

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

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

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

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

#### 1. Intitulé du projet

Construction de l'écoquartier Fauveau à Villennes-sur-Seine (78)

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

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ALTAREA COGEDIM IDF

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

Lise LEBLANC, Présidente de régions Cogedim Ile de France

RCS / SIRET

8 1 0 9 2 8 1 3 5 0 0 0 4 7

Forme juridique

SNC

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

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
- Rubrique n°39 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement - Rubrique n°41 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement	Surface de plancher totale comprise entre 10 000 m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup> (= 25 800 m <sup>2</sup> ) sur un terrain d'environ 55 849 m <sup>2</sup> . Création de 92 places de stationnement accessibles au public

#### 4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet prévoit la réalisation d'un écoquartier comprenant plusieurs bâtiments à usage de logements de R+1 à R+3+A. Ainsi, ce sont environ 390 logements collectifs et individuels qui sont projetés sur le site dont 50% de logements sociaux.

Afin de tenir compte du passif agricole du site et de valoriser les espaces boisés attenants, une importante proportion de la parcelle sera consacrée à la réalisation d'espaces verts individuels (jardins privés) ou partagés (parc central avec espaces de jeu et de rencontre, potager familial).

Le projet comprend la réalisation de 598 places de stationnement répartis comme suit :

- 506 places de stationnement dont 447 en sous-sol et 59 en RDC et garages,
- 20 places extérieures pour les commerces,
- 26 places extérieures pour les maisons,
- 46 places supplémentaires visiteurs.

#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet doit permettre de valoriser le fait d'habiter en ville au sein d'un espace convivial et apaisé et de faire émerger une urbanité plus forte pour l'ensemble du quartier.

Le programme et l'organisation du site a pour objectif d'assurer l'autonomie du futur quartier par rapport au reste de la Ville et intégrer les résidences de la rue des Cerisiers, actuellement confrontées à la vacuité des terres agricoles.

Le parti pris paysager s'attache à mettre en valeur les caractéristiques paysagères de l'environnement dans lequel il s'insère. Le parti pris architectural s'est fondé sur une volonté d'assembler dans cet écoquartier des « domaines » ayant chacun son caractère, sa géométrie, son enveloppe propre, s'inspirant de la variété de la Ville actuelle, mais aussi de la permanence des « enclos ».

Sa proximité avec la ligne de bus 1 et la ligne J permettra un accès facilité au réseau de transport en commun francilien, limitant l'usage de la voiture individuelle et les émissions de gaz à effet de serre qu'elle occasionne. A noter également le projet de prolongement de la ligne E (Eole) du RER avec la création d'un arrêt à Villennes-sur-Seine à l'horizon 2024 / début 2025. Cette ligne permettra de relier la ville à Saint Lazare ainsi qu'à Mantes la Jolie. Des travaux de rénovation et de mise en accessibilité des infrastructures de la gare de Villennes-sur-Seine sont prévus, notamment avec un renforcement des lignes de bus sur la ville.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain. Il suivra les étapes classiques de la phase travaux (terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments,...).

Voici le planning prévisionnel du projet :

- Élaboration et adoption d'une charte chantier à faibles nuisances
- Dépôt du permis de construire : juin 2022
- Démarrage des travaux démolition/reconstruction : 4T 2023
- Livraison : 4T 2025

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet développera un programme de logements collectifs et individuels.

Le projet développe un total d'environ 25 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

Il comporte en outre la création d'environ 598 places de stationnements sur un niveau de sous-sol (447) et en rez-de-chaussée. Parmi ces places, 20 places extérieures seront dédiés aux commerces et 46 places seront à destination des visiteurs.

Les volumes de rétentions sont calculés pour des pluies d'occurrence 20 ans. Ils seront réactualisés lors de l'obtention d'un rapport de sol démontrant la perméabilité sur le site.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (assiette totale de l'opération) par la création de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables et tranchées drainantes.

Le projet sera raccordé aux différents réseaux (eau potable, assainissement, réseau électrique, télécommunication...) qui desservent déjà le quartier.

Le projet porté par ALTAREA COGEDIM IDF et SEQENS n'est pas soumis à une obligation de compensation agricole puisqu'étant soumis à la réalisation d'un dossier d'examen au cas par cas, en vertu des rubriques n°39 et 41 de l'annexe R.122-2 du code de l'environnement.

Afin d'anticiper cet enjeu, COGEDIM IDF OUEST a d'ores et déjà pris contact avec la SAFER afin de réaliser une première estimation de compensation financière. Néanmoins, celle-ci devra être effective si le projet est soumis à évaluation environnementale.

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

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

Permis de Construire Valant Division

Dossier Loi sur l'Eau relatif à la gestion des eaux pluviales

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise du site	55 849 m <sup>2</sup>
Surface de plancher développée	25 800 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	390
Nombre de places de stationnement	598 (447 en R-1 et le reste en RDC)
Hauteur	R+1 à R+3+attique

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Chemin de Fauveau  
78670 VILLENES SUR SEINE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 0 ' 22 " E Lat. 48 ° 55 ' 30 " N

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

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont : - à 800 m au nord, ZNIEFF de type II "Ballastières et zone agricole de carrières-sous-poissy", - à 1,5 km au sud-ouest, ZNIEFF de type II "Forêt des Alluets et Boisements d'Herbeville à Feucherolles".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Conseil départemental des Yvelines a approuvé par délibération du 17 avril 2020 le projet de PPBE 2ème et 3ème échéance qui établit, à l'issue d'une phase diagnostique, un plan d'action 2018-2023. L'A13 et l'A14 sont classées en catégorie 1 (et sont à 250 m), la RD153 en catégorie 2. Une étude de classement sonore a été réalisée (voir annexes volontaires n°1 (point 3.1.3) et n°5 (point 3.1.4).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucune protection du patrimoine. Les sites les plus proches sont : - Parc des Migneaux à 920 m au sud-est, - Chapelle de la Maladrerie à 1,2 km au sud-est
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé au sein d'une enveloppe d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France.

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune de Villennes-sur-Seine est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRN Inondations : PPRI de la Seine et de l'Oise, approuvé en 2007,</li> <li>- PPRN affaissements et effondrements, approuvé en 2007,</li> <li>- PPRN Cavités souterraines, approuvé en 1986.</li> </ul> <p>Aucun PPRT n'a été prescrit ou approuvé.</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé sur le site au sein de la base de données Georisques. Historiquement, le terrain d'étude est à usage agricole. Aucune occupation illégale n'est recensée.</p>
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.</p>
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site inscrit le plus proche est localisé à 160m au nord. Il s'agit du site inscrit "Château et Parc d'Acqueville".</p>
<p><b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b></p>	<p><b>Oui</b></p>	<p><b>Non</b></p>	<p><b>Lequel et à quelle distance ?</b></p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La ZPS la plus proche est à environ 14,7 km au sud ; il s'agit de l'« Étang de Saint Quentin » (code : FR1110025). La ZSC la plus proche est la « Carrière de Guerville » (code : FR1102013), localisée à 16,8 km à l'ouest du site.</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site classé le plus proche est localisé à 1,3 km à l'est. Il s'agit de l'Ensemble formé par l'enclos de l'ancien prieuré Saint-Louis et le parc Meissonier.</p>

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne comporte aucun prélèvement direct d'eau dans les eaux superficielles ou souterraines au droit du site.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ressources	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun déchet de démolition n'est à prévoir mais les terrassements généreront un surplus de terre qui sera évacué hors du site. Une partie des terres excavées en remblai seront réutilisées dans la mesure du possible.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet aura besoin de matériaux de construction. De plus, le projet aura recours à une solution de géothermie pour couvrir tout ou partie de ses besoins en chauffage et eau chaude sanitaire. Pour plus d'information, voir l'annexe volontaire n°10.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Localisé en bordure de parcelles urbanisées, le site accueille actuellement une parcelle agricole. Une étude faune flore a été menée (cf annexe volontaire n°6). Les mesures ERC-A permettront de conserver les qualités biologiques du site à l'état initial et de recréer des habitats favorables aux espèces protégées identifiées sur le site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet est occupé par une parcelle agricole. Ainsi, il n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par les directives Oiseaux et Habitat. Cependant, les abords du projet peuvent en accueillir. Le site demeure également une zone de passage potentielle pour la faune (sanglier, chevreuil). D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de connexion hydraulique ou écologique entre le site du projet et les sites Natura 2000.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la consommation d'espaces agricoles. Afin de conserver l'historique agricole du site et conserver un lien avec les parcelles boisées avoisinantes, le projet prévoit la réalisation de vastes espaces verts ainsi que de potagers partagés au sein duquel les résidents pourront cultiver des fruits et légumes. Le projet n'est pas soumis à une obligation de compensation agricole puisqu'étant soumis à la réalisation d'un dossier d'examen au cas par cas (cf précisions page 28 " Réflexions intégrant une possible demande de compensation agricole").
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé au sein du PPRN Mouvement de terrain (cavités souterraines). Il est également en risque faible à modéré concernant le risque argile. Les dispositions constructives tiendront compte de cet aléa.  Le projet est localisé en dehors des zones à risque identifiées par le PPRI de la Seine et n'est pas soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet développera 390 logements et 598 places de stationnement. La plupart des résidents possédant nécessairement une voiture individuelle, le projet sera source de déplacements. Les voiries attenantes seront en mesure de supporter ces nouveaux flux (A13, A14 et RD153). Plusieurs projets sont en cours d'étude ou de réalisation dans le quartier et permettront d'assurer de meilleures conditions de circulation dans le secteur (voir annexe volontaire n° 4).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas de gêne sonore particulière. Le projet sera soumis aux nuisances sonores issues des voiries avoisinantes (A13 et A14 à 250 m, et RD153), classées en catégorie 1 et 2. Les bâtiments seront isolées de manière adéquate (voir annexe volontaire n°5) En phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores et respecter les lois en vigueur.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve à proximité d'autoroutes générant des nuisances olfactives dues à la forte circulation routière qu'elles accueillent. Du fait des flux importants de trafic qu'elles accueillent, les deux autoroutes A13 et A14, situées au sud-ouest du site, sont génératrices de polluants atmosphériques que des vents de sens sud-ouest pourraient faire transiter par le projet. A noter que les vents ne soufflent que périodiquement (principalement automne-hiver) du sud-ouest vers le nord-est.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans une parcelle à la jonction entre un quartier urbain et une zone boisée. Les voiries avoisinantes ainsi que les habitations sont génératrices d'émissions lumineuses. Les bâtiments projetés vont contribuer à augmenter le contexte lumineux local, bien que celui-ci soit déjà fortement influencé par le centre ville de Villennes-sur-Seine et les voiries avoisinantes.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet, de par sa nature, ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sinon ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, approvisionnement énergétique, ...) et au trafic routier généré.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les surfaces végétalisées et les espaces de pleine terre des espaces verts permettront de réduire les apports d'eaux pluviales au réseau.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne générera aucun rejet direct au milieu naturel. Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville. Un réseau d'assainissement en gravitaire sera créé. Une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier comme en phase de fonctionnement, le projet ne sera pas source de déchets dangereux. Cependant, en fonctionnement, le projet sera source de déchets ménagers et assimilés. Ils seront triés afin d'en assurer le recyclage.

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection du patrimoine. Le parti paysager permettra d'intégrer le projet au sein du quartier ; des espaces verts arborés seront massivement développés.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'usage du sol du site est historiquement agricole. La réalisation du projet entraînera une modification de cet usage vers de l'habitat résidentiel. Le projet n'est pas soumis à une obligation de compensation agricole, mais COGEDIM IDF OUEST a d'ores et déjà pris contact avec la SAFER afin de réaliser une première estimation de compensation financière des impacts agricoles. Néanmoins, celle-ci devra être effective si le projet est soumis à évaluation environnementale.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

• Aménagement du Campus du Paris Saint-Germain, constitué d'un centre d'entraînement et de formation et d'un stade de 5 000 places, sur un périmètre de 74 hectares, localisé entre les autoroutes A14 et A13 à Poissy, près de leur jonction. Livraison pour fin 2023.

Le projet prévoit la réalisation de terrains d'entraînement, de bâtiments de formation, d'un internat, d'un stade (3000-5000 places) et également la plantation de près de 3000 arbres. Le site comprendra aussi 30 ha d'espaces verts.

Avis de la MRAE délibéré en date du 9 octobre 2018.

Ce projet est localisé à environ 700 m au sud-est du site d'étude, sur Poissy et est séparé du site d'étude par des axes routiers importants (D113 et A14). Les effets cumulés seront faibles.

Suite à la consultation des avis rendus par la MRAE de 2018 à 2022, aucun autre projet d'importance n'est recensé à moins de 2 km du site d'étude.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

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

- Risque argile : Les dispositions constructives tiendront compte de cet aléa. Des investigations complémentaires sont en cours.
- Acoustique : Une isolation adéquate des façades des bâtiments projetés sera réalisée (cf annexe volontaire n°5).
- Incidences en phase chantier : en phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter la dispersion de poussières, les fumées et les odeurs, les pollutions par rejets d'eau souillée et infiltration, la protection de la biodiversité locale, ... La Charte Chantier à Faibles Nuisances à l'échelle du projet respectera à minima les prescriptions énoncées par la Ville.
- Trafic : L'aménagement de trottoirs sur le Chemin de Fauveau sera mené par la Ville afin d'assurer des cheminements piétons dans de bonnes conditions. Plusieurs projets sont en cours d'étude ou de réalisation dans le quartier et permettront d'assurer de meilleures conditions de circulation dans le secteur (voir annexe volontaire n°4).
- Faune/Flore : Les impacts occasionnés par le projet ne remettent ainsi pas en cause le bon état de conservation régional et local des populations d'espèces protégées, rares et/ou menacées. L'engagement du porteur du projet pour la mise en place des mesures ERC-A permettra de conserver les qualités biologiques du site à l'état initial et de recréer des habitats favorables aux espèces protégées identifiées sur le site. La conservation des lisières arborées, la création de toitures végétalisées, combinés à une gestion écologique des espaces verts favorables à l'expression de la flore spontanée permettra au site, à terme, de conserver son rôle dans les continuités écologiques locales (cf annexe volontaire n°6).

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

Le projet aura des conséquences positives comme l'amélioration du parc immobilier du secteur, avec des bâtiments neufs performants d'un point de vue énergétique et environnemental, et avec plus de végétalisation que l'existant (terrain agricole nu). Le projet a vocation à développer un espace urbanisé en réalisant une construction exemplaire en matière de consommation énergétique et d'émission GES, répondant aux critères du label NF Habitat HQE. Les études réalisées (faune/flore, acoustique, trafic, géotechnique, pollution, gestion des eaux pluviales) ou en cours (suivi piézométrique sur 6 mois, investigations géotechniques complémentaires) permettent de prendre en compte les enjeux du site et de maîtriser les possibles impacts du projet sur l'environnement. Le projet sera conforme à la réglementation RE 2020. Pour ces raisons, nous estimons être dans un régime d'exonération à l'étude d'impact.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

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

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

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

Objet
<ul style="list-style-type: none"><li>• Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site</li><li>• Annexe volontaire n°2 : Note technique : Détermination de la perméabilité des terrains en place en vue de l'infiltration des eaux pluviales</li><li>• Annexe volontaire n°3 : Diagnostic de l'état des milieux</li><li>• Annexe volontaire n°4 : Étude de circulation</li><li>• Annexe volontaire n°5 : Étude de classement sonore</li><li>• Annexe volontaire n°6 : Étude faune / flore 3 saisons</li><li>• Annexe volontaire n°7 : Notice de gestion des eaux pluviales</li><li>• Annexe volontaire n°8 : Charte chantier faibles nuisances</li><li>• Annexe volontaire n°9 : Étude géotechnique G2 AVP</li><li>• Annexe volontaire n°10 : Étude de faisabilité géothermique</li></ul>

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

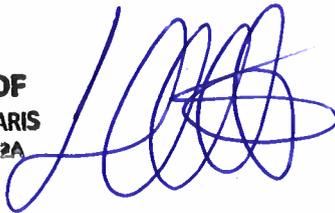
PARIS

le,

30/03/22

Signature

**ALTAREA COGEDIM IDF**  
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
810 828 228 RCS PARIS - APE 6832A





# COGEDIM IDF OUEST ET SEQENS

Ecoquartier Fauveau à VILLENES-SUR-SEINE  
(78)

## Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF213202 / RICEIF01208

CEC / CH

07/03/2022



**GINGER**  
BURGEAP



## COGEDIM IDF OUEST ET SEQENS

Ecoquartier Fauveau à VILLENES-SUR-SEINE (78)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	07/03/2022	01	C. CAIZERGUES		C.HUMBERT		C.HUMBERT	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF213202 / RICEIF01208
Numéro d'affaire :	A56820
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE PROJET

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92130 Issy-les-Moulineaux  
Tél. 33 (0) 1.46.10.25.70 • Fax 33 (0) 1.46.10.25.64 • [burgeap.paris@groupeginger.com](mailto:burgeap.paris@groupeginger.com)

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Présentation du projet.....	5
1.3	Présentation du document.....	8
<b>2.</b>	<b>Annexes obligatoires.....</b>	<b>9</b>
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage .....	9
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	10
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords.....	11
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	22
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site.....	40
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000 ..	42
<b>3.</b>	<b>Annexes volontairement transmises .....</b>	<b>44</b>
	Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site .....	44
3.1.1	Perméabilité des terrains superficiels .....	44
3.1.2	Diagnostic de l'état des milieux .....	45
3.1.3	Circulation routière .....	47
3.1.4	Acoustique.....	53
3.1.5	Biodiversité .....	56
3.1.6	Géotechnique.....	56
3.2	Annexe volontaire n°2 : Détermination de la perméabilité des terrains en place en vue de l'infiltration des eaux pluviales .....	59
3.3	Annexe volontaire n°3 : Diagnostic de l'état des milieux .....	60
3.4	Annexe volontaire n°4 : Étude de circulation .....	61
3.5	Annexe volontaire n°5 : Étude de classement sonore.....	62
3.6	Annexe volontaire n°6 : Étude faune/flore.....	63
3.7	Annexe volontaire n°7 : Notice de gestion des eaux pluviales .....	64
3.8	Annexe volontaire n°8 : Charte chantier faibles nuisances.....	65
3.9	Annexe volontaire n°9 : Étude géotechnique G2AVP .....	66
3.10	Annexe volontaire n°10 : Étude de faisabilité géothermique.....	67

## TABLEAUX

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement .....	6
--	---

## FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 .....	10
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site.....	11
Figure 3 : Parcelle cadastrale concernée par le projet .....	22
Figure 4 : Urbanisation du secteur.....	23
Figure 5 : Tracé du RER E.....	23
Figure 6 : Plan masse du projet.....	25
Figure 7 : Plan du stationnement (sous-sol et en surface) .....	26
Figure 8 : Parti paysager en cœur de projet .....	31
Figure 9 : Espaces dédiés à l'agriculture urbaine.....	32
Figure 10 : Illustration d'une vue aérienne du projet.....	33

Figure 11 : Illustration de l'ambiance au sein de l'écoquartier 1/2 .....	34
Figure 12 : Illustration de l'ambiance au sein de l'écoquartier 2/2 .....	35
Figure 13 : Parti d'aménagement .....	37
Figure 14 : Vue depuis l'entrée du parc par le chemin de Fauveau .....	38
Figure 15 : Vue depuis le cœur du jardin comestible .....	39
Figure 16 : Plan des abords du site du projet.....	41
Figure 17 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000.....	43
Figure 18 : Schéma conceptuel.....	46
Figure 19 : Localisation des points de comptages .....	47
Figure 20 : Situation actuelle – trafic journalier .....	48
Figure 21 : Diagnostic des conditions de circulation.....	49
Figure 22 : Affectation du trafic – Heure de pointe du matin.....	50
Figure 23 : Affectation du trafic – Heure de pointe du soir.....	50
Figure 24 : Conditions de circulation en situation future .....	51
Figure 25 : Projets routiers en cours.....	52
Figure 26 : Classement sonore des infrastructures.....	53
Figure 27 : Voies classées à proximité du projet.....	53
Figure 28 : Bâtiments affectés par les voiries classées .....	54
Figure 29 : Plan de repérage des isolements DnT,A,tr selon la réglementation.....	55
Figure 30 : Schéma d'implantation des sondages.....	57
Figure 31 : Carte des anomalies rencontrées .....	58

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Accès au chemin de Fauveau depuis la D153.....	12
Photographie 2 : Intersection à feu depuis le chemin de Fauveau vers la D153.....	12
Photographie 3 : Rue des cerisiers, zone de parking et arrêt de bus.....	13
Photographie 4 : Dispositif anti-intrusion à l'entrée du site d'étude.....	13
Photographie 5 : Rue des Blés d'or longeant l'ouest du site.....	14
Photographie 6 : Terrain de jeu ; au-delà, résidence Domaine des Acanthes.....	14
Photographie 7 : Mail piéton conduisant à la rue des cerisiers.....	14
Photographie 8 : Site d'étude 1/2 .....	15
Photographie 9 : Site d'étude 2/2 .....	15
Photographie 10 : Rue des blés d'or et parcelle au nord-ouest du site.....	16
Photographie 11 : Intersection de la rue des blés d'or et du chemin de Fauveau .....	17
Photographie 12 : Chemin de Fauveau, en direction du sud-est .....	17
Photographie 13 : Vue sud-ouest du site d'étude.....	18
Photographie 14 : Terrain agricole cultivé.....	18
Photographie 15 : Chemin de Fauveau en direction du nord-ouest.....	19
Photographie 16 : Vue sud du site.....	19
Photographie 17 : Chemin de Fauveau, en direction du sud.....	20
Photographie 18 : Propriété voisine du site, accès sur le chemin de Fauveau.....	20
Photographie 19 : Chemin de Fauveau, non carrossable.....	21
Photographie 20 : Chemin de Fauveau, vers la D153.....	21

## 1. Introduction

### 1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique** ou à **un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau en page suivante** (Tableau 1. Catégorie n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

### 1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier chemin de Fauveau à VILLENES-SUR-SEINE (78).

Le **projet, nommé « Ecoquartier Fauveau »**, est porté en co-maitrise d'ouvrage par les sociétés **COGEDIM IDF OUEST et SEQENS**. L'opération consiste en la **construction d'un ensemble immobilier résidentiel comportant 390 logements collectifs et individuels**.

Le projet comprend la réalisation de **598 places de stationnement** répartis comme suit :

- 506 places de stationnement privatif, majoritairement localisée en sous-sol (environ 447), et le reste en RDC et garages,
- 94 places publiques avec :
  - 20 places extérieures pour les commerces,
  - 28 places couvertes pour les commerces,
  - 46 places supplémentaires visiteurs.

Le programme se développera sur une emprise de **55 849 m<sup>2</sup> de terrain constructible** et proposera environ **25 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)**.

Au regard des rubriques n°39 et 41 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, le projet, en raison de ses caractéristiques, est soumis à la **procédure d'examen au cas par cas**.

**Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement**

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement</b>	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>• les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .  <b>Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000m<sup>2</sup> de SDP (= 25 800 m<sup>2</sup>) sur un terrain d'assiette de 6 ha.</b>
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>• les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
<p><b>41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</b></p>		<p>a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.</p> <p><b>Le projet prévoit 94 places de stationnement accessibles au public (places visiteurs et places pour les commerces)</b></p> <p>b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.</p>

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT-if), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question.

Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

### 1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux environnementaux du site (annexe volontaire n°1),
  - Note technique : Détermination de la perméabilité des terrains en place en vue de l'infiltration des eaux pluviales (annexe volontaire n°2),
  - Diagnostic de l'état des milieux (annexe volontaire n°3),
  - Étude de circulation (annexe volontaire n°4),
  - Étude de classement sonore (annexe volontaire n°5),
  - Étude faune / flore 3 saisons (annexe volontaire n°6),
  - Notice de gestion des eaux pluviales (annexe volontaire n°7),
  - Charte chantier faibles nuisances (annexe volontaire n°8),
  - Étude géotechnique G2AVP (annexe volontaire n°9),
  - Étude de faisabilité géothermique (annexe volontaire n°10).

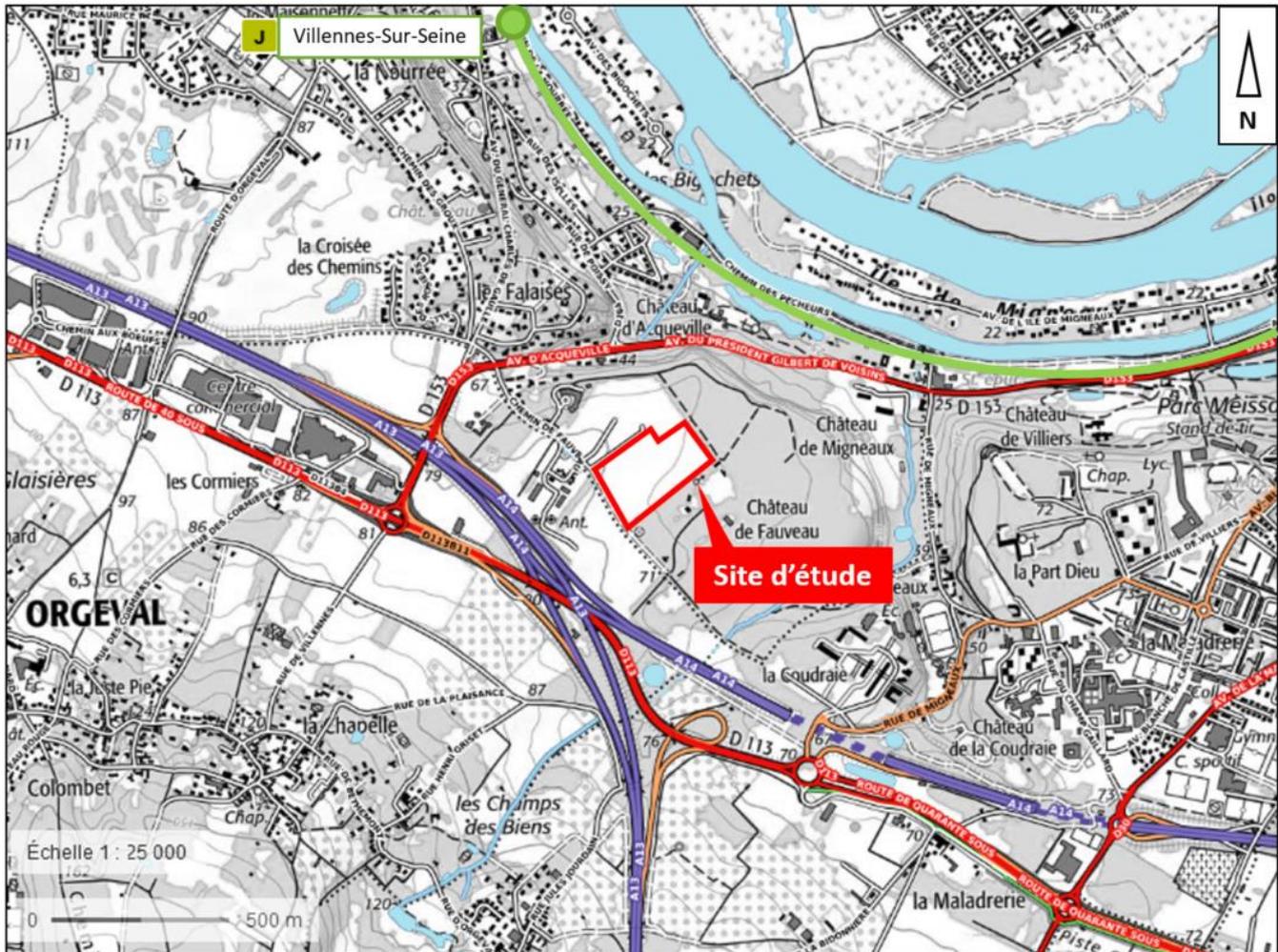
## 2. Annexes obligatoires

### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

## Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Le plan de situation est proposé ci-dessous, suivant les préconisations d'échelle définies au sein du CERFA n°14734\*03.



**Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000**

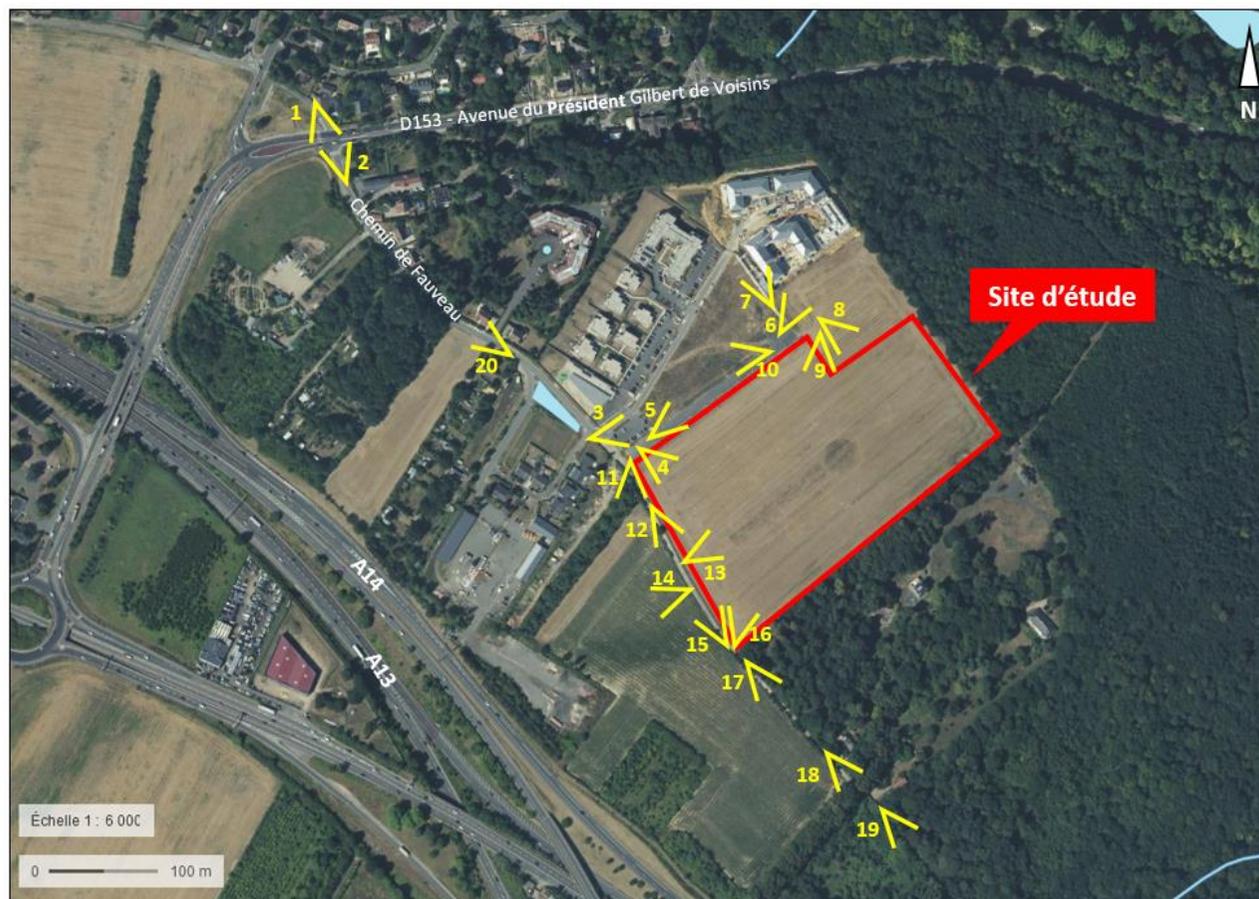
Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

### Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le **06 janvier 2021** par un ingénieur de Ginger BURGEAP.

La figure ci-après localise les prises de vue, présentées au fil des pages suivantes.

**Figure 2 : Localisation des prises de vue du site**



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations Ginger Burgeap

**Photographie 1 : Accès au chemin de Fauveau depuis la D153**



**Photographie 2 : Intersection à feu depuis le chemin de Fauveau vers la D153**



**Photographie 3 : Rue des cerisiers, zone de parking et arrêt de bus**



**Photographie 4 : Dispositif anti-intrusion à l'entrée du site d'étude**



**Photographie 5 : Rue des Blés d'or longeant l'ouest du site**



**Photographie 6 : Terrain de jeu ; au-delà, résidence Domaine des Acanthes**



**Photographie 7 : Mail piéton conduisant à la rue des cerisiers**



**Photographie 8 : Site d'étude 1/2**



**Photographie 9 : Site d'étude 2/2**



**Photographie 10 : Rue des blés d'or et parcelle au nord-ouest du site**



**Photographie 11 : Intersection de la rue des blés d'or et du chemin de Fauveau**



**Photographie 12 : Chemin de Fauveau, en direction du sud-est**



**Photographie 13 : Vue sud-ouest du site d'étude**



**Photographie 14 : Terrain agricole cultivé**



**Photographie 15 : Chemin de Fauveau en direction du nord-ouest**



**Photographie 16 : Vue sud du site**



**Photographie 17 : Chemin de Fauveau, en direction du sud**



**Photographie 18 : Propriété voisine du site, accès sur le chemin de Fauveau**



**Photographie 19 : Chemin de Fauveau, non carrossable**



**Photographie 20 : Chemin de Fauveau, vers la D153**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Contexte

Le secteur d'étude est implanté dans la portion sud de la commune de Villennes-sur-Seine, à proximité des limites communales de Orgeval et Poissy. La commune dispose d'une station de la ligne transilien J du RER (« Villennes-sur-Seine ») ; elle est accessible depuis le site d'étude via la ligne 1 de bus dont un arrêt est présent à 500m à l'ouest.

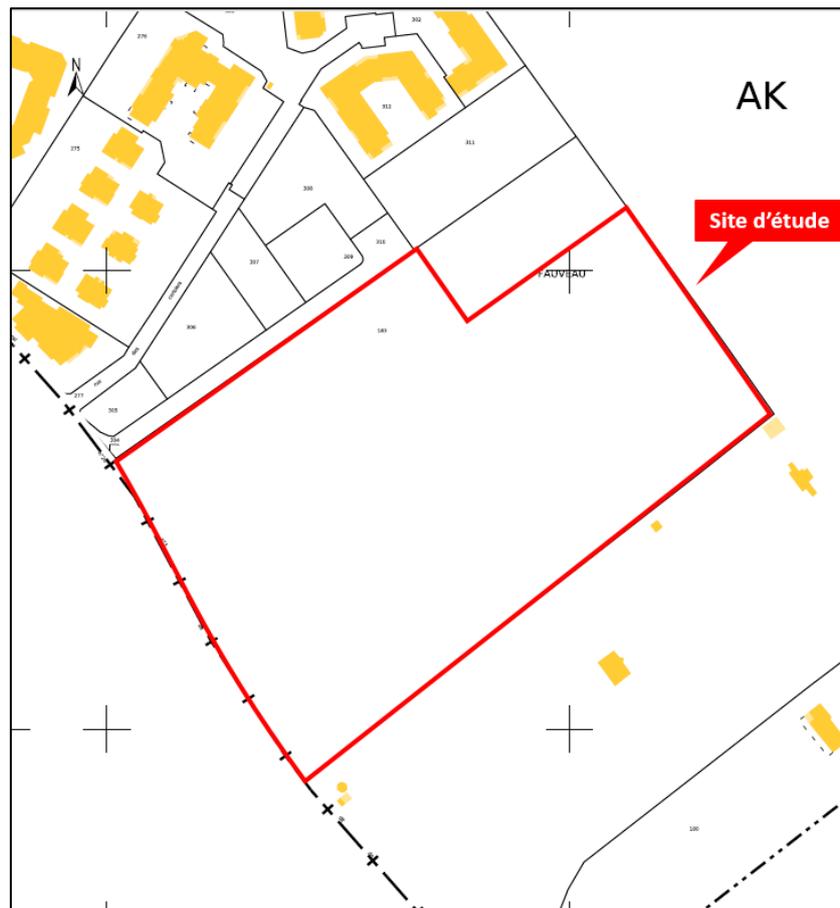
A noter également le projet de prolongement de la ligne E (Eole) du RER avec la création d'un arrêt à Villennes-sur-Seine à l'horizon 2024 / début 2025. Cette ligne permettra de relier la ville à Saint Lazare ainsi qu'à Mantes la Jolie. Des travaux de rénovation et de mise en accessibilité des infrastructures de la gare de Villennes-sur-Seine sont prévus.

Le site du projet est délimité par le chemin de Fauveau au sud. Des parcelles boisées encadrent le site par le nord et l'est, le plaçant à la jonction d'une zone urbanisée (à l'ouest) et d'une zone plus préservée.

Le projet occupe la parcelle cadastrée 000 AK 183 F620 (60 678m<sup>2</sup>).

Le terrain est actuellement occupé par une parcelle agricole récemment cultivée. La Figure 4 illustre l'urbanisation du quartier d'implantation du projet étudié.

**Figure 3 : Parcelle cadastrale concernée par le projet**



Source : cadastre.gouv.fr

Figure 4 : Urbanisation du secteur

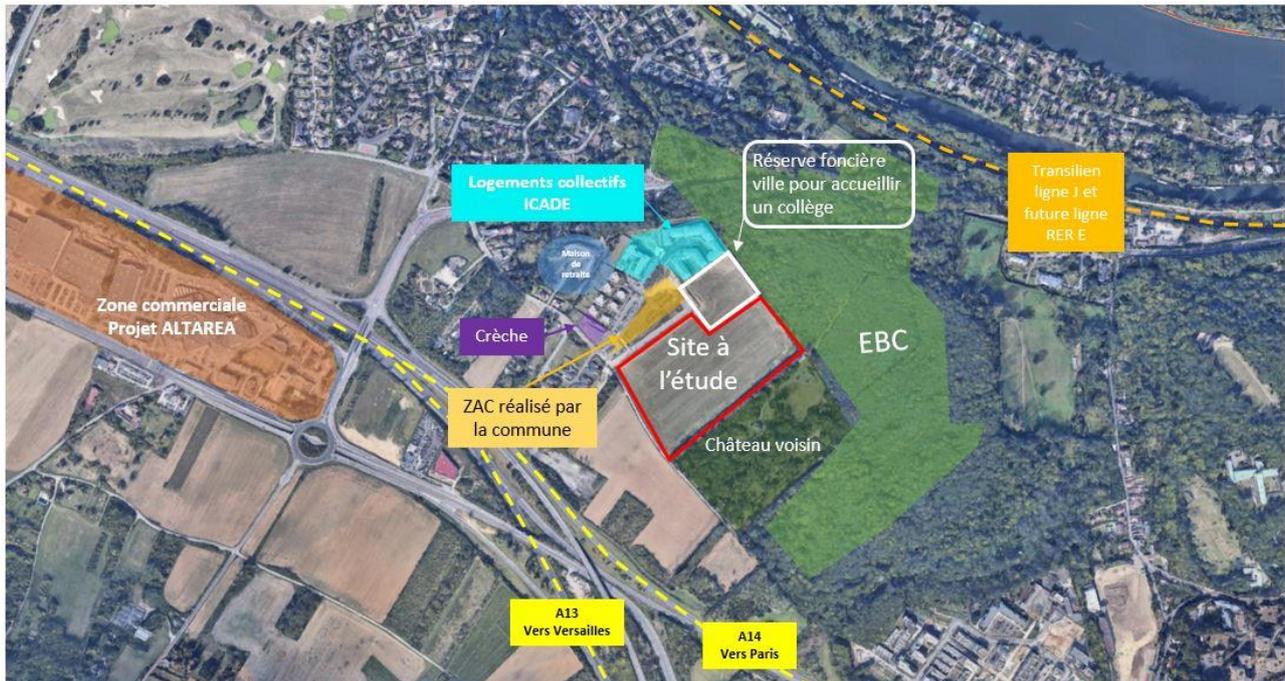
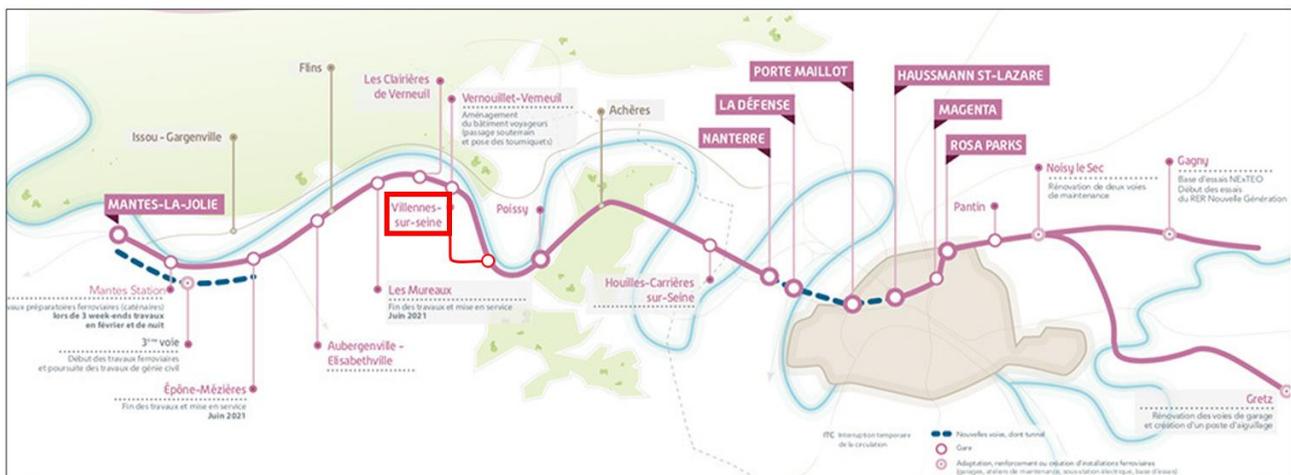


Figure 5 : Tracé du RER E



Source : rer-eole.fr

► **Programme**

La surface de plancher (SDP) totale créée par l'opération est d'environ 25 800 m<sup>2</sup> sur un terrain d'emprise de 55 849 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier résidentiel comprenant 390 logements. Les constructions s'élèveront en **R+1** pour les maisons, et du **R+2 au R+3 + attique** pour le collectif.

Le projet comprend la réalisation de **598 places de stationnement** répartis comme suit :

- 506 places de stationnement privatif, majoritairement localisée en sous-sol (environ 447), et le reste en RDC et garages,
- 96 places publiques avec :
  - 20 places extérieures pour les commerces,
  - 28 places couvertes pour les commerces,
  - 46 places supplémentaires visiteurs.

Le projet comprend des **espaces extérieurs de pleine terre** avec notamment un parc central et des jardins partagés. Ils seront agrémentés de mobiliers urbains.

Le programme et l'organisation du site a pour objectif **d'assurer l'autonomie du futur quartier** par rapport au reste de la Ville et **intégrer les résidences existantes** (rue des Cerisiers), actuellement confrontées à la vacuité des terres agricoles.

Les atouts existants (zone d'activités en cours de réalisation, crèche en entrée du quartier, résidence de personnes âgées...) seront enrichis, complétés, par le projet : outre les nouveaux logements qui réduiront l'actuelle solitude des résidences de la rue des Cerisiers et donneront une épaisseur au quartier, la ville prévoit également de réaliser un équipement scolaire en bordure du site d'étude.

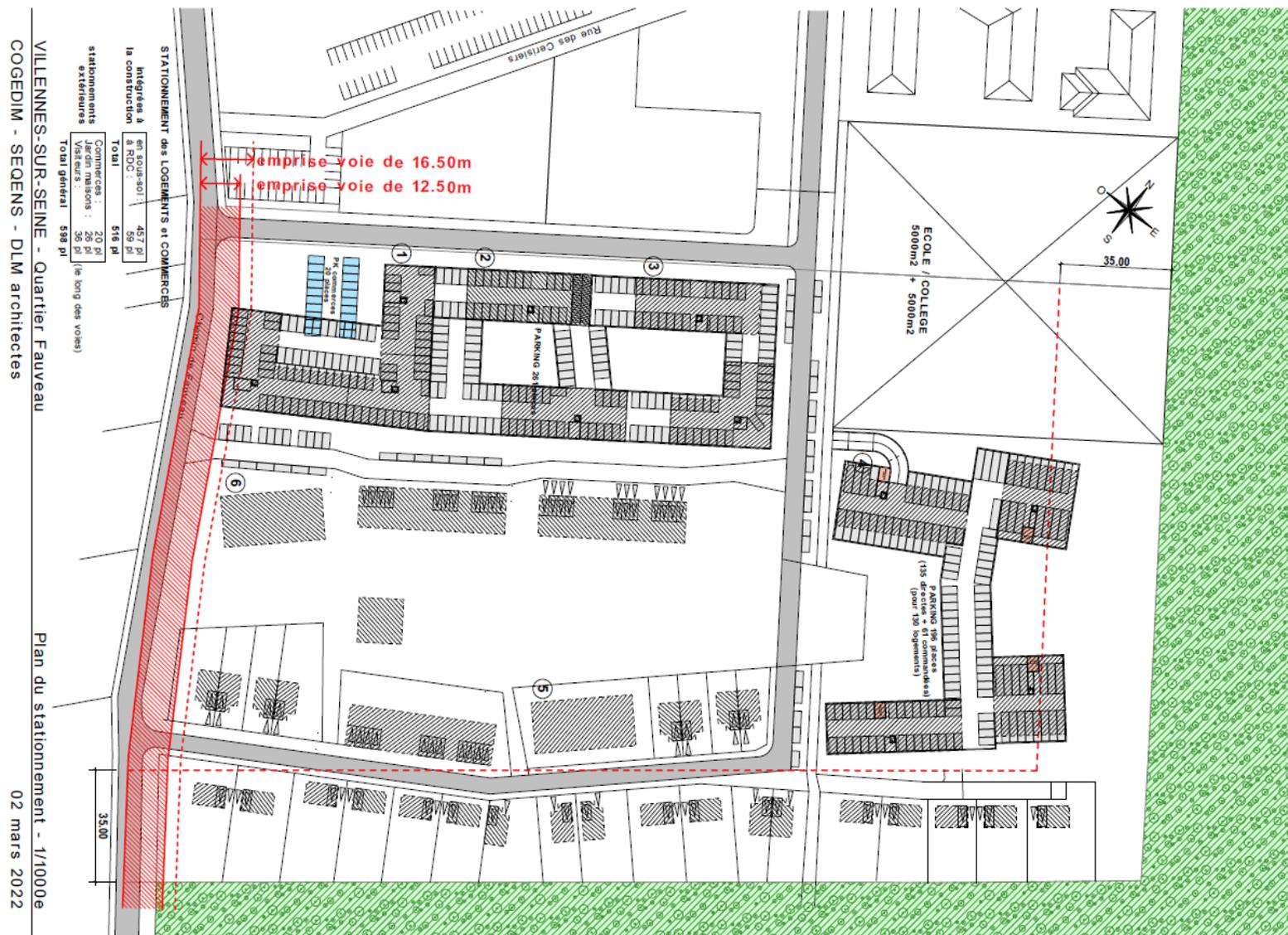
L'aménagement proposé par COGEDIM IDF OUEST comportera une **placette commerciale**, un **long parc central** entre le chemin de Fauveau et la lisière boisée au Nord-Est et de **nouvelles voies** intégrant les rues des cerisiers et des Blés d'Or, l'une et l'autre actuellement en cul de sac, dans une maille viaire cohérente : voie de desserte automobiles en boucle et réseau de venelles/chemins piétonniers.

Trame circulaire, placette commerciale et grand parc central seront autant de **lieux de vie et de rencontre** à partager par les actuels habitants et ceux accueillis dans les 390 nouvelles habitations.

Figure 6 : Plan masse du projet



Figure 7 : Plan du stationnement des logements et commerces



Source : COGEDIM IDF OUEST, Mars 2022

### ► Stationnement

Le projet prévoit la création d'environ **598 places de stationnement**, en rez-de-chaussée et sur 1 niveau de sous-sol. La Figure 7 illustre le stationnement projeté.

Les stationnements se répartissent comme suit :

- 506 places de stationnement privatif, majoritairement localisées en sous-sol (environ 447), et le reste en RDC et garages,
- 96 places publiques avec :
  - 20 places extérieures pour les commerces,
  - 28 places couvertes pour les commerces,
  - 46 places supplémentaires visiteurs.

Des locaux à vélo seront mis à la disposition des résidents au sous-sol. L'entrée carrossable du parking se situe chemin de Fauveau.

### ► Planning

Voici le planning prévisionnel du projet :

- Élaboration et adoption d'une charte chantier à faibles nuisances
- Dépôt du permis de construire : juin 2022 ;
- Démarrage des travaux : 4T 2023 ;
- Livraison : 4T 2025.

### ► Accès

L'accès au site se fera depuis le chemin de Fauveau ainsi que depuis la rue des Blés d'Or longeant l'ouest du site. Des voies de desserte internes seront réalisées et permettront l'accès aux parkings souterrains.

Pour plus de détails sur le réseau routier existant et la circulation générée par le projet, se référer à l'annexe volontaire n°4.

### ► Démarche environnementale

Le projet s'inscrit dans une **démarche de développement durable** ; une charte Ecoquartier a été signée avec SEQENS et le projet suit une démarche de labellisation écoquartier et est actuellement à l'étape 1. Cette démarche regroupe COGEDIM IDF OUEST, SEQENS et la commune.

Le projet sera labellisé **NF Habitat HQE**.

Enfin, le projet aura recours à une **solution de géothermie** pour couvrir tout ou partie de ses besoins en chauffage et climatisation. Pour plus d'information, voir l'annexe volontaire n°10.

### ► Réflexions intégrant une possible demande de compensation agricole

Au sein du département des Yvelines, pour être soumis à une obligation de réaliser une étude préalable agricole, au sein de laquelle sont détaillées des mesures de compensation agricoles, les projets immobiliers doivent répondre aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- Soumis à étude d'impact systématique,
- Consommant plus de 1 ha de terres à usage agricole
- Situés sur un espace affecté ou ayant connu une activité agricole dans les 5 dernières années (ou 3 dernières années en zone AU)

**Le projet porté par COGEDIM IDF OUEST n'est pas soumis à une obligation de compensation agricole puisqu'étant soumis à la réalisation d'un dossier d'examen au cas par cas**, en vertu des rubriques n°39 et 41 de l'annexe R.122-2 du code de l'environnement.

Afin d'anticiper cet enjeu, COGEDIM IDF OUEST a d'ores et déjà pris contact avec la SAFER afin de réaliser une première estimation de compensation financière. Néanmoins, celle-ci devra être effective si le projet est soumis à évaluation environnementale.

Dans cette optique, l'accompagnement de la SAFER permettra la définition d'un projet collectif local abouti, devant être validé par la CDPENAF d'Île-de-France.

À titre d'exemple, ce financement pourra intéresser les projets suivants :

- Outils de commercialisation en circuit court : magasin, distributeur, légumerie, vente en ligne, accompagnement pour accéder à la restauration collective,
- Outils filières alimentaires : trieuse légumes secs, moulin, alambic pour ppam, revente foncière pour une laiterie, outil de production d'une laiterie atelier de découpe, amélioration silo (réduction des pesticides), compost champignonnistes, pain...,
- Études de faisabilité filières alimentaires : transformations chanvre, étude sur les débouchés industriels du miscanthus, méthanisation,
- Réhabilitation de sites : réhabilitation de plans d'eau,
- Tourisme agricole : jardin pédagogique sur une plaine agricole, maison du terroir,
- Soutien à des installations collectives : agriculture de proximité (forages, études...),
- Circulations agricoles à usage collectif : plusieurs EA concernées (rond-point redimensionné),
- Intégration aux Programmes Alimentaires Territoriaux

À noter que le projet est localisé en **zone 1AU du PLU**, ce zonage vouant la parcelle à une **urbanisation à court terme**. En effet, cette zone a pour vocation de regrouper les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

De même, le projet est situé au sein de **l'OAP Secteur Fauveau – La Coudraie** ayant notamment pour objectif d'intégrer les futures zones urbanisées au tissu existant et d'inciter un développement urbain en cohésion avec le paysage.

Ainsi, comme exigé par l'OAP, le projet proposera une offre de logements à la morpho-typologie variée, encourageant la mixité sociale dans le prolongement du quartier résidentiel existant et en cours de développement de Fauveau.

### ► Parti architectural

Villennes-sur-Seine se compose d'un bourg ancien et de domaines de différentes époques. Cette succession de « domaines » crée une ambiance marquée par des clôtures contenant une généreuse végétation offerte à l'espace public qui en tire toute sa qualité.

**Cette ambiance a nourri la réflexion sur le secteur Fauveau** : plutôt que de plaquer sur ce morceau de plaine agricole une forme urbaine classique et convenue, l'idée est d'y **assembler des « domaines » ayant chacun son caractère, sa géométrie, son enveloppe propre, s'inspirant de la variété de la Ville actuelle, mais aussi de la permanence des « enclos ».**

Les expressions architecturales que chaque époque a laissées à Villennes-sur-Seine, dans une cohabitation sans heurts, seront-elles aussi, source d'inspiration, en les réinterprétant dans le nouveau quartier :

- Les architectures rurales (ferme de Marolles) et l'expression classique de la longue maison blanche en vis-à-vis de l'église sont de nature à guider le dessin des longs bâtiments simples de toute la partie Nord-Ouest du projet.
- L'îlot dit « la Ferme » a d'ailleurs les mêmes dimensions extérieures que celles de la ferme de Marolles et son espace intérieur, destiné à recevoir potagers et vergers, évoque à l'évidence une longue cour de ferme. Longues toitures de tuiles, simplicité des rapports pleins / vides, retenu des modénatures doivent viser à retrouver la solidité et la simplicité du modèle « Marolles ».
- Les bâtiments formant la place commerciale et d'accueil du quartier peuvent rester en familiarité avec la référence « Marolles », mais aussi avec la belle domesticité des bâtiments classiques du cœur de Villennes-sur-Seine.
- À l'opposé de cette première partie du quartier, la lisière Sud-Ouest est composée de maisons posées longitudinalement par rapport à la lisière boisée (et donc par rapport à la voie de desserte). Cette disposition résulte de l'obligation réglementaire de limiter le plus possible l'épaisseur de l'emprise construite dans la profondeur de la bande de 35 m longeant cette lisière boisée. L'avantage est que les maisons deviennent des « longères » étroites sur lesquelles les toitures de tuiles à pente, là où elles seront retenues, conserveront des proportions et volumes modestes, à l'instar de celles des maisons rurales traditionnelles que l'on retrouve le long des rues anciennes du centre-ville.
- Les bâtiments prévus sur les deux rives du parc public vont être le fond construit de ce lieu majeur du futur quartier. Le traitement des limites public/privé est là aussi essentiel pour la réussite de cet espace, il est à réfléchir en étroite collaboration avec les paysagistes, en y privilégiant probablement des clôtures à dominante végétale.
- Les fronts bâtis le long du parc comportent des petits collectifs classiques, des collectifs « intermédiaires » et (à ce stade) six maisons individuelles jumelées. Donc une variété de typologies, renforcées par la configuration des intermédiaires qui sont des volumes fragmentés par le creux des escaliers de distribution des deux étages.
- Cette variété de volumétries, cette fragmentation, sont peut-être à exploiter en se référant à l'architecture des maisons de villégiatures de Villennes-sur-Seine qui ne sont jamais de longs volumes simples, souvent des pignons affichés côté voie publique. Face au parc public, et à l'inverse des expressions retenues proposées pour les îlots Nord-Ouest et les maisons de la lisière Sud-Est, imaginer un esprit « bourgeois » le long du parc serait de nature à retrouver une autre connivence avec la tradition Villennoise.

Pour les architectures aux expressions « retenues » plutôt lisses que hérissées de saillies multiples, les loggias creusées dans le volume des constructions seront privilégiées.

Les clôtures des domaines, quelles que soient leurs époques, forment le paysage urbain de Villennes-sur-Seine : il est presque toujours lié à ce traitement de la limite public/privé, de tout ce que l'on offre à la vue des piétons entre le niveau du trottoir et 3 à 4 m de hauteur. L'exigence en est à Fauveau plus grande encore si

l'on veut que le quartier affiche, à terme, une réelle parenté avec la ville, si l'on veut retrouver dans ce nouveau quartier une ambiance et un niveau de qualité équivalents.

### ► Parti paysager

L'aspect paysager constitue un élément fondamental de cohérence et d'articulation à l'échelle du futur écoquartier. **Le projet tirera parti de la topographie, des masses boisées et de la présence visuelle de l'eau** (proximité de la Seine) afin de créer des espaces en **totale symbiose** avec le territoire dans lequel ils prennent place.

Le projet propose la mise en place d'une **trame globale** qui renvoie à l'histoire et la géographie du site. Cette trame paysagère s'organise autour d'un **vaste parc central** qui structure le futur quartier et forme un espace de respiration au cœur des nouvelles constructions. En épousant la topographie naturelle du site et en prolongeant le cadre boisé qui le borde, le parc confère au quartier une certaine intériorité et une ambiance apaisante.

Il constitue un **espace de convivialité visant à polariser le cœur du quartier** en proposant un parcours ludique jalonné par une déclinaison d'espaces récréatifs sur lequel se greffe un système de promenades piétonnes continues reliant les nouvelles constructions et permettant de faire pénétrer la nature au cœur du projet.

Une **forte densité végétale** caractérise aussi bien le traitement des espaces publics que le traitement des espaces privés et favorisera ainsi une continuité paysagère et écologique à l'échelle communale. Le vocabulaire du « quartier jardin » sous toutes ses formes constitue le caractère dominant du futur quartier, il se décline dans la conception des espaces collectifs et privatifs, que ce soit à travers :

- Les typologies d'espaces proposés : jardins familiaux ou partagés, vergers, traitement « rural » des accès, murs en pierre, chemin creux et venelles piétonnes... ;
- Le traitement végétal : bandes plantées en pied des constructions, traitement des clôtures végétales, strates de plantations étagées (herbacées, arbustives et arborescentes) pour créer les effets de lisière ;
- Le choix des essences utilisées : arbres fruitiers, cépées fleuries, haies champêtres, plantes mellifères, et participera à l'intégration environnementale du futur quartier.

Différentes typologies d'espaces seront réalisées :

- Le **parc central** :

Il constitue l'ossature paysagère sur lequel le projet s'articule et forme une vaste coulée verte reliant d'une part le nord et le sud du site mais également les franges est et ouest. Ce cœur végétal permet de garantir l'intégration du projet en accompagnant la minéralité du site induite par les nouvelles constructions.

Cet espace structurant végétalisé permettra de faire pénétrer la nature au cœur du projet tout en alliant une fonction hydraulique grâce à la mise en place de « jardins humides » et « espaces en creux » récupérant les eaux pluviales du quartier.

Il proposera plusieurs strates végétales de hauteurs différentes donnant plusieurs échelles au paysage perçu, tout en préservant l'intimité des logements. Des espaces ombragés alternent avec des zones engazonnées et des zones arbustives agrémentées de mobilier.

- Les **zones de convivialité**

Le parc constitue un lieu de convergence du futur quartier et forme un vaste espace de rencontre de convivialité. Il est jalonné par plusieurs espaces d'animation pour tous les âges qui s'organisent le long de la promenade principale.

Ces espaces animent le parcours piétonnier et sont agrémentés de bancs et autres éléments de mobilier proposant aux usagers de marquer un temps de repos dans des espaces agréables et apaisés.

- Les **jardins partagés**

Des espaces dédiés à l'agriculture urbaine seront mis en place sous forme de jardins partagés et vergers participatifs. Ces espaces seront ouverts à tous et animeront le site. Les différentes récoltes pourront être destinées à une production en circuit court pour les habitants du quartier ou bien pour l'approvisionnement des établissements scolaires à proximité.

- Les **cœurs d'îlots et jardins privés**

Ils constitueront des zones de transition paysagères douces avec les espaces adjacents. Ces espaces clôturés seront adaptés aux besoins des usagers. Ils favoriseront la biodiversité grâce à leur caractère très végétalisé : arbres fruitiers ou fleuris, massifs arbustifs champêtres...

**Figure 8 : Parti paysager en cœur de projet**



**MURS EN PIERRE - ENCEINTE PARC**



**TRANSVERSALES EST OUEST**



**PARCOURS LUDIQUE**



**JARDINS HUMIDES, NOUES, PONTONS**



Source : Endroits en vert, notice paysagère, octobre 2021

**Figure 9 : Espaces dédiés à l'agriculture urbaine**



**VERGER ET JARDIN COMESTIBLES EN COEUR D'ÎLOTS**



Source : Endroits en vert, notice paysagère, octobre 2021

**Figure 10 : Illustration d'une vue aérienne du projet**



Source : COGEDIM IDF OUEST, février 2022

Figure 11 : Illustration de l'ambiance au sein de l'écoquartier 1/2



Source : COGEDIM IDF OUEST , février 2022

Figure 12 : Illustration de l'ambiance au sein de l'écoquartier 2/2



Source : COGEDIM IDF OUEST , février 2022

### ► Raccordement aux réseaux

Le projet d'éco quartier sera raccordé à l'ensemble des réseaux utiles : télécommunication, électricité, assainissement, eau potable.

### ► Gestion des eaux pluviales du projet

Les volumes de rétentions sont calculés pour des **pluies d'occurrence 20 ans**. Ils seront réactualisés lors de l'obtention d'un rapport de sol démontrant la perméabilité sur le site.

Les eaux pluviales seront **gérées à la parcelle** (assiette totale de l'opération) par la **création de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables et tranchées drainantes**.

Le projet intègre également **l'abattement des premières pluies** ainsi qu'un objectif de **zéro rejet au réseau d'assainissement Eaux pluviales du domaine public**.

La faisabilité du principe de gestion des Eaux Pluviales sera validée par le calage précis du nivellement du projet.

Pour plus d'informations, se référer à **l'annexe volontaire n°7**.

### ► Travaux

Il s'agit d'un **chantier de construction d'immeubles en contexte urbain**, qui suivra les étapes classiques de la phase travaux (éventuelles opérations de dépollution du terrain, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments, ...).

L'opération faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une **charte chantier à faibles nuisances** a été établie par COGEDIM IDF OUEST. Pour plus d'informations, se référer à **l'annexe volontaire n°8**.

Le schéma général de l'opération et des visuels de présentation du projet sont proposés au fil des pages suivantes.

**Figure 13 : Parti d'aménagement**



Source : Endroits en vert, notice paysagère, octobre 2021

Figure 14 : Vue depuis l'entrée du parc par le chemin de Fauveau



Source : Endroits en vert, notice paysagère, octobre 2021

Figure 15 : Vue depuis le cœur du jardin comestible



Source : Endroits en vert, notice paysagère, octobre 2021

## Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Sur l'emprise du site est actuellement présente une parcelle agricole anciennement cultivée.

Le site du projet se trouve à **environ 670 m au sud-est de la Seine**. Il est à proximité des limites communales d'Orgeval et Poissy.

Le site d'étude s'inscrit en bordure est **d'une zone résidentielle, comportant des habitations, des jardins cultivés, une crèche et une maison de retraite**. Des bâtiments d'activité sont également présents (une jardinerie et un centre d'intervention et d'entretien de la voirie appartenant à la région Ile-de-France). Au-delà, une zone commerciale s'étend sur la commune d'Orgeval et est facilement accessible.

Un ensemble de voies de circulation importantes (D153, A13 et A14) est présent à 250 m au sud-est du site, créant une séparation entre Villennes-Sur-Seine et Orgeval. La D153 coupe également le territoire de Villennes-Sur-Seine mais permet un accès facilité vers Poissy.

Au nord et à l'est du site étudié s'étendent de vastes parcelles boisées, ponctuées parfois de quelques maisons individuelles. Au sud est présente une parcelle agricole cultivée, et au-delà d'importants axes routiers.

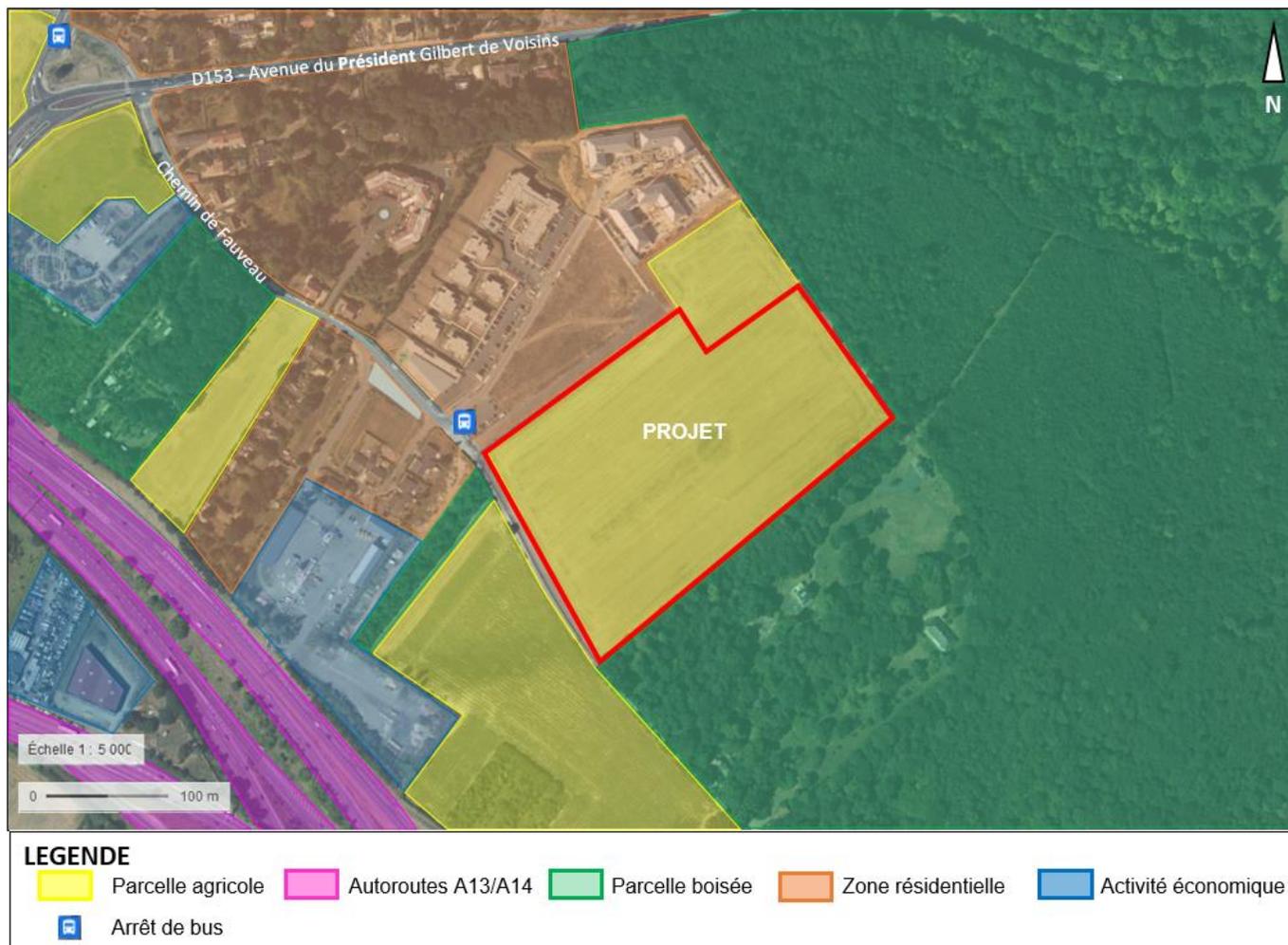
L'occupation du sol des abords du site est schématiquement représentée sur la figure en page suivante.

**Un arrêt de bus (ligne inconnue) est présent à proximité immédiate du site, entre la rue des Blés d'Or et la rue des Cerisiers. Un second arrêt de bus (ligne 1, arrêt « Croisée des Chemins ») est localisé à 500 m au nord-ouest du site d'étude.**

La **station « Villennes-Sur-Seine » de la ligne J du Transilien** est accessible depuis le site via la ligne 1 de bus.

A noter également le projet de prolongement de la ligne E (Eole) du RER avec la création d'un arrêt à Villennes-sur-Seine à l'horizon 2024 / début 2025. Cette ligne permettra de relier la ville à Saint Lazare ainsi qu'à Mantes la Jolie, remplaçant ainsi la ligne J. Des travaux de rénovation et de mise en accessibilité des infrastructures de la gare de Villennes-sur-Seine sont prévus ainsi qu'un renforcement du réseau de bus de Villennes-sur-Seine.

Figure 16 : Plan des abords du site du projet



Source : GINGER BURGEAP 2022, fond de plan Géoportail

## Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

Le réseau « NATURA 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La carte en page suivante présente l'entité du réseau NATURA 2000 la plus proche du site.

Il s'agit de la ZPS « **Etang de Saint Quentin** » (code : FR1110025) qui se trouve à environ **14,7 km au sud de l'emplacement du projet**.

C'est un site avec une interface de milieux naturels/milieux urbanisés très forte, se traduisant notamment à travers l'affluence périphérique estimée du public sur l'ensemble du territoire de la Base de plein air et de loisirs (soit environ 1.5 à 2 millions de visiteurs par an). Les variations du niveau de l'étang sont à l'origine de l'intérêt écologique du site qui demeure un haut lieu de l'ornithologie francilienne.

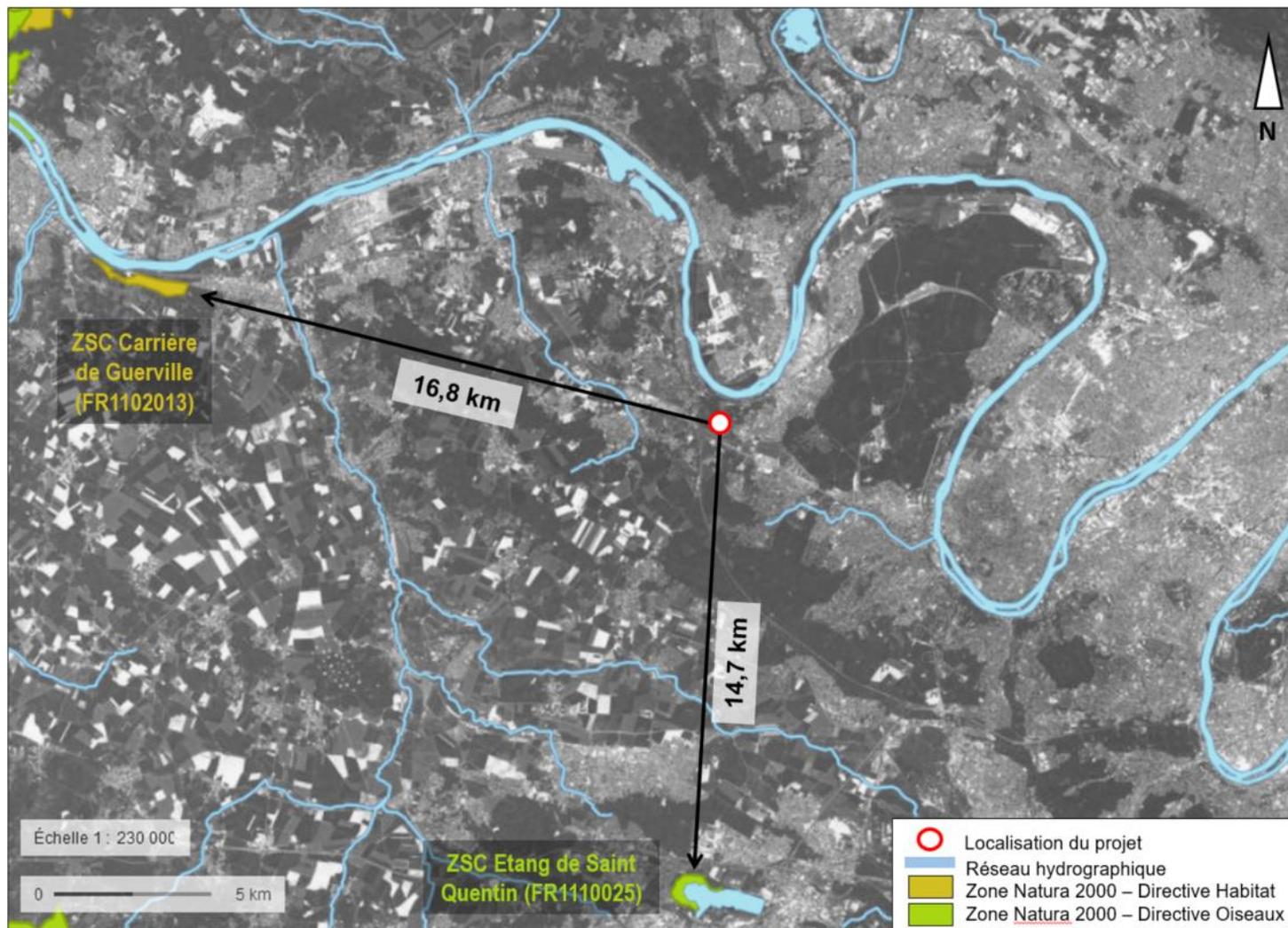
La ZSC la plus proche est la « **Carrière de Guerville** » (code : FR1102013), localisée à **16,8 km à l'ouest** du site. Il s'agit d'une ancienne carrière dont les activités d'extraction ont permis le développement de milieux pionniers variés et en constante évolution. De nombreux éboulis crayeux présents sont alimentés par l'effondrement régulier d'une falaise. Le Sisymbre couché (plante) a pu se développer sur ces éboulis. Actuellement, les activités d'extraction ayant cessé, la carrière est en cours de réaménagement.

Le site du projet est occupé par une parcelle agricole cultivée. Ainsi, il n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par les directives Oiseaux et Habitat, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de **connexion hydraulique**, entre le site du projet et les sites Natura 2000. **Il n'existe aucune autre connexion écologique** entre ces sites Natura 2000 et le site du projet du fait de leur éloignement.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont **négligeables**, compte tenu du milieu urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la **distance importante** des sites Natura 2000 (> 10 km).

Figure 17 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : Élaboration GINGER BURGEAP à partir d'un fond de plan Géoportail