



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DES YVELINES

### Direction départementale des territoires

Service de la planification, de l'aménagement et  
de la connaissance des territoires

Mobilisation du foncier et connaissance des  
territoires

A l'attention de M. Le Préfet

Préfecture des Yvelines  
Mission de Coordination  
Interministérielle et Territoriale  
1 rue Jean Houdon  
78 000 VERSAILLES

Ref : spact\_mfct\_20160719\_pref\_chateaufort\_cdac

PJ :

- avis technique du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Versailles, le **24 AOUT 2016**

Affaire suivie par : Sandrine COUSTILLET  
Tél / Fax : 01 30 84 31 43 / 01 30 84 32 19  
[sandrine.coustillet@yvelines.gouv.fr]

**Objet :** demande d'autorisation de création d'un ensemble commercial sur la commune de Châteaufort.

#### 1. Informations relatives au projet

##### 1.1. Le demandeur

La demande est présentée par la société CHATEAUBOIS (SCI de construction-vente) représentée par la société PHILIA qui agit en qualité de promoteur de l'ensemble commercial.

##### 1.2. La localisation

Le projet est localisé sur le secteur des Jeunes Bois, le long de la RD 36 à Châteaufort (secteur des Marnières).

##### 1.3. La nature du projet

Le projet prévoit la création d'une surface à dominante alimentaire de 3 300 m<sup>2</sup> (hypermarché à l'enseigne E. Leclerc), d'une galerie marchande de 358 m<sup>2</sup> composée de 3 à 4 boutiques, d'un "Drive" et d'une station service (non soumise à CDAC). L'ensemble commercial aura une surface de vente totale de 3 658 m<sup>2</sup>.

##### 1.4. Historique du site d'implantation

**Le site d'implantation était à l'origine un terrain public de 45 338 m<sup>2</sup>. Une partie de la parcelle (35 582 m<sup>2</sup>) a été cédée le 15 juillet 2015 à la société Philia en vue d'une opération d'aménagement.**

La cession était conditionnée par l'acquisition ultérieure par la société Philia du surplus de la parcelle (9738 m<sup>2</sup>) en vue de la réalisation, à plus long terme, de logements sociaux et privés (2ème tranche du programme global).

Le projet a été revu à plusieurs reprises par les services de l'Etat afin d'intégrer une mixité en faveur du logement et non en faveur de l'activité (cf en annexe un extrait du courrier du préfet des Yvelines).

A la date du 2 février 2014, la 1ère tranche du programme prévoyait la création d'une résidence étudiante, un hôtel deux étoiles, une résidence hôtelière, un pôle d'activités et de commerces type restaurants et petites surfaces commerciales.

**Aujourd'hui, le projet global présenté en CDAC prévoit la création d'un hypermarché, d'une galerie marchande, d'un drive et d'une station service. Le projet global prévoit en outre la réalisation de 1000 m<sup>2</sup> d'activités de type restaurants et/ou commerces supplémentaires (plan de masse en annexe de la décision d'attribution du 15/07/2015) .**

## **2. Analyse des dispositions applicables au projet**

### **2.1. Les documents d'urbanisme applicables à l'échelle du grand territoire**

Les orientations réglementaires du schéma directeur régional Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 prévoient qu'en matière d'équipements et de services à la population la densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

Concernant les implantations nouvelles de surfaces commerciales, celles-ci doivent prioritairement :

- être orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces ;
- **s'inscrire dans un projet urbain mixte et ne pas nuire au bon fonctionnement d'un pôle urbain limitrophe (dévitalisation commerciale par exemple) ;**
- s'effectuer sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces.

En outre, le SDRIF mentionne que les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée.

### **2.2. Les documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale**

Le PLU de la commune de Châteaufort a été approuvé le 19 mars 2014.

Le terrain concerné par le projet est classé en zone 1 AU (zone à urbaniser à court terme) et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP indique que la zone 1AU doit accueillir un programme mixte intégrant une offre à vocation hôtelière, une offre de services et un secteur à vocation résidentielle.

## **3. Examen du projet au regard des critères de la loi**

Examen du projet au regard des critères définis à l'article L.752-6 du Code de Commerce.

### **3.1. Au regard de l'aménagement du territoire**

#### ***a) Localisation du projet et intégration urbaine***

Le futur ensemble commercial doit s'implanter au Nord de la commune, en entrée de ville, dans le périmètre du Parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse .

Il occupera un terrain situé le long de la D 36, dans le prolongement du parc de stationnement du centre de recherche de la société SAFRAN.



**La création de l'ensemble commercial tel que défini dans le plan de masse se fera en discontinuité des espaces bâtis existants.**

**Comme l'avaient déjà soulevé les services du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse lors de l'élaboration du PLU de Châteaufort, il aurait été souhaitable d'inverser la logique d'aménagement du site afin que l'urbanisation s'effectue prioritairement (à court terme) dans le prolongement de l'espace urbain pour créer du logement.**

#### ***b) Consommation de l'espace***

**Le phasage du secteur va à l'encontre des principes d'économie et d'optimisation de l'espace prônés par le SDRIF et la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (avis du PNR sur le projet en annexe).**

En matière de stationnement et pour limiter l'imperméabilisation des sols, la répartition des 266 places créées se fera sur 2 niveaux. Le ratio surface vouée au stationnement / surface bâtie (0,52) est conforme aux dispositions de la loi Alur. Six places seront réservées aux personnes à mobilité réduite et trois places pour les véhicules électriques.

#### ***c) Effet sur l'animation de la vie urbaine***

L'ensemble commercial objet de la CDAC s'inscrit dans un programme mixte habitat/activités/services qui est un facteur de réussite d'un projet urbain. Cependant, le plan local d'urbanisme ne permet pas actuellement la construction de logements en zone 2 AU, pour laquelle le promoteur devra se porter acquéreur. **Par conséquent, dans l'attente de cette construction de logements, le secteur des Marnières s'apparentera à court terme davantage à une zone d'activités commerciales qu'à un véritable quartier.**

Par ailleurs, il est important de souligner qu'une protection des commerces de proximité de centres-bourgs situés sur les communes de Châteaufort, Magny-les-Hameaux, Chevreuse et Saint-Rémy-les-Chevreuse a été mise en place via le FISAC<sup>1</sup> en raison notamment d'une offre commerciale périphérique de grande distribution abondante fragilisant la pérennité de ces commerces (présence de 9 supermarchés, 7 zones commerciales, 6 hypermarchés et grands magasins à moins de 15 mn du projet ; les déplacements étant facilités par la N118 située à seulement 6 km du projet).

D'autre part, en développant des partenariats avec les producteurs locaux (rayons dédiés), l'enseigne E. Leclerc mettrait en difficulté certains commerces spécialisés sur cette thématique notamment l'épicerie "l'Épicastelfortain" de Châteaufort spécialisée dans la commercialisation de produits locaux (cf analyse du PNR en annexe).

**En conséquence, la taille et la nature de l'équipement commercial projeté (un hypermarché, une galerie marchande, un drive, une station service) sont de nature à neutraliser les efforts de revitalisation de ces centres bourgs portés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les communes et le ministère de l'artisanat et du commerce à travers le Fisac.**

*d) Effet du projet sur les flux de transport et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacements les plus économes en émission de CO2*

**- La desserte routière**

Les principaux axes routiers assurant la desserte du site sont les suivants :

- RD 36 : Massy Palaiseau - Saint-Quentin-en-Yvelines
- RN 118 : A10 - A 86
- RD 938 : Versailles – Châteaufort – Vallée de Chevreuse,
- RD 91 : Versailles – Voisins-le-Bretonneux – Cernay-la-Ville.

L'accès des automobilistes sur le parc de stationnement du futur ensemble commercial s'effectuera à partir des deux giratoires existants sur la D 36.

Le demandeur a fait réaliser une étude de flux routiers par la société CDVIA, spécialisée dans les analyses de trafic de circulation. Le diagnostic de l'état actuel de la circulation au niveau du site a mis en exergue les points suivants :

- la circulation sur la D 36 reste fluide quelle que soit l'heure de pointe,
- les deux giratoires de la D 36 présentent des réserves de capacité très satisfaisantes, avec des entrées sur giratoire très fluides ;
- 90 % des clients potentiels se déplaceraient en voiture.

**- Réseau de transports en commun**

Le secteur du projet bénéficie d'une desserte par les réseaux de bus SAVAC (arrêt situé à 50 mètres du site) et Albatrans (arrêt situé à 70 mètres).

Le projet de transport collectif en site propre (TCSP) reliant Massy à Saint-Quentin-en-Yvelines prévoit de desservir la commune de Châteaufort à horizon 2018.

---

<sup>1</sup> FISAC : fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce "qui a pour vocation de répondre aux menaces pesant sur les commerces, l'artisanat et les services de proximité dans des zones rurales ou des zones urbaines fragilisées liée notamment à la désertification de certains espaces ruraux, au développement de la grande distribution, en particulier à la périphérie des villes" (source : site internet de la direction générale des entreprises)

### **- Réseau de déplacement en modes doux**

La RD 36 est équipée d'une piste cyclable à double sens, séparée de la voirie par un terre-plein qui longe le cheminement piéton.

L'ensemble commercial sera équipé de cheminements piétons et de pistes cyclables connectés aux aménagements publics existants. Des mesures visant à renforcer la sécurité des piétons et cyclistes ont été prévues (matérialisation au sol, éclairage nocturne dédié).

**Aucune connexion vers le village et les zones d'habitation n'est prévue dans la phase 1 du projet global. Il faudra attendre la réalisation de la phase 2 du projet (construction de logements en frange sud du terrain qui n'interviendra qu'à plus long terme) pour que des cheminements piétons soient réalisés.**

### **3.2. Au regard du développement durable**

***a) La qualité environnementale du projet, sa performance énergétique, le recours aux énergies renouvelables, l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, la gestion des eaux pluviales, la préservation de l'environnement***

#### **- La qualité environnementale du projet**

Le projet est situé en entrée de ville, dans l'environnement naturel du parc régional naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, à proximité du golf de Toussus le Noble.

**Sur avis de l'architecte conseil de la DDT, le projet, en se développant en discontinuité du bâti existant, ne participera pas à une gestion économe de l'espace et rendra difficile l'agencement de la frange sud du terrain.**

On peut toutefois noter que des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols ont été prévues (répartition sur deux niveaux du parc de stationnement et mise en place de noues et zones humides suffisamment dimensionnées).

#### **- Sa performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables**

Le dossier CDAC indique que bâtiment construit sera conforme aux exigences de la RT 2012 et visera à les dépasser d'au moins 20 % :

- utilisation de matériaux performants en terme d'isolation ;
- chauffage et climatisation assurés par des pompes à chaleur réversible air-air ;
- chauffe-eau solaire installé en toiture permettant de chauffer une partie de l'eau sanitaire ;
- façades vitrées et mise en place d'un système de gradation automatique en fonction des apports externes de lumière naturelle pour réduire le recours à l'éclairage artificiel ;
- utilisation d'un éclairage LED.

Afin d'optimiser le bilan énergétique du projet, des équipements économes en énergie seront choisis (mobiliers frigorifiques basse consommation) et l'ensemble des dispositifs mis en place sera géré via une Gestion Centralisée Informatisée (GTC).

#### **- L'emploi de procédés éco-responsables**

Le tri sélectif sera mis en place. La récupération des déchets sera effectuée par des sociétés spécialisées inscrites dans une démarche de valorisation.

L'enseigne fera appel à une société de nettoyage qui emploiera des produits Ecolabels et/ou issus de l'agriculture biologique (impact plus limité sur l'environnement que des produits d'entretien normaux et réduction des pollutions des nappes phréatiques).

Pour limiter la destruction de denrées alimentaires, l'ensemble des produits frais fera l'objet de dons à des associations avant l'échéance de la date limite de consommation.

#### **- La gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales de toiture seront récupérées dans une cuve qui servira à l'arrosage des espaces verts, au lavage des sols et aux sanitaires. Le surplus sera rejeté dans un bassin de rétention de 800 m<sup>3</sup> avec collecteurs puis dans le réseau collectif selon le débit de fuite autorisé, traité par un limiteur de rejet.

Les eaux usées seront rejetées dans le réseau collectif. Les eaux issues des laboratoires de l'hypermarché seront traitées au préalable dans un bac à graisse et bac à féculés.

#### **- Prise en compte des risques**

Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain (retrait / gonflement d'argiles). Le dossier du pétitionnaire indique que le futur bâtiment en tiendra compte notamment au moyen de fondations adaptées.

#### ***b) L'insertion paysagère, architecturale du projet, l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales***

Afin d'intégrer le projet de manière optimale dans son environnement, le pétitionnaire indique avoir eu recours à un cabinet d'architecture local implanté à Châteaufort. Celui-ci a repris les codes architecturaux de la région ainsi que les matériaux utilisés localement : bois, pierre de meulière, pente des maisons traditionnelles du territoire habillées de tuiles type Néoplatc Chevreuse.

Les espaces verts en pleine terre occuperont 33 % de l'emprise foncière (plantation de 260 arbres de hautes et moyennes tiges, de plantes couvre-sol, d'arbustes et de noues).

#### ***c) Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche***

Le projet prend en compte l'ensemble des nuisances (sonore, olfactive ou visuelle).

#### **4. Conclusion**

Le projet présenté par la société Philia s'inscrit dans un objectif de développement de l'offre commerciale et de services. Seule la première phase du projet global, qui consiste à créer un ensemble commercial composé d'un hypermarché, d'une galerie marchande, d'un drive (soumis à cdac) et d'une station service (non soumise à cdac), est prévue à court terme.

Le projet est consommateur d'espace et ne participera pas à une gestion économe de l'espace.

L'ensemble commercial sera par ailleurs déconnecté du bâti existant et isolé du centre-bourg de Châteaufort (aucune certitude sur l'implantation d'un hôtel et de restaurants en continuité de l'ensemble commercial et sur le calendrier de réalisation).

Enfin, la nature et la taille du projet commercial (commerce de grande distribution et vente de produits locaux) est de nature à porter atteinte à la sauvegarde et à la protection des commerces de centres-bourgs de Châteaufort et des communes voisines (notamment Magny-les-Hameaux, Chevreuse et Saint-Rémy-les-Chevreuse). Les efforts portés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les communes et le ministère de l'artisanat et du commerce pour revitaliser ces centres-bourgs à travers le fonds Fisac risquent d'être neutralisés.

Le projet étant de nature à compromettre la réalisation des objectifs fixés par l'article L.750-1 du code de commerce, au vu des critères d'évaluation mentionnés à l'article L. 752-6 du même code, la direction départementale des Territoires émet un avis défavorable à l'octroi de l'autorisation sollicitée.

Le directeur départemental des territoires



Eruno CINOTTI

## ANNEXES

### Extrait du courrier de M. le préfet des Yvelines du 29 mai 2013 à l'attention de M. Pannetier, maire de Châteaufort

*" Comme vous le savez, la mobilisation du foncier public en faveur du logement est un axe important de la politique de l'Etat. L'intégration récente de Châteaufort, commune de presque 1500 habitants, au sein de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, renforce les attentes en termes de logement et de logement social sur ce secteur qui borde l'OIN Paris Saclay... A notre avis, votre nouveau projet est encore trop orienté vers de l'activité ; l'opération ne contribue pas suffisamment à l'effort collectif de création de logements."*

En 2013, l'opération consistait à développer sur la parcelle cédée par l'Etat à la société Philia le 15 juillet 2015 un centre de formation, un restaurant, une résidence de service et une résidence étudiante. Le projet a été ensuite remanié en deux tranches : la première prévoyait la création d'une résidence étudiante sociale, un hôtel, une résidence hôtelière et un pôle d'activités et de commerces ; la seconde devait aboutir à la création de logements familiaux.

Aujourd'hui, le plan hypothétique de masse prévoit une part plus large aux activités commerciales (hypermarché, galerie marchande, drive et station service) que celle prévue au moment de la cession du terrain .

### Extrait du courrier du président du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse du 5 juillet 2016 à l'attention du directeur départemental des Territoires des Yvelines

Les services de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines ont sollicité l'avis du Parc naturel régional sur les projets d'implantation de deux hypermarchés Leclerc sur les communes de Châteaufort et Galluis.

La commission Développement économique s'est saisie de cette question à partir des analyses techniques de l'administration du Parc naturel (en pièces jointes) et exprime des réserves quant au bienfondé de ces installations, au regard de la politique ancienne de revitalisation des tissus commerciaux des centre-bourgs, menée par les communes et le Parc.

Pour la commune de Châteaufort, ce projet d'installation n'apparaît pas de surcroît compatible avec les orientations de la Charte du Parc naturel régional, l'implantation pressentie se situant sur une zone identifiée sur le plan du Parc comme un espace préférentiel de densification et non comme une zone d'activité industrielle et commerciale.



## **Observations de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC)**

Interrogée par le secrétariat CDAC dans le cadre de ce dossier sur la zone de chalandise déterminée par le pétitionnaire, la CNAC a répondu :

*"La zone de chalandise semble très, voire trop restreinte. Vous pouvez en faire la remarque au pétitionnaire pour qu'il s'explique.*

*Cela pourrait être gênant pour d'éventuels requérants voulant saisir la CNAC. Ils sont en effet présumés irrecevables s'ils ne sont pas situés dans la zone de chalandise du projet. Mais la CNAC se réserve le droit de corriger le périmètre des zones de chalandise si celui-ci est excessivement réduit, et d'admettre le recours de concurrents situés très proches du projet."*

Sur les impacts négatifs que peuvent avoir les projets sur les commerces déjà implantés :

La Commission nationale évalue les impacts négatifs que peuvent avoir les projets sur les commerces déjà implantés en appréciant notamment quels vont être leurs effets en termes de déplacement des consommateurs. Elle a ainsi refusé un projet situé à 2 km d'un centre urbain, bénéficiaire de subventions du FISAC, car il risquait de détourner les consommateurs du centre-ville et d'accentuer le déséquilibre de l'offre commerciale à l'échelle du bassin de vie.

## **Avis n°00-A-06 du 3 mai 2000 du conseil de la concurrence sur le mode de calcul de la zone de chalandise**

« considérant qu'il résulte, tant des décisions de la Commission européenne que des avis du Conseil, et des décisions du ministre que, selon la taille des magasins, les temps de déplacement généralement retenus sont compris entre 10 et 15 mn de temps de déplacement en voiture pour les supermarchés et de 15 à 30 mn pour les hypermarchés ; ... que si l'on tient compte des différences d'attractivité liées au critère de la taille, les temps habituellement retenus par les CDEC et CNEC, peuvent être fixés pour les supermarchés < à 1500 m<sup>2</sup> à 10 mn maxi, pour les supermarchés de 1500 à 2500 m<sup>2</sup> à 15 mn environ, **pour les hypermarchés < à 10 000 m<sup>2</sup> le temps moyen est estimé à 15 à 20 mn, lorsqu'ils sont sur un site isolé et à 30 mn dans le cas d'une implantation en centre commercial ; que tous les hyper > à 10 000 m<sup>2</sup> le temps moyen peut être établi à 30 mn... »**

## **Définition d'un commerce de proximité par l'INSEE**

Selon la définition de l'INSEE, le commerce de proximité regroupe les commerces de quotidienneté répondant à des besoins courants ou de dépannage, autrement dit les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont fréquents. De petite taille, il est généralement situé dans l'environnement proche du lieu d'habitation du client (500 mètres - 3 mn à pied) et prend la forme de supérette, supermarché, discounter. **En ce sens, un hypermarché ne peut être qualifié de commerce de proximité car son rayonnement est plus large et de plus éloigné de tout "pôle de vie".**

## Commerces traditionnels et localisation des pôles commerciaux de proximité

Légende :	AL	Alimentation
	E.P	Équipement de la Personne
	EM-TV	Électronique, Radio, TV, HiFi, Informatique
	B-L	Bazar Léger
	M	Méubles
	C-L	Culture, Loisirs

Communes	AL	E.P	EM-TV	B-L	M	C-L	Total
Châteaufort	1			1			2
Toussaus-le-Mûre				1		1	2
Villiers-le-Bècle						1	1
Buc	3	1		3	2		9
Les Loges-en-Auxois	2			1		1	4
Saclay	2			1	1	2	6
Saint-Aubin				1			1
Magny-les-Hameaux	5	3		3		1	12
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	9	6	1	4	1	2	23
Guyancourt	16	7	1	4	1	6	35
Voisins-le-Bretonneux	9	9		6		6	30
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>124</b>

Pôles commerciaux	Distance depuis la ville (km)	Temps de parcours (en voiture)
ZAC de Beauplan - Saint-Rémy-lès-Chevreuse	3,6	7 - 8'
Centre-ville de Magny-les-Hameaux	3,4	7 - 8'
Centre commercial Champfleury - Voisins-le-Bretonneux	3,5	4 - 5'
Rue Dampierre - Guyancourt	4,5	6 - 7'
Villaroy - Guyancourt	4,5	6 - 7'
Centre commercial Louis Blériot - Guyancourt	5,7	8 - 9'
Avenue Joseph Kessel - Guyancourt	4,8	9 - 10'
La Mare aux Saules - Saclay	9	10 - 12'
ZI Le Haut du Buc - Buc	6,7	8 - 9'