une crèche de 60 berceaux, un RAM et des salles associatives)
- Accueillir un nouvel équipement culturel, le centre paroissial Saint-Joseph-le-Bienveillant
- Proposer une offre de logements diversifiées dans ses conditions d'accès (accession libre, aidée, locatif intermédiaire et social)
- Créer une offre commerciale de quartier, en accompagnement d'une nouvelle place publique en entrée de quartier.

La programmation est la suivante :

- 513 logements, soit 38 000m² environ de logements (dont 36% en locatif social et 9% en accession aidée à la propriété)
- 1 500m² environ de commerces et services
- 1 700 m² environ pour le centre paroissial
- 1 500 m² pour un pôle d'équipement public comprenant des équipements de petite enfance et des salles de quartier.



ZAC de la Remise

L'écoquartier le Parc du Lac est quasiment finalisé et les impacts cumulés avec le projet seront donc nuls.

Concernant la ZAC de Villaroy, il s'agit d'un projet de très grande envergure mais celui-ci est éloigné du projet. Par ailleurs les impacts du présent projet seront quasi nuls en comparaison avec ceux de la ZAC. Les deux projets ne sont pas desservis par les mêmes voies, ne semblent pas présenter de forte connexion écologique et sont suffisamment éloignés pour ne pas générer de nuisance l'un sur l'autre.

11. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Impacts et mesures sur le Milieu physique

❖ Effets et mesures sur le climat

Du fait de ses dimensions, le projet n'aura aucune incidence significative sur les phénomènes climatiques (températures, vents, pluviométrie, événement exceptionnels).

Par ailleurs, le projet présente un niveau de performance énergétique élevé (seuil IC Construction & Bbio avec un objectif d'amélioration de 5% pour les logements locatifs sociaux par rapport au seuil 2025 de la RE 2020). Le projet prévoit une certification NF HABITAT HQE pour les logements locatifs sociaux, ainsi que le label KALISKY.

❖ Effets et mesures sur le relief

Le site n'est pas concerné par une topographie particulièrement marquée. La topographie générale du site sera conservée.

❖ Effets et mesures sur les risques naturels

Le site de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention de Risque d'Inondation de la Bièvre, mais est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées approuvé le 05/08/1986.

Les autorisations d'occupation des sols peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles.

Une étude géotechnique a été menée sur le site. Les risques liés à la nature des sols et sous-sols sont pris en compte dans la conception du projet.

❖ Effets et mesures sur les risques industriels

Le site n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risque Technologique.

Le site de projet est traversé par le réseau de transport de gaz. GRT Gaz sera consulté dans le cadre du projet.

❖ Effets et mesures sur les sols

Le projet n'engendrera pas de modifications importantes sur le sol, celles-ci intervenant dans le cadre :

- d'une création de parkings en sous-sol,
- des terrassements et fondations ;

Les systèmes de fondations devront s'adapter à la nature complexe du sol et du sous-sol (voir point précédent).

❖ Effets et mesures sur le cadre hydrologique

Le site présente une sensibilité d'inondation par phénomène de remontée de nappe avec un risque modéré d'inondation de caves. Le projet prévoit de conserver des surfaces perméables importante. Cela permettra un ruissellement plus faible et donc des risques d'inondation encore moins élevés.

❖ Effets et mesures sur la qualité de l'eau

La gestion des eaux pluviales sera conforme aux règles du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines :

« Conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales (annexe N° 7.23 du PLUi) pour l'ensemble de la parcelle concernée par le projet.

En cas d'une impossibilité d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre à minima l'objectif du « zéro

rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24H). Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eau pluviale, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau public des eaux pluviales conformément aux prescriptions en terme de débit limite et de pluie de référence du zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi, cet excédent est soumis à des limitations avant rejet. »

❖ Effets et mesures sur le sous-sol

Les fondations du bâtiment seront adaptées au type de sous-sol.

❖ Effets et mesures sur la pollution des sols

Le site de projet est éloigné de toute installation classée, sites BASOL, BASIAS, SIS.

Les analyses de sols ont montré une unique légère trace de HAP en un point de sondage. La qualité du milieu sol n'est donc pas de nature à engendrer un risque sanitaire inacceptable pour les futurs usagers. Le site est donc jugé compatible avec les usages prévus.

2. Impacts et mesures sur le Patrimoine naturel et bâti

❖ Effets et mesures sur les sites Natura 2000

La zone d'étude n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. En effet, le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 3 km.

Les sites Natura 2000 sont situés à une distance suffisante pour exclure tout effet direct (physique ou biologique) du projet. Aucun corridor écologique ou continuité fonctionnelle directe ne relie le site de projet au sites Natura 2000. En effet, les milieux intermédiaires entre le projet et les sites sont fortement anthropisés, constituant une barrière écologique limitant toute propagation d'effet.

De ce fait, il est très peu probable que des connexions existent entre ces sites Natura 2000 et le site d'étude. Ainsi, le projet ne devrait pas impacter ces espaces remarquables.

Par ailleurs, le projet ne prévoit aucune activité susceptible de générer des nuisances significatives (pollution atmosphérique, rejets hydriques, bruit, vibrations, lumière, etc.) pouvant atteindre les sites Natura 2000.

❖ Effets et mesures sur les autres protections réglementaires

Le site n'est compris dans aucune zone de protection réglementaire à l'exception du site inscrit de la Vallée de la Bièvre.

Aux alentours du site de projet, dans un rayon de 5km, il existe trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2. Quasiment aucune continuité écologique fonctionnelle (cours d'eau, réseau bocager, ripisylve ou corridor humide) ne relie directement le site de projet à ces ZNIEFF, et les milieux intermédiaires entre le site et les ZNIEFF sont largement anthropisés, ce qui constitue une barrière écologique.

Seule la connexion avec la ZNIEFF « Forêt domaniale de Versailles » peut poser question. En effet, on peut observer une continuité boisée entre ces deux espaces. Cependant la distance entre ces deux espaces est relativement importante et les espaces boisés qui connectent le site de projet à la ZNIEFF sont cependant plutôt récents.

Le projet reste cependant en marge de l'espace boisé. Les espaces arborés entourant le site sont par ailleurs très récents (voir historique du site) sur ces terres anciennement agricoles. Les boisements autour de la maison seront globalement maintenus dans le cadre du projet (sauf si mauvais état sanitaire). Sur les 88 arbres présents sur le site, une trentaine sera abattue dont 17 présentaient un risque mécanique ou sanitaire. Les arbres maintenus feront l'objet de mesures de protection.

Le projet visera à préserver et valoriser une partie du patrimoine arboré existant, en maintenant une trame végétale en cohérence avec le contexte naturel du site. L'élément central de la composition paysagère sera la création d'une lisière plantée traversant le cœur d'îlot, assurant une connexion écologique et visuelle avec le boisement du parc de la Bièvre au nord. Cette lisière jouera un rôle structurant dans l'organisation du site, servant à la fois de filtre paysager entre espaces communs et logements privés, et de support à la biodiversité

locale. Elle permettra également d'offrir une ambiance naturelle, propice à la transition douce entre nature et bâti. Le projet prévoit le renforcement du couvert végétal en limite de parcelle, conformément aux exigences du PLUi.

Les haies de laurier et de pin, et les massifs de laurier, existants en limite parcellaire, au nord, à l'est et à l'ouest du site, mais également en limite avec la maison protégée, seront conservés et renforcés, ce qui participe au maintien des continuités écologiques.

Par ailleurs, le projet ne prévoit aucune activité susceptible de générer des nuisances significatives (pollution atmosphérique, rejets hydriques, bruit, vibrations, lumière, etc.) pouvant atteindre les ZNIEFF.

❖ Effets et mesures sur les zones humides

Le site n'est pas concerné par une zone humide.

❖ Corridors biologiques du SRCE

Aucun corridor biologique n'est recensé au Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France sur le secteur de projet.

❖ Effets et mesures sur la faune et la flore

Le site de projet est végétalisé et arboré. Il compte 88 arbres. Le projet prévoit la conservation de 53 d'entre eux, intégrés au futur aménagement. Afin d'assurer leur préservation, des mesures de protection spécifiques seront mises en place durant toute la phase de chantier (clôtures de protection, zones racinaires préservées, suivi technique).

Les 30 arbres devant être abattus feront l'objet d'une valorisation sur site afin de limiter au maximum les déchets verts. Le bois sera trié et transformé sous différentes formes : broyat pour les sols, futaies conservées pour la création d'abris faunistiques, ou encore réutilisation en mobilier extérieur, selon la qualité du matériau.

Un diagnostic phytosanitaire préalable a été réalisé (juillet 2025 par A. Le Berre, INRAE), permettant d'identifier les sujets présentant un risque sanitaire ou mécanique. Il en résulte que 17 sujets sont condamnés et par conséquent sont préconisés à l'abattage.

Conformément aux dispositions du PLUi, les surfaces de pleine terre représenteront à minima 20 % de la surface de la parcelle et 10% de la superficie du terrain sera traité en espace complémentaire végétalisé, montrant ainsi le maintien d'une végétalisation significative.

Le projet visera à préserver et valoriser une partie du patrimoine arboré existant, en maintenant une trame végétale en cohérence avec le contexte naturel du site. L'élément central de la composition paysagère sera la création d'une lisière plantée traversant le cœur d'îlot, assurant une connexion écologique et visuelle avec le boisement du parc de la Bièvre au nord.

La petite faune pourra trouver une source de nourriture grâce aux choix de la palette végétale, des habitats comme les différents refuges et potentiels lieux de reproduction. L'objectif est de valoriser et de créer une zone de quiétude dans les espaces où la nature coexiste harmonieusement avec l'homme.

❖ Effets et mesures sur le patrimoine culturel et architectural

Le site ne comprend aucun Monument Historique classé ou inscrit et n'est impacté par aucun des périmètres de protection des Monuments Historiques présents dans l'environnement du site. Il n'est pas non plus concerné par une ZPPAUP.

La maison et le mur présent sur le site et protégés au titre de l'article L.151-19 du CU seront préservés.

Le projet devra s'insérer au mieux dans son environnement.

❖ Effets et mesures sur le paysage et les riverains

Les nouvelles constructions seront peu visibles depuis la route de Trous car elles seront situées à l'arrière du terrain, derrière la maison protégée et les boisements.

Elles seront également masquées par un écran paysager depuis la rue Barbara et le tissu pavillonnaire à l'est.

La densité prévue permet une gradation entre la hauteur du pavillonnaire, la hauteur de la maison protégée qui est plus importante, puis le projet.



Perspective depuis la route de Trous



Perspective depuis la rue Barbara

3. Impacts et mesures sur les déplacements

En termes d'impact automobile, le projet prévoit la réalisation de places de stationnement réparties en sous-sol, principalement dans l'emprise des bâtiments.

En phase chantier, l'acheminement des matériaux, l'évacuation des déchets et les déplacements des engins pendant les travaux pourront impacter la circulation de manière temporaire.

En phase exploitation, le gabarit des voies dans l'environnement, et notamment de la route de Trous, permettra de supporter les flux générés par le programme sans entraîner de dégradations majeures.

Les circulations de véhicules seront limitées à l'entrée du quartier depuis la route de Trous avec une rampe permettant de rejoindre le parking en sous-sol. Sur l'emprise du projet, les circulations seront exclusivement piétonnes.

Le projet n'a pas d'impact sur les transports en commun et bénéficiera de l'arrivée de la gare de la ligne 18 du GPE sur la commune de Guyancourt.

4. Impacts et mesures sur la Santé

❖ Effets et mesures sur le bruit

Bruit de chantier :

Le chantier engendrera des nuisances sonores sur le site et ses abords, avec notamment des travaux bruyants par nature (marteau piqueur, déchargement...) et une augmentation du trafic de poids lourds.

Les entreprises de travaux devront respecter la réglementation acoustique et vibratoire.

En complément, une charte pourra fixer des objectifs et les moyens pour limiter les nuisances sonores.

Mesures ERC :

Les nuisances sonores seront réduites au maximum « à la source » et des techniques de construction moins bruyantes seront choisies.

Evolution du trafic due au projet

Le projet, à vocation résidentielle est d'envergure modérée.

Le projet devrait générer une légère augmentation du niveau sonore due à l'évolution du trafic. Néanmoins, cette augmentation sera relativement faible et peu perceptible en raison de la taille limitée du projet.

❖ Ilot de chaleur urbain (ICU)

La carte « Chaleur sur la ville » produite par l'Institut Paris Région permet de constater l'environnement thermique du site de projet.

Le site de projet est identifié comme un site à vulnérabilité faible en journée et entre faible et moyenne la nuit.

Le projet entraînera une artificialisation des sols.



Extrait carte chaleur sur la ville – Vulnérabilité jour (Source : Institut Paris Région)



Extrait carte chaleur sur la ville – Vulnérabilité nuit (Source : Institut Paris Région)

Mesures ERC

Les moyens d'action pour lutter contre les îlots de chaleur sont entre autres :

- Le choix des matériaux : opter pour des matériaux clairs et/ou réfléchissants, caractérisés par des albédos élevés permettent de réduire efficacement le phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- L'utilisation du végétal : il s'agit de la solution d'aménagement la plus intéressante pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. En réintroduisant des espaces naturels et de la végétation en ville, cela permet d'augmenter le taux d'humidité de l'air grâce à la transpiration des plantes et également d'utiliser les eaux de ruissellement. Ainsi, les zones boisées urbaines sont 2 à 8°C plus fraîche que le reste de la ville.

Le projet vise à conserver une végétalisation forte du site et des espaces de pleine terre conforme au PLUi (minimum 20%), en cœur d'îlot, ainsi que des épaisseurs importantes de terre végétale sur dalle.

12. CONCLUSION

La présente note a établi la synthèse des principaux enjeux du projet vis-à-vis de l'environnement et de la population.

Elle démontre que l'ensemble des sujets majeurs a été abordé permettant d'évaluer les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine.

Elle démontre, soit que le projet n'induit pas d'incidences négatives, soit qu'il prévoit les mesures adéquates d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées aux enjeux du projet.

Dans ce contexte, il peut être considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé et qu'il peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une évaluation environnementale au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ne soit requise.