



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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.)

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

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

4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux



4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement



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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).



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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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 type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

6.1 Le projet 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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	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 type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 :

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	<input type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	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 type="checkbox"/>
4	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 type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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 type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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 type="checkbox"/>
7	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 type="checkbox"/>

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

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

Objet		
1		<input type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom

Prénom

Qualité du signataire

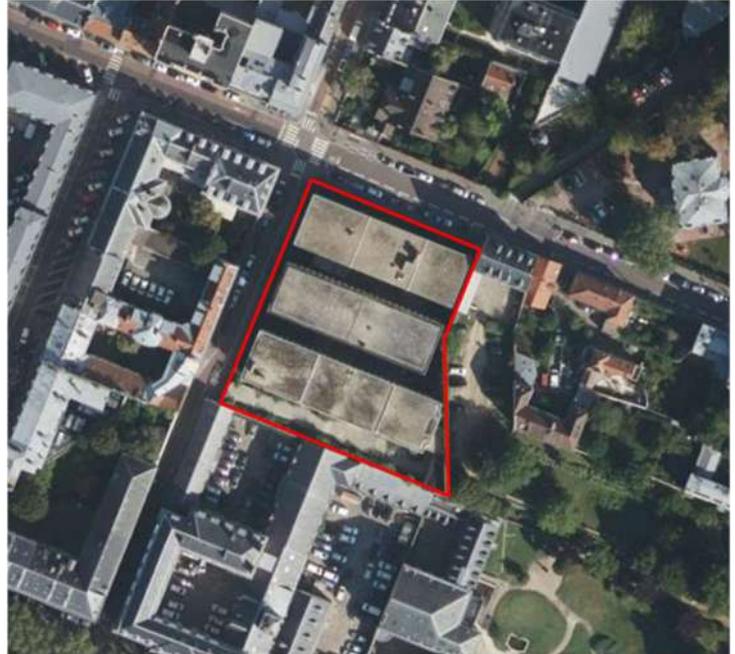
À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)

ANNEXES OBLIGATOIRES



| Projet de réhabilitation du site des « silos » à Versailles (78)

Novembre 2024

SOMMAIRE

1	3
PARTIE 1 : ANNEXES OBLIGATOIRES	3
I. Annexe 1 : Document CERFA n°14734 d'informations nominatives relatives au MOA.	4
II. Annexe 3 : Plans de situation	5
III. Annexe 4 : Photographies datées de la zone d'implantation, avec localisation cartographique des prises de vue.....	8
IV. Annexe 5 : Plans du projet	10
V. Annexe 6 : Plan des abords du projet	14
VI. Annexe 7 : Localisation du site Natura 2000 le plus proche.....	15



Partie 1 : Annexes obligatoires

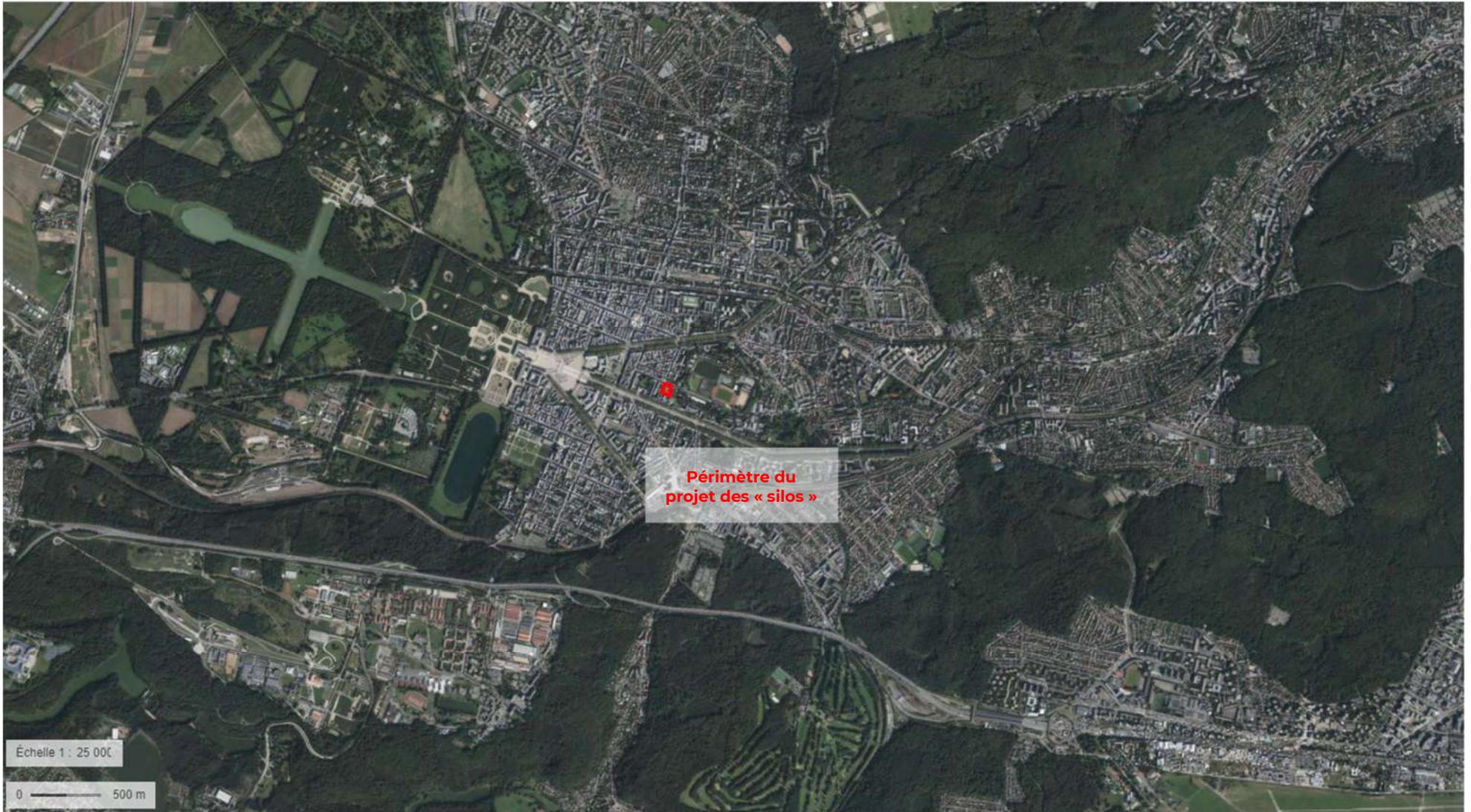
I. ANNEXE 1 : DOCUMENT CERFA N°14734 D'INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MOA

Cerfa joint au dossier.

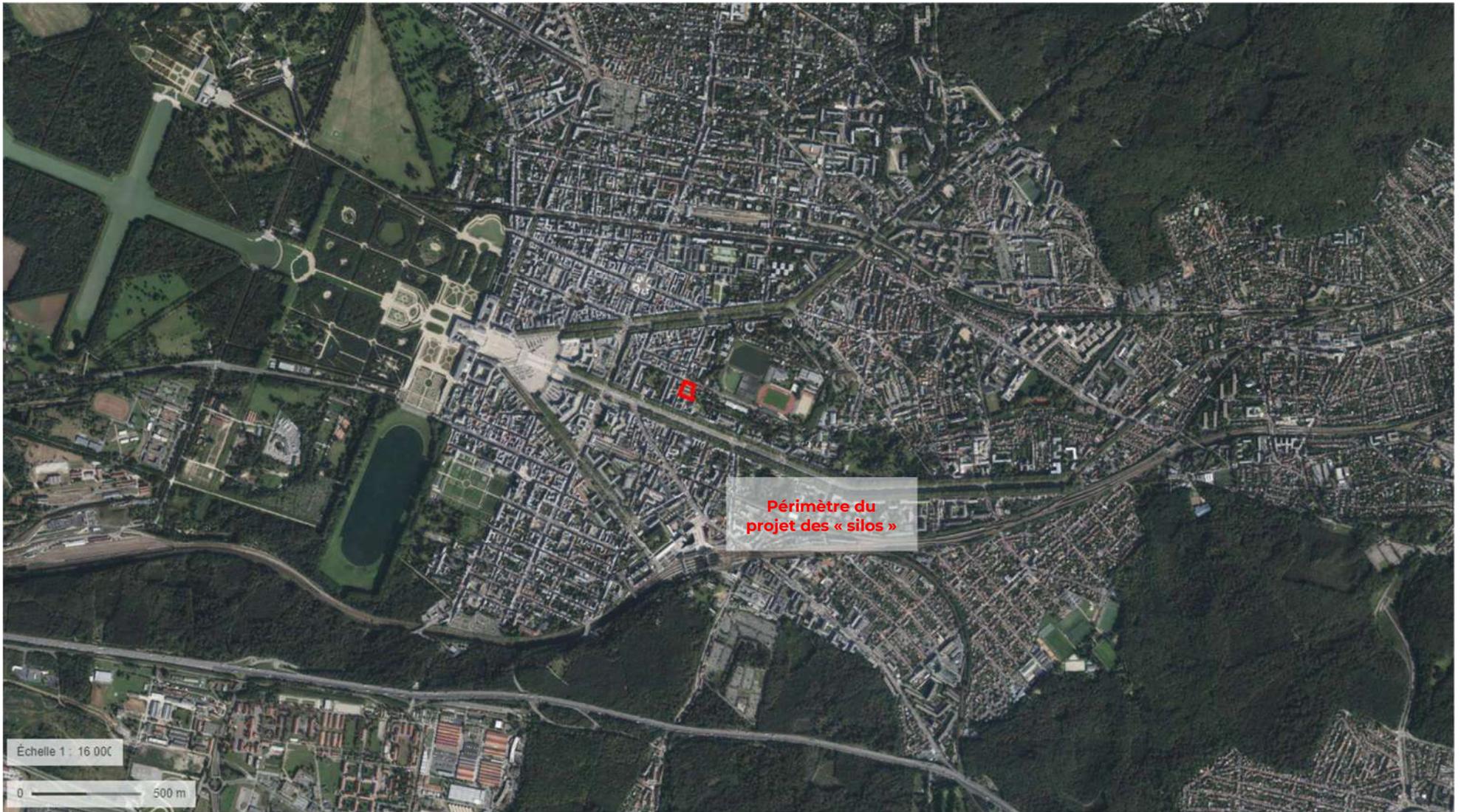
II. ANNEXE 3 : PLANS DE SITUATION



Plan de situation au 1/64 000 – Source : Géoportail



Plan de situation au 1/25 000 – Source : Géoportail



Plan de situation au 1/16 000 – Source : Géoportail

III. ANNEXE 4 : PHOTOGRAPHIES DATEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION, AVEC LOCALISATION CARTOGRAPHIQUE DES PRISES DE VUE



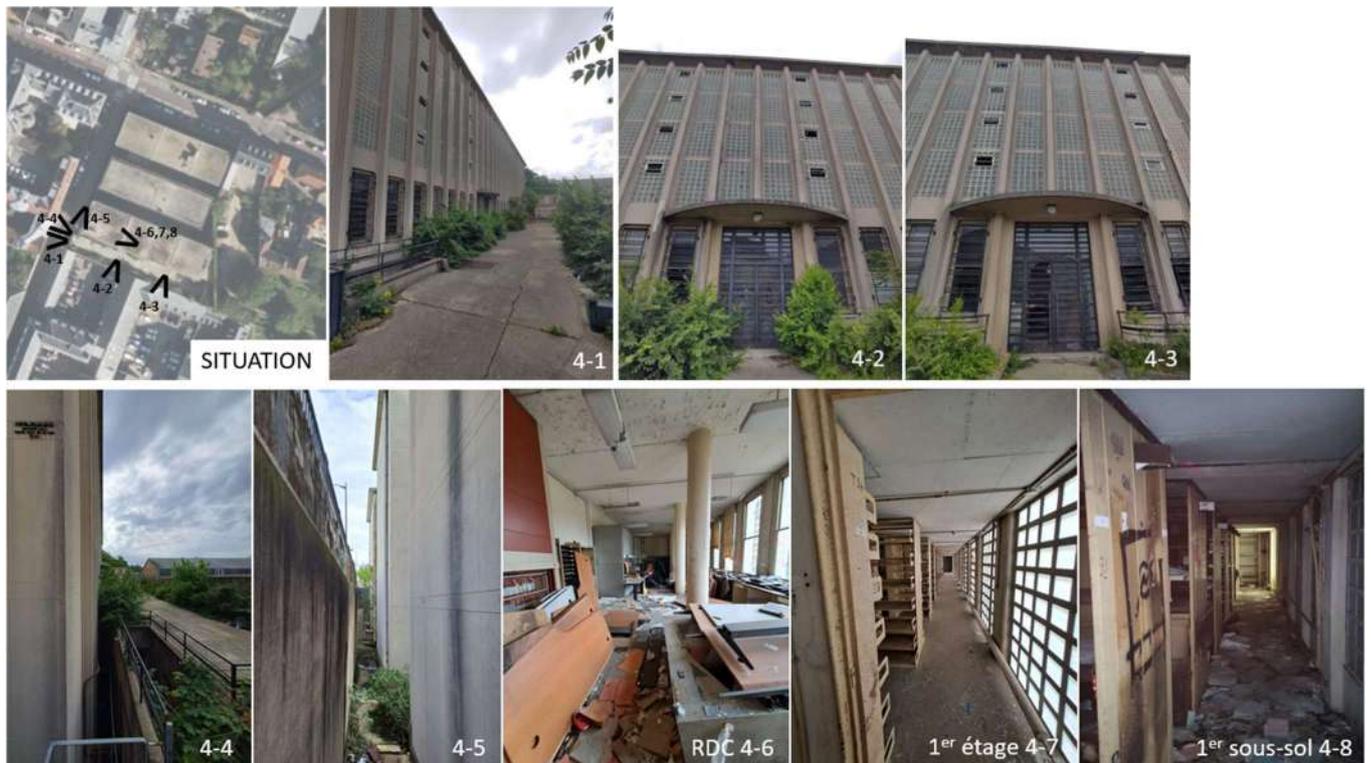
Prises de vues sur et autour du projet (1) (23/05/2024) – Source : Citadia



Prises de vues sur et autour du projet (2) (23/05/2024) – Source : Citadia



Prises de vues sur et autour du projet (3) (23/05/2024) – Source : Citadia



Prises de vues sur et autour du projet (4) (23/05/2024) – Source : Citadia

IV. ANNEXE 5 : PLANS DU PROJET

Accès conservés

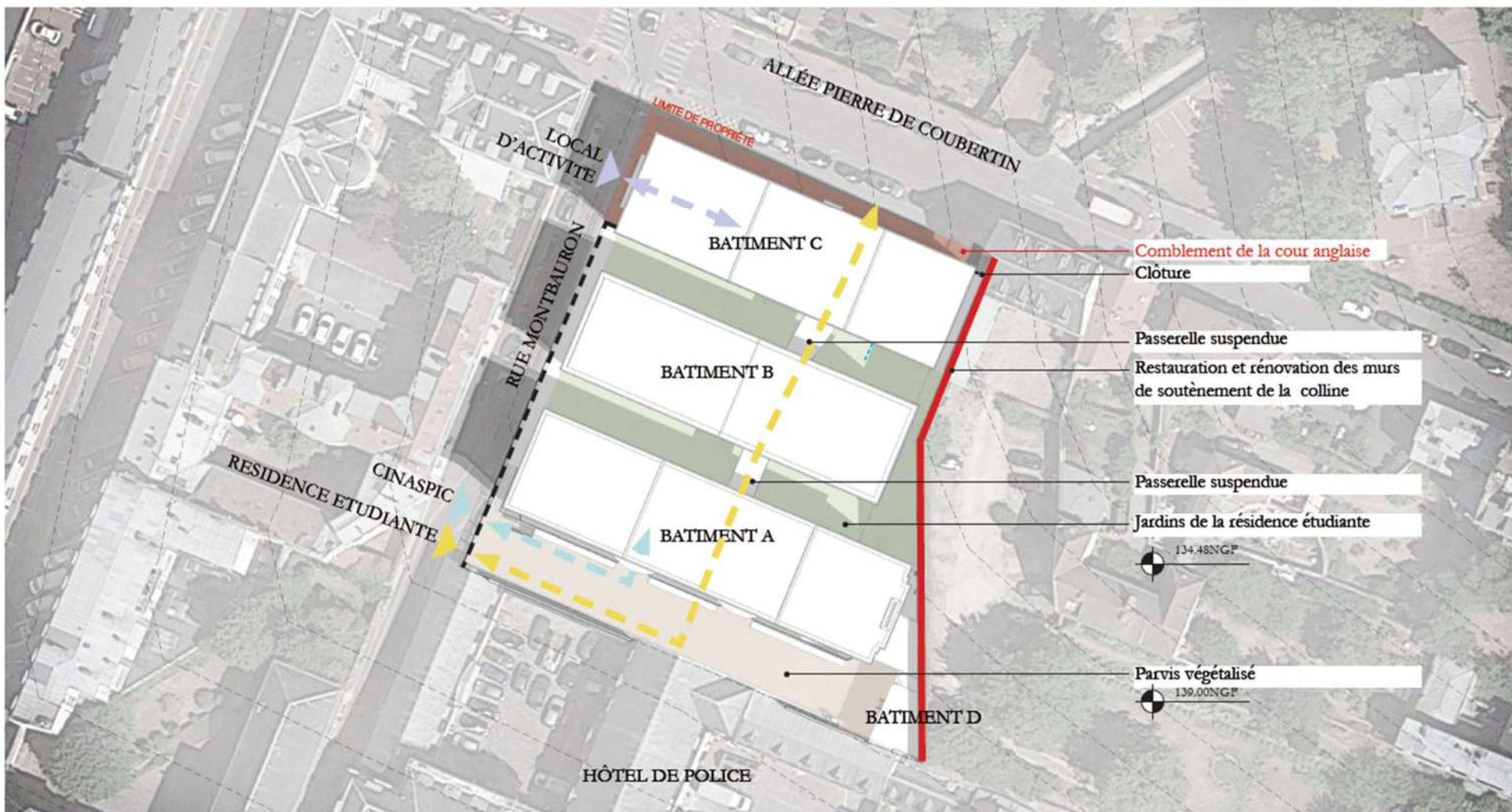
CINASPIC
ATELIERS D'APPRENTISSAGE

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Nouvel accès

LOCAL D'ACTIVITE

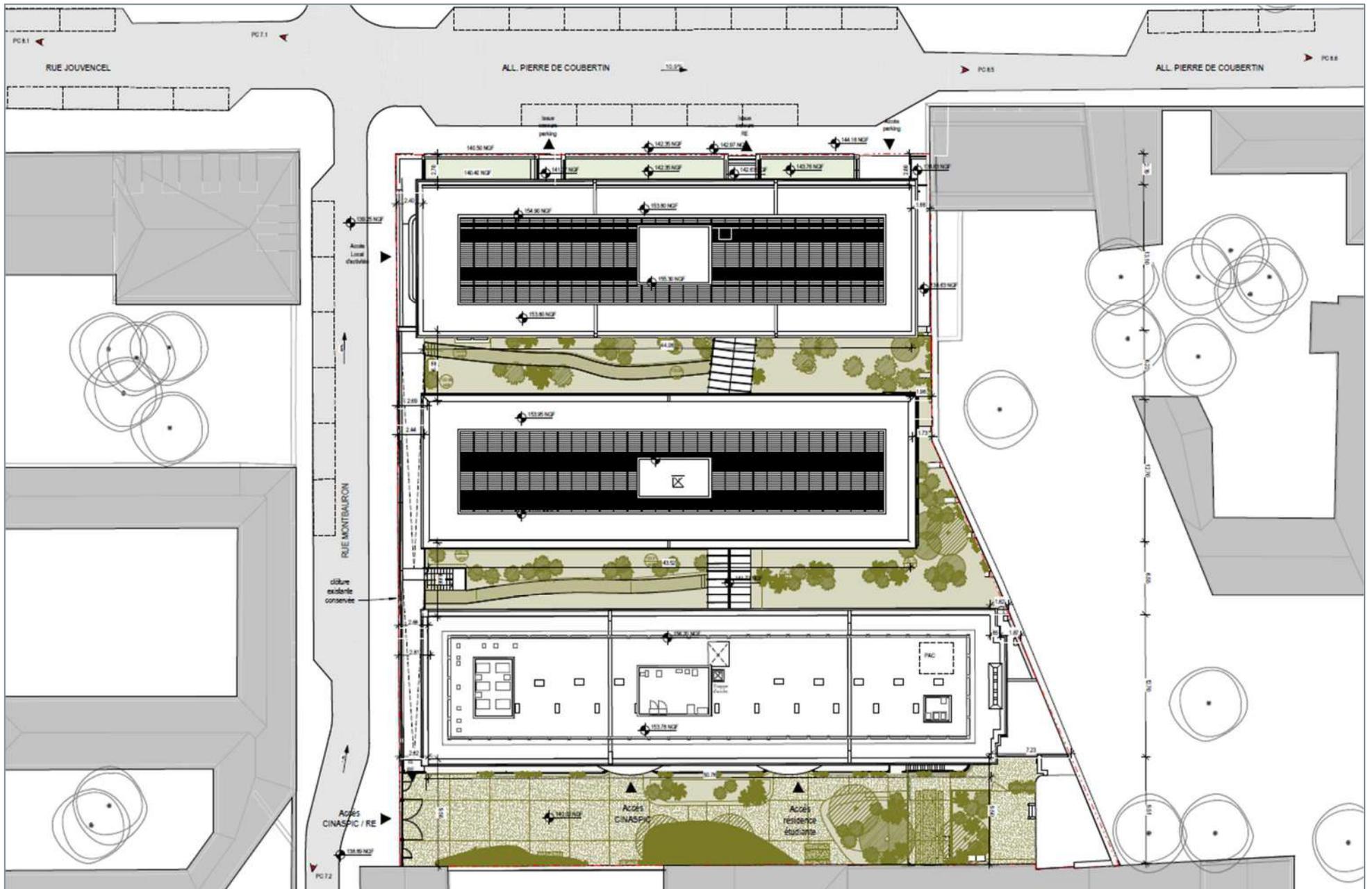
COLLINE MONTBAURON



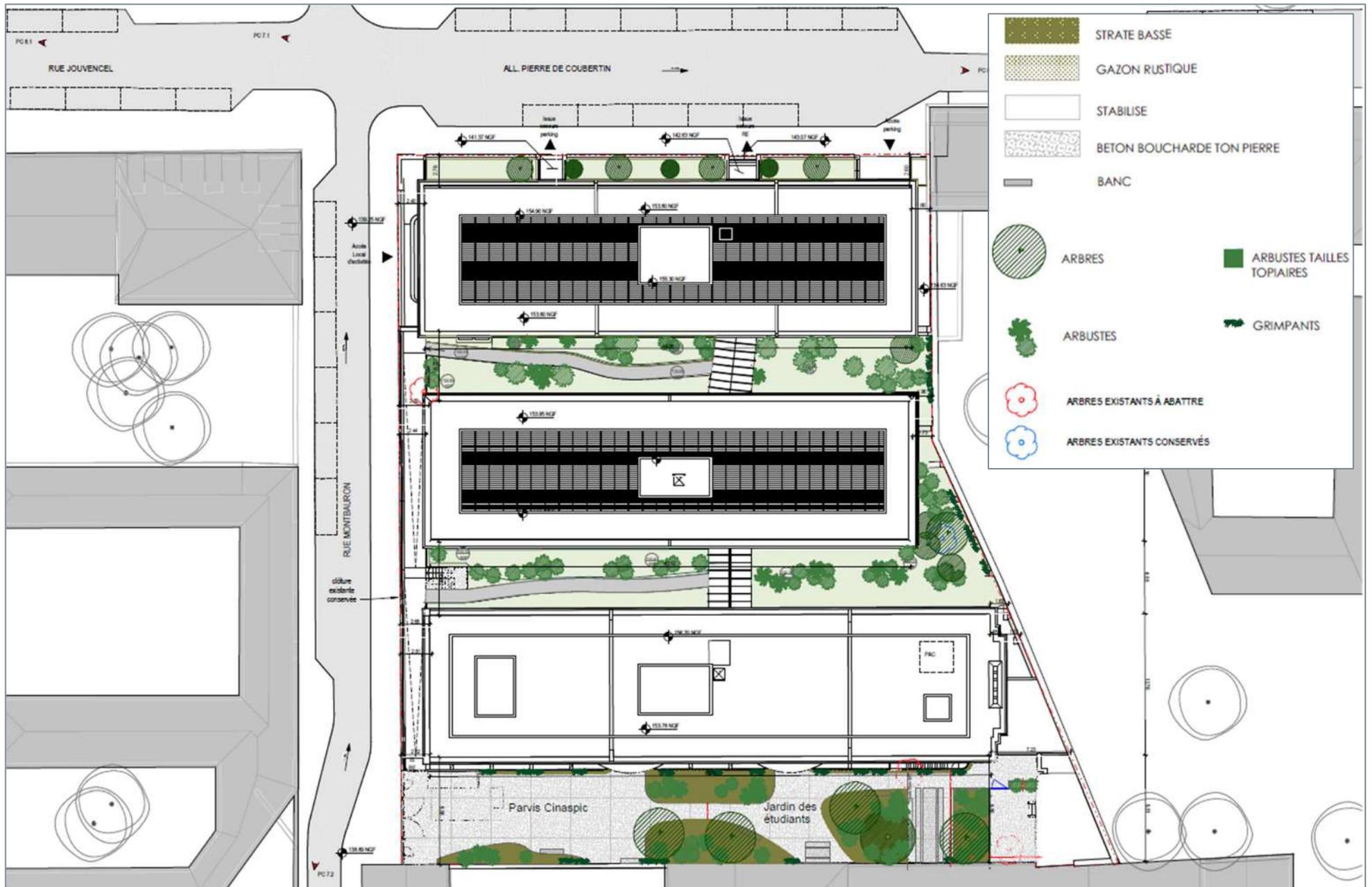
Connexions entre le site et le quartier – Source : SAFE Architecture Urbanisme



Evolutions programmatiques – Source : SAFE Architecture Urbanisme



Plan masse du projet – Source : SAFE Architecture Urbanisme



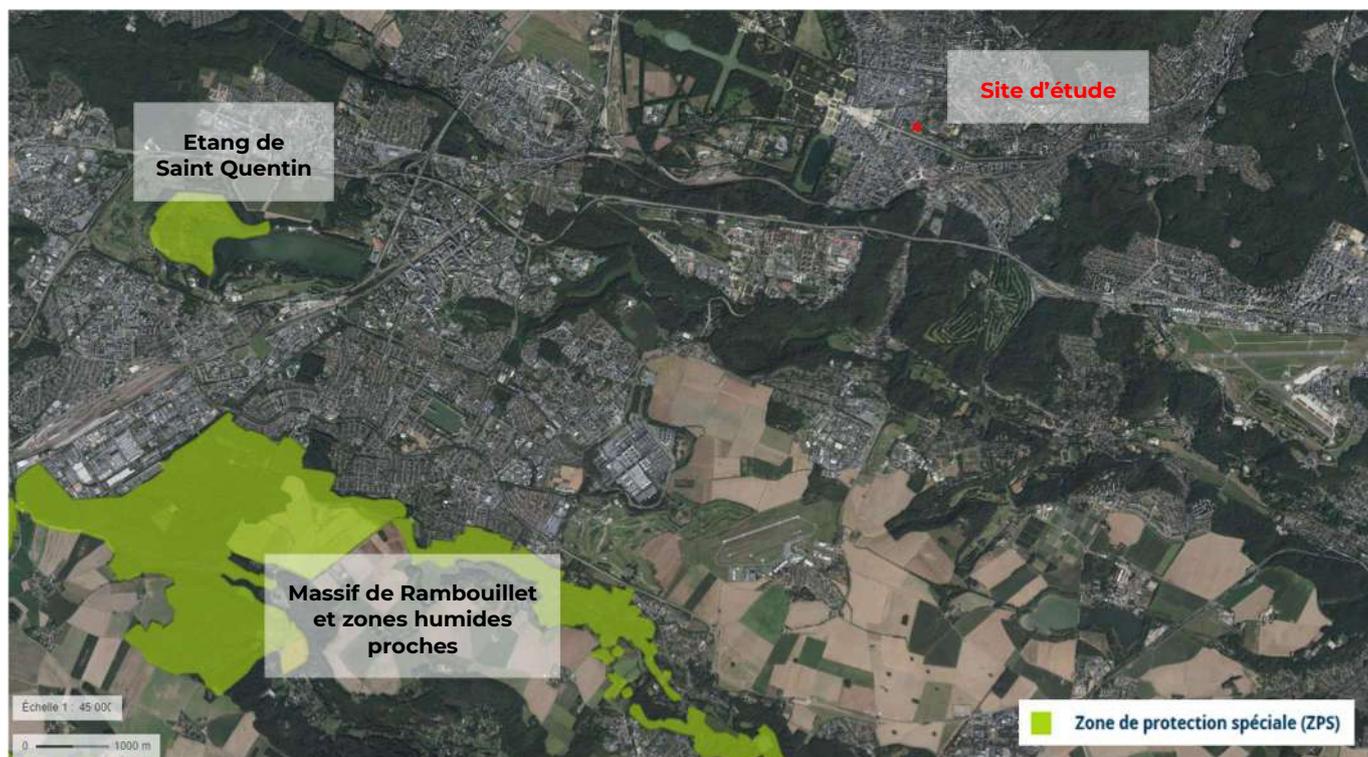
Plan paysager du projet – Source : SAFE Architecture Urbanisme

V. ANNEXE 6 : PLAN DES ABORDS DU PROJET



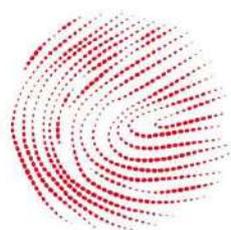
Plan des abords du projet – Source : EVEN Conseil via QGIS

VI. ANNEXE 7 : LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 LE PLUS PROCHE



Localisation des sites Natura 2000 à proximité du secteur de projet – Source : Géoportail

Nom du site Natura 2000	Type de directive	Identifiant	Distance du projet
Massif de Rambouillet et zones humides proches	DIRECTIVE OISEAUX	FR1112011	7.4km au Sud-Ouest
Etang de Saint Quentin	DIRECTIVE OISEAUX	FR1110025	8.8km à l'Ouest



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



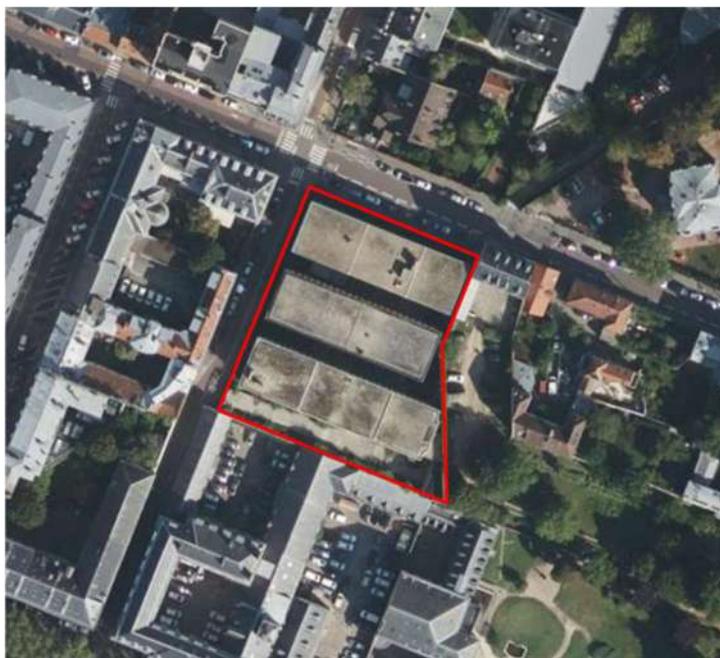
AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com

ANNEXE VOLONTAIRE N°1 – NOTE DE SENSIBILITES ET D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES



Projet de réhabilitation du site des « silos » de
Versailles (78)

Novembre 2024

SOMMAIRE

Avant-propos.....	3
1	4
PARTIE 1 : ANNEXES VOLONTAIRES	4
I. Caractéristiques générales du projet	5
I.1 - Contexte et objectifs du projet	5
I.2 - Description des composantes du projet, y compris les travaux de démolitions	7
a - Périmètre et programme du projet.....	7
b - Description des travaux.....	14
I.3 - Compatibilité du projet aux documents d'urbanisme.....	14
II. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée.....	16
II.1 - Situation du projet par rapport aux secteurs de sensibilité environnementale	16
a - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF)	16
b - Arrêté de biotope.....	17
c - Parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional	18
d - Plan de prévention du bruit	19
e - Bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable.....	19
f - Zone humide	21
g - PPRN et/ou PPRT.....	23
h - Sites et sols pollués.....	23
i - Zone de répartition des eaux.....	26
j - Protection rapprochée d'un captage d'eau	26
k - Site inscrit.....	27
l - Natura 2000.....	28
m - Site classé.....	29
III. Analyse des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine	31
III.1 - Préanalyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé.....	31
a - Ressources	31
b - Milieu naturel.....	32
c - Risques.....	42
d - Risques sanitaires	45
e - Nuisances.....	46
f - Emissions.....	57
g - Patrimoine/Cadre de vie/Population	62

Avant-propos

Cette annexe volontaire vise à approfondir l'étude des incidences sur l'environnement du projet de réhabilitation du site des « silos » à Versailles (78) dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas du projet par soumission volontaire au titre du III de l'article R.122-2-1 du Code de l'environnement.

La présente note offre ainsi une analyse plus détaillée des thèmes évoqués dans le formulaire CERFA n°14734*04, qui limite les réponses à des informations succinctes. En tant que prolongement de ce formulaire, ce document permet d'illustrer les analyses à l'aide de cartes, de photographies ou d'autres supports visuels, appuyant ainsi notre analyse.

Les sujets abordés ici suivent la même structure que le formulaire CERFA. À la clôture de chaque thème étudié, un encadré rouge résume les conclusions, lesquelles sont intégrées en tant que réponses dans le formulaire CERFA n°14734*04.



Partie 1 : Annexes volontaires

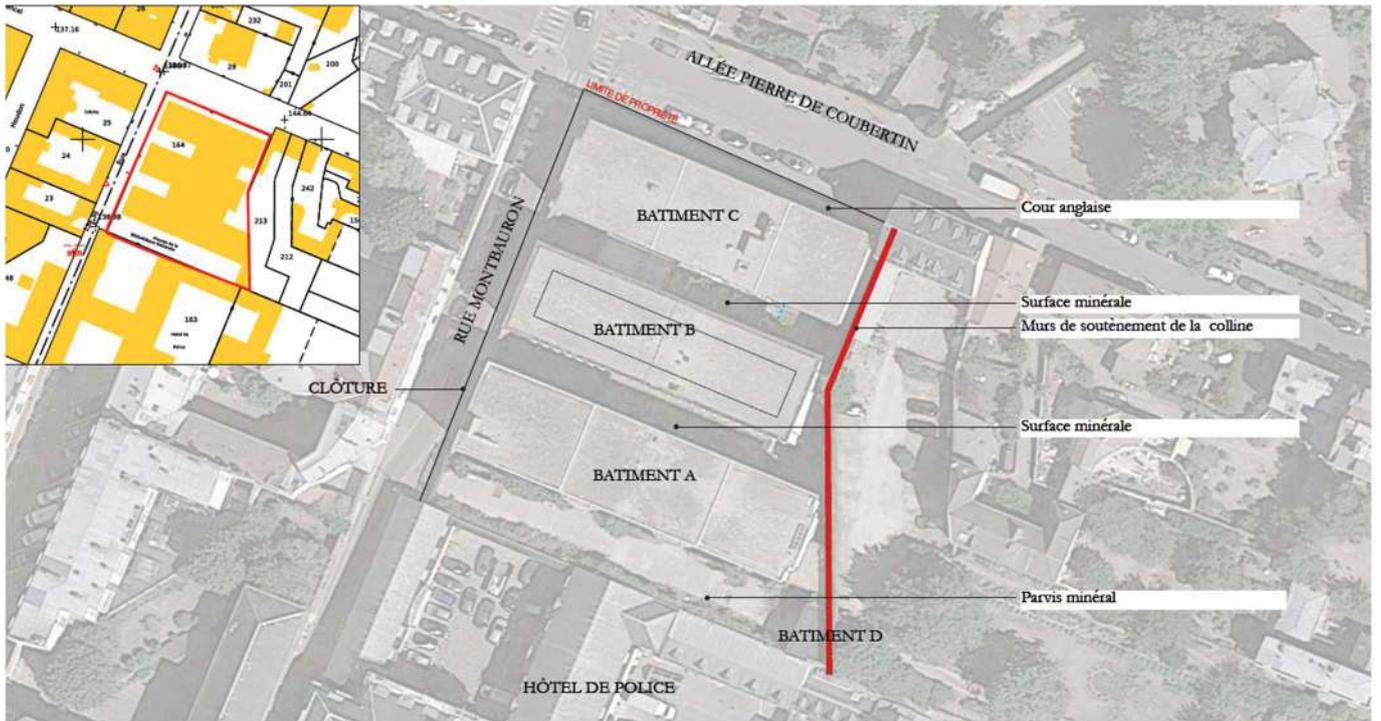
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

I.1 - Contexte et objectifs du projet

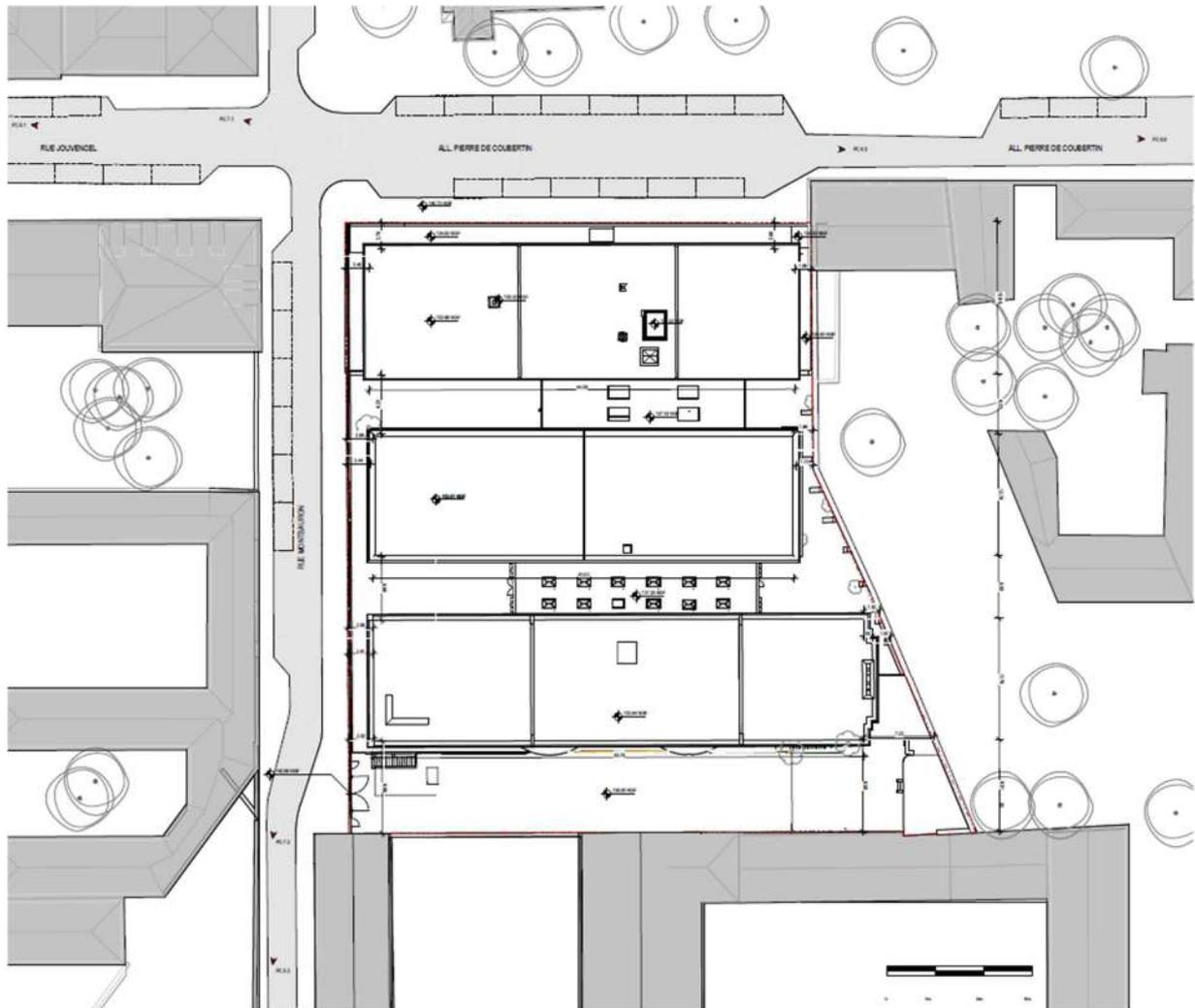
Le présent projet, dit des « Silos », se situe au 2 rue Montbauron à Versailles (78000). Le site, désaffecté depuis 1998, était autrefois utilisé comme dépôt auxiliaire de la bibliothèque nationale. Le site est composé de quatre bâtiments contigus (A, B, C et D) qui se situent sur une parcelle cadastrale qui occupe une surface totale de 3 405m². Ils ont respectivement été construits dans les années 1934 (A et D), 1954 et 1970.



Plan de situation du terrain – Source : SAFE Architecture Urbanisme



Etat existant du site de projet et ses abords – Source : SAFE Architecture Urbanisme



Plan masse de l'existant – Source : SAFE Architecture Urbanisme

Le site de projet se situe dans le cœur historique de Versailles accolée à la caserne de Police Noailles qui donne sur l'avenue de Paris, la grande allée dans l'axe du château de Versailles qui participe très fortement à la structuration urbaine de la ville.

Le site de projet s'inscrit donc en secteur protégé (en tant que site inscrit et site patrimonial remarquable) en raison de la proximité du château de Versailles et de ses jardins, et du caractère architectural historique du quartier.

Le projet consiste en la restructuration du bâti existant à l'abandon en un programme mixte composé d'une résidence étudiante, un local d'activité, un CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) à usage pressenti d'ateliers de formations, et un parking.

Le projet vise à :

- Préserver, restaurer et valoriser le patrimoine architectural du 20^{ème} siècle de l'ancien site de la bibliothèque nationale aujourd'hui désaffecté ;
- Offrir une solution de logement aux étudiants de la ville par la transformation en résidence étudiante sociale ;
- Développer la mixité fonctionnelle du quartier en créant un CINASPIC à usage pressenti d'ateliers de formations type Campus Versailles et un local d'activité ;
- Intégrer le site dans le tissu urbain par le développement d'espaces extérieurs végétalisés et qualitatifs, et la création d'un nouvel accès vers le site depuis la rue Montbauron ;
- Sécuriser le site en étudiant l'état du mur et effectuer les travaux de renforcements si nécessaires selon les études en cours

I.2 - Description des composantes du projet, y compris les travaux de démolitions

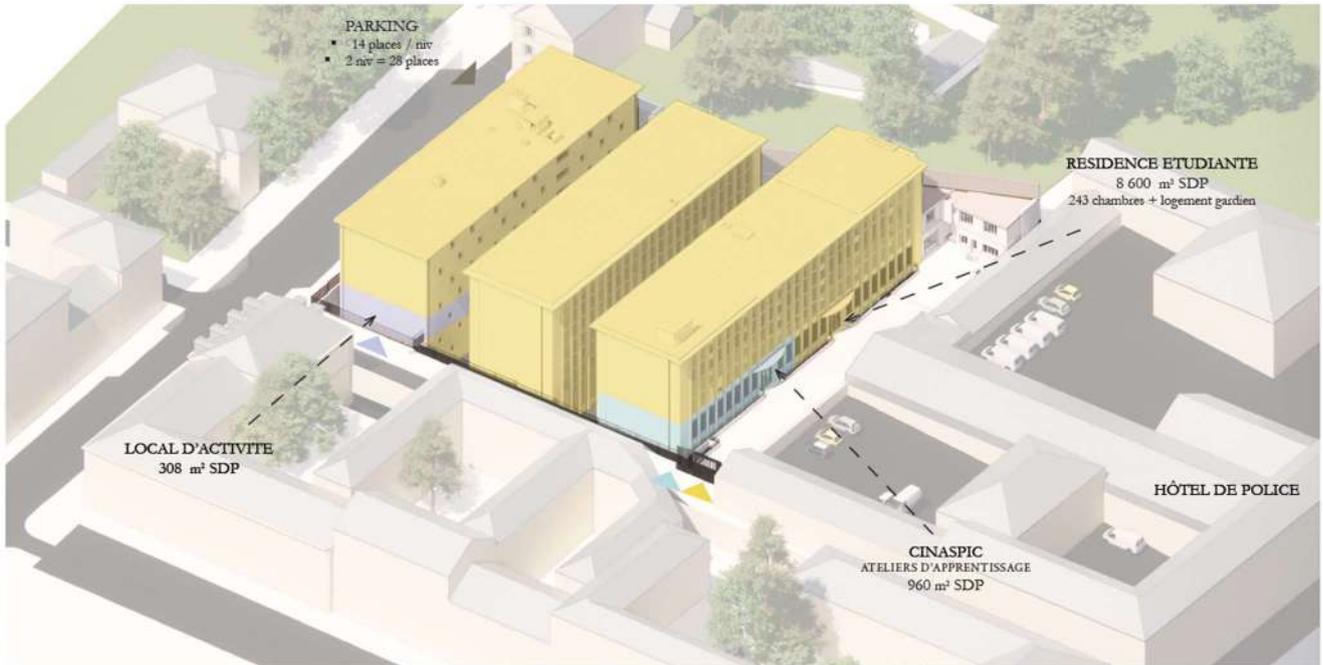
a - Périmètre et programme du projet

Le projet se focalise sur la restructuration du bâti existant avec le développement d'un programme mixte comportant :

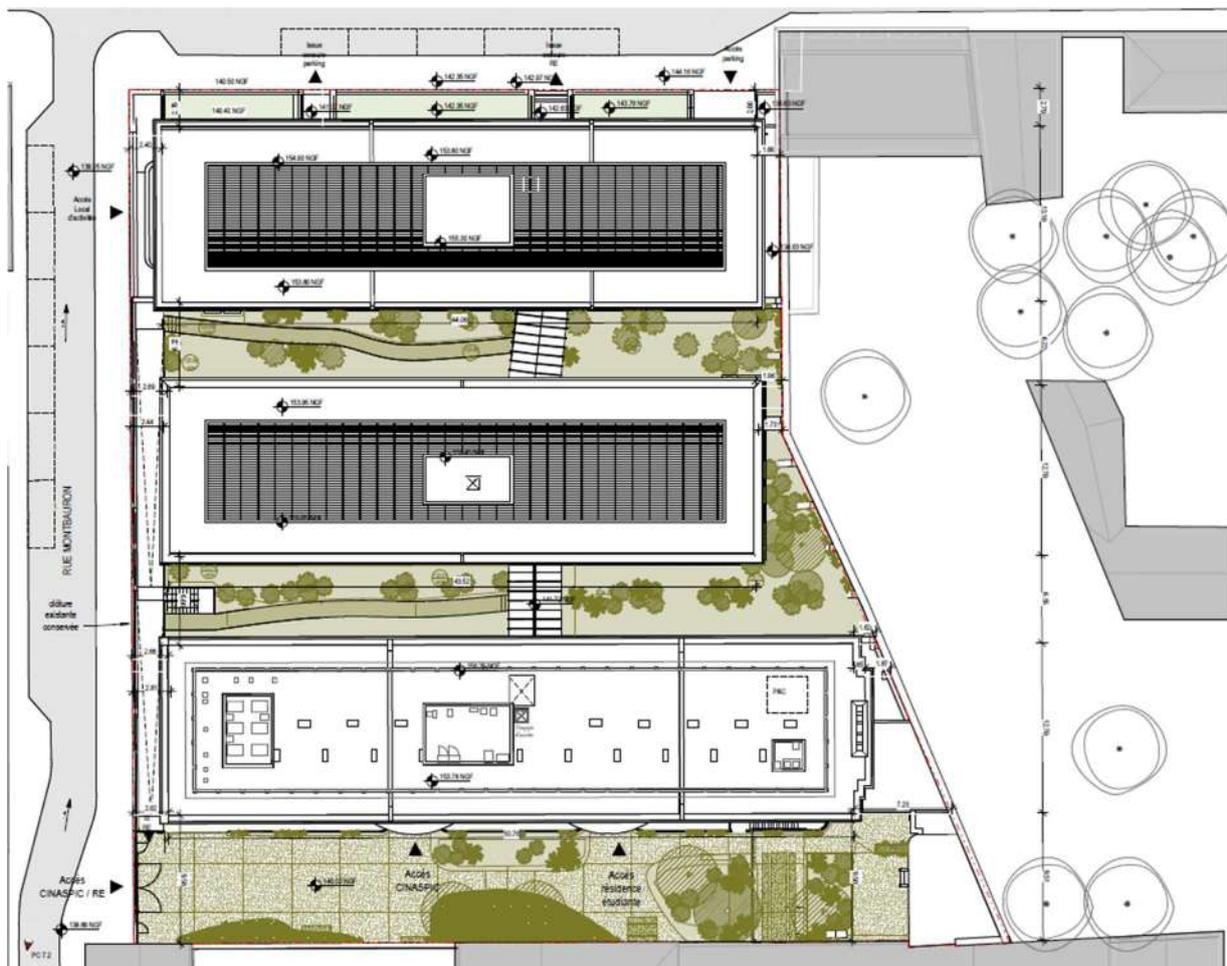
- Une résidence étudiante (8 600 m² de Surfaces de Plancher (SDP), 243 chambres et un logement pour le gardien) ;
- Un local d'activité (308 m² de SDP) ;
- Un CINASPIC (960 m² de SDP) ;
- Un parking (28 places).

La SDP globale développée est de 9 869 m².

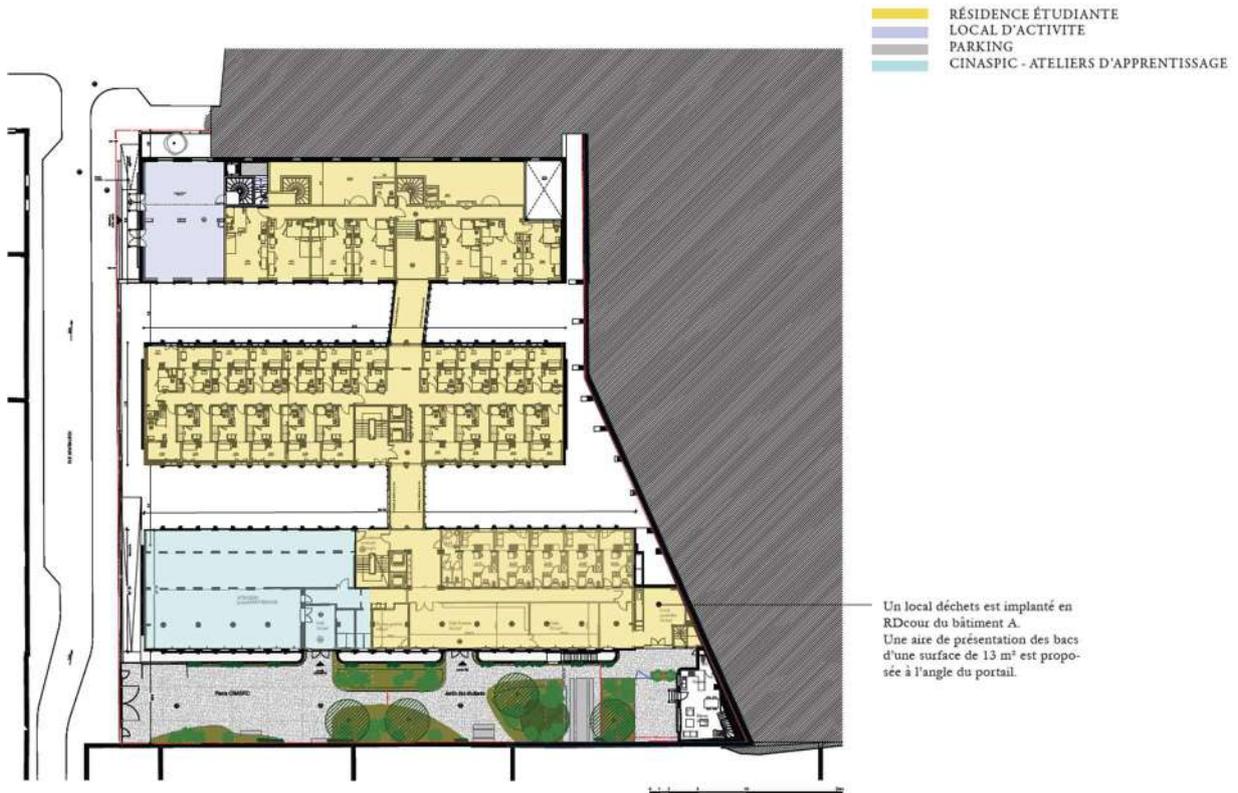
■ RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
■ LOCAL D'ACTIVITÉ
■ PARKING
■ CINASPIC - ATELIERS D'APPRENTISSAGE



Evolutions programmatiques – Source : SAFE Architecture Urbanisme

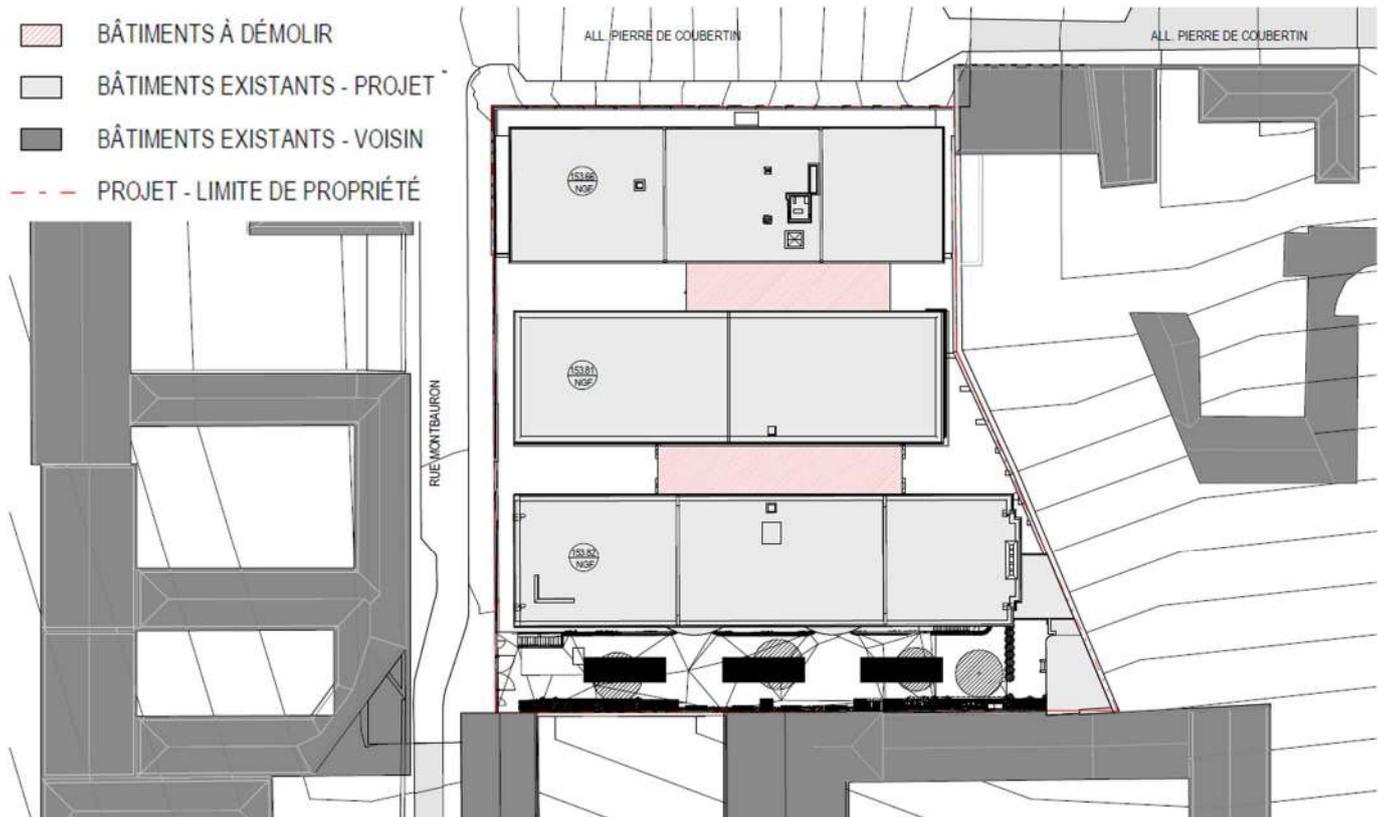


Plan masse du projet – Source : SAFE Architecture Urbanisme



Fonctionnement du projet – Source : SAFE Architecture Urbanisme

La démolition des constructions existantes reliant les bâtiments A, B et C est prévue dans le cadre des travaux (cf. Plan ci-après).



Plan de masse des constructions existantes à démolir ou à conserver – Source : SAFE Architecture Urbanisme

▪ Desserte et accès

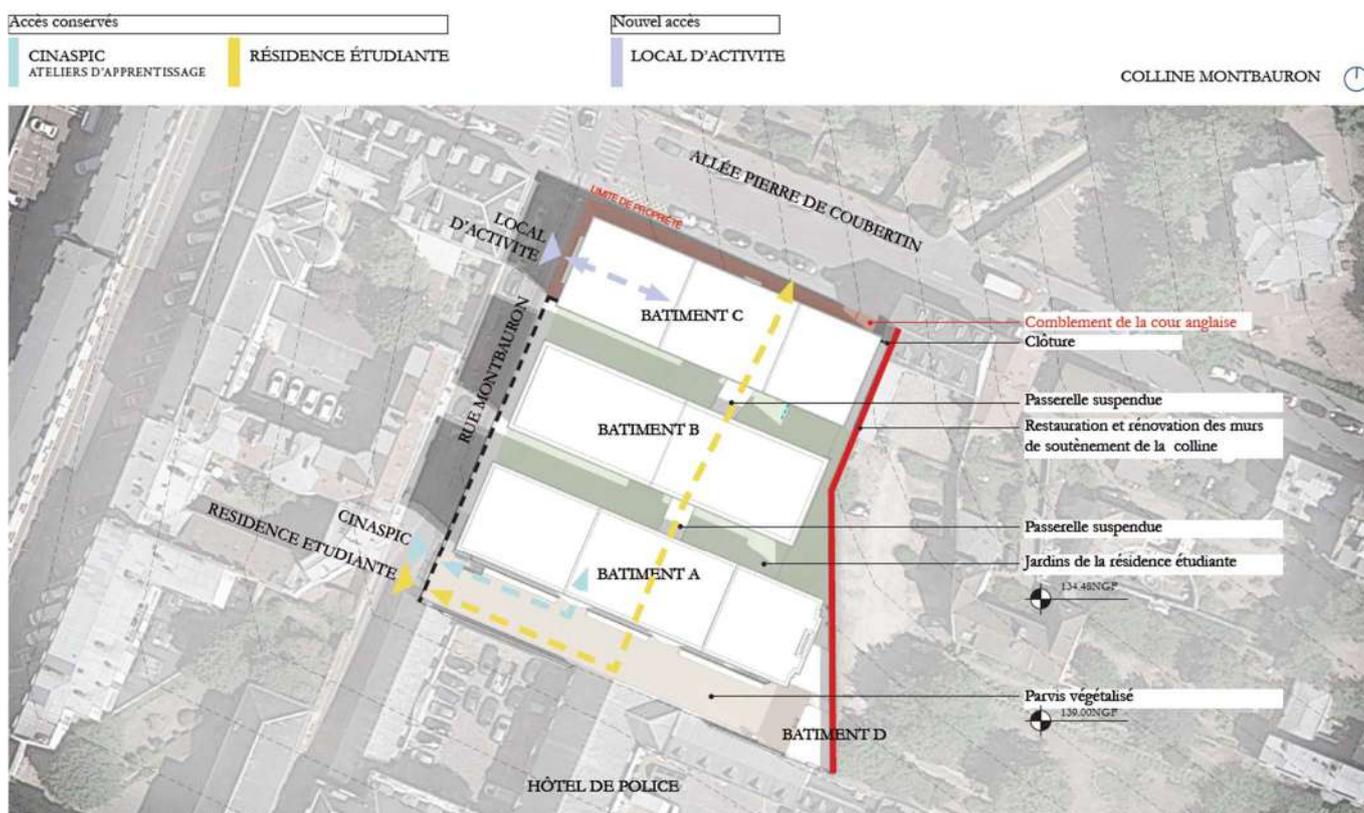
Des aménagements aux abords des bâtiments et une nouvelle organisation des flux sont également prévus. En effet, comme le montre la carte ci-après, un parvis végétalisé et des jardins pour la résidence étudiante vont être aménagés, ainsi que des passerelles suspendues pour relier les bâtiments A, B et C entre eux.

Deux accès sont prévus pour permettre la bonne accessibilité du site :

- Un accès existant conservé depuis la rue Montbauron vers la résidence étudiante et le CINASPIC,
- Un nouvel accès vers le local d'activité depuis la rue Montbauron.

Côté Pierre de Coubertin sont prévus une sortie de secours de la résidence, une sortie de secours du parking et le portail du parking.

Le projet prévoit également la restauration et la rénovation des murs de soutènement de la colline existants à l'est de la parcelle de projet.



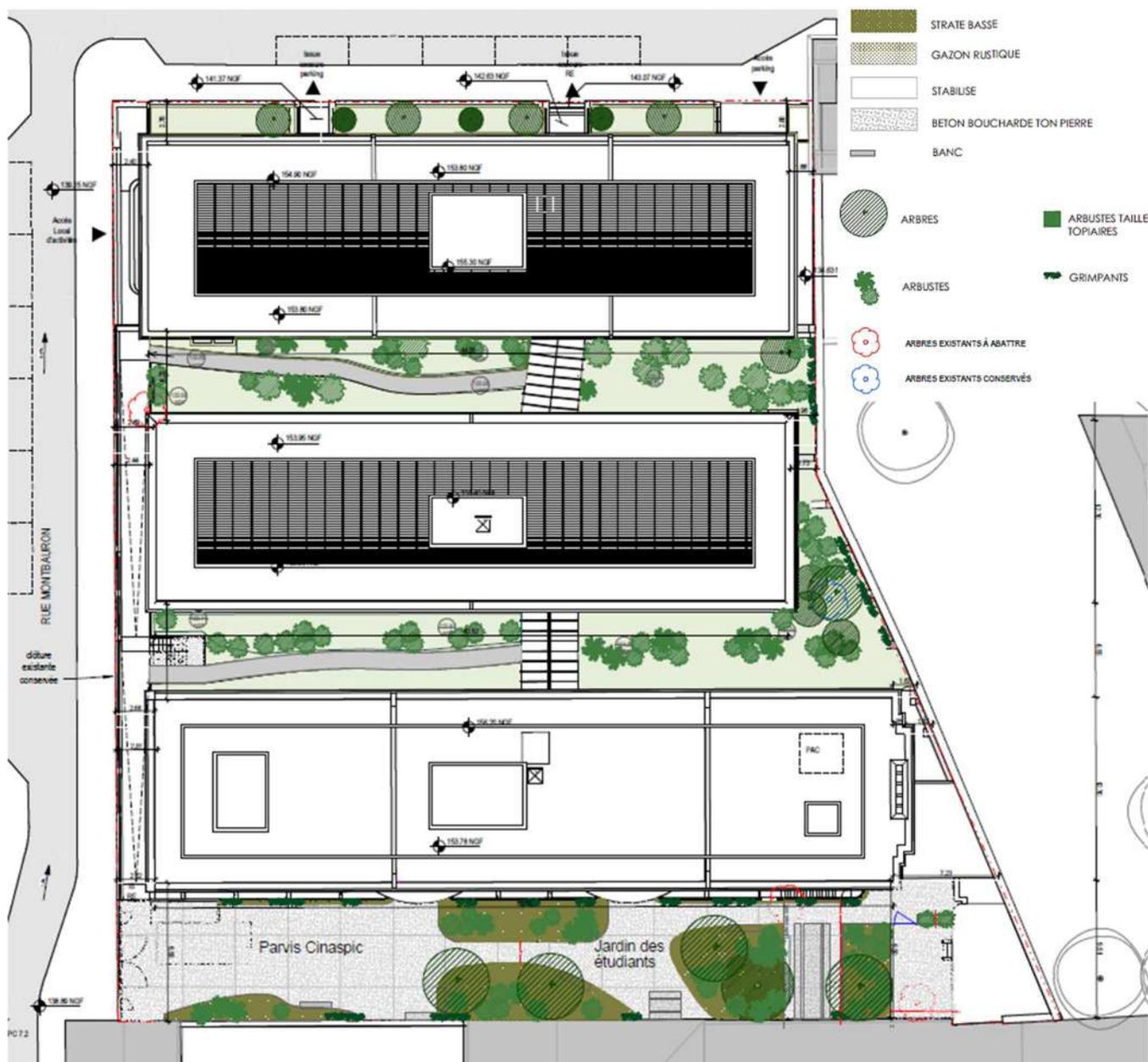
Connexions entre le site et le quartier – Source : SAFE Architecture Urbanisme

▪ Désimperméabilisation, végétalisation et gestion des eaux pluviales

Le projet porte également une ambition de désimperméabilisation permise notamment par la réduction des surfaces de toiture (diminution de 161 m²) et des surfaces de voiries (diminution de 98 m²) au profit des surfaces végétalisées

Au total, la surface d'espace vert passera de 273 m² actuellement à 752 m² à terme.

L'agencement des trois types d'espaces paysagers (l'ourlet, les jardins et creux et le parvis) sont présentés sur le plan ci-après :



Les différents espaces paysagers du projet – Source : Florence Guin, Paysagiste

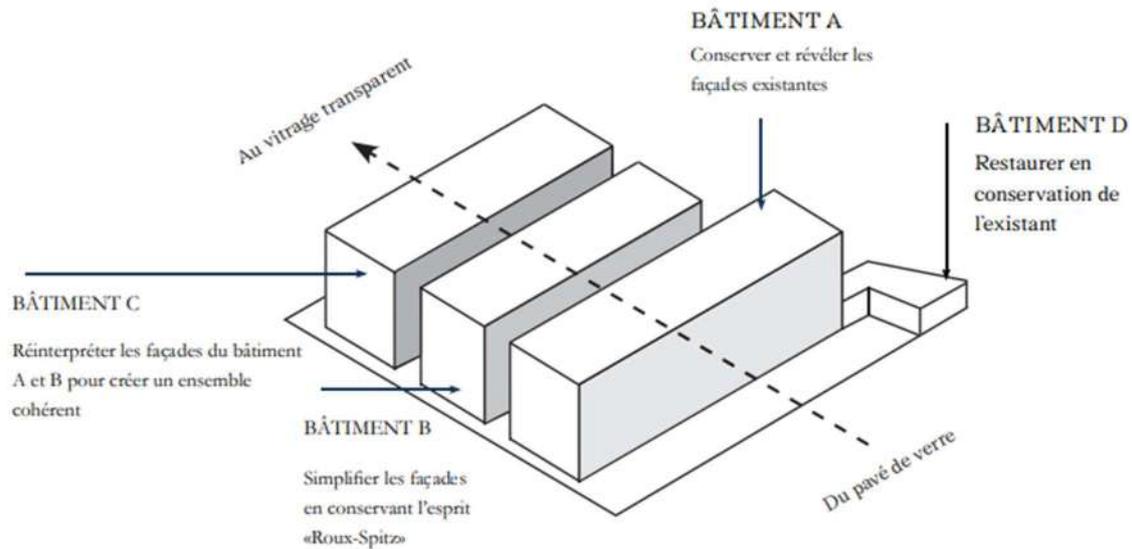
Les espaces verts creux prévus dans l'aménagement, aussi appelés « jardins de pluie », seront dévolus à la gestion des eaux pluviales (cf. Partie III.1.f Emissions) et donc temporairement en eau. Ils constitueront un espace semi-humide favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques.

Pour l'ensemble des espaces verts et plantations (cf. Partie III.1.b Milieux naturels) mis en place, des solutions et choix ont été effectués afin de limiter l'entretien nécessaire de ces espaces et leur garantir une bonne durabilité. Les essences sont adaptées au climat local. Les plantes choisies pour végétaliser ces espaces n'auront ainsi pas besoin d'être arrosés au-delà des deux premières années de leur implantation (où l'arrosage se fera à la main), les végétaux étant rustiques et résistants. Les plantations dans bacs rue Pierre Coubertin seront équipées d'un système d'irrigation par goutte à goutte.

▪ Réfection des façades

Dans le cadre des travaux de réhabilitation des bâtiments, les façades seront entretenues et légèrement modifiées. Ces travaux seront réalisés de manière à conserver le caractère d'ensemble

architectural. Ainsi, la façade du bâtiment A étant la partie la plus visible du projet, sera traitée avec un soin particulier afin de garder son apparence la plus proche de celle d'origine.



Une gestion graduelle de la composition des façades selon les bâtiments – Source : SAFE Architecture Urbanisme

Les travaux suivants sont prévus sur les façades des bâtiments :

Gros œuvre et maçonneries :

- Nettoyage des parements (bâtiments A et B) ;
- Réparations ponctuelles des parements altérés (bâtiments A et B) ;
- Traitement des remplissages en briques de verre (bâtiments A et B) ;
- Maçonnerie neuve (bâtiments B et C).

Menuiseries extérieures :

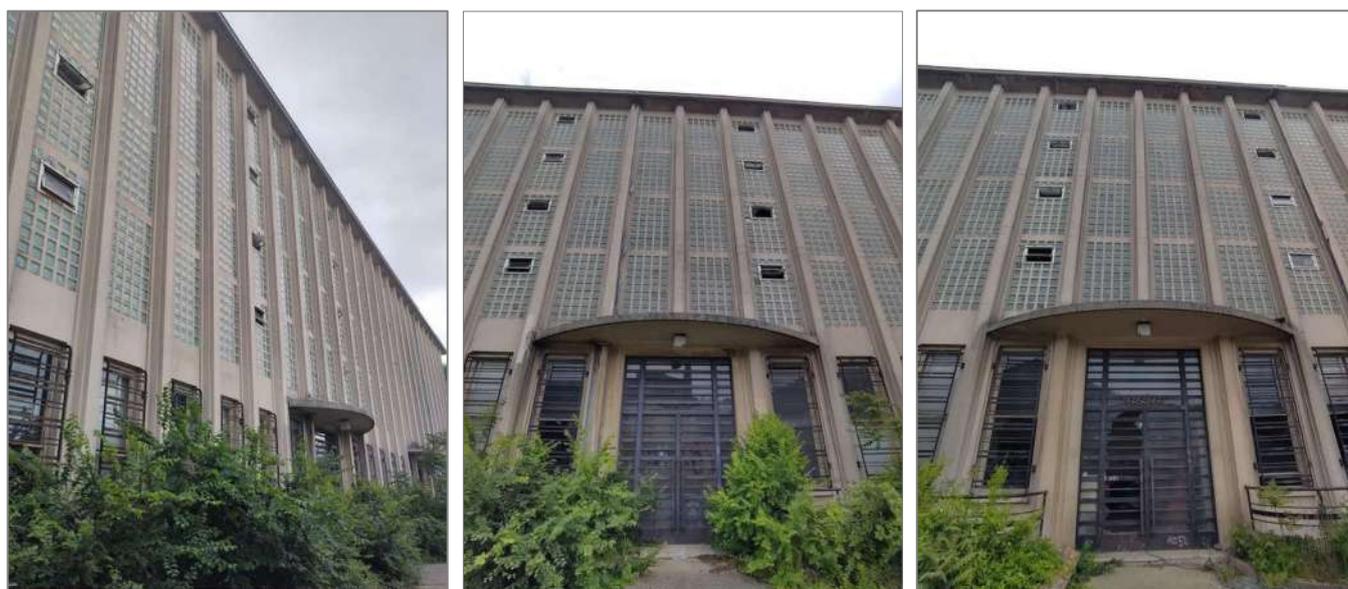
- Menuiseries métalliques existantes (bâtiments A) ;
- Menuiseries métalliques neuves (bâtiments A, B et C).

Ferronneries :

- Restauration des ferronneries existantes (bâtiments A) ;
- Compléments de ferronneries neuves (bâtiments A).



Façade du bâtiment C – Source : Visite de site (23/05/2024) – Citadia



Façade du bâtiment A – Source : Visite de site (23/05/2024) – Citadia

b - Description des travaux

Le projet s'implante sur un terrain accueillant 3 grands bâtiments existants en R+7 (A, B et C) et un petit bâtiment D en R+1 dont les accès se font côté rue Montbauron.

Les travaux consistent en la réhabilitation de ces bâtiments existants, la démolition des parties de bâtiment en rez-de-jardin assurant la liaison entre les 3 grands bâtiments A, B et C pour en faire une résidence étudiante ainsi qu'un CINASPIC au RDC, Entresol et rez-de jardin du bâtiment A et un logement gardien dans le bâtiment D.

L'accès principal sera conservé côté rue Montbauron desservant la résidence et le CINASPIC et un accès secondaire sera créé pour desservir le local d'activités depuis la rue Montbauron.

Les travaux démarreront par une première phase de curage et désamiantage au 3^{ème} trimestre 2025 d'environ 5 mois, puis démolition des parties de bâtiment faisant la liaison entre A, B et C pendant environ 1 mois et de défrichage.

Puis commenceront début 2026 les travaux de réhabilitation jusqu'au 4^{ème} trimestre 2027 environ.

Nexity s'engage à réduire les nuisances du chantier au travers d'une charte environnementale. Des dispositions sont prises pour limiter les nuisances de chantier, préserver l'environnement et les riverains, notamment par la maîtrise du bruit, de la pollution de l'eau et des sols, des poussières, des déchets et des dégradations

Le projet de réhabilitation des Silos, situé dans la commune de Versailles (78), consiste en la réhabilitation des 3 grands bâtiments désaffectés (A, B et C) en résidence étudiante ainsi qu'en CINASPIC au RDC, et la réhabilitation du bâtiment D en un logement pour gardien.

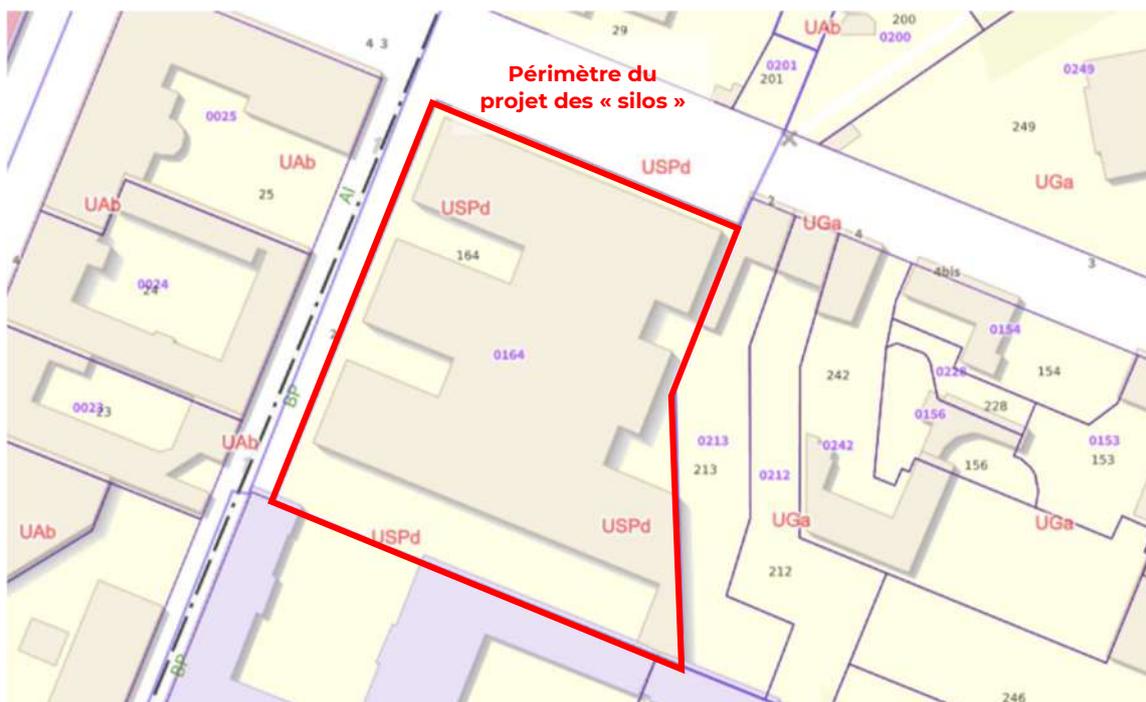
Le projet prévoit la démolition de constructions existantes en rez-de-jardin assurant la liaison entre les 3 grands bâtiments A, B et C.

Les travaux démarreront au 3^e trimestre 2025 pour une phase de curage et désamiantage qui prendra 5 mois. Puis la démolition des bâtiments durera un mois.

Les travaux de réhabilitation commenceront début 2026 jusqu'au 4^{ème} trimestre 2027 environ.

I.3 - Compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

Le document d'urbanisme actuellement applicable au site des « silos » de Versailles est le PLU de Versailles. Le site est identifié en zone USPd dans le PLU, qui ne permet pas la réhabilitation des « silos » en habitations. Ce zonage est destiné aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.



Plan de zonage du PLU de Versailles au droit de l'aire de projet – source : Géoportail de l'Urbanisme

Sont admises, sous conditions, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'ils soient destinés aux personnes qui ont la charge d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations collectives, ce qui n'est pas le cas de résidences universitaires.

Pour pouvoir mener à bien ce projet, une modification ou mise en comptabilité du PLU est requise. Les procédures sont en cours en coordination avec la ville de Versailles.

Le zonage actuel du PLU ne permet pas la réhabilitation du site en résidence étudiante, CINASPIC et local d'activité. Les discussions auprès de la ville sont en cours afin de déterminer comment permettre la compatibilité du projet au PLU.

II. SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE

II.1 - Situation du projet par rapport aux secteurs de sensibilité environnementale

a - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF)

■ Définitions

L'inventaire des ZNIEFF est un programme initié par le ministère Bouchardeau (loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau) chargé de l'environnement et lancé en 1982 par le Muséum d'histoire naturelle.

L'inventaire des ZNIEFF, conduit par l'Etat, vise à connaître de façon aussi exhaustive que possible les espaces naturels, terrestres et marins, remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les départements d'outre-mer.

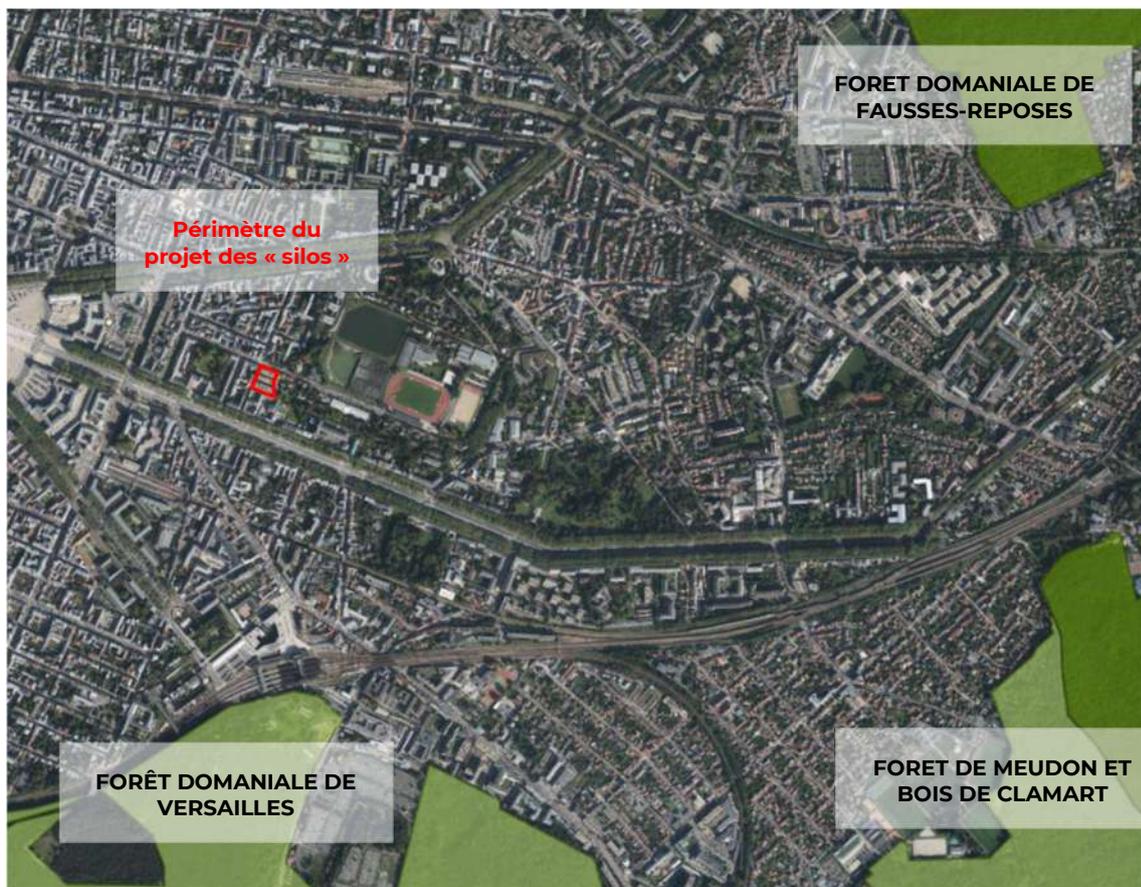
Les inventaires naturalistes sont validés scientifiquement dans chaque région par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel puis nationalement par le Muséum National d'Histoire Naturel et ils constituent le cœur de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.

Il existe deux catégories de ZNIEFF dont la définition est fournie par la circulaire du 14 mai 1991 :

- *les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limités ;*
- *les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.*

■ Situation du site

Le site de projet n'est pas couvert par une ZNIEFF mais se trouve à proximité de zones classées ZNIEFF :



Localisation du secteur d'étude par rapport aux ZNIEFF – Source : Géoportail

Nom du site ZNIEFF	Type de ZNIEFF	Identifiant	Distance du projet
FORET DOMANIALE DE FAUSSES-REPOSES	Type 1	110001691	1.8km au Nord-Est
FORET DE MEUDON ET BOIS DE CLAMART	Type 1	110001693	2.1km à l'Est
FORÊT DOMANIALE DE VERSAILLES	Type 2	110020353	Environ 800m au Sud

→ Le site n'est pas couvert par une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II.

b - Arrêté de biotope

■ Définition :

Les arrêtés de protection de biotope visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. Les mesures qu'ils fixent permettent de favoriser la protection ou la conservation de biotopes, qui peuvent être par exemple :

- Des haies, marécages, marais, bosquets, landes, dunes, pelouses, récifs coralliens, mangroves, ou toutes autres formations naturelles peu exploitées par l'homme ;
- Mais aussi des bâtiments, ouvrages, mines et carrières (sous certaines conditions), ou tous autres sites bâtis ou artificiels, à l'exception des habitations et des bâtiments à usage professionnel.

Les arrêtés de protection de biotope sont pris :

- Par le préfet, lorsque sont concernés des espaces terrestres,
- Ou par le représentant de l'État en mer, pour les espaces maritimes,
- Avec cosignature du préfet de département concerné si les mesures prise en mer concernent du domaine public maritime.

■ Situation du site

Le site du projet n'est pas couvert par un arrêté de biotope et ne se trouve pas à proximité de secteurs couverts par cette protection. Le site le plus proche se situe environ à 22km au Sud (Etangs De Baleine Et Brûle-Doux ; FR3800590)

→ Le site n'est pas localisé dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope. La zone la plus proche est localisée à environ 22km au Sud ; il s'agit des " Etangs De Baleine Et Brûle-Doux ".

c - Parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional

Le site n'est pas conservé par l'une de ces zones. Les zones les plus proches sont les suivantes :



Localisation du secteur d'étude par rapport aux parcs nationaux, aux réserves et aux zones de conservation – Source : Géoportail

Nom du site	Type de site	Identifiant	Distance du projet
Haute-Vallée de Chevreuse	PARC NATUREL RÉGIONAL	FR8000017	5.4km au Sud-Ouest

Etangs et rigoles d'Yveline	RÉSERVE NATURELLE NATIONALE	FR3600184	8.8km à l'Ouest
Verrières (De)	RÉSERVES BIOLOGIQUES	FR2400207	9.5km à l'Est

→ Le site n'est pas par l'une de ces zones. Le parc naturel le plus proche est le parc naturel régional Haute-Vallée de Chevreuse, il est localisé à 5.4km au Sud-Ouest du site d'étude.

d - Plan de prévention du bruit

→ Généralités :

Le classement sonore des infrastructures est établi à partir d'études réalisées par la Direction départementale des territoires, et fait l'objet d'arrêtés préfectoraux. Ces arrêtés préfectoraux définissent la classification du réseau de transports terrestres en tronçons, auxquels sont attribuées des catégories sonores, et délimitent les secteurs "affectés par le bruit", où les futurs bâtiments sensibles au bruit doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

Après consultation des communes concernées, ces arrêtés préfectoraux sont promulgués par le préfet. Les informations relatives au classement sonore doivent ensuite être intégrées par la collectivité locale compétente dans les annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

Il est important de souligner que le classement sonore n'impose ni servitude ni règlement d'urbanisme, mais constitue une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments doivent respecter.

À noter que les arrêtés préfectoraux initiaux datant du 31 août 1998 et du 22 septembre 1998 ont été abrogés et remplacés par quatre nouveaux arrêtés préfectoraux (routes et fer) émis le 13 août 2013, disponibles en téléchargement. Les niveaux sonores sont déterminés sur la base du trafic prévisible en 2028.

→ Situation du site :

Le site de projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure de transports terrestres mentionné au classement sonore dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2ème et 3ème échéance (2018-2023) du département des Yvelines.

L'avenue de Paris (tronçon urbain de la RD10) située à proximité du secteur de projet, est en revanche identifiée dans les cartes stratégiques de type a et c. Les nuisances associées sont toutefois mises à distance par le front bâti de l'avenue de Paris faisant écran sonore pour le site des « silos ».

La commune de Versailles est concernée par le PPBE du département des Yvelines. Néanmoins, le site d'étude est éloigné des infrastructures émettant des nuisances sonores importantes.

e - Bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable

■ Définitions

Monument historique :

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique. Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

Il existe deux niveaux de protection :

- L'inscription au titre des monuments historiques (autrefois connue comme « inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques »), pour les meubles et immeubles présentant un intérêt à l'échelle régionale. On parlera de monument historique inscrit.*
- Le classement au titre des monuments historiques, à un niveau d'intérêt national. Ce sont les monuments historiques classés.*

Périmètre des Abords :

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques - code du patrimoine, articles L621-31 et L621-32. La publicité et les enseignes sont également sous contrôle de l'architecte des bâtiments de France - loi sur la publicité du 29 septembre 1979, modifiée par la loi du 2 février 1995. La notion de champ de visibilité avec le monument est ici déterminante : est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou en même temps que lui, et situé dans un périmètre de 500 mètres (extrait de Art.L621-30-1 du code patrimoine).

■ Situation du site

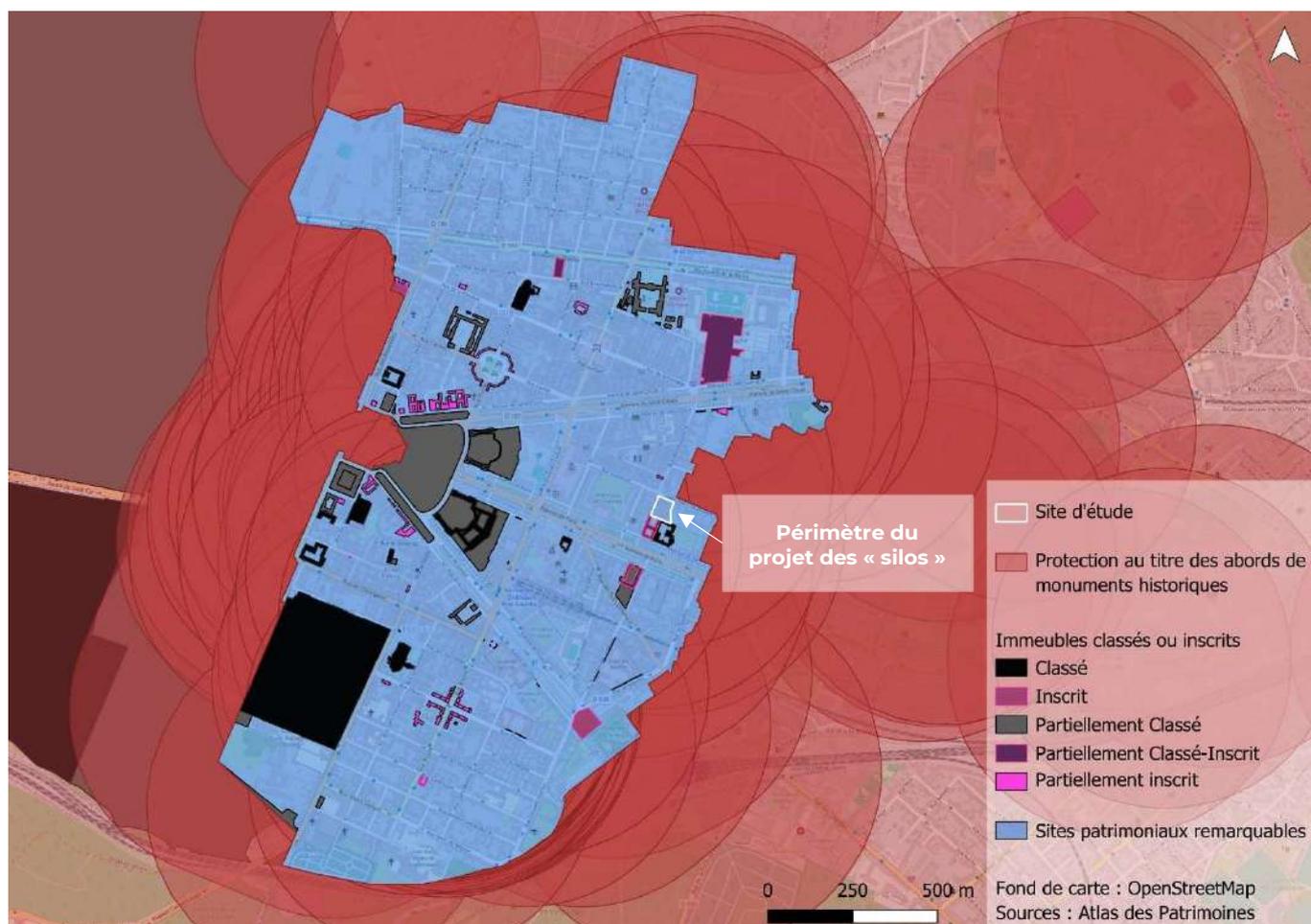
Le site étudié se trouve au sein du site patrimonial remarquable de Versailles (identifiant : 1911140151).

Les bâtiments sur le site étudié ne sont pas inscrits ou classés au titre des monuments historiques, mais se situent à proximité de plusieurs bâtiments classés ou inscrits.

Toutefois étant situés au sein du site patrimonial remarquable (voir carte et tableau ci-dessous), c'est cette protection qui prime sur celle des abords de monuments historiques.

Le fait qu'une zone soit classée au titre des sites patrimoniaux remarquables implique que sa conservation, sa réhabilitation ou sa restauration présentent un intérêt commun. Les travaux concernant l'état des parties extérieures des bâtiments, ainsi que les éléments de décoration et d'architecture dans ses périmètres sont réglementés et nécessitent une autorisation préalable.

L'autorisation est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ce dernier s'assure de la préservation du patrimoine, du paysage et de la qualité des constructions dans le respect des règles applicables.



Localisation du secteur d'étude par rapport aux biens inscrits au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables et leurs abords – Source : Citadia via Atlas des patrimoines

Détail des bâtiments classés ou inscrits à proximité du lieu d'étude

Appellation	Identifiant	Acte associé	Localisation
Hôtel ou Quartier de Noailles (ancien)	IDWDZA	Partiellement Classé- Inscrit	Collé au site étudié, au Sud-Ouest
Pavillon du Barry (ancien)	ILF741	Classé	Collé au site étudié, au Sud
Immeuble	IICFFI	Partiellement inscrit	A 50m au Nord

Le projet situé au sein du site patrimonial remarquable de Versailles sera soumis à autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France.

f - Zone humide

■ Définition

Dans les milieux humides, l'eau est le facteur déterminant tant pour le fonctionnement de ces zones naturelles que pour la vie animale et végétale. La submersion des terres, la salinité de l'eau (douce,

saumâtre ou salée) et la composition en matières nutritives de ces territoires subissent des fluctuations journalières, saisonnières ou annuelles. Ces variations dépendent à la fois des conditions climatiques, de la localisation de la zone au sein du bassin hydrographique et du contexte géomorphologique (géographie, topographie).

Ces fluctuations sont à l'origine de la formation de sols particuliers ainsi que d'une végétation et d'une faune spécifiques. L'abondance des algues, de poissons, d'oiseaux d'eau, et d'autres espèces sauvages, peut ainsi varier dans un même milieu selon la période de l'année.

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Pour la France métropolitaine & la Corse, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (articles L. 214-7-1 et R. 211-108).

■ Situation du site

D'après la Cartographie départementale des zones humides des Yvelines, le site de projet n'est pas situé en zone humide, mais se situe à proximité de plans d'eau (à 140 mètres à l'Est) et de zones humides probables (à 520 mètres au Sud-Est).



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Situation du site de projet par rapport aux plans d'eaux et aux zones humides – Source : Cartographie départementale des zones humides des Yvelines

Le site de projet n'est pas situé en zones humides avérées ou potentielles.

g - PPRN et/ou PPRT

La commune de Versailles n'est couverte par aucun PPRN ni PPRT.

La commune de Versailles n'est couverte par aucun PPRN ni PPRT.

h - Sites et sols pollués

■ Définitions

Un site pollué est un site qui présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- *BASIAS : sites industriels et de services en activités ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols ;*
- *BASOL : est une base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics.*

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'existence d'un site dont le sol est potentiellement pollué doit soulever des interrogations concernant la compatibilité du site éventuellement pollué et de l'occupation prévue pour ce projet.

■ Situation du site

L'aire du projet n'est pas classée comme site pollué (BASOL) ou potentiellement pollué (BASIAS), et aucune Installation Classée pour la protection de l'Environnement (ICPE) n'est répertoriée au droit du site.

8 sites BASIAS sont répertoriés dans un rayon de 300m, dont un à 58 mètres (voir la carte ci-dessous).



Sites Basias et Basol à proximité du projet – Source : Infoterre, BRGM

Dénomination	Classement (BASOL / BASIAS)	Localisé	Activité principale	Etat du site	Date de début d'activité	Date de fin d'activité
Id : IDF7802402	BASIAS	Oui	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	En activité	1982-01-01	/

Une étude historique et documentaire suivie par un diagnostic de pollution des sols menés par SOLPOL ont montré que la zone d'étude est occupée depuis au moins 1952 par l'annexe de la Bibliothèque Nationale de France : le bâtiment sud, la moitié ouest du bâtiment central et la loge du gardien sont dès lors présents. En 1973, le bâtiment central est agrandi à l'est et le bâtiment au nord est construit. Le terrain est composé en deux niveaux, un niveau haut représentant l'allée sud et la loge du gardien, et un niveau bas où reposent les bâtiments central et sud.

Des sources potentielles de pollution (cuve à fioul aérienne et chaufferie dans un local technique à environ 8 m sous la partie haute du terrain, un transformateur électrique ancien (fonctionnant potentiellement au pyralène) et localisé dans un sous-sol à environ 2,5 m sous la partie haute du terrain) ont été identifiées lors de la visite de site.

Une ancienne activité potentiellement polluante de sérigraphie était localisée entre le bâtiment central et le bâtiment sud selon les informations transmises par NEXITY.

De plus, un transformateur électrique est présent dans le deuxième sous-sol du bâtiment nord. En raison de l'inondation de ce sous-sol, il n'a pas été possible de localiser ce transformateur électrique et de l'investiguer.



Usages au droit du site – Source : SOLPOL

Les investigations ont compris la réalisation de 7 sondages descendus entre 2 et 10 m de profondeur, 4 ouvrages de prélèvement des gaz de sol sous dalle et 1 piézomètre à 16 m de profondeur implantés en fonction du projet d'aménagement et des activités potentiellement polluantes / sources potentielles de pollution.

Les investigations réalisées sur le milieu sol au droit du site ont mis en évidence l'absence d'anomalie en métaux lourds et de teneur notable en HAP (dont les volatils), HCT (dont les volatils et les semivolatils), BTEX et COHV dans les terrains restant en place dans le cadre du projet d'aménagement, au droit des réaménagements extérieurs projetés et à proximité des bâtiments à réhabiliter.

Concernant les eaux souterraines et les gaz de sol sous dalle, il a été observé de manière générale, l'absence de concentration notable pour toutes les substances analysées.

Aucun polluant en lien avec les sources potentielles de pollution situées au droit de la zone d'étude n'a été identifié.

D'un point de vue sanitaire, aucune recommandations particulières n'ont été formulées par SOLPOL au regard des résultats d'analyses obtenus et des aménagements projetés.

Concernant les éventuelles excavations et évacuations de terres, les observations et analyses effectuées sur les sols montrent des dépassements isolés en sulfates et fraction soluble sur éluats sur la zone d'étude, impliquant, le cas échéant, la gestion d'une faible partie des terres du site vers des installations de stockage adaptées. Ces matériaux peuvent toutefois être réutilisés sur site comme matériaux de remblaiement, sans contrainte particulière.

Lors des travaux d'aménagement, avant extraction de la cuve, il sera nécessaire de réaliser le nettoyage et le dégazage de cette cuve. Un certificat de nettoyage / dégazage devra être fourni avant l'extraction. À l'issue de l'évacuation, le prestataire devra vous fournir un BSD des déchets hydrocarbonés ainsi qu'un certificat de destruction des cuves.

SOLPOL recommande dans le cadre de l'extraction de la cuve, le suivi des travaux en vue de vérifier la bonne application des règles d'hygiène et sécurité, réaliser le constat de fond de fouille et un éventuel prélèvement de fond de fouille en cas de découverte d'impact.

Préalablement aux travaux d'aménagements, SOLPOL recommande de vérifier la présence du transformateur électrique dans le deuxième niveau de sous-sol du bâtiment nord (actuellement inondé) et, le cas échéant, vérifier son mode de fonctionnement (notamment au pyralène) et son état.

Si le transformateur existe effectivement et qu'il fonctionne au pyralène, un sondage complémentaire pourra être envisagé à proximité immédiate.

Un repérage de l'amiante et du plomb dans les bâtiments aussi été fait par la société CDI FNAIM.

Tous les bâtiments, ainsi que les liaisons entre les bâtiments contiennent de l'amiante dans des parties diverses, à plus ou moins grandes échelles. Les volumes d'amiante les plus conséquents se trouvent dans le bâtiment C, puis B, puis A.

Toutes les structures contenant de l'amiante seront évacuées et traitées par une filière agréée.

L'analyse du plomb a montré qu'aucun des bâtiments ne sont concernés et qu'aucune mesure n'a besoin d'être prise à ce sujet.

Une étude historique et documentaire suivie par un diagnostic de pollution des sols ont été menés par SOLPOL et ont montré qu'aucun polluant en lien avec les sources potentielles de pollution situées au droit de la zone d'étude n'a été identifié.

D'un point de vue sanitaire, aucune recommandations particulières n'ont été formulées par SOLPOL au regard des résultats d'analyses obtenus et des aménagements projetés.

Un repérage de l'amiante et du plomb dans les bâtiments mené par CDI FNAIM, a montré que tous les bâtiments, ainsi que les liaisons entre les bâtiments, contiennent de l'amiante mais pas de plomb.

Toutes les structures contenant de l'amiante seront évacuées et traitées par une filière agréée.

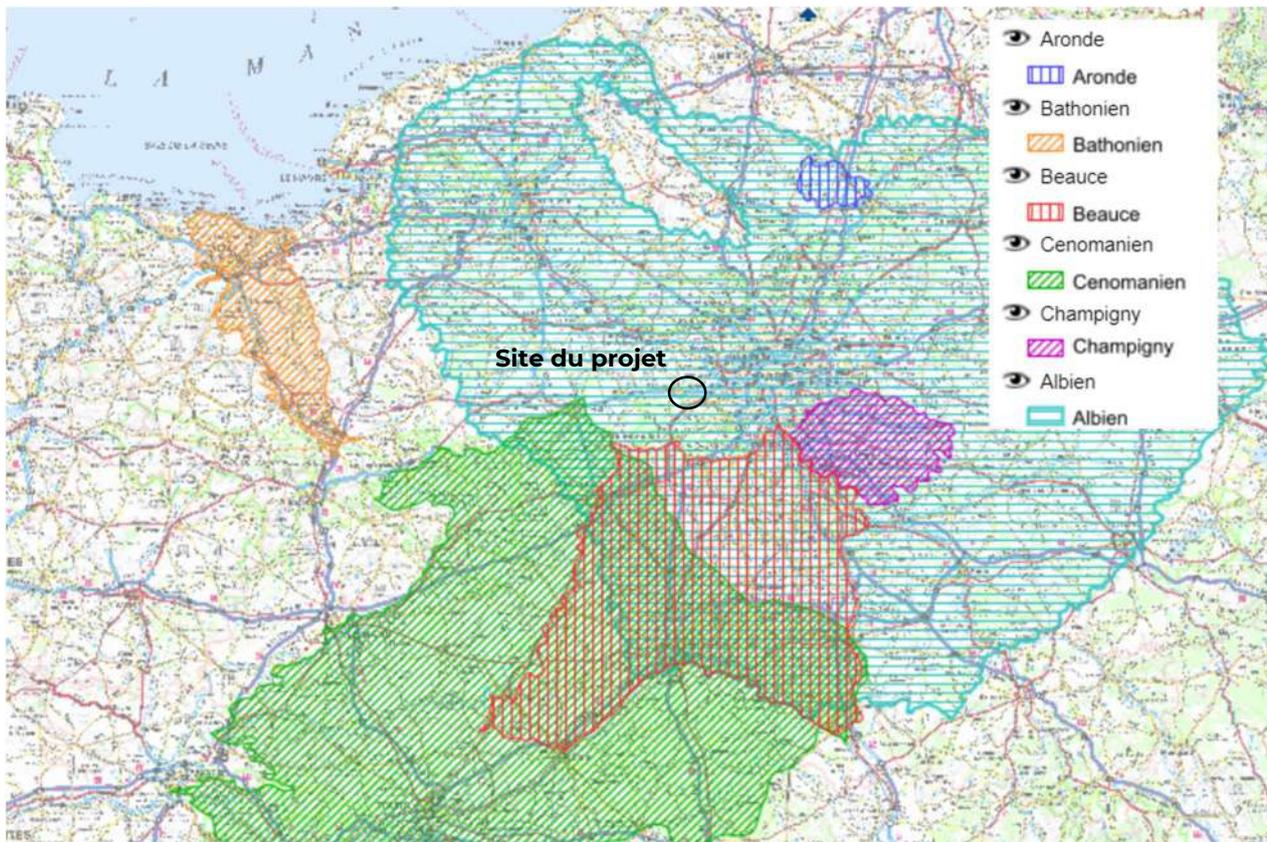
i - Zone de répartition des eaux

- Définition :

Une zone de répartition des eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

- Situation du site :

Le site d'étude se trouve au sein de la zone de répartition des eaux d'Albien.



Zones de répartitions des eaux à proximité du secteur d'étude – Source : Eau France

Le site d'étude se trouve au sein de la zone de répartition des eaux d'Albien.

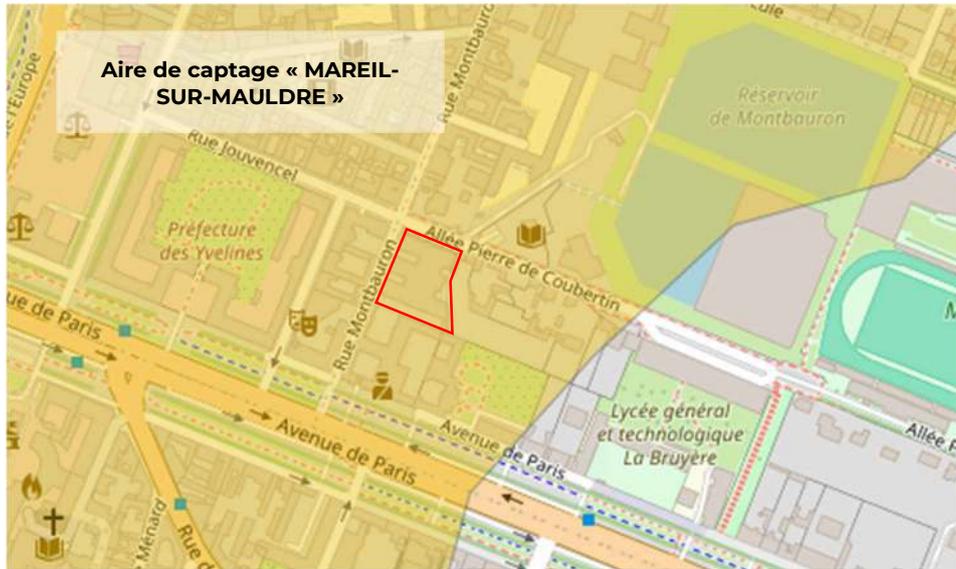
j - Protection rapprochée d'un captage d'eau

- Définition :

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine sont une servitude instaurée par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau, afin de préserver la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

- Situation du site :

Comme indiqué sur la carte ci-dessous, le site de projet est situé au sein de l'aire d'alimentation de captage d'eau de « MAREIL-SUR-MAULDRE » destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle. Il n'est en revanche pas situé au sein du périmètre de protection rapprochée de l'aire de captage



Aire d'alimentation de captage à proximité du secteur d'étude – Source : <https://aires-captages.fr/>

Le site de projet est situé au sein de l'aire d'alimentation de captage de « MAREIL-SUR-MAULDRE » mais n'est pas directement concerné par un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle.

k - Site inscrit

■ Définitions

L'article L.341-10 du code de l'environnement dispose que « les monuments naturels et les sites classés ne peuvent, ni être détruits ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

En site inscrit, les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal, sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration dans un délai de quatre mois avant le début des travaux (article L.341-1 du code de l'environnement). Seuls les permis de démolir sont soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

■ Situation du site

Le secteur d'étude se trouve au sein du site inscrit « Quartiers anciens de Versailles » (identifiant : AC2-130012206-7005). Il se trouve aussi à proximité d'autres sites inscrits.



Situation du site de projet par rapport au sites inscrits – Source : Atlas des patrimoines culturels

Appellation	Identifiant	Localisation
Quartiers anciens de Versailles	AC2-130012206-7005	Inclus le site étudié
Abords du domaine de Montreuil (ancienne résidence de Madame Elisabeth)	AC2-130012206-5970	497m à l'Est
Abords de la route nationale 10	AC2-130012206-6010	1km à l'Ouest
Bois de Fausses-Reposes	AC2-130012206-5611	1.3km au Nord-Est

Le site est situé dans le site inscrit « Quartiers anciens de Versailles » en vertu du Code de l'Environnement. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple pour les permis de construire.

I - Natura 2000

■ Définition

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques.

Selon l'article R414-19 du Code de l'Environnement, une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit être réalisée dans le cadre des projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou d'un examen au cas par cas en application des articles R. 122-2 et R. 122-2-1.

- Situation du site

La zone d'études n'est pas située dans une zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche, Massif de Rambouillet et zones humides proches, se trouve à environ 7.4km au Sud-Ouest.

Nom du site Natura 2000	Type de directive	Identifiant	Distance du projet
Massif de Rambouillet et zones humides proches	DIRECTIVE OISEAUX	FR1112011	7.4km au Sud-Ouest

La zone d'études n'est pas située dans une zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche, Massif de Rambouillet et zones humides proches se trouve à environ 7.4km au Sud-Ouest.

Le projet n'est pas considéré comme étant "à proximité" du site Natura 2000, car il n'est pas susceptible de générer des rejets ni d'avoir des impacts sur ce site. (Annexes obligatoires).

m - Site classé

- Définitions

L'article L.341-10 du code de l'environnement dispose que « les monuments naturels et les sites classés ne peuvent, ni être détruits ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.

- Situation du site

Le site est localisé à proximité de plusieurs sites classés. Les plus proches sont cartographiés ci-dessous et sont le Domaine La Solitude à 445 mètres au Sud-Est du site, et le Domaine de Montreuil à 660 mètres à l'Est du site.



Situation du site de projet par rapport aux sites classés – Source : Atlas des patrimoines culturels

Appellation	Identifiant	Localisation
Domaine La Solitude	AC2-130012206-5973	445m au Sud-Est
Domaine de Montreuil (ancienne résidence de Madame Elisabeth)	AC2-130012206-7426	660m à l'Est
Vallée de la Bièvre	AC2-130012206-2005	1.5km au Sud
Ensemble formé par la plaine de Versailles	AC2-130012206-2004	2.5km au Nord-Ouest

Le site n'est pas situé dans une zone classée en vertu du Code de l'Environnement. Le site classé le plus proche est le "Domaine La Solitude", situé à environ 445 mètres au sud-est du projet

III. ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

III.1 - Préanalyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé

a - Ressources

- Excédent de matériaux

Une analyse des Produits, Equipement, Matériaux et Déchets (PEMD) a été menée pour ce projet (cf. Annexe 3). Comme les travaux prévoient des démolitions et réhabilitations, un excédent de matériaux sera généré. Le diagnostic a pu estimer que 784 tonnes de ressources seront libérées. Le scénario suivant de traitement du gisement est envisagé :

Masse totale du gisement (t)	Taux de réemploi (%)	Taux de recyclage (%)	Taux de remblayage (%)	Taux de valorisation énergétique (%)	Taux d'élimination (%)
784	0,00 %	38,59 %	60,78 %	0,64 %	0,00 %

Proposition de scénario de traitement du gisement – Source : JPS CONTRÔLE

		Localisation des matériaux dans les bâtiments	Quantité		Observations concernant les opérations particulières à envisager lors de la démolition et les éventuelles possibilités de réemploi sur site
			Masse (tonnes)	Volume (m3)	
Matériaux ou déchets inertes (DI)	Béton	Tous les bâtiments	461	185	
	Brique	Bâtiment A et B	13	16	
	Tuiles et céramiques	Tous les bâtiments	2	1	
	Terre et pierres		0	0	
	Verre (triés)		0	0	
Matériaux ou déchets non dangereux non inertes (DNDNI)	Plâtre	Tous les bâtiments	0	0	
	Bois	Tous les bâtiments	4	14	
	Métaux	Tous les bâtiments	26	59	
	Matériaux isolants hors isolants polymères	Tous les bâtiments	0	0	
	Divers	Tous les bâtiments	1	2	
Déchets d'équipements (DE)	Equipements sanitaires, Mobiliers, canalisations etc.	Tous les bâtiments	276	2661	
	DEEE	Tous les bâtiments	0,028	1	
Matériaux ou déchets dangereux (DD)	Amiante		0	0	
	Plomb		0	0	
Total :			784 t	2939 m3	

Déchets à gérer et propositions de réemploi – Source : JPS CONTRÔLE

Comme indiqué dans le tableau de scénario de traitement, le projet privilégiera largement l'emploi des déchets en remblayage et recyclage afin d'éviter l'élimination des matériaux de démolition / déconstruction.

Cependant ce diagnostic a été mené avant d'avoir les résultats de l'analyse de l'amiante (cf. Partie III.1.d. *Risques sanitaires*) et donc du besoin de désamiantage. Les chiffres ci-dessus seront donc amenés à évoluer.

- Déficit de matériaux

Le projet nécessite une consommation de matériaux pour la réhabilitation. Par exemple, pour la réhabilitation des façades, il est prévu d'utiliser des poteaux et des dalles en béton, des pavés de verre et des vitres en double vitrage ainsi que de la maçonnerie neuve (Source : Safe Architecture et urbanisme).

La réhabilitation de l'intérieur des bâtiments ainsi que la construction des passerelles et l'aménagement de la zone à l'extérieur nécessitera également des matériaux importés.

b - Milieu naturel

- **Étude du contexte de l'étude**

Dans le cadre du projet de réhabilitation et d'aménagement du site des « silos » de Versailles, le bureau d'étude et de conseil Étamine a effectué un **diagnostic écologique flash** (dont les premiers résultats sont disponibles dans leur intégralité en **Annexe 4**).

Le site est localisé à proximité de nombreux réservoirs écologiques protégés. Le site est toutefois peu connecté à ces milieux naturels puisqu'il s'enclave dans une zone d'urbanisation dense. En effet, aucune des zones ZNIEFF à proximité n'est présente à moins de 500 mètres du site et la matrice urbaine dense sépare le projet des espaces naturels protégés, les plus proches (Espaces Naturels Sensibles, en limite avec la zone d'étude éloignée (5kms)).

Malgré la distance du projet à des zones d'intérêts, un millefeuille de mesures de protections locales et nationales s'applique sur les ZNIEFF concernées par le projet. Cela demande de bien tenir compte des corridors biologiques générés entre ces différents habitats qui maillent le territoire.

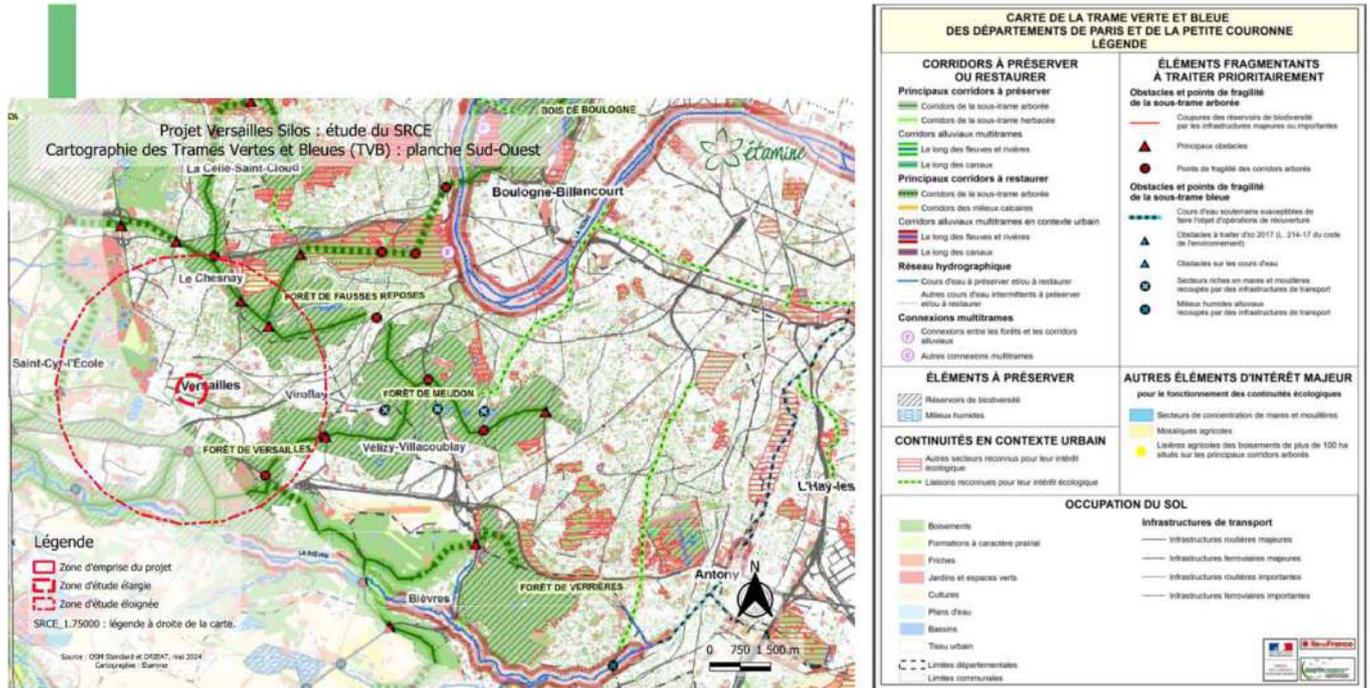
Après analyse du site, le bureau d'études Étamine a conclu que, à l'échelle macro, le site n'est pas directement concerné par des réservoirs/continuités écologiques à préserver et/ou à créer du SRCE, et les nombreuses barrières écologiques empêchent fortement les échanges spécifiques et intra-spécifiques avec ces réservoirs/corridors. Les espèces adaptées au milieu urbain, aux jardins et espaces verts et aux boisements peuvent être concernées par des continuités en pas japonais jusqu'au centre-ville.

À l'échelle micro, les espaces arborés créent des liaisons écologiques sous la forme de pas japonais, rendant des connexions possibles à travers la matrice urbaine pour certains groupes taxonomiques (avifaune, chiroptères, certains insectes ou végétaux). Le site est en contact direct avec des parcs aux alentours et avec une continuité arborée (jardin de la préfecture, parc de la chambre du commerce et autres jardins privés). Ces espaces forment une trame verte qui relie donc les réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques.

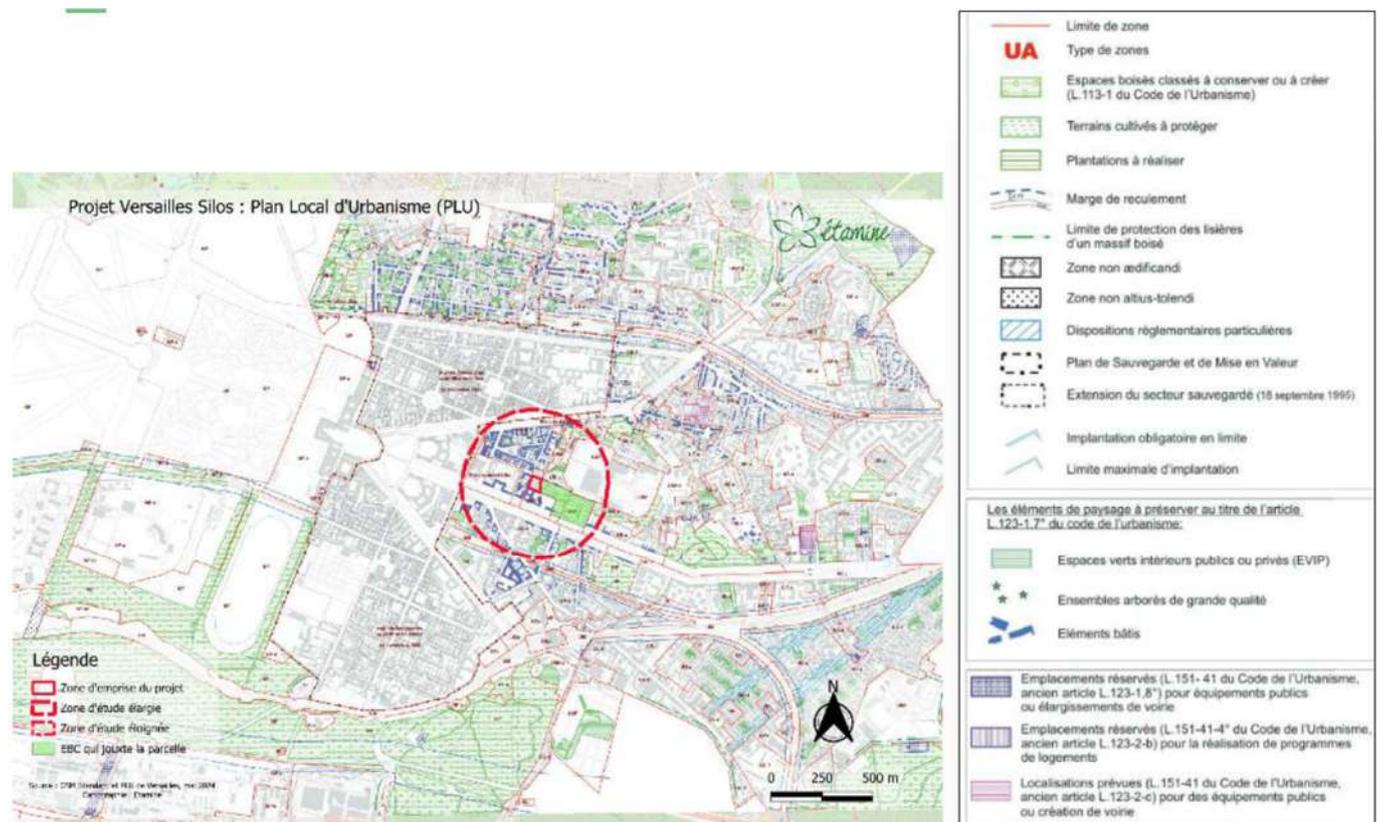
Cependant, on note la présence de nombreux éléments fragmentant et barrières écologiques entre les réservoirs de biodiversité et la zone du projet comme la RN 12, l'avenue de Paris, les autres routes et chemin de fer de la ligne de la grande ceinture de Paris au Sud, l'A86 et le raccordement de Viroflay (RER) à l'Est.

Le projet s'inscrit donc dans un enjeu de liaisons écologiques au sein de la matrice urbaine et de préservation/création d'habitats favorables pour les espèces faunistiques capables de se déplacer entre ces espaces de nature et plutôt inféodée aux arbres.

Le projet est aussi concerné par un EBC qui jouxte la parcelle concernée à l'Est (en vert fluo sur la carte ci-dessous).



A l'échelle macro : Intégration dans le SRCE – Les trames vertes et bleues locales – Source : Étamine



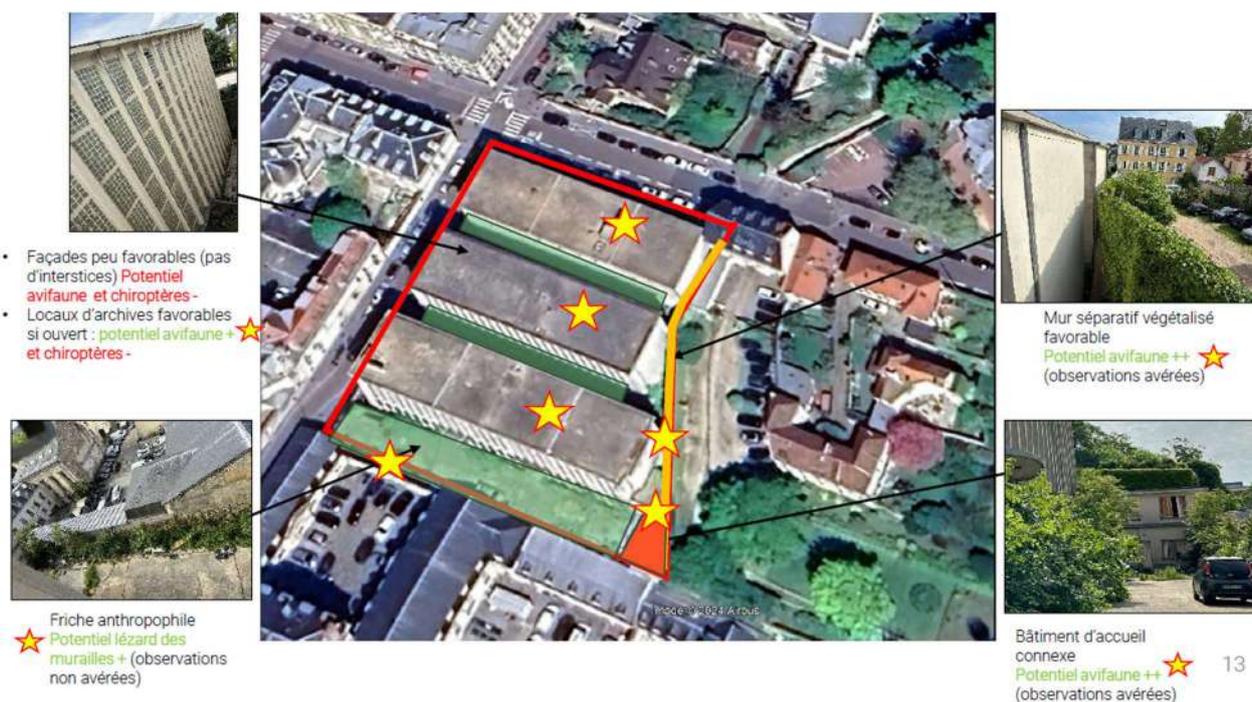
A l'échelle micro : Intégration dans le contexte paysager et écologique – Source : Étamine

■ Investigations faune-flore sur site

Le bureau d'étude Étamine a visité le site le 24 mai 2024, et en a prospecté les espaces extérieurs en friche et les espaces intérieurs.

Le site est pourvu de plusieurs habitats écologiques, dont des massifs arbustifs et arborés composés d'espèces horticoles et d'espèces invasives, un mur ouest de séparation en pierre de plusieurs mètres de haut composé de plusieurs interstices et pans de façades recouverts de lierre et un bâtiment d'habitations inoccupé, en lien avec le mur de lierre. Le site est assez cloisonné, sans connexion écologique directe avec les environs.

Les façades des bâtiments principaux n'ont pas d'interstices favorables à la présence d'avifaune ou de chiroptères.



L'état initial : en synthèse et enjeux potentiels et avérés – Source : Étamine

A l'intérieur des bâtiments, certaines fenêtres sont ouvertes et on relève la présence de plusieurs nids de pigeons et des indices de présence d'autres espèces d'avifaune. On note une potentialité très faible pour la présence de chiroptères, à cause de la luminosité élevée, et l'absence de chiroptères ou d'avifaunes dans les locaux souterrains. On constate la présence avérée d'un site de nidification de rougequeue noir à l'intérieur du bâtiment d'accueil.

Pour les friches, il y a des potentialités de présence de faune, comme l'avifaune avérée dans les massifs arbustifs et points d'eau stagnantes, et une présence potentielle de lézard de murailles dans les ourlets arbustifs de l'entrée.

Pour la flore, les zones végétalisées présentent un cortège peu diversifié et assez commun, composé d'espèces exotiques, horticoles et d'espèces indigènes communes favorables à la biodiversité.

■ Synthèse des enjeux relatifs à la flore et aux habitats

Aucun habitat ne présente d'intérêt communautaire inscrits à la Directive de l'Union européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels. Cependant, de nombreux habitats sont utilisés par la faune pour assurer la totalité de leur cycle de vie.

Synthèse : Les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sur le site des « silos » de Versailles **sont faibles.**

■ **Synthèse des enjeux relatifs à la faune**

■ Avifaune

Il y a des enjeux règlementaires liés à la présence de 2 espèces avifaunistiques protégées, le moineau domestique (statut vulnérable en IDF) et le rougequeue noir.

Synthèse : Les enjeux relatifs à l'avifaune sur le site des « silos » de Versailles **sont modérés.**

■ Chiroptères

Aucune espèce de chiroptères n'a été identifiée sur le site.

Synthèse : Les enjeux relatifs aux chiroptères sur le site des « silos » de Versailles sont **faibles.**

■ Reptiles

Une espèce de reptiles protégée à l'échelle nationale est potentiellement présent sur le site : le Lézard des murailles.

Synthèse : Les enjeux relatifs aux reptiles **sont potentiellement modérés** sur le site des « silos » de Versailles.

■ **Définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur la biodiversité**

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation suivantes vont être mises en place pour le projet, suite à des préconisations faites par le bureau d'études Étamine :

Phase conception : à intégrer dans les CCTP et pièces graphiques du DCE :

- **Action 1 :** Choix des espèces végétales
- **Action 2 :** Diversification et pluristratification des habitats
- **Action 3 :** Choix du mode d'approvisionnement des végétaux
- **Action 4 :** Accueil pour la faune locale
- **Action 5 :** Eclairage extérieurs : Réduction de la pollution lumineuse

Phase chantier : à intégrer dans la charte de chantier et le PIC :

- **Action 6 :** Mesures pour la protection des espèces protégées
- **Action 7 :** Réduction de la pollution lumineuse du chantier

Phase exploitation : à intégrer dans le DCE et aux preneurs :

- **Action 8 :** Bonnes pratiques d'entretien des espaces végétalisés

■ Action 1 : Choix des espèces végétales

70% des espèces végétales plantées seront indigènes à la Région Ile-de-France. Ces espèces ne seront pas protégées ou menacées ou particulièrement rares et les espèces exotiques envahissantes seront proscrites de la palette.

Les espèces végétales choisies seront en majorité favorables à la biodiversité : espèces mellifères, nectarifères, fructifères, granifères, plantes hôtes pour les chenilles etc.

■ Action 2 : Diversification et pluristratification des habitats

Afin d'obtenir une cohérence avec le site initial et d'y apporter une diversification des habitats favorables à la biodiversité locale, Étamine préconise que les habitats suivants soient intégrés au projet paysager :

- Habitats de lisière de boisement et de sous-bois, notamment à l'est du projet le long du mur d'enceinte végétalisé.
- Habitats de haie arbustive et massifs arbustifs
- Habitats ouverts composés d'espèces prairiales.

Plusieurs strates végétales seront intégrées à la palette végétale afin de complexifier les habitats et optimiser leur potentiel d'accueil pour la faune. Les strates suivantes seront intégrées : arborée, arbustive, herbacée, grimpante.

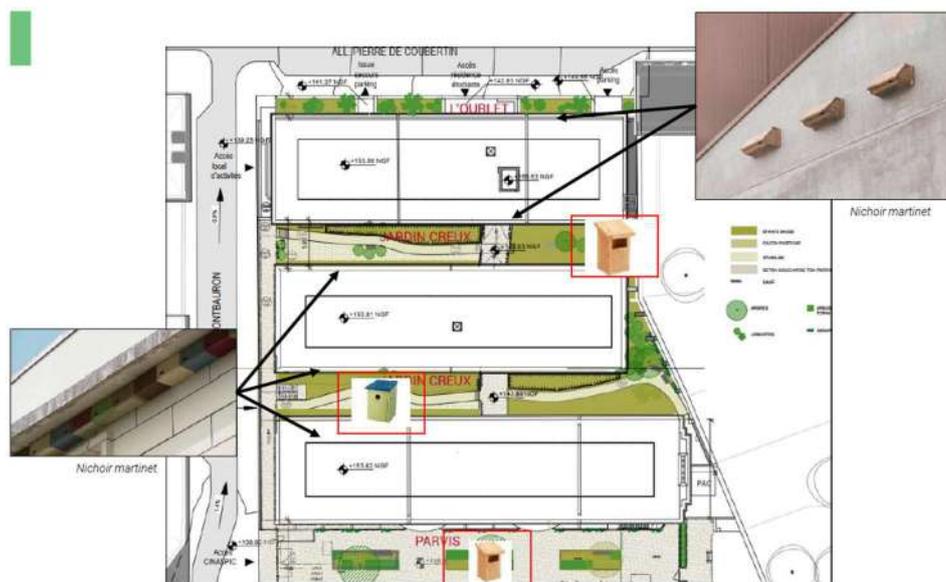
Étamine préconise aussi la réduction la part des surfaces engazonnées du projet pour planter des couvre-sols dans les zones moins fréquentées.

■ Action 3 : Choix du mode d'approvisionnement des végétaux

Les plantes seront de provenance locale, et autant que possible, l'approvisionnement viendra de végétaux sauvages et indigènes à la région parisienne d'après le CBNCP et mis en culture localement.

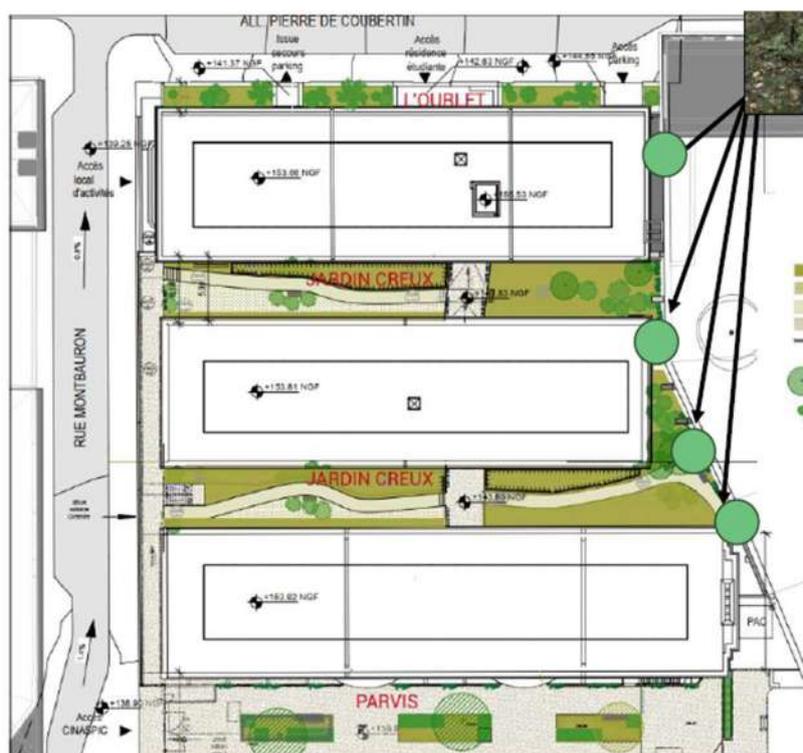
■ Action 4 : Accueil pour la faune locale

L'accueil de l'avifaune se fera à travers des nichoirs ciblant les oiseaux cavernicoles et semi-cavernicoles. Ils seront installés selon les conditions d'installation propices.



Proposition de lieux d'installation des nichoirs pour l'avifaune – Source : Étamine

Pour les chiroptères, deux types de gîtes à chauves-souris sont préconisés sur le projet : un gîte pour les chauves-souris fissuricoles et un pour les chauves-souris cavernicoles. Les gîtes seront installés selon les conditions d'installation propices.



Lieux préconisés pour l'installation de gîtes à chauves-souris – Source : Étamine

Pour l'entomofaune, différents types de gîtes semi-artificiels à insectes et autres arthropodes sont préconisés sur le projet :

- Les amas de pierres calcaires brutes ;
- Les tas de bois et de bûches percées ;
- Les fagots de branches et tiges creuses ;
- Les zones engravillonnées et ensablées.

■ **Action 5 : Eclairage extérieurs : Réduction de la pollution lumineuse**

Les actions suivantes seront mises en place :

- Restriction de l'éclairage à l'essentiel ;
- Pas d'éclairage vers le ciel, les arbres et les espaces végétalisés ;
- Tous les éclairages extérieurs seront strictement orientés vers le sol ;
- Installation de détecteurs de présence et/ou des gradateurs ;
- Mise sur horloge et extinction des éclairages entre minuit et 6h ;
- Les éclairages éclaireront uniquement dans le spectre du visible (400 à 700nm) en privilégiant les éclairages de couleur jaune-orangés de 2700 K.

■ **Action 6 : Mesures pour la protection des espèces protégées**

Les interventions d'élagage, de défrichage, d'arrachage de la végétation et d'abattage d'arbres seront tous réalisés en dehors de la période de la sensibilité de la faune protégée présente sur le site et à proximité. Toute intervention sur la végétation et sur les bâtiments sera faite entre début octobre et mars afin d'éviter strictement tout impact sur les espèces protégées.

Enjeux	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	types de travaux
flore	faible	faible	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	faible	débroussaillage, taille, etc.
mammifères terrestres	faible	faible	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	faible	débroussaillage
chiroptères	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	faible	travail de nuit à proximité des routes de vols + gîtes
avifaune nicheuse	faible	faible	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	faible	débroussaillage + travaux de nuit
reptiles	faible	faible	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	faible	débroussaillage
amphibiens	faible	faible	forte	forte	forte	faible	débroussaillage + travaux de nuit + vérification état des clôtures						
insectes	faible	faible	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	forte	faible	débroussaillage
eaux	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	faible	fondations d'ouvrage d'art						
	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	faible	stockage temporaire en zone inondable sauf pistes provisoires						

Interdit
 sensibilité forte
 sensibilité moyenne
 sensibilité faible

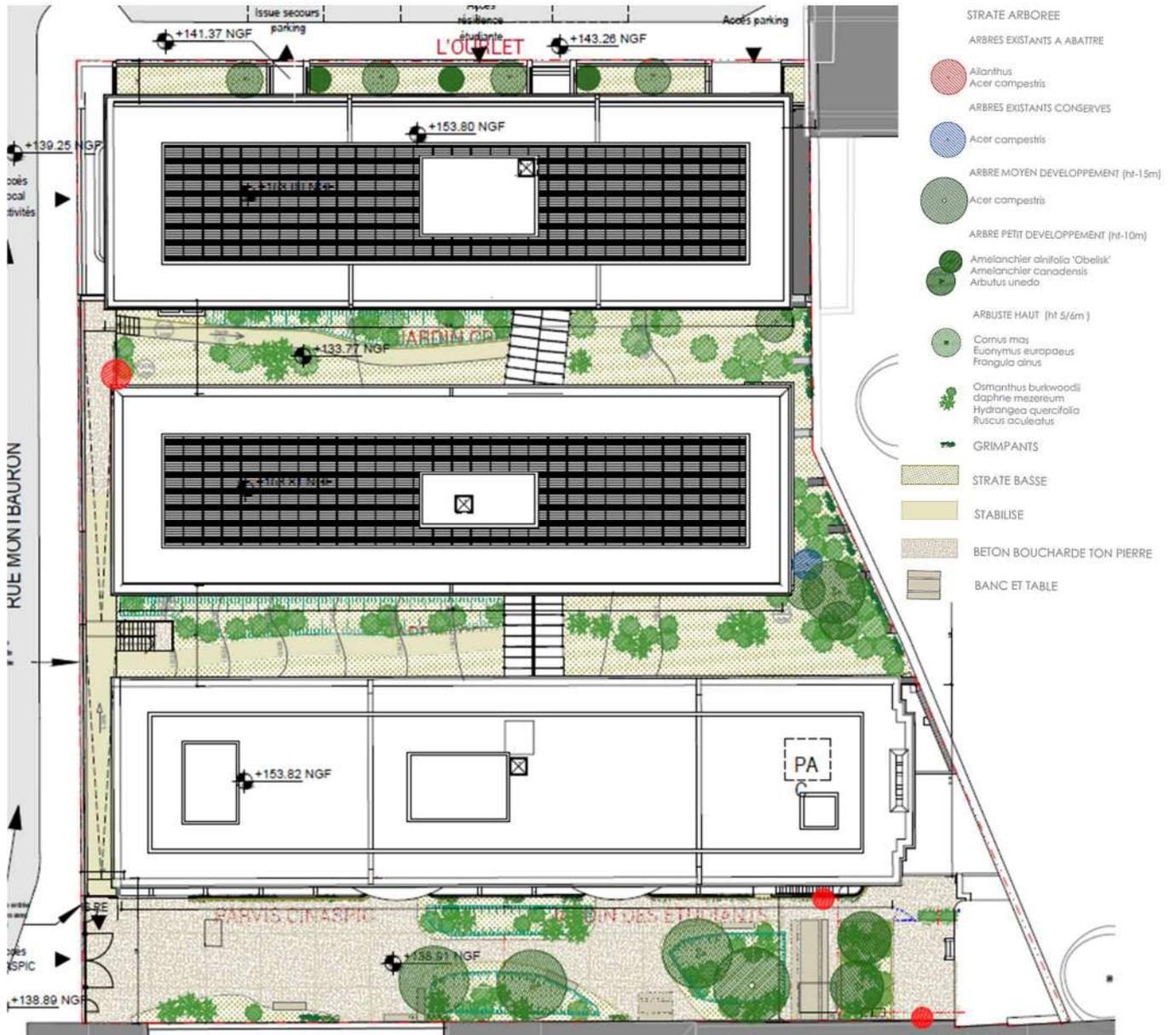
Tableau de phasage biodiversité ainsi que les périodes d'intervention propices pour le projet – Source : Étamine

- Action 7 : Réduction de la pollution lumineuse du chantier

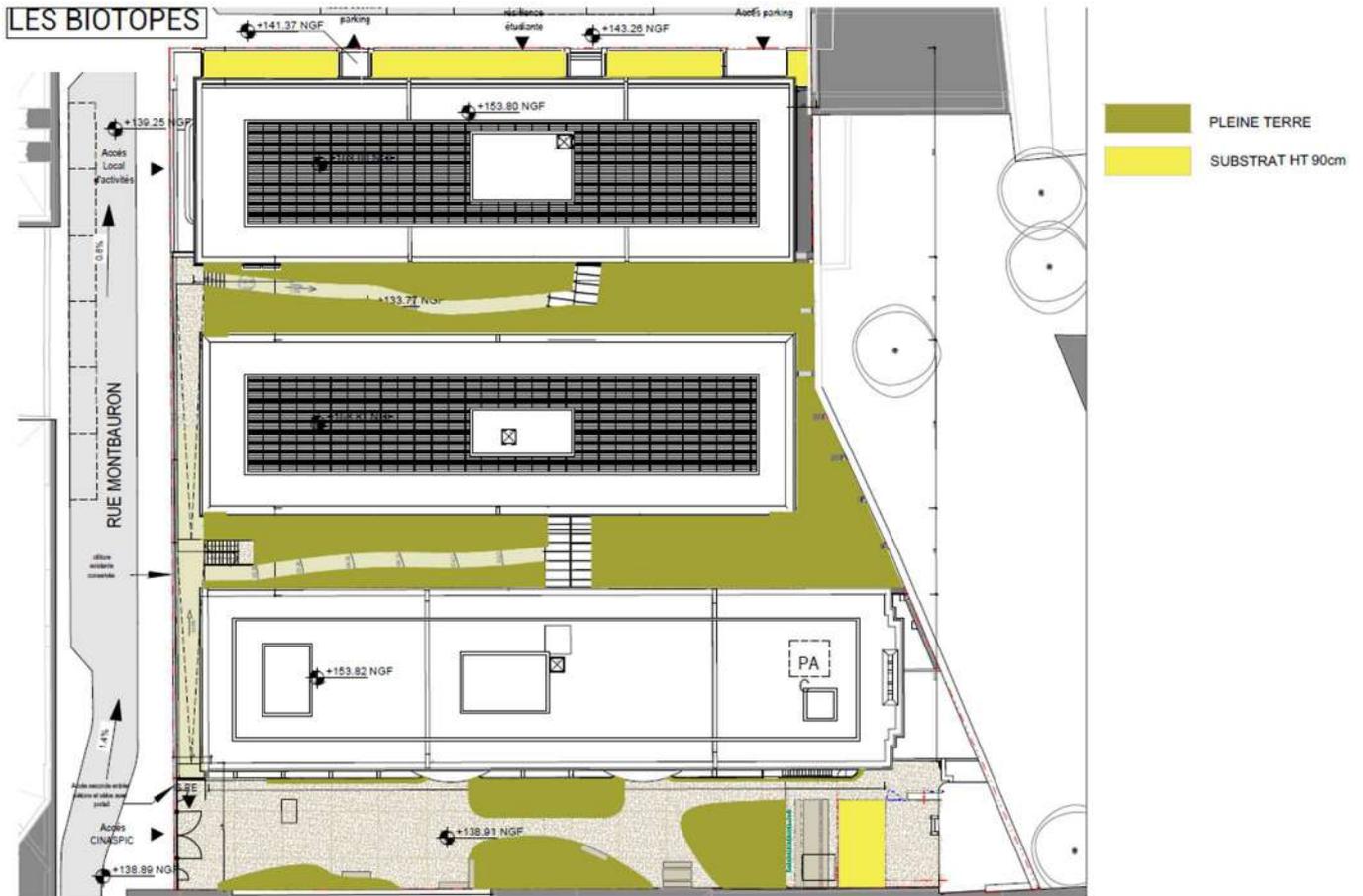
Utilisation d'éclairages directionnels dirigés vers le sol sur l'emprise du chantier. Les spots orientés vers le ciel et les globes lumineux sont proscrits.

- Action 8 : Bonnes pratiques d'entretien des espaces végétalisés

La surface d'espaces verts passera de 273 m² (état existant) à 752 m² (état projeté). Ces espaces végétalisés seront organisés comme présenté sur le plan suivant :



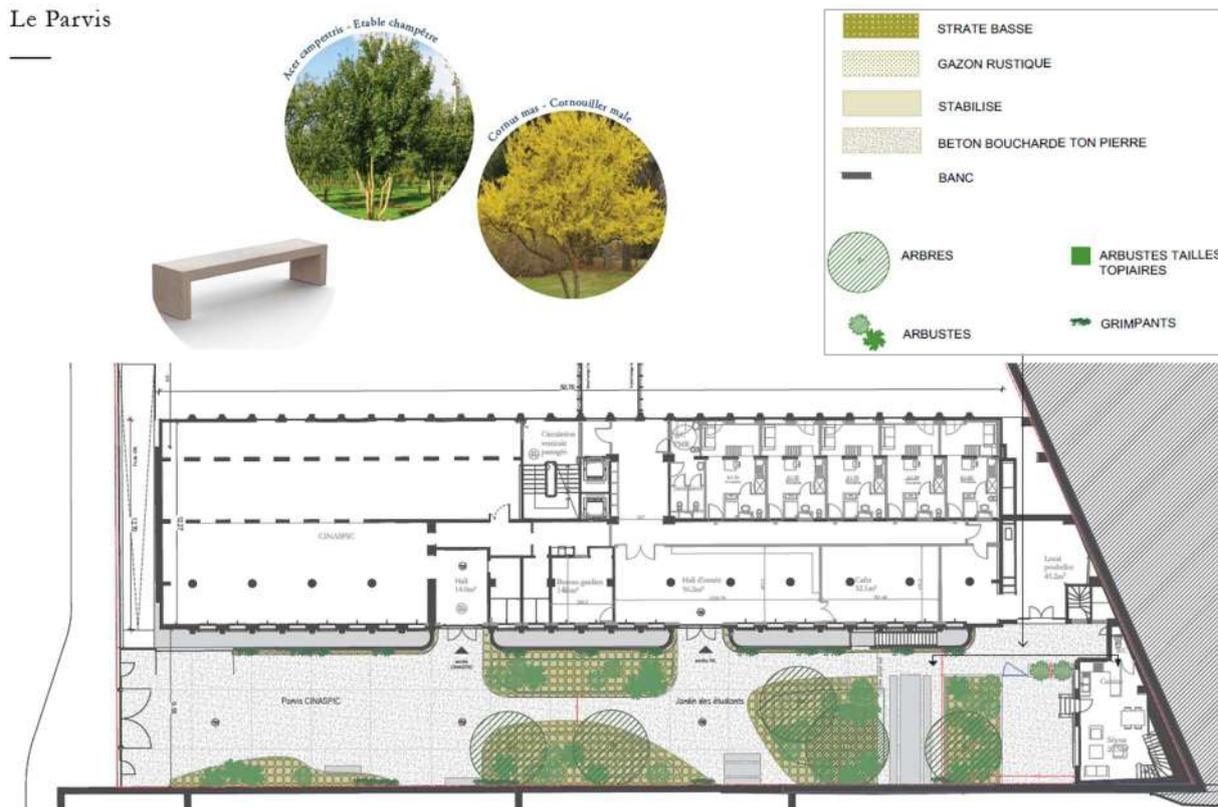
Les différents espaces paysagers du projet – Source : Florence Guin, Paysagiste



Les différents biotopes du projet – Source : Florence Guin, Paysagiste

Les espaces verts creux prévus dans l'aménagement appelés « jardins de pluie » sont temporairement en eau et constituent un espace semi-humide favorable aussi à la biodiversité et aux continuités écologiques.

Le Parvis



Végétalisation et aménagement du parvis – Source : SAFE Architecture Urbanisme

Pour l'ensemble des espaces verts et plantations mis en place, des solutions et choix ont été retenus afin de limiter l'entretien nécessaire de ces espaces et leur garantir une bonne durabilité. Les essences sont adaptées au climat local, en cohérence avec la réglementation en vigueur. En effet, les plantes choisies pour végétaliser ces espaces n'auront pas besoin d'être arrosés outre les deux premières années de leur implantation (où l'arrosage se fera à la main), les végétaux étant rustiques et résistants. Les plantations dans bacs rue Pierre Coubertin seront équipées d'un système d'irrigation par goutte à goutte.

Il y aura donc une gestion différenciée des espaces verts ainsi que d'autres mesures de gestion favorables à la biodiversité :

- Proscription des produits phytosanitaires,
- Tolérance sur les espèces spontanées,
- Arrachage manuel des espèces indésirables,
- Maintien autant que possible du port libre des arbustes et arbres, et quand des tailles devront être réalisées, elles auront lieu en dehors de la période début mars-fin août,
- Réalisation d'un suivi régulier et une gestion des espèces exotiques envahissantes,
- Valorisation des déchets d'élagage et de tonte en paillage et BRF (Bois Raméal Fragmenté),
- Sensibilisation des prestataires et usagers à la gestion écologique.

L'étude du contexte écologique met en évidence que le site est localisé à proximité de réservoirs écologiques. Toutefois, il reste peu connecté à ces espaces pour les espèces à faible capacité de dispersion au vu du contexte urbain dense dans lequel il s'insère. Il peut néanmoins être utilisé par des espèces à grande capacité de dispersion comme les oiseaux comme point de transit, de refuge, de nutrition et/ou de reproduction.

Une visite de site a eu lieu en mai 2024.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé.

Les bâtiments ont été inspectés et ont montrés de faibles potentialités d'accueil de chiroptères, mais de fortes potentialités avérées d'accueil d'avifaune, dont un nid de rougequeue noir observé dans le bâtiment d'accueil.

Concernant la faune, 4 espèces d'oiseaux ont été recensées, dont 2 protégées ; et une espèce de reptile protégée (bien que courante : le lézard des murailles) est potentiellement aussi sur le site.

Suite à ces observations, les enjeux de conservation sur le site d'étude sont jugés faibles pour les insectes et les mammifères (dont les chiroptères), et modérés pour les oiseaux et potentiellement les reptiles.

Mise en place d'actions durant la phase de conception, notamment avec la diversification des habitats, le choix d'espèces végétales indigènes, l'accueil pour la faune locale ; durant la phase de chantier, avec la définition d'une période spécifique pour toute intervention sur la végétation et les bâtiments pour éviter tout impact sur les espèces protégées présentes ou potentiellement présentes sur le site ; et enfin durant la phase d'exploitation avec de bonnes pratiques d'entretien des espaces verts.

c - Risques

■ Risque d'inondation

■ Définition

Une inondation correspond à la submersion temporaire de zones habituellement hors d'eau.

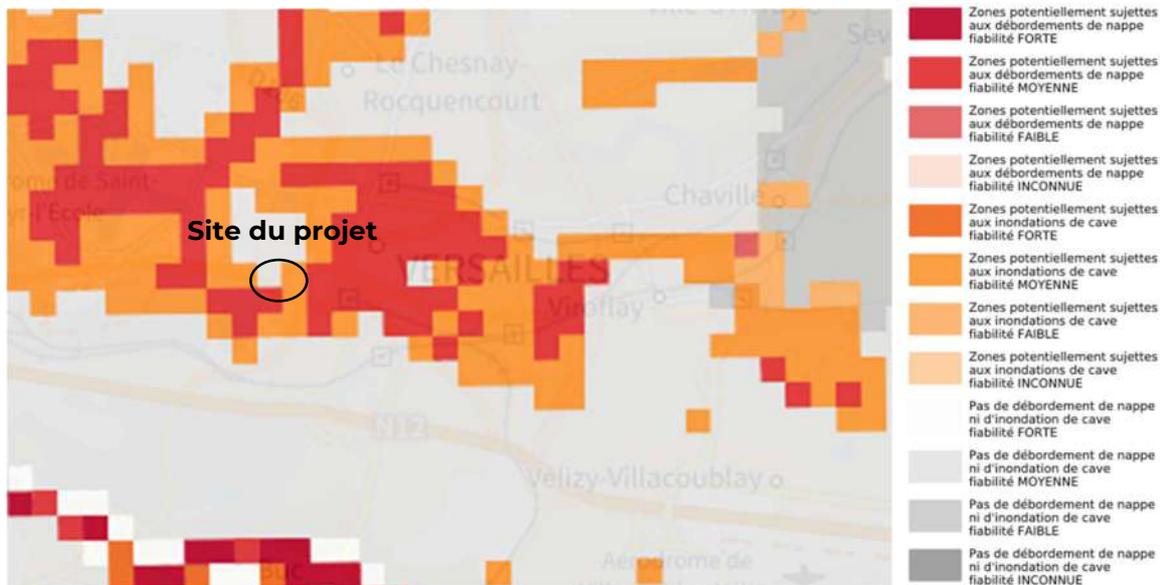
Elle peut être due :

- *Au débordement d'un cours d'eau : une crue (ou montée du niveau de l'eau), lorsqu'elle est importante, peut amener le cours d'eau à sortir de son lit et à inonder les terres alentours. C'est le cas le plus fréquent.*
- *À du ruissellement urbain : lors de précipitations très intenses en ville, l'eau ne s'infiltré pas dans le sol, car ceux-ci sont imperméables. Les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales peuvent rapidement être saturés. Les eaux de pluies empruntent alors les rues, avec des courants parfois dangereux, jusqu'à rejoindre une rivière ou un autre réseau d'évacuation.*
- *À une remontée de nappe : en cas de précipitations de longue durée, le niveau de la nappe phréatique, remonte, entraînant une inondation des zones alentours.*
- *À une submersion marine : sur le littoral, des conditions météorologiques et océaniques défavorables (souvent accompagnées d'une forte houle et d'un vent fort venant du large) peuvent entraîner une hausse du niveau marin et alors inonder les zones côtières.*

■ L'aléa inondation sur le site

Le secteur du projet n'est pas concerné par l'aléa débordement de cours d'eau.

Le site est cependant concerné par l'aléa d'inondation par remontée de nappe, et est classé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe avec une fiabilité moyenne.



Risque inondation par remontée de nappes – Source : Géorisques

Des études géotechniques (Etude G3 et G5 disponibles en Annexe 2) ont été menées sur site en 2023. Les sous-sols du bâtiment C sont actuellement inondés du fait de la présence de la nappe d'eau souterraine.

Un suivi piézométrique a été initié en octobre 2023 et a servi de base à une étude hydrogéologique finalisé en mars 2024 par le bureau d'études Atlas Géotechnique (Annexe 3) visant à établir les niveaux des plus haute eaux (étude NPHE) et estimer le débit de pompage nécessaire en phase de chantier.

La première nappe a été recoupée, entre janvier et mars 2024, entre 6,2 et 11,5 m de profondeur, soit entre les cotes altimétriques 127,5 et 127,3 NGF, au droit du site. Il s'agit de la nappe de l'Oligocène supérieur baignant les Sables et Grès de Fontainebleau.

Le projet prévoyant le réaménagement intérieur des bâtiments A, B et D avec possible reprises de leurs fondations et au droit du bâtiment C le réaménagement uniquement des niveaux R-1 et R-2, en laissant le R-3 inondé par la nappe d'eau souterraine, l'éventuel besoin de rabattement de nappe pour la phase de chantier a été étudié. (L'hypothèse non retenue du réaménagement des trois niveaux de sous-sol du bâtiment C a également été étudiée mais écartée.)

D'après le contexte géologique et hydrogéologique, et les résultats de l'étude, on conclut en première approximation, aux variations suivantes des niveaux de la nappe :

- Pour une occurrence annuelle – Hautes Eaux Fréquentes (EF) : + 0,6 m,
- Pour une occurrence décennale : + 1,1 m,
- Pour une occurrence centennale – Eaux Exceptionnelles (EE) : + 1,6 m.

À partir des calculs présentés précédemment, il est possible de définir les différentes cotes NPHE suivantes, en fonction de la phase du projet et de l'occurrence :

Estimation des Niveaux des Plus Hautes Eaux (NPHE)				
Niveau d'étiage (EB)*	NPHE Phase chantier (EF)**	NPHE Occurrence 10 ans	NPHE Occurrence 100 ans (EE)***	Cotes des niveau bas
127,4 NGF	128,0 NGF	128,5 NGF	129,0 NGF	Bâtiments A, B et D : 134,33 NGF (RDJ) à 131,54 NGF (local cuves) Bâtiment C : R-2 : 129,09 NGF (option 1) R-3 : 126,34 NGF (option 2 - à confirmer)

*EB : Basses Eaux (prise en compte des niveaux d'eau mesurés au droit du site),

**EF : Hautes Eaux Fréquentes (niveau d'eau estimé à partir du niveau EB et du battement saisonnier sur une année),

***EE : Eaux Exceptionnelles.

Le tableau suivant présente les niveaux de Basses Eaux (EB) et de Hautes Eaux Fréquentes (EF), en fonction des niveaux bas des infrastructures des bâtiments du projet et des fonds de fouille / niveaux de plateforme :

	Bâtiments A, B et D	Bâtiment C – Option 1	Bâtiment C – Option 2
Cotes des niveaux bas (NB)	<u>RDJ</u> : 134,33 à 131,54 NGF	<u>R-2</u> : 129,09 NGF	<u>R-3</u> : 126,34 NGF (à confirmer)
Cote des Fonds de Fouille (FF) / Niveaux de plateforme (NP)	<u>NP</u> : 134,1 à 131,3 NGF	<u>FE</u> : 128,8 NGF	<u>FE</u> : 126,0 NGF
Niveaux de la nappe en périodes EB / EF	127,4 NGF / 128,0 NGF		
Niveaux de la nappe par rapport au NB	-6,7 à -3,9 m <u>au-dessous</u> du NP / -6,1 à -3,3 m <u>au-dessous</u> du NP	-1,4 m <u>au-dessous</u> du FF / -0,8 m <u>au-dessous</u> du FF	+1,4 m <u>au-dessus</u> du FF / +2,0 m <u>au-dessus</u> du FF

NB : pour le bâtiment l'option 1 a été retenue.

Ainsi, les travaux de réaménagement et d'éventuelle reprise des fondations des bâtiments A, B et D du projet seraient réalisés hors nappe, sur la base des estimations d'Atlas Géotechnique.

Au droit du bâtiment, C en périodes de Basses Eaux (EB) et de Hautes Eaux Fréquentes (EF), les travaux de réaménagement du R-2 du bâtiment C du projet ne devraient pas être impactés par les remontées de la nappe, sur la base des estimations d'Atlas Géotechnique.

Toutefois, la reprise des fondations (semelles de la structure et massifs des butons) pourrait recouper localement la nappe sur des hauteurs réduites, notamment en période de Hautes Eaux Fréquentes (EF).

De ce fait, l'entreprise en charge des travaux devra mettre en place un système de gestion des arrivées d'eau adapté, afin de réaliser les ouvrages à sec.

Les études géotechniques et hydrogéologiques menées sur site ont mis en évidence qu'aucun rabattement de nappe pour les travaux de sous-sols ne sera nécessaire.

▪ Phénomène de retrait gonflement des sols argileux

o Définition

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau.

Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant.

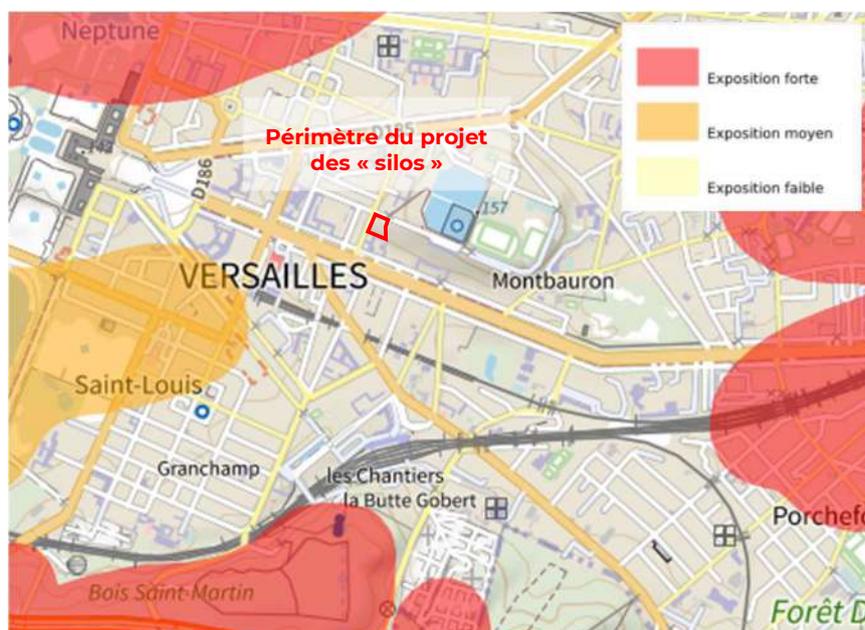
Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance.

Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ».

Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

o Situation du site

Comme le montre la carte ci-dessous, le secteur d'étude ne se situe pas en zone d'exposition à l'aléa de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles.



Cartographie de l'aléa lié au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles – Source : Géorisques

▪ **Autres risques naturels susceptibles d'affecter le site : Séisme et radon**

Le site d'étude se situe sur une zone ayant un aléa faible pour les risques sismiques et radon.

d - Risques sanitaires

▪ Risques sanitaires engendrés par le projet

Le projet prévoit la construction de logements (résidence étudiante), d'un CINASPIc et de quelques locaux d'activités. Ces nouveaux usages ne sont pas source de risques sanitaires.

■ Risques sanitaires concernant le projet

Différentes études menées sur le site de l'étude ont permis d'identifier les risques sanitaires concernant le projet :

- L'étude historique et le diagnostic de pollution des sols (Annexe 3) ont conclu à l'absence de risques sanitaires liés à la qualité des sols de l'emprise de projet.
- La présence d'amiante dans l'ensemble des bâtiments à réhabiliter, mis en évidence par un diagnostic dédié (Annexe 3), nécessitera un désamiantage systématique afin d'éviter tout risque pour les futurs occupants de la résidence étudiante, utilisateurs du CINASPIC et employés des locaux d'activités. Les déchets de désamiantage seront traités par des filiales agréées.
- L'absence de plomb dans les bâtiments, mis en évidence par un diagnostic dédié (Annexe 3), écarte tout risque sanitaire lié à ce polluant.

NB : Les risques sanitaires liés à la qualité de l'air et l'ambiance acoustique sont traité en partie suivantes III.1.e. Nuisances et III.1.f. Emissions.

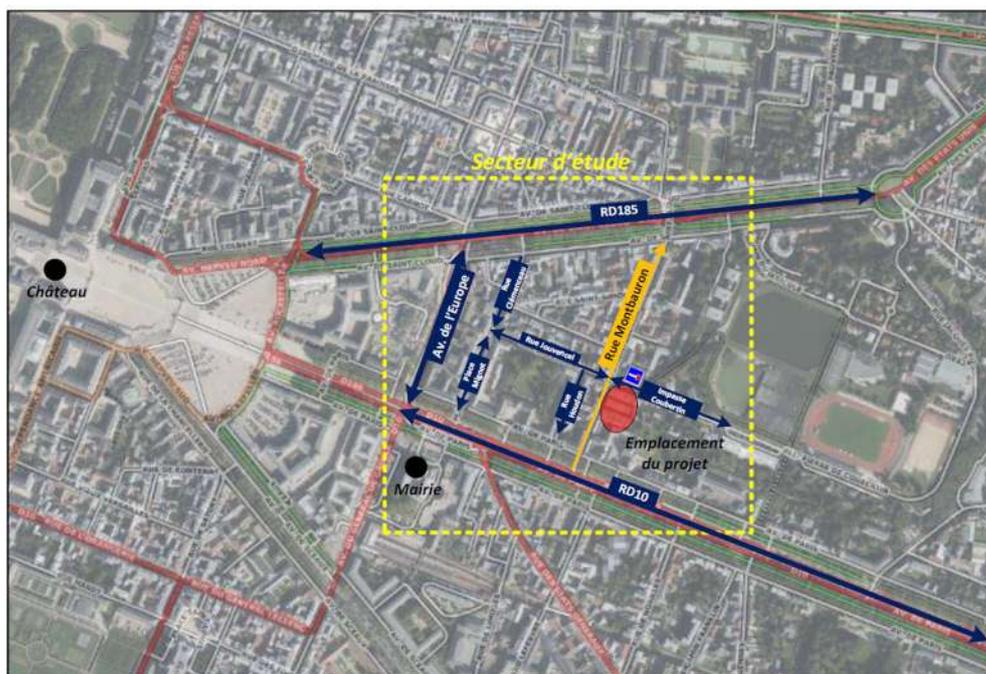
Les études de pollutions des sols et le diagnostic plomb des bâtiments ont conclu à l'absence de risque sanitaire associé sur l'emprise de projet.

Le diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante dans l'ensemble des bâtiments à réhabiliter. Des opérations de désamiantage systématiques éviteront tout risque sanitaire pour les futurs résidents et usagers du site.

e - Nuisances

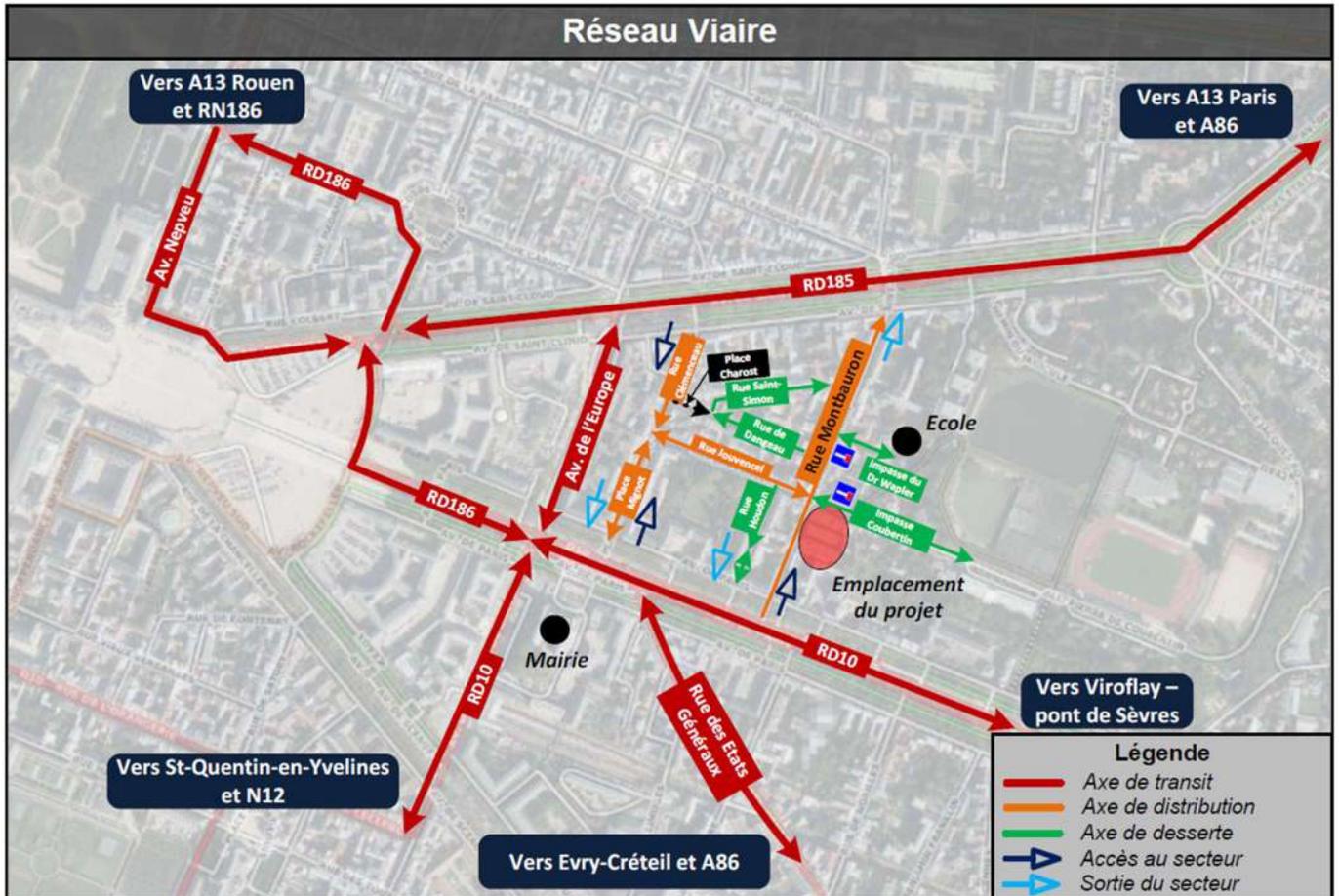
■ **Déplacements et trafics**

Une étude de circulation a été menée par le bureau d'études CDVIA en juin 2024 (disponible en annexe 5) avec comme périmètre d'étude la RD10 Au Sud, la RD185 au Nord et l'avenue de l'Europe à l'Ouest, ce qui correspond au quartier Clémenceau – Montbauron de la ville de Versailles.



Secteur d'étude pour l'étude trafic – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

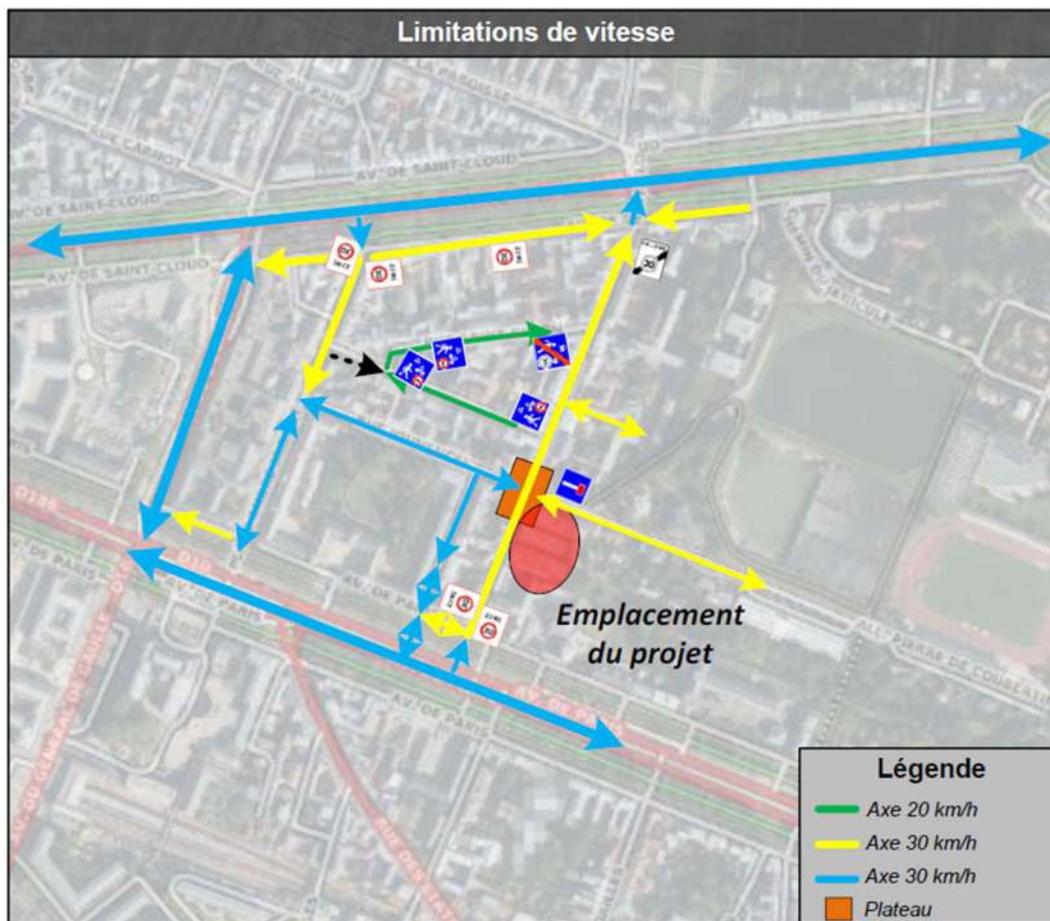
Cette étude vise à étudier les conditions de circulation présentes et futures sur le secteur en prenant en compte les projets et sens de circulation connus à ce jour.



Réseau viaire autour du site d'étude – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

Le projet se situe à l'angle de la rue Montbauron et l'allée Pierre de Coubertin. La rue Montbauron est un axe secondaire de la ville à sens unique Sud/Nord reliant la RD10 au Sud à la RD185 au Nord et représente une alternative à l'avenue de l'Europe pour effectuer cette liaison. L'allée Pierre Courbertin est une impasse orientée Est-Ouest desservant principalement le stade Montbauron.

L'offre de stationnement est conséquente sur le secteur. Néanmoins, on observe une forte pression en stationnement sur le secteur avec peu de places disponibles. Le stationnement est payant sur l'ensemble de la zone.



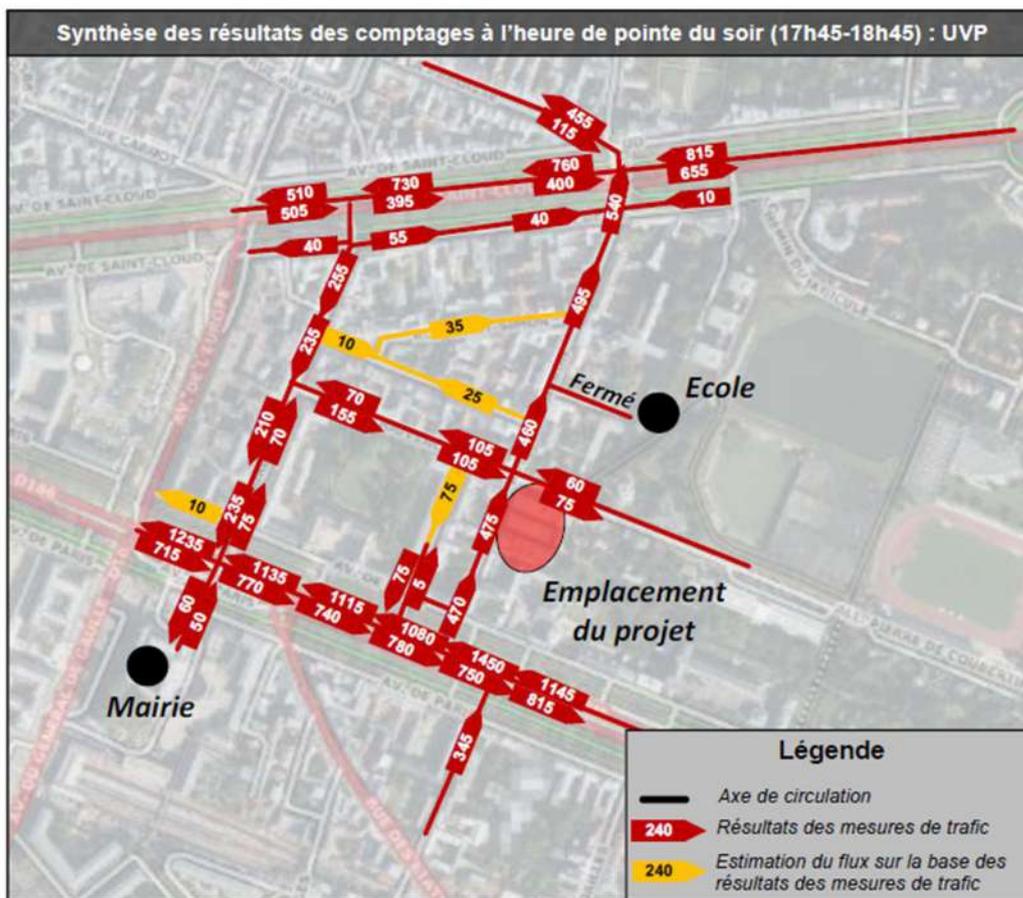
Limitations de vitesse actuelles autour du projet – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

Les vitesses de circulation des principaux axes de circulation encadrant le quartier (axes départementaux et avenue de l'Europe) sont limitées à 50 km/h. Les vitesses des contre-allées sont limitées à 30 km/h.

A l'intérieur de la zone, on remarque que la rue Montbauron et la rue Clémenceau sont en zone 30 tout comme les impasses. Les rues de Dangeau et Saint-Simon sont en zone de rencontre (limitation à 20km/h).

Deux types de comptages routiers ont été effectués :

1. Comptages directionnels réalisés par des caméras, permettent d'obtenir des données de trafics et mouvements tournants au niveau des carrefours ;
2. Comptages en ligne en section courante réalisés par des caméras.

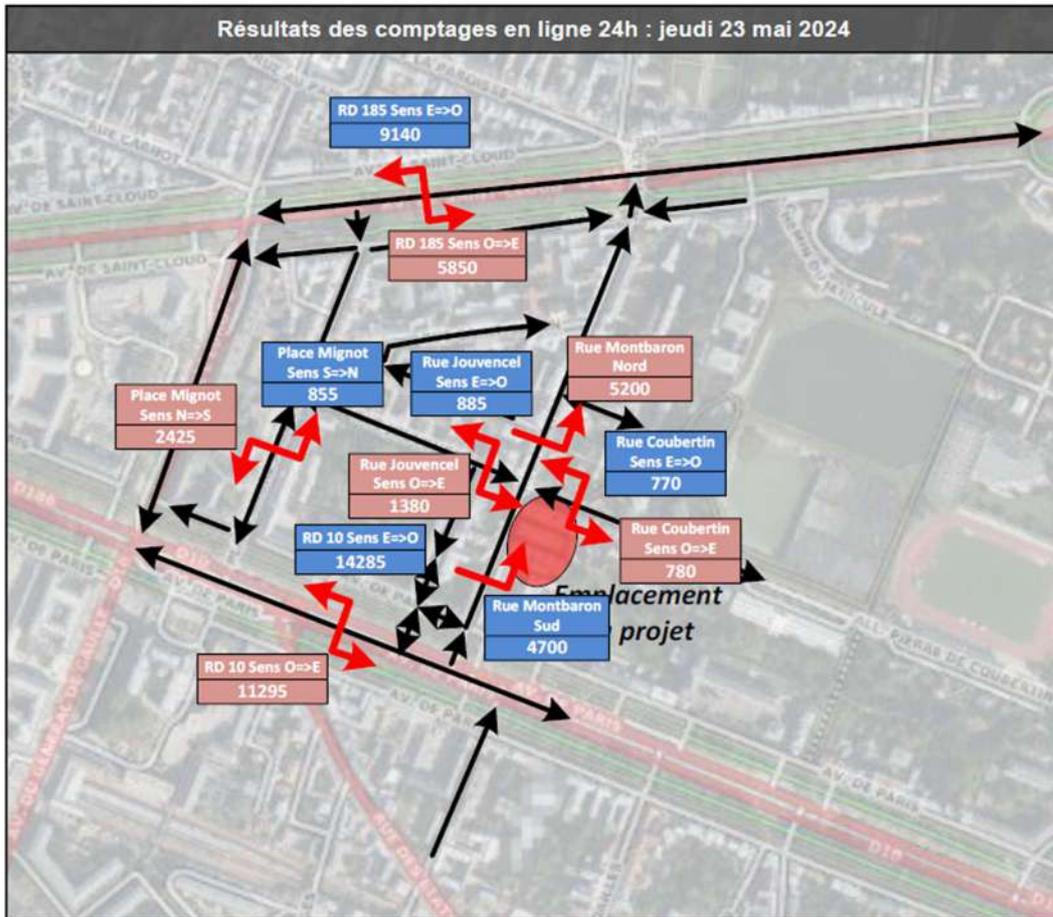


Synthèse des résultats des comptages à l'heure de pointe du soir – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

Contrairement au matin, le trafic est plus dense le soir sur la rue Montbauron que sur la rue Clémenceau (250 uvp environ) et ces axes sont toujours empruntés pour effectuer des liaisons entre la RD10 Est et la RD185 Est.

Sur la rue Montbauron, les échanges avec les rues du quartier Clémenceau-Montbauron sont un peu plus nombreux que le matin mais le mouvement direct reste très largement majoritaire. Sur la rue Clémenceau, on observe une part non négligeable du trafic tournant à gauche sur la rue Jouvencel notamment pour rejoindre la RD10 Est via la rue Houdon.

A noter également que sur la place André Mignot, il y a un trafic plus homogène que le matin entre les deux carrefours enquêtés.



Synthèse des résultats des comptages en ligne – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

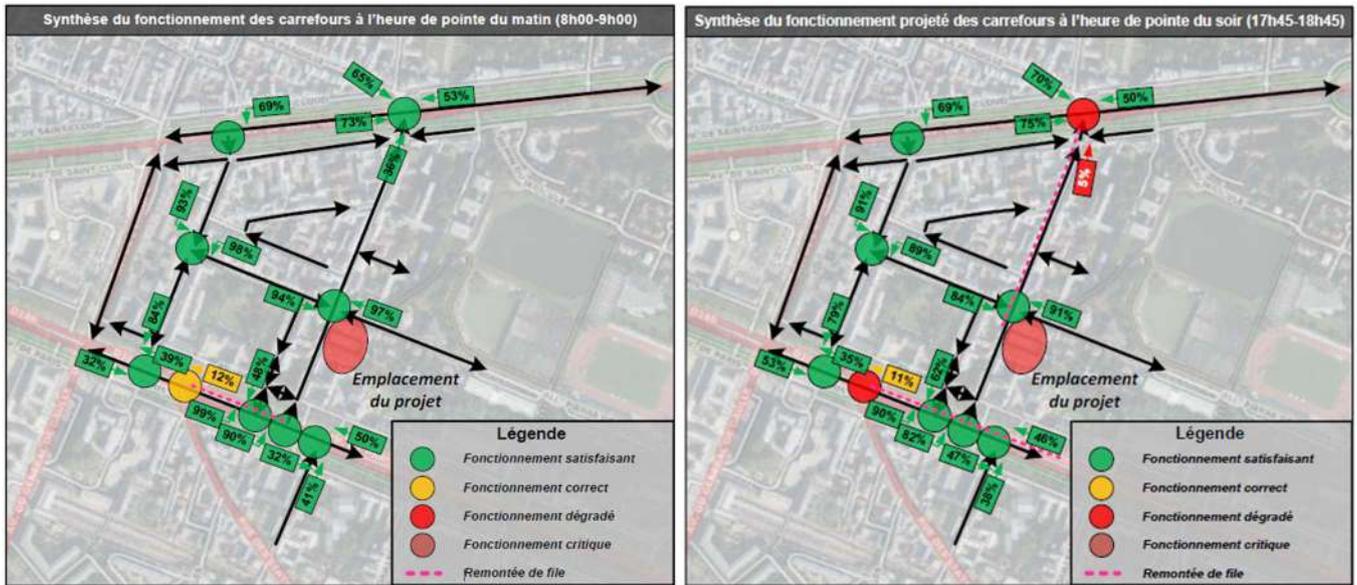
Dans la lignée de ce qui a été observé dans les résultats des comptages directionnels, l'axe le plus emprunté du secteur est la RD10 avec plus de 11 000 véhicules/jour et par sens et un sens Est→Ouest plus circulé que le sens Ouest→Est.

La rue Montbauron supporte un trafic dense de plus de 5 000 véhicules jour au Nord du carrefour avec la rue Jouvencel.

Sur la place Mignot, le trafic dans le sens Nord→Sud est de l'ordre de 2 425 véhicules/jour soit environ la moitié du trafic relevé sur la rue Montbauron.

Les niveaux de trafic ne dépassent pas les 1 000 véhicules/jour et par sens sur l'impasse Coubertin, la rue Jouvencel sens Est→Ouest et la place Mignot sens Sud→Nord.

Des analyses du fonctionnement des carrefours actuels ont été réalisées, de leurs géométries, de leurs phasages, de leurs diagrammes de fonctionnement et de leurs réserves de capacité



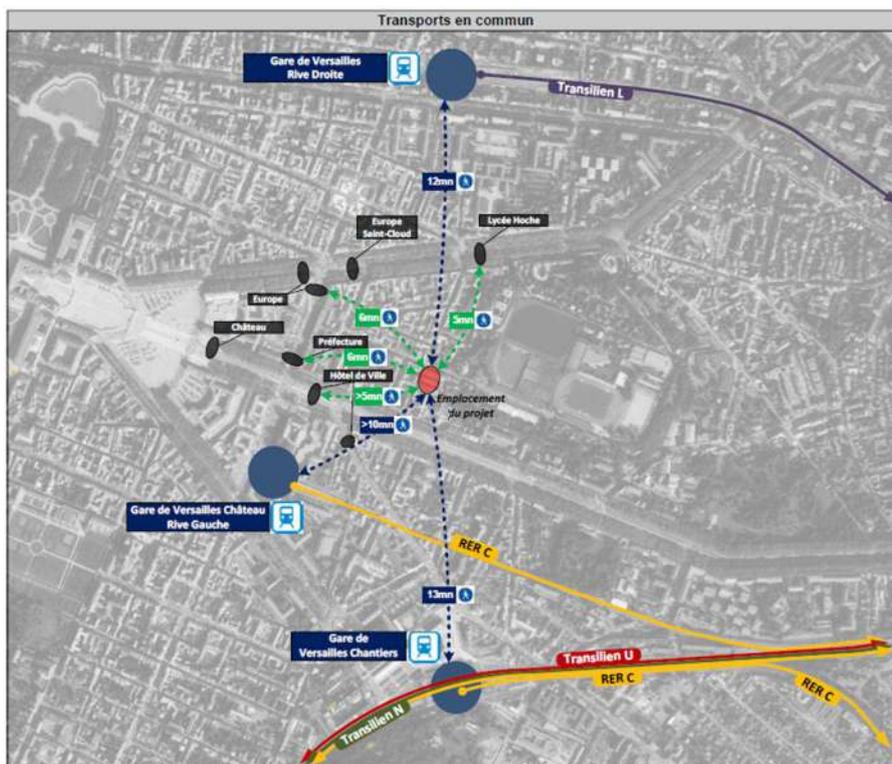
Synthèse du fonctionnement projeté des carrefours aux heures de pointe – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

Les conditions de circulation sur le secteur d'étude ne seront pas modifiées le matin ou le soir et resteront relativement bonnes le matin et le soir. On notera que les mouvements de tourne-à-gauche depuis/vers la rue Houdon sont fluides peuvent être dangereux du fait de la largeur de la RD10 et de la remontée de file ponctuelle sur la RD10 sens Est→Ouest.

Au total, il est attendu :

- **111 piétons et 15 vélos émis à l'HPM**
- **33 piétons et 4 vélos reçus à l'HPM**
- **58 piétons et 6 vélos émis à l'HPS**
- **120 piétons et 15 vélos reçus à l'HPS**

Les piétons devraient en grande majorité se diriger vers les zones leur permettant d'emprunter les transports en commun soit les trois gares transilien – RER et les arrêts de bus Hôtel de Ville ou Préfecture situés le long de la RD10 et de l'avenue de l'Europe.



Temps de parcours vers les principaux arrêts de transports en commun – Source : Rapport d'étude CDVIA 2024

Si l'offre cyclable est développée sur le secteur, il est néanmoins à noter que, même si des vélos suivent cet itinéraire, il est théoriquement interdit aux cyclistes d'emprunter la rue Montbauron en contre-sens (double sens cyclable non indiqué).

L'accès sera donc possible uniquement depuis la rue Montbauron Sud.

Pour rejoindre la zone depuis la rue Jouvencel, les cyclistes devront emprunter la rue Houdon puis tourner à gauche sur la contre-allée pour rejoindre l'entrée de la rue Montbauron soit un détour de 250 mètres environ. Dans la pratique on peut donc supposer que les cyclistes emprunteront la rue Montbauron à contre-sens sur une cinquantaine de mètres.

■ Synthèse

Actuellement, la circulation est relativement fluide sur le secteur le matin à l'exception d'une petite file d'attente se formant sur la RD10 sens Est→Ouest (en direction du château de Versailles) au droit du carrefour avec la rue des Etats Généraux et pouvant ponctuellement gêner l'écoulement du flux sortant du quartier Clémenceau – Montbauron via la rue Houdon.

Le soir, le trafic étant un peu plus dense en direction de l'Ouest sur la RD10, la difficulté s'intensifie et la file d'attente s'allonge pour atteindre le carrefour avec la rue de l'Assemblée nationale. L'augmentation de trafic observée le soir sur la rue Montbauron engendre également une file d'attente sur cet axe qui se forme au niveau du carrefour à feux avec la RD185 au Nord et qui peut, très ponctuellement, atteindre le carrefour situé au droit du projet entre la rue Montbauron et la rue Jouvencel. Le projet prévoit la création de 239 chambres étudiantes auxquelles s'ajouteront un local d'activités de 308 m² et d'un CINASPIC de 960 m².

Au vu de l'emplacement du projet, de l'offre en transports en commun développée (présence de 3 gares Transilien ou RER à moins de 15 minutes à pied et de nombreuses lignes de bus à moins de 5 minutes pied) et de la spécificité du projet (étudiants qui ont une motorisation plus faible que le reste de la population) les flux prévisionnels seront très majoritairement piétons.

Les générations tout mode du projet sont présentées ci-après.

Génération selon période	Matin		Soir	
	Emission	Réception	Emission	Réception
Piétons	111	33	58	120
Voitures	20	12	16	23
Vélos	15	4	6	15

Concernant les flux modes actifs, les piétons se diffuseront dans le quartier qui dispose de trottoirs confortables pour se diriger vers les différentes stations de transports en commun. Les cyclistes quant à eux, disposeront d'une offre cyclable développée sur le secteur avec des pistes ou bandes cyclables aménagées sur les axes principaux entourant le quartier.

Un point d'attention est cependant à porter à l'accès au site depuis le Nord. Cet accès est prévu rue Montbauron au niveau de la future entrée de la résidence et du CINASPIC. Même si des cyclistes ont été relevés en contre-sens sur la rue Montbauron, le double-sens cyclable est théoriquement interdit sur cet axe. Pour rejoindre l'accès cycliste, les usagers devront, depuis la rue Jouvencel, effectuer un détour de 250 mètres pour rejoindre la rue Montbauron via la rue Houdon et on peut supposer que les cyclistes privilégieront la pratique du contre-sens cyclable sur 50 mètres. Pour réduire ce risque, est étudiée la possibilité de créer un accès vélos depuis l'allée Pierre de Coubertin pour faciliter l'accessibilité au site pour les cyclistes provenant du Nord de la zone. Enfin, concernant l'accès au secteur pendant la phase chantier, l'accès/sortie via la rue Jouvencel et la place Mignot pour rejoindre la RD10 est à privilégier, ces axes étant larges alors que la rue Montbauron est étroite et interdite aux poids lourds.

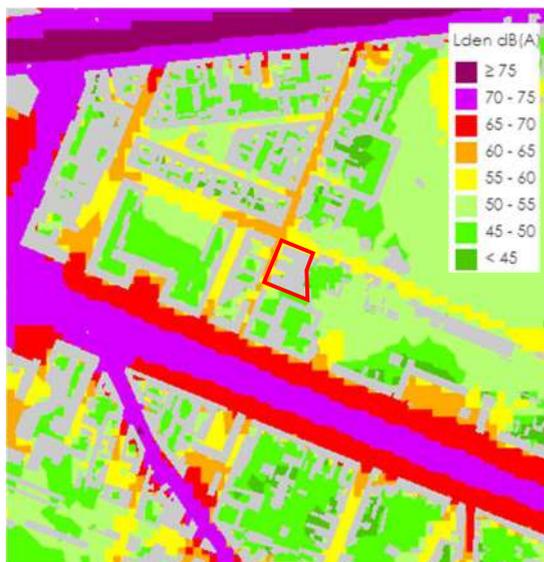
De par la nature particulière du projet (population étudiante ayant une motorisation plus faible que le reste de la population), celui-ci engendrera une augmentation limitée des flux motorisés, ce qui aura donc un impact négligeable sur le fonctionnement de la zone d'étude. L'impact des flux modes actifs seront minimes.

▪ **Bruit**

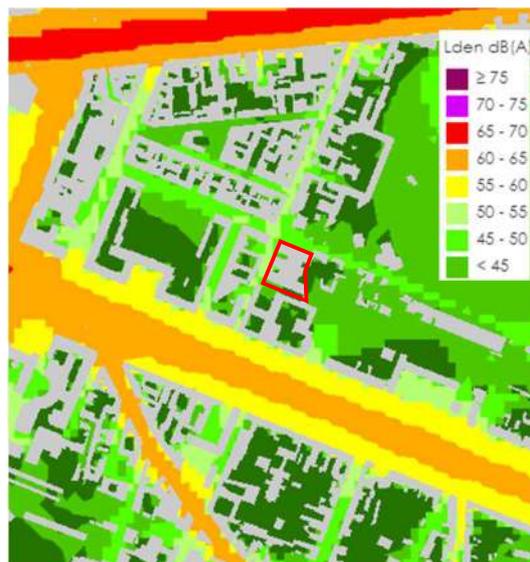
- Soumis à des bruits :

Le projet n'est pas localisé à proximité directe d'une infrastructure ou d'une activité génératrice de bruit pouvant être source de nuisances sonores pour les futurs résidents et usagers.

La cartographie du Bruit en région parisienne (BruitParif) révèle que le secteur de projet n'est actuellement pas soumis à des dépassements de bruit dû au trafic routier de jour comme de nuit (cf. figures suivantes).



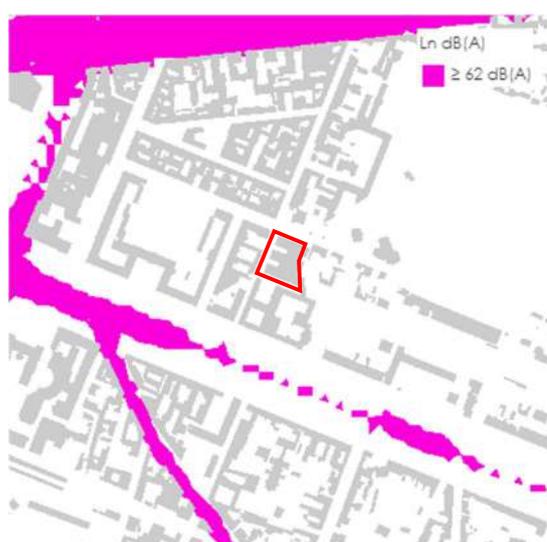
Isophone de bruit routier – Période diurne



Isophone de bruit routier – Période nocturne



Carte de dépassement du bruit routier – Période diurne



Carte de dépassement du bruit routier – Période nocturne

Le projet est par ailleurs éloigné d'autres sources de bruit (tramway train, aéroport ou industrie).

■ Source de bruit :

Le projet prévoit la création de logements, de locaux d'activités et d'un CINASPIC, usages peu générateurs de nuisance en phase exploitation hormis en lien avec une possible augmentation du trafic routier.

Le projet n'entraînera pas une augmentation significative du trafic routier dans le secteur. Par conséquent, les nuisances sonores pendant la phase d'exploitation seront limitées.

Cependant, des niveaux sonores élevés sont anticipés pendant la phase de réaménagement en raison des travaux de déconstruction, de réhabilitation des bâtiments et de réaménagement des espaces extérieurs. Comme ce projet comprend peu de démolitions (limitées aux constructions connectant les bâtiments), ces niveaux sonores seront tout de même limités.

Le projet engendrera en phase chantier des émissions sonores directes liées aux circulations des véhicules et engins de chantier. Les travaux de démolitions étant peu nombreux, les nuisances sonores resteront maîtrisées.

En phase d'exploitation, le projet engendrera des nuisances indirectes en raison du trafic induit. De par la nature particulière du projet (population étudiante avec une motorisation faible), cette augmentation sera limitée et l'impact négligeable.

▪ Odeurs

▪ Engendre des odeurs :

Le projet prévoit la création de logements, de locaux d'activités et d'un CINASPIC, usages non générateurs de nuisances olfactives.

▪ Soumis à des odeurs :

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure ou d'une activité génératrice de nuisances olfactives pouvant être une nuisance pour les futurs résidents et usagers.

Le projet ne devrait pas engendrer d'odeurs. Les travaux de construction et de terrassement sont néanmoins sources de poussière. Une charte chantier faible nuisance sera appliquée.

Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives.

▪ Vibrations

▪ Engendre des vibrations :

Le projet se concentre sur la création de logements, de locaux d'activités et d'un CINASPIC, usages qui ne génèrent pas de vibrations importantes pendant la phase d'exploitation. Les seules vibrations qui pourront être causées seront durant la phase de démolition des parties connectant les bâtiments différents.

▪ Soumis à des vibrations :

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure ou d'une activité génératrice de nuisances vibratoires pouvant être une nuisance pour les futurs résidents et usagers.

Le projet ne devrait pas engendrer de vibrations à part durant la démolition des parties connectant les bâtiments.

Le projet n'est pas concerné par des vibrations.

▪ Emissions lumineuses

▪ Engendre des émissions lumineuses :

Le projet prévoit principalement la création de logements, ainsi que d'un CINASPIC et de quelques locaux d'activités, des usages qui peuvent générer des émissions lumineuses en phase exploitation en lien avec l'éclairage provenant des bâtiments ainsi que sur les espaces extérieurs les desservants. Toutefois, cet impact sera limité étant donné que de l'éclairage publics existe déjà sur les voiries qui bordent le site.

La phase chantier peut elle aussi être génératrice de nuisances lumineuses même si cela reste plus minime. Afin de limiter cela, en phase exploitation des éclairages publics adaptés seront mis en place afin de limiter toute nuisance pour le voisinage. Une charte chantier, définissant notamment les horaires d'interventions et donc d'éclairage, sera également déployée, permettant de réduire ce type de nuisance en phase chantier.

- Soumis à des émissions lumineuses

Le projet n'est pas localisé à proximité d'une infrastructure ou d'une activité génératrice d'émissions lumineuses pouvant être une nuisance pour les futurs résidents.

Des émissions lumineuses liées à la présence de nouvelles populations sont à prévoir sur le site.

Les émissions lumineuses en phase chantier seront strictement encadrée par une charte chantier faible nuisance.

f- Emissions

- **Rejets dans l'air**

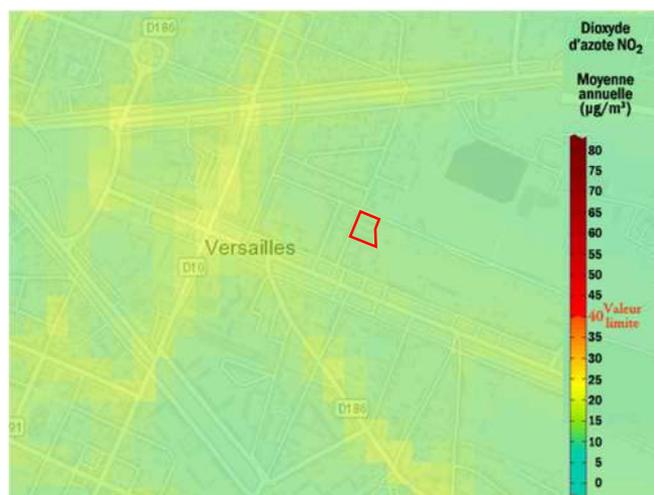
En phase de chantier, les travaux vont engendrer des émissions directes de gaz d'échappement des véhicules et engins de chantier (en plus des émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à la production et l'acheminement des matériaux de construction neufs).

En phase d'exploitation, les logements n'engendrent pas d'émissions directes de polluants dans l'air. Néanmoins, des émissions indirectes seront générées par l'usage des véhicules motorisés des futurs résidents et usagers (en lien avec la création d'un parking de 30 places), ainsi que par le fonctionnement des chauffages. L'augmentation du trafic motorisé sera négligeable et donc les rejets émis limités.

- **Risques sanitaires associés à la qualité de l'air**

La qualité de l'air moyenne annuelle en 2023 évaluée par AirParif au niveau du secteur de projet sur les trois principaux marqueurs de pollution atmosphérique due au trafic routier est inférieure aux valeurs limites françaises (cf. figures suivantes).

Bien que globalement peu dégradée pour un secteur de centre-ville urbain, la qualité de l'air sur trois paramètres reste en deçà des niveaux recommandés par l'OMS.



NO₂

Valeurs limites France : 40 µg/m³

Objectifs de qualité France : 30 µg/m³

Niveau recommandé OMS : 10 µg/m³

Concentration annuelle moyenne en Dioxyde d'Azote – Source : AirParif



PM10

Valeurs limites France : 40 µg/m³

Objectifs de qualité France : 30 µg/m³

Niveau recommandé OMS : 15 µg/m³

Concentration annuelle moyenne en particules fines PM10 – Source : AirParif



PM2,5

Valeurs limites France : 25 µg/m³

Objectifs de qualité France : 10 µg/m³

Niveau recommandé OMS : 5 µg/m³

Concentration annuelle moyenne en particules fines PM2,5 – Source : AirParif

Le projet engendrera en phase chantier des émissions directes liées aux circulations des véhicules et engins de chantier et des émissions indirectes liées aux matériaux de construction.

A termes des émissions indirectes seront émises en lien avec le trafic des résidents et usagers des logements et activités créées (parking de 30 places créé par le projet). Ces émissions seront limitées, de par de l'augmentation limitée du trafic.

Ces émissions dans un contexte de qualité de l'air relativement peu dégradée pour un secteur de centre-ville urbain (bien que supérieurs aux niveaux recommandés par l'OMS) n'engendreront pas de risques sanitaires significatifs pour la santé des futurs résidents et usagers du secteur.

▪ Rejets liquides

Le projet ne prévoit pas de rejets liquides.

Le projet n'engendre pas de rejets liquides.

▪ Effluents

▪ Eaux usées :

En phase exploitation, les eaux usées provenant des bâtiments seront évacuées via le réseau d'assainissement et traitées en station d'épuration.

▪ Eaux pluviales :

Pour la gestion de l'eau pluviale, une note hydraulique a été produite par Arkham Ingénierie (Annexe 3). Ses principales conclusions sont retranscrites ci-après.

□ Principes de gestion retenus

Tandis que la gestion actuelle des eaux pluviales du site se fait en rejet direct au réseau d'assainissement, la gestion projetée prévoit la gestion à la parcelle des eaux pluviales des espaces extérieurs réaménagés.

La gestion des eaux pluviales de l'opération se basera essentiellement sur la mise en œuvre des techniques alternatives dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- Respecter les écoulements naturels ;
- Stocker l'eau à la source ;
- Favoriser l'infiltration et/ou le débit de fuite régulé ;
- Prendre en compte des épisodes exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

Les circulations prévues sur le projet sont exclusivement piétonnes. Les eaux collectées et traitées par le projet ne sont donc pas considérées comme polluées ou source de pollution, il n'est donc pas prévu d'ouvrage de traitement qualitatif des eaux sur le projet.

La création d'espaces verts en creux (appelés « jardins de pluie ») aidera l'acheminement des eaux de ruissellement des voiries vers les bassins de rétention. En tout, 473m² d'espaces verts seront créés (passage de 273 m² à 752 m²), aidant la perméabilité du sol et permettant la gestion intégrale par infiltration des eaux pluviales des espaces extérieurs.

Les espaces extérieurs seront découpés en 6 bassins versants dotés d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration (cf. Figure suivante). Le dimensionnement des ouvrages a été réalisé selon la méthodologie du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB).



Plan de gestion des eaux pluviales – Source : Arkham Ingénierie

□ Détail des ouvrages projetés – espaces verts creux

Il s'agit du mode de gestion privilégié sur cette opération pour effectuer l'acheminement des eaux de ruissellement des voiries vers les bassins de rétention. Au-delà leur fonction hydraulique, ils apporteront une grande plus-value paysagère et environnementale au site. Temporairement en eau, ils constitueront des espaces semi-humides favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques. L'eau n'est plus évacuée en sous-sol mais redevient une composante naturelle du paysage. Des espaces d'agrément naturels alliant hydraulique, paysage et environnement peuvent ainsi être réalisés.

En termes d'entretien, le coût est quasiment nul puisqu'aucun entretien spécifique supplémentaire à l'entretien des espaces verts classiques n'est à prévoir.

En outre, le fait de gérer les eaux de ruissellement via des espaces verts creux et non des canalisations enterrées va non seulement limiter l'approfondissement des ouvrages mais aussi participer à l'absorption, infiltration des premières pluies et ce même sur les espaces verts sur dalles. De plus, cela permettra de désaturer les réseaux existants dans le cadre de fortes pluviométries.

Pour rappel de la typologie des ouvrages est la suivante :

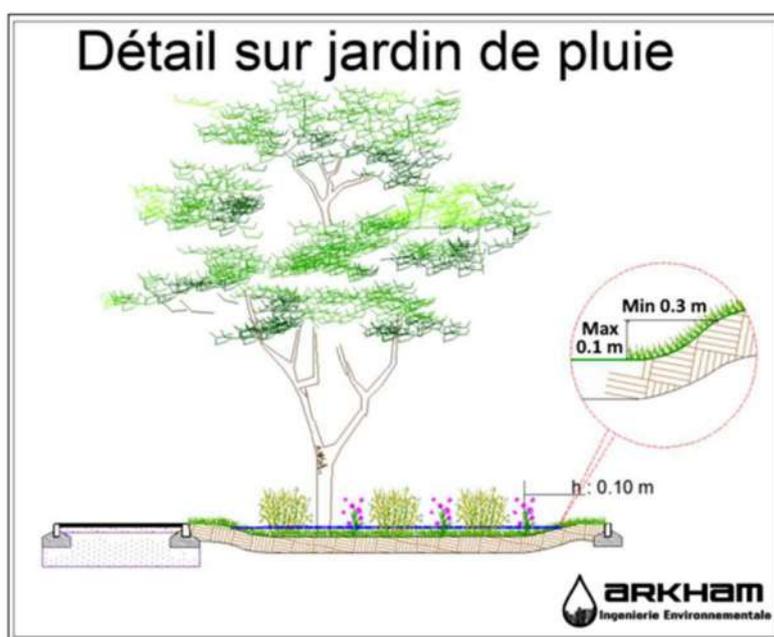


Figure 13 : Détail type d'un espace vert creux. Source : Arkham Ingénierie

Détail type d'un espace vert creux – Source : Arkham Ingénierie

Le projet générera des eaux usées liées au nouveaux résidents (239 étudiants) et usagers du site (sanitaires du CINASPIC et des locaux d'activités). Ces eaux usées seront évacuées vers le réseau d'assainissement et acheminées puis traitées en station d'épuration.

Le projet prévoit l'amélioration de la gestion des eaux pluviales existante (actuellement en rejet direct intégral vers le réseau d'assainissement). Il prévoit la gestion par infiltration à la parcelle des eaux pluviales de l'intégralité des espaces extérieurs du projet (1 599 m² sur les 3 512 m² de l'emprise totale de projet) dans les espaces verts en creux aménagés. Ce mode de gestion, outre le désengorgement des réseaux d'assainissement, va permettre de créer des ambiances d'espaces extérieurs et cheminements piétons beaucoup plus qualitatives. L'eau n'est plus évacuée en sous-sol mais redevient une composante naturelle du paysage. Des espaces d'agrément naturels alliant hydraulique, paysage et environnement peuvent ainsi être réalisés.

▪ **Production de déchets non dangereux, inertes, dangereux**

La phase de chantier débutera par la démolition des bâtiments liant les bâtiments principaux (A, B et C), générant ainsi une quantité significative de déchets à gérer (cf. Partie III.1.a Ressources, Excédents de matériaux). Une partie des produits de ces démolitions sera réutilisée sur place (recyclage et remblayage), tandis que le reste sera évacué et traité conformément aux réglementations en vigueur dans une filière agréée.

Les déchets concernés devraient être principalement inertes ou non dangereux, hormis les déchets contaminés à l'amiante qui seront traités par une filiale agréée.

En phase d'exploitation, les nouveaux logements et activités entraîneront une augmentation de la production de déchets ménagers. Ces surplus de déchets seront collectés et traités par le réseau de collecte et de traitement en place à l'échelle de la commune de Versailles.

En phase chantier, des déchets de démolition seront produits, leur recyclage et remblayage in situ sera privilégié (comme préconisé dans le diagnostic PEMD du projet). Le reste des déchets et notamment les déchets amiantés devront être évacués en filière agréée. Une attention particulière sera portée à leur manipulation et stockage en phase chantier.

En phase d'exploitation, la création de logements et activités engendrera une augmentation de la production de déchets ménagers.

g - Patrimoine/Cadre de vie/Population

- **Susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager**
 - Interventions architecturales :

Le projet est situé au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Versailles. La phase de travaux est susceptible de porter atteinte à l'unité paysagère du SPR, cependant, cette phase n'est que temporaire. De plus, le travail de réhabilitation se focalise aussi sur la conservation des façades et de leur remise à niveau tout en gardant le caractère d'ensemble architectural. Les pignons aveugles sur lesquels sont inscrits en chiffres romains la date de construction de chaque bâtiment seront conservés, pour garder l'ancrage des bâtiments dans leur histoire.



Maquette des trois bâtiments de la phase 1 du complexe de la BNF représenté dans un état achevé tel que projeté en 1935 – Source : SAFE Architecture Urbanisme : Revue « L'architecte », 1935



Façades Ouest des trois bâtiments (dans l'ordre C, B, A) et les inscriptions de leurs dates de construction – Source : Visite de site (23/05/2024) – Citadia

Les bâtiments principaux de la BNF à Versailles, adopteront de nouvelles fonctions (résidence étudiante, salles d'ateliers), différente de leur vocation initiale, et cela nécessite des transformations significatives pour les rendre habitables.

L'étude historique a révélé la valeur architecturale de chaque bâtiment, soulignant leur diversité dans le complexe. Le bâtiment A, premier de la série, incarne le classicisme moderne et sera préservé autant que possible pour conserver ses qualités architecturales originales. Le bâtiment B, construit plus tard, reprend les principes de Roux-Spitz avec une architecture simplifiée, offrant plus de flexibilité pour des transformations tout en respectant son style. Enfin, le bâtiment C, avec une structure affectée par l'amiante, nécessitera des interventions plus conséquentes. Son volume sera maintenu, mais ses façades seront adaptées aux nouvelles exigences, permettant une ouverture vers l'extérieur.

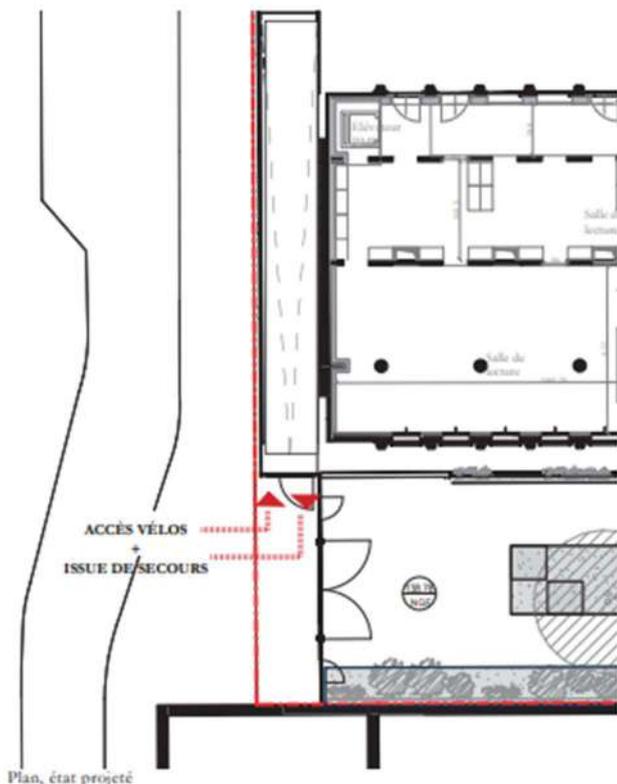
L'intervention repose sur la préservation de l'architecture originale tout en adaptant les bâtiments aux exigences de leurs nouveaux usages. Les façades, essentielles au projet architectural de Michel Roux-Spitz, sera restaurée pour conserver son apparence d'origine. À l'intérieur, les aménagements respecteront la structure existante avec la réutilisation des poteaux et planchers, mais certains niveaux seront partiellement déposés pour optimiser la hauteur dans les appartements. Ces ajustements structurels minimiseront l'impact sur la spatialité intérieure, assurant réversibilité et flexibilité pour les futurs aménagements.

Outre la démolition des deux constructions reliant les bâtiments principaux, l'intégrité et la structure des trois bâtiments ne sera pas altérée.



*Constructions liant les bâtiments C et B (à gauche) et les bâtiments B et A (à droite) qui seront démolies –
Source : Visite de site (23/05/2024) – Citadia*

De plus, l'aspect extérieur de l'accès aux bâtiments sera conservé et réaménagé pour garder le plus possible l'authenticité du lieu. Par exemple, le portail existant sera déposé puis reposé à l'intérieur du terrain sur une profondeur de 2 mètres pour pouvoir séparer les flux (entre la résidence et le CINASPIC). (cf. Figure ci-après). Les grilles de clôture seront conservées et restaurées, tandis que la cour sud sera réaménagée pour offrir davantage d'espaces végétalisés, créant une entrée agréable pour la résidence et les ateliers. Les châssis métalliques du rez-de-chaussée de la façade sud seront remplacés par des modèles thermiquement améliorés mais d'apparence identique. Tous les éléments métalliques, y compris les grilles de défense, seront restaurés et peints en noir.



Portail existant



Perspective, état projeté

Aménagements des abords et nouvelle organisation (1) – Source : SAFE Architecture Urbanisme

La passerelle prévue dans le projet sera réduite au maximum pour limiter son impact visuel tout en assurant une connexion optimale entre les trois bâtiments depuis l'Allée de Pierre de Coubertin. Cela permettra également de séparer efficacement les flux entre la résidence étudiante et les autres programmes.



Existant



Projet

Aménagements des abords et nouvelle organisation (2) – Source : SAFE Architecture Urbanisme

L'aménagement global de l'extérieur des bâtiments s'inspire pleinement de l'aspect visuel actuel ayant peu dévié de l'esprit original du programme architectural de Spitz (continué par Chatelin), pour s'en éloigner le moins possible.

Les façades en briques de verre des étages seront légèrement modifiées pour rendre les logements plus lumineux et confortables. La peinture intérieure recouvrant les briques de verre sera enlevée pour restaurer leur transparence originale, et certains panneaux seront percés de fenêtres ouvrantes pour la ventilation. Les nouveaux châssis côté sud resteront en métal pour préserver l'esthétique existante, tandis que ceux de la façade nord seront en aluminium, avec une ouverture française. Une nouvelle

façade thermique sera ajoutée en retrait, améliorant les performances thermiques et acoustiques sans altérer l'apparence.

■ Interventions paysagères :

Les enjeux des interventions paysagères de végétalisation du site identifiés pour le projet de réhabilitation du site des « silos » sont les suivants :

- Valoriser un patrimoine architectural historique ;
- Répondre aux enjeux climatiques actuels et à la chute de la biodiversité ;
- Réduire le phénomène d'îlot de chaleur et limiter les rejets d'eaux pluviales ;
- Créer et recréer du lien entre l'homme et la nature : introduire le mouvement et la saisonnalité ;
- Contribuer au bien-être des usagers.

Le parti-pris paysager :

La régénération du site offre la possibilité de recréer un parvis au Bâtiment A, qui accompagnera son architecture en s'inspirant du dessin des plans retrouvés et de l'histoire des jardins, tout en répondant aux nouveaux enjeux.

Le plan est géométrique, avec de végétaux taillés et des aplats colorés, adoucis par des espèces endémiques et horticoles laissées libres.

Les rectangles plantés sont des noues décaissées de 30 à 20cm, recueillant par infiltration les eaux de ruissellement du parvis. Dans un contexte estival général pouvant présenter une succession de semaines chaudes, sans pluie, la plantation en cuvette permet de capter au mieux les eaux d'arrosage.

Les jardins creux sont une respiration végétale entre les bâtiments.

L'important décaissé, la hauteur de la nappe phréatique en font des espaces humides et sombres, ce qui devient un atout, un véritable îlot de fraîcheur.

Afin de favoriser la pénétration de lumière, la végétation sera majoritairement basse. Une pelouse rustique d'ombre, traversée par une allée serpentine en stabilisé, invite à la promenade, quelques bancs permettent de se détendre au contact de la nature, d'y lire au calme, mis à distance des fenêtres des résidents derrière des arbustes.

Pour garder cette distance, un tapis de couvre sols, vivaces, graminées et fougères, longe les bâtiments.

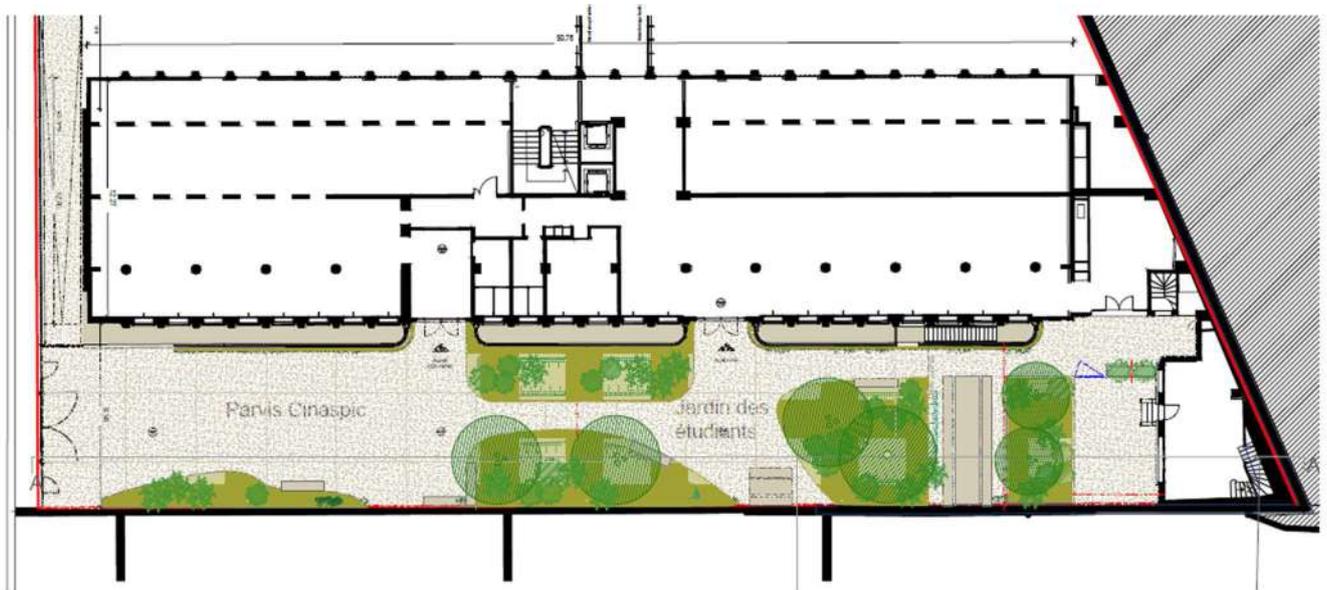
Les hauts murs disparaissent sous les plantes grimpantes et un petit bosquet sauvage rompt l'aplat de la pelouse.

Les espèces plantées assèchent les sols, les feuillages lumineux éclairent les espaces.

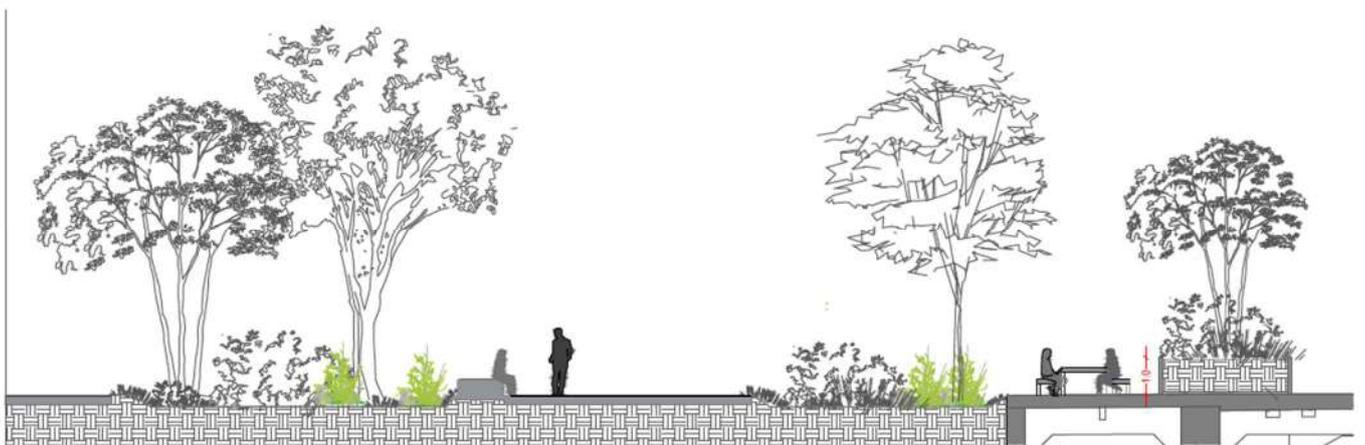
Le détail des interventions et palettes végétales par secteurs :

Des zooms par secteurs d'intervention détaillant les palettes végétales sont proposés dans ce paragraphe.

Rez-de-cour – Le parvis :



Plan paysager du parvis en rez-de-cour – Source : Florence Guin, Paysagiste



Coupe longitudinale du parvis et du jardin étudiant – Source : Florence Guin, Paysagiste

REZ DE COUR - LE PARVIS PALETTE VEGETALE/NOUES

Strate arborée



Acer campestre
Erable champêtre



Cornus mas
Cornouiller male

Strate arbustive



Hydrangea quercifolia
Hortensia à feuille de chêne



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe de Burkwood

Strate basse



Carex pendula
Laiche pendante



Digitalis purpurea
Digitale



Calamagrosti acutiflora



Leucanthemum vulgare
Marguerite commune



Helleborus foetidus
Hellebore fétide



Lythrum salicaria
Salicaire

REZ DE COUR - LE PARVIS PALETTE VEGETALE

Mur Sud

Les Arbousiers, Osmanthes et Orangers du Mexique sont persistants garantissent l'intimité en hiver.

Strate arborée



Arbutus unedo
Arbousier

Strate verticale



Trachelospermum jasminoides
Faux jasmin

Strate arbustive



Choysia 'Aztec Pearl'
Oranger du Mexique



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe de Burkwood

Strate basse



Narcissus poeticus
Narcisse du poete



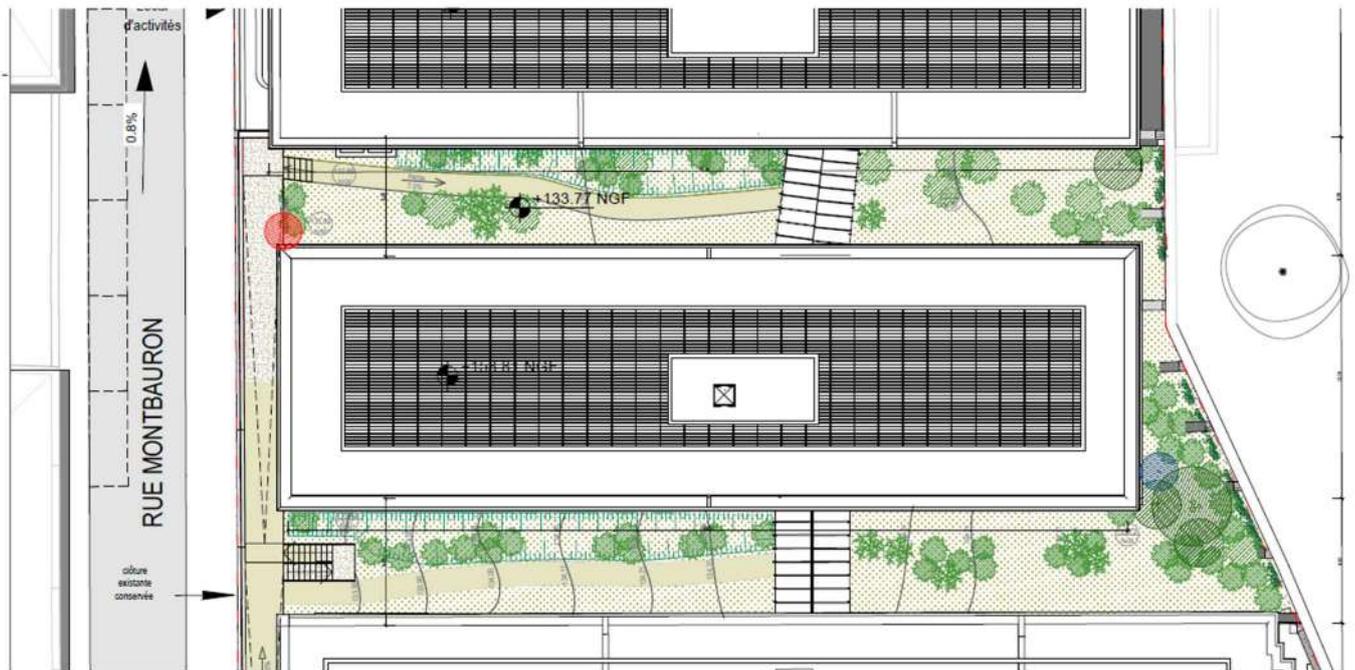
Leucanthemum vulgare
Marguerite commune



Helleborus foetidus
Hellebore fétide



Vinca minor
Petite Pervenche



Plan paysager des jardins creux en rez-de-jardin – Source : Florence Guin, Paysagiste

REZ DE JARDIN - LES JARDINS CREUX PALETTE VEGETALE

Strate arbustive



Ruscus aesculatum
Petit fragon



Daphne mezereum
Bois puant

Strate basse



Lamium maculatum
Lamier



Digitalis purpurea
Digitale



Helleborus foetidus
Hellebore fétide

Strate basse



Dryopteris affinis
Fougère mâle



Malva sylvestris
Mauve



Ajuga reptans
Beugle rampante



Stachys palustris
Epière des marais



Carum cavi
Cumin des près



Carex pendula
Laiche pendante

REZ DE JARDIN - LES JARDINS CREUX HABILLAGE DU MUR EST

Strate Arborée



Ilex aquifolium
Houx commun



Acer campestre
Erable champêtre

Strate Arbustive



Frangula alnus
Bourdaine



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe

Strate verticale



Hydrangea petiolaris
Hortensia grim pant

PROJET | Coeur d'îlot



Daphne mezereum - Bois puant



Hydrangea petiolaris - Hortensia grim pant



Acer campestre - Erable champêtre



Malva sylvestris - Mauve



Alcea reptans - Beugle rampant



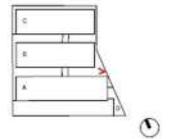
Clematis vitalba - Cadin des prés



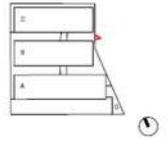
Carex pendula - Laiche pendante



Dryopteris affinis - Fougère mâle



Végétalisation du cœur d'îlot entre le bâtiment A et B – Source : SAFE Architecture Urbanisme

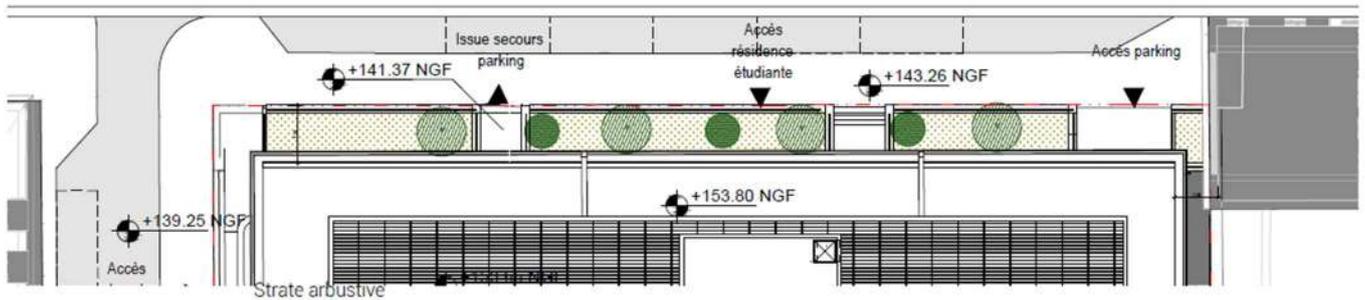


Végétalisation du cœur d'îlot entre le bâtiment B et C – Source : SAFE Architecture Urbanisme

Rez-de-chaussée/r+1 - L'ourlet

Un tapis de Pervenches persistantes d'où émergent de petites cépées persistantes et des arbres fastigiés de petite envergure.

Leurs silhouettes graphiques rythment la façade.



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe de Burkwood



Amelanchier alnifolia 'Obelisk'
Amélanancier à feuille d'Aulne

Strate basse



Vinca minor
Petite Pervenche

Plan paysager de l'ourlet en rez-de-chausée – Source : Florence Guin, Paysagiste

REZ DE CHAUSSEE/R+1 - L'OURLET PALETTE VEGETALE Ht substrat 80cm

Strate Arbustive



Ligustrum vulgare
Troène commun



Cornus 'Kousa'
Cornouiller



Choisya 'White dazzler'
Oranger du Mexique



Pittosporum tenuifolium
'Golf ball'

Strate basse



Luzula nivea
Laiche



Vinca minor
Petite Pervenche



Heucherella
'Solar eclipse'



Dryopteris affinis
Fougère mâle



Helleborus argustifolius
Hellebore de Corse



Helleboris foetidus
Hellebore fétide

Revêtements de sol :

- 1/ Sol en béton bouchardé, ton pierre, pour le parvis et les liaisons principales entre les bâtiments ;
- 2/ Sol en stabilisé pour les allées des jardins creux.



Mobilier du parvis :

Bancs en béton pour le parvis, entre les tables d'Ifs.

Le projet de réhabilitation du site des « silos » vise à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural de ce site.

L'intervention paysagère, privilégiant la végétalisation des espaces extérieurs, viendra mettre en valeur les bâtiments dont les façades auront été remises à niveau.

■ **Modification sur les activités humaines**

Le site est actuellement vacant et n'est pas accessible au public.

Le projet prévoit l'ouverture du site, la reconnexion au tissu urbain et sa transformation en logements étudiants (ce qui participe à l'effort national et francilien de renforcement de l'offre résidentielle) et en CINASPIC et locaux d'activités participant de la mixité fonctionnelle du quartier.

Le site prévoit aussi l'intégration des voies douces de circulation en ajoutant une rampe à vélo à l'entrée principale pour accéder aux logements étudiants.

Le parking d'une trentaine de places ne risque pas d'impacter le trafic dans la zone de manière significative. En effet, l'augmentation du flux motorisé sera limitée et aura un impact négligeable sur le fonctionnement de la zone d'étude.

Le projet prévoit la création d'usages urbains multifonctionnels (résidences étudiantes, CINASPIC et locaux d'activités) sur une parcelle ayant accueilli les archives de la bibliothèque nationale aujourd'hui désaffectées. Ce projet de réhabilitation induira donc des modifications positives d'activités humaines.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
CONSEIL



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com