

DOSSIER D'ACCOMPAGNEMENT A L'ETUDE AU CAS PAR CAS VERSAILLES (78)

TRANSFORMATION DE DEUX BATIMENTS DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET COMMERCES

24 septembre 2025

REF : 2023.0171 E02 D

Rédigé par : N. NEIM-NEIM DEPIT
Vérifié par : G. FABRON



SOMMAIRE

Partie 1 Introduction.....	3
Partie 2 Présentation et localisation du projet	4
1 Contexte du projet	4
2 Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation	5
3 Annexe obligatoire n°4 : Photographies du site	6
4 Annexe obligatoire n°6 : Abords du projet et perspectives	10
5 Annexe obligatoire n°7 : Site Natura 2000.....	14
Partie 3 Insertion du projet dans son environnement.....	15
1 Nature des sols.....	15
2 Risques naturels.....	16
3 Risques technologiques.....	17
4 Pollution des sols	19
5 Qualité de l'air	21
6 Etude de trafic	23
7 Aires de captage et périmètre de protection rapprochée.....	24
8 Site classé ou inscrit	24
9 Bruit.....	25
10 Milieu naturel	26
11 En phase chantier	28
Partie 4 Mesures mises en place	29
Partie 5 Annexes complémentaires.....	31
1 Annexe complémentaires n°1 : Etude de trafic.....	31
2 Annexe complémentaire n°2 : Notice architecturale.....	31
3 Annexe complémentaire n°3 : Diagnostic de sol.....	31

INTRODUCTION

Ce document vise à présenter le projet de façon générale puis sous ses aspects environnementaux pour une meilleure compréhension du projet. Il s'agit du dossier d'accompagnement au formulaire CERFA 14734-04 et inclut l'ensemble des annexes obligatoires et complémentaires.

Les annexes obligatoires intégrées au présent document sont les suivantes :

- Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation
- Annexe obligatoire n°4 : Photographie du site
- Annexe obligatoire n°6 : Abords du projet et perspectives
- Annexe obligatoire n°7 : Site Natura 2000

Ont été mises en annexes complémentaires :

- Annexe complémentaires n°1 : Etude de trafic
- Annexe complémentaires n°2 : Notice architecturale
- Annexe complémentaires n°3 : Diagnostic de sol

Pour rappel, le projet est soumis à l'étude au cas par cas en vertu de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Il rentre dans la catégorie suivante :

« 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m². »

PRESENTATION ET LOCALISATION DU PROJET

1 Contexte du projet

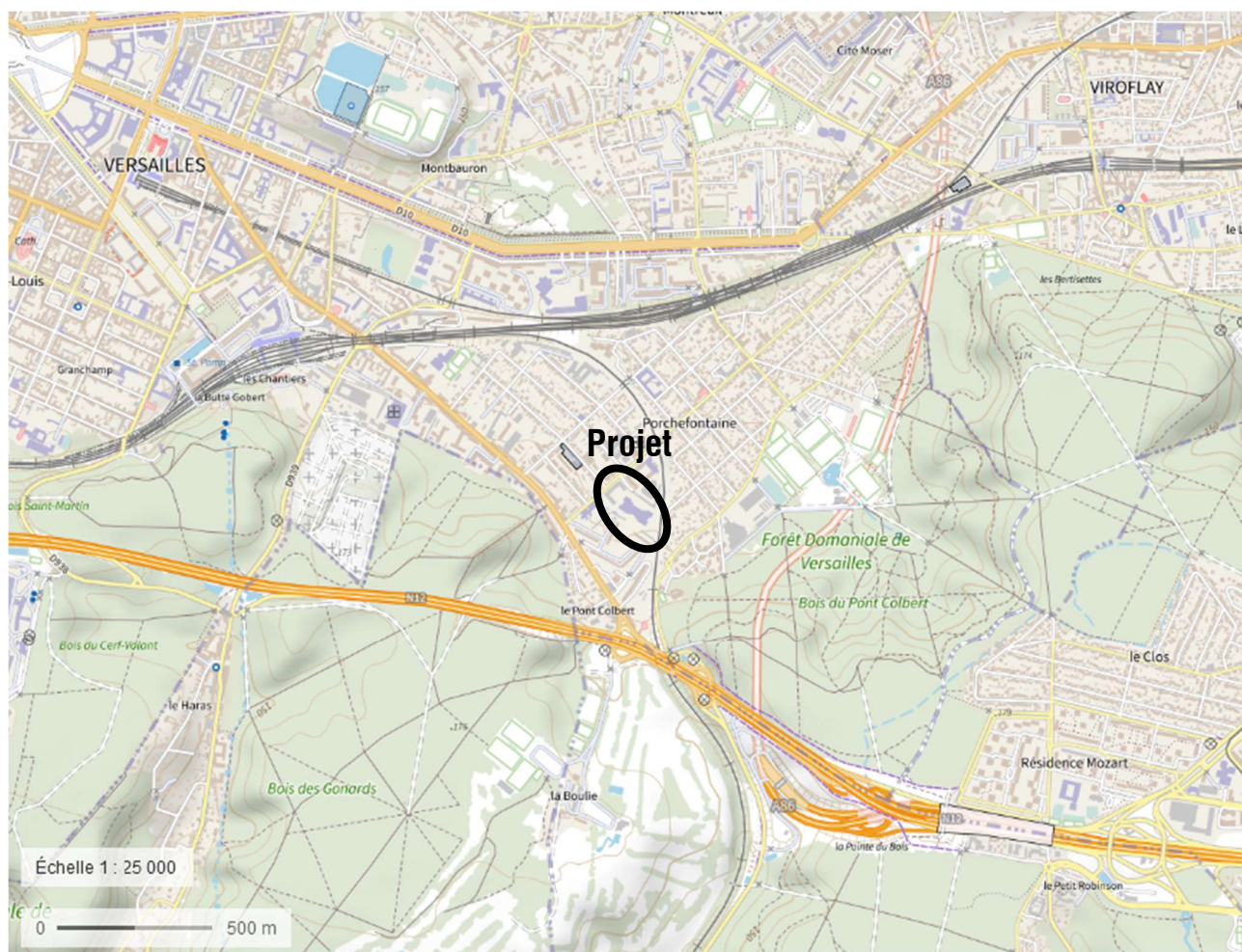
Le projet est situé dans la commune de Versailles, à 18km au sud-ouest de Paris dans le département des Yvelines (78). L'opération consiste en la transformation de deux bâtiments à usage de bureau en immeubles de logements collectifs avec des commerces en RDC donnant sur la rue Yves le Coz. Le bâtiment donnant sur la rue Yves le Coz est nommé dans la suite du document par « Bâtiment rue ». Le second bâtiment, à l'arrière du bâtiment fermé et au droit de la voie ferrée est dénommé dans la suite du document « Bâtiment jardin ».

Il est prévu la création d'environ :

- 11 500 m² SDP de résidence gérée ;
- 4700 m² SDP de logements ;
- 1 800 m² SDP de résidence sociale jeune actif ;
- 500 m² SDP de commerces.

Voir annexe complémentaire n°2 : Notice architecturale pour plus de détail sur l'opération et son contexte

2 Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation



Plan de situation 1 :25000 (source : Géoportail)

3 Annexe obligatoire n°4 : Photographies du site

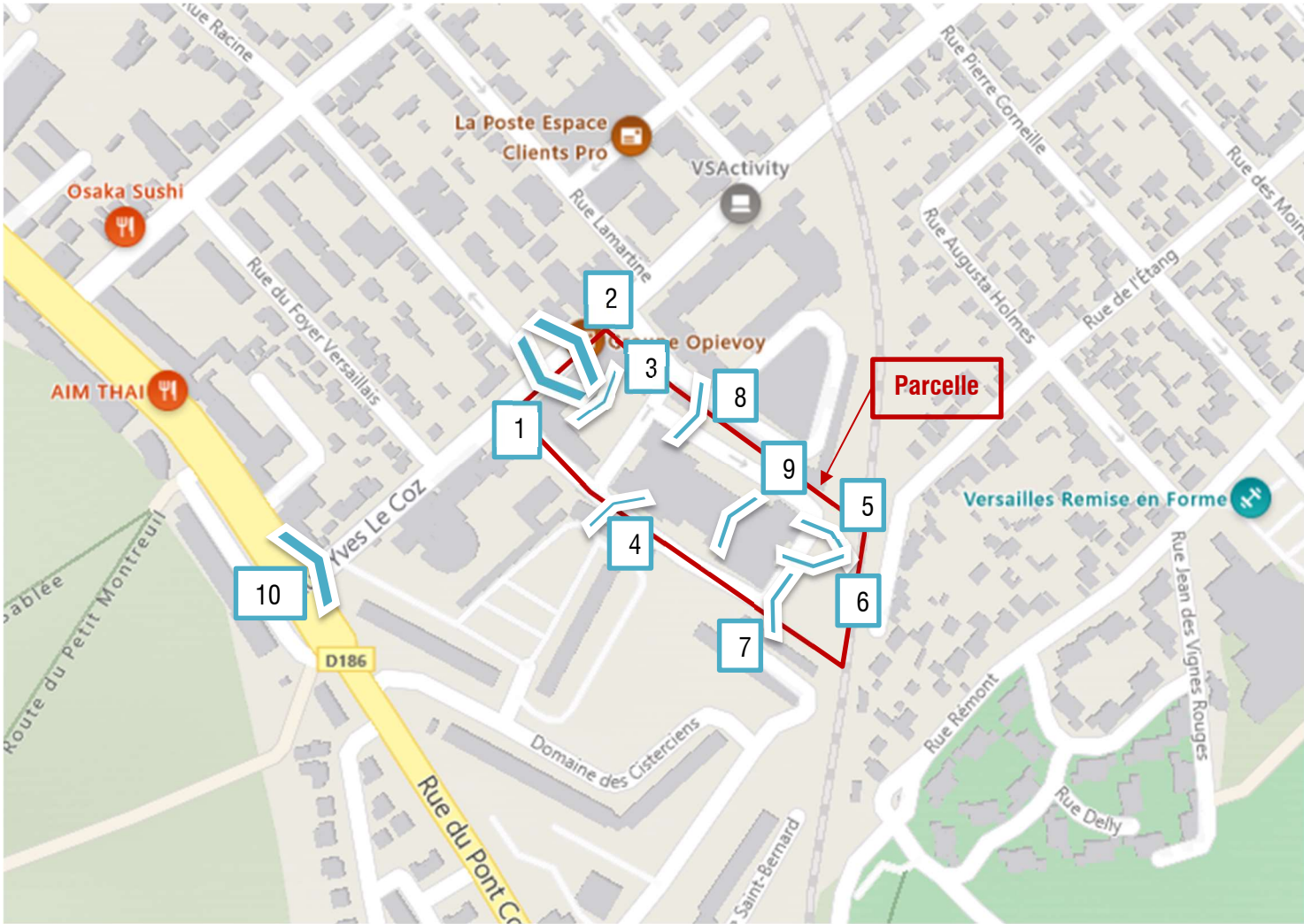


Figure 1 : Plan de repérage des vues



Vue 1
Rue Yves le Coz (Sud-Ouest)

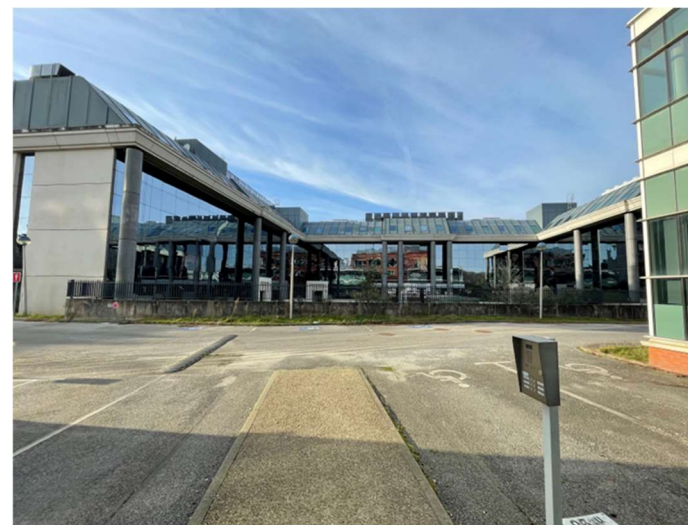


Vue 2
Rue Yves le Coz (Nord-Est)

Figure 2 : Vues 1 et 2 – Février 2025

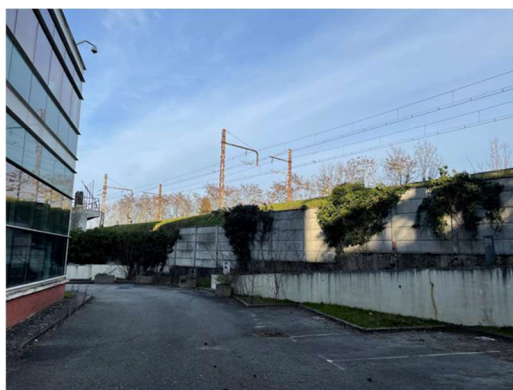


Vue 3
Cour intérieur bâtiment rue



Vue 4
Vue du bâtiment rue depuis le parking du bâtiment jardin

Figure 3 : Vues 3 et 4 – Février 2025



Vue 5
Vue de la voie ferré



Vue 6
Vue de la voie ferré



Vue 7
Vue du parking sud du bâtiment jardin

Figure 4 : Vues 5, 6 et 7 – Février 2025



Vue 8
Parking nord du bâtiment jardin



Vue 9
Patio intérieur du bâtiment jardin



Vue 10
Vue du bâtiment rue au fond depuis l'angle de la
rue Yves le Coz et la rue du Pont Colbert

Figure 5 : Vues 8, 9 et 10 – Février 2025



Figure 8 : Perspective projet depuis la rue Racine (Source : Hardel Le Bihan + Barrault Pressacco)

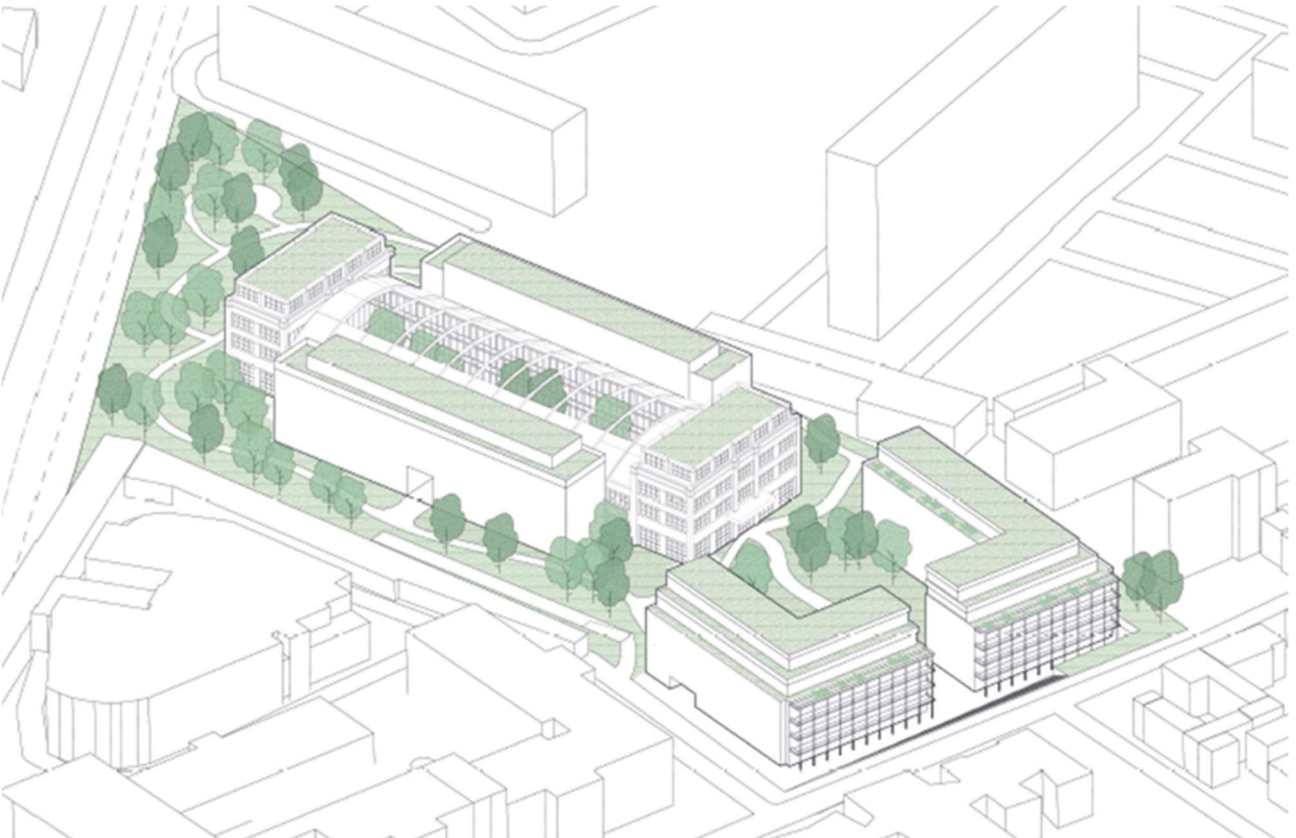


Figure 9 : Axonométrie du projet (Source : Hardel Le Bihan + Barrault Pressacco)

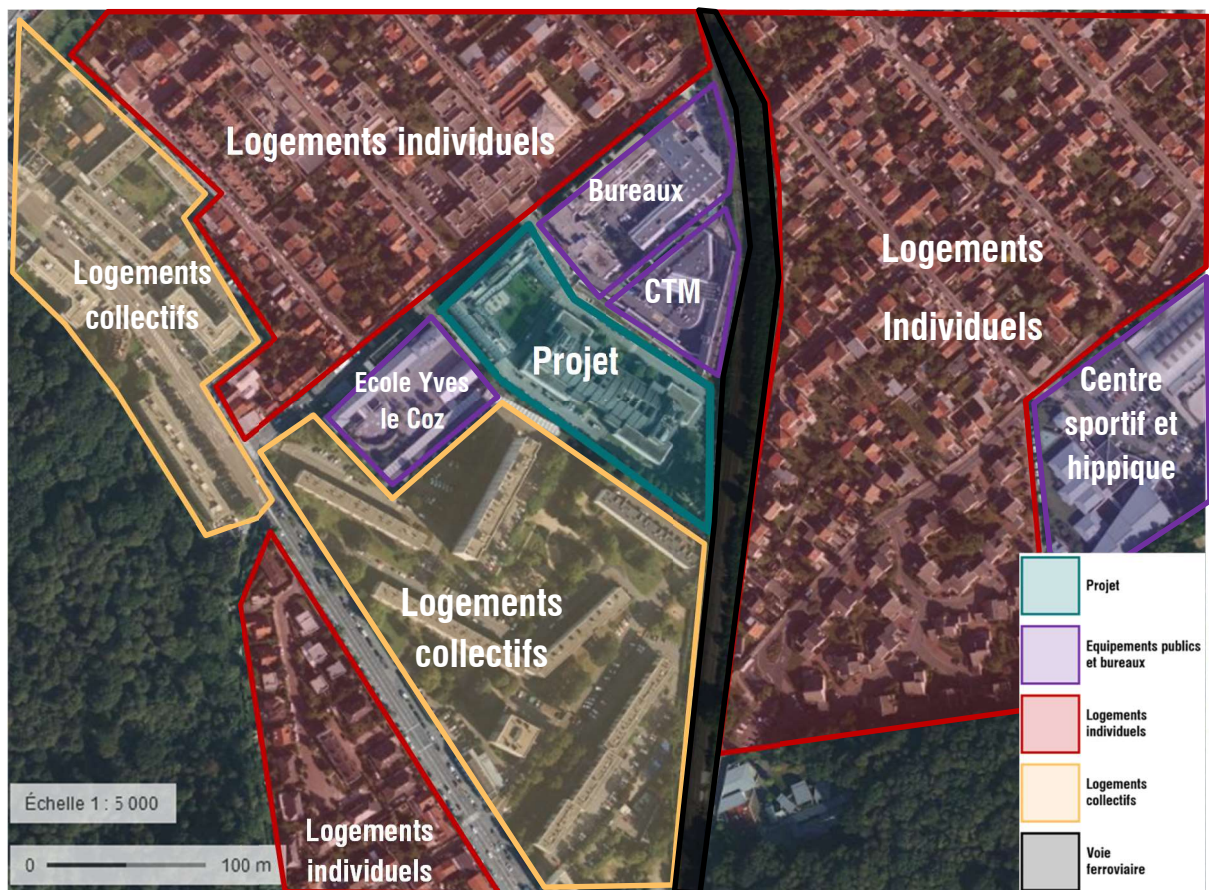
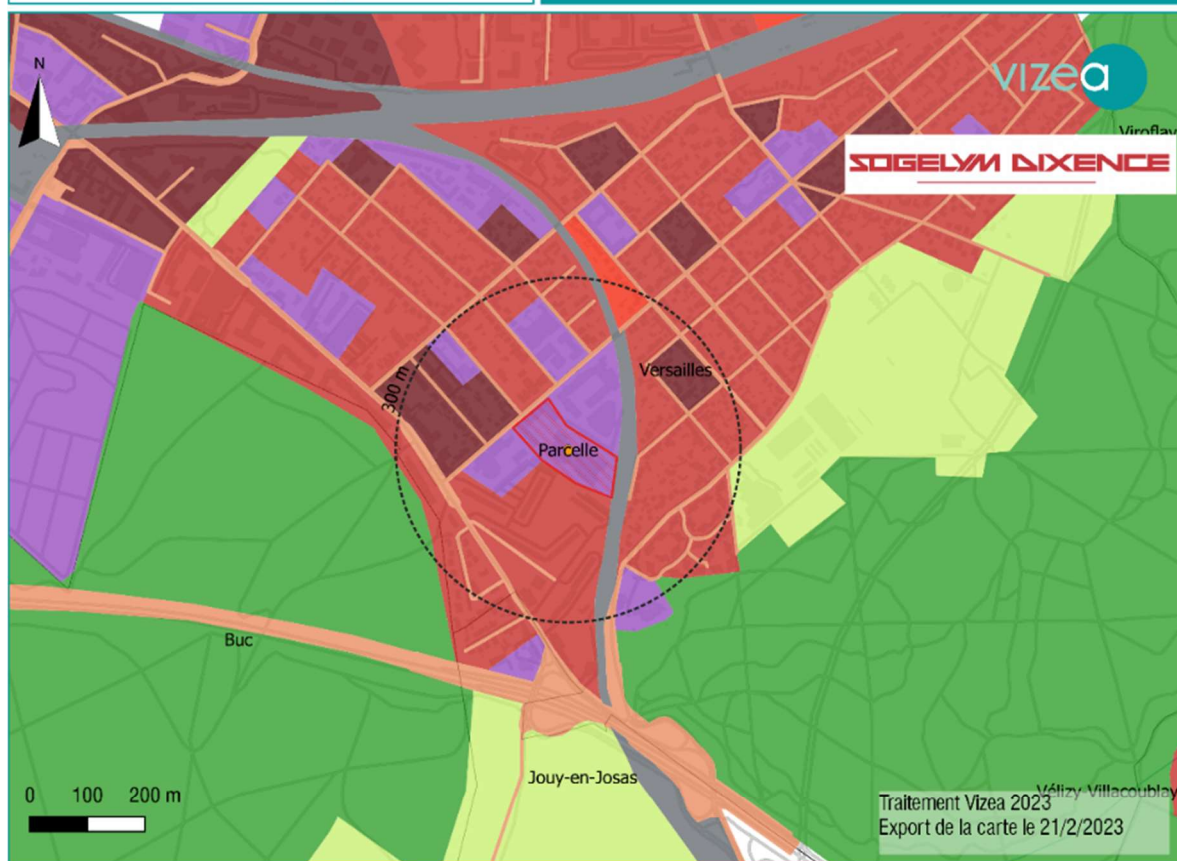


Figure 10 : Environnement du site d'étude (Source : Géoportail 21/09/2021)



Légende

Parcelle

Occupation du sol

Zones urbaines très denses continues



Zones urbaines denses discontinues

Zones urbaines moyennement denses discontinues



Espaces sportifs et loisirs

Zones industrielles commerciales ou militaires

Bois et forêts

Autres routes et terres associées

Voie ferrée et espaces associés



Figure 11 : Occupation des sols 1 :5000 (source : SIG vizea)

5 Annexe obligatoire n°7 : Site Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 9km.

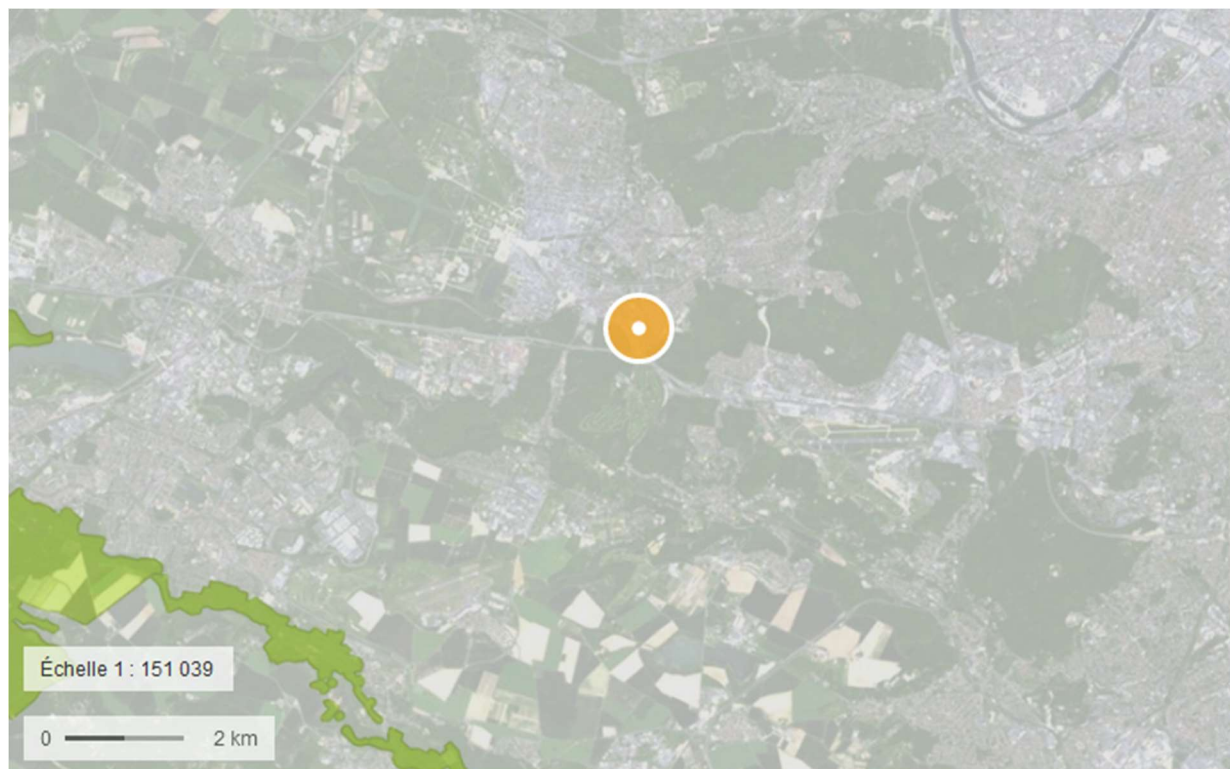
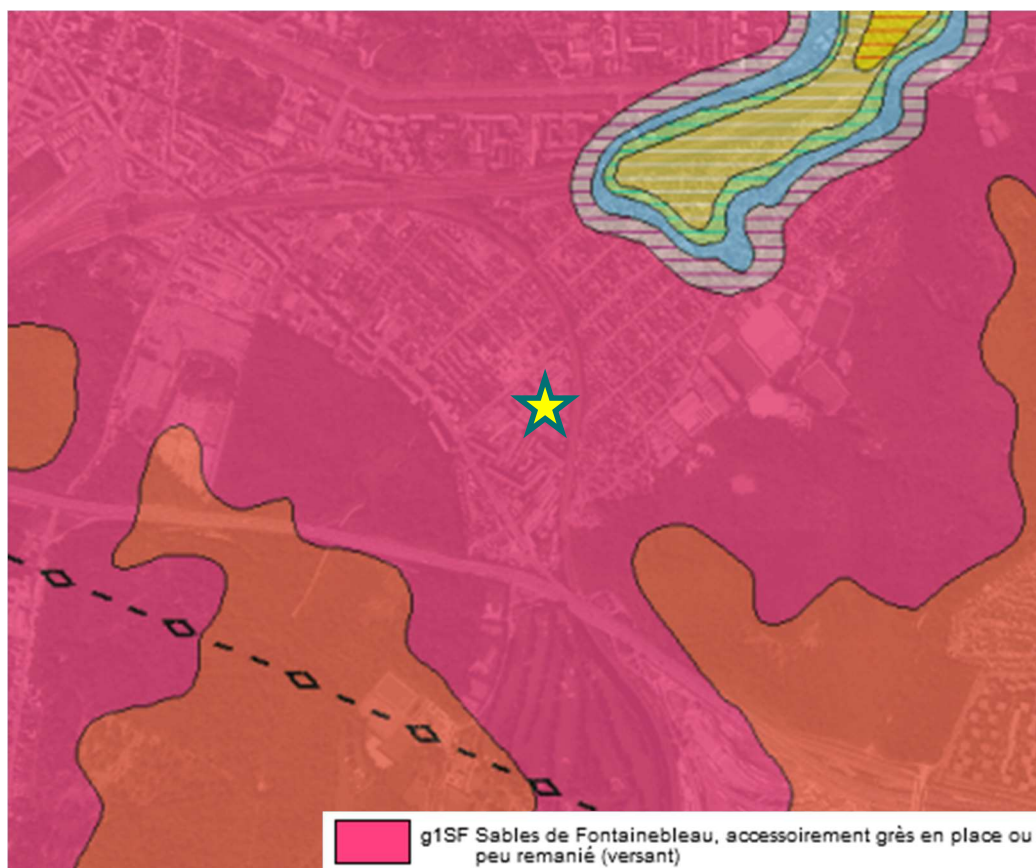


Figure 12 : Localisation des sites Natura 2000 (Source : Géoportail)

INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

1 Nature des sols

Le sous-sol de la parcelle est composé de sable de Fontainebleau avec accessoirement du grès en place ou peu remanié (source : InfoTerre). Un sondage a été réalisé (BSS000MWMR) qui identifie depuis le sol 20m de sable et grès de Fontainebleau et 4m de calcaire de brie. La côte du terrain naturel est d'environ 133 NGF.



Une étude géotechnique confirmera le type de sol pour conforter les fondations à mettre en œuvre pour les extensions que pour l'infiltration des eaux pluviales. D'après le BRGM, la perméabilité des Sables de Fontainebleau est de $0,3 \cdot 10^{-4}$ m/s en moyenne (à modérer avec la présence de grès). Cette perméabilité semble permettre une bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Perméabilité k (m/s)	10^{-1}	10^{-2}	10^{-3}	10^{-4}	10^{-5}	10^{-6}	10^{-7}	10^{-8}	10^{-9}	10^{-10}	10^{-11}
Type de sol	Gravier sans sable ni éléments fins			Sable avec gravier, Sable grossier à sable fin		Sable très fin, Limon grossier à limon argileux			Argile limoneuse à argile homogène		
Possibilités d'infiltration	excellentes			bonnes		moyennes à faibles			faibles à nulles		

Figure 13 : Tableau d'interprétation des capacités infiltrantes selon le type des sols (Source : ADOPTA)

La présence de sable et grès de Fontainebleau sur 20m pourrait nécessiter la mise en œuvre de fondations profondes au niveau des extensions. Les fondations existantes seront conservées mais pourront nécessiter des reprises. Les constructions neuves seront au maximum en structure légère afin de limiter l'impact des fondations sur ces dernières.

2 Risques naturels

D'après Géorisque, deux risques naturels sont identifiés sur la commune. Le retrait gonflement des argiles et le risque radon.

Le risque lié au retrait gonflement des argiles est présent avec une exposition forte sur la commune de Versailles, cependant, la parcelle étudiée est très peu exposée à ce risque.

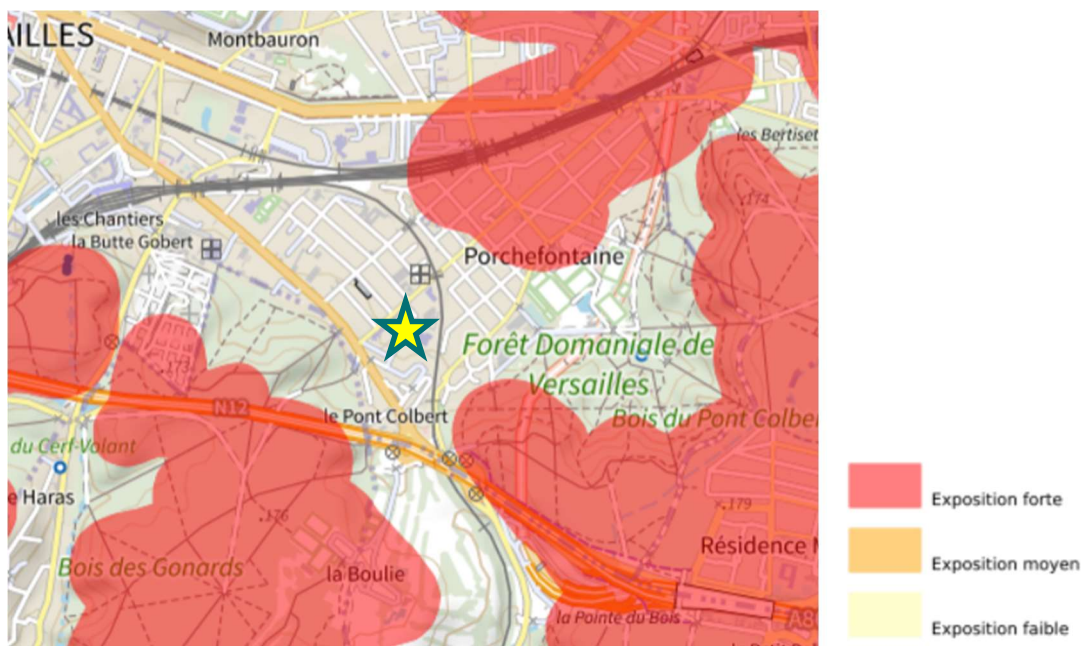


Figure 14 : Risque de retrait gonflement des argiles (Source : Géorisques)

Le risque radon identifié sur la commune et la parcelle est identifié comme un risque à potentiel radon très faible.

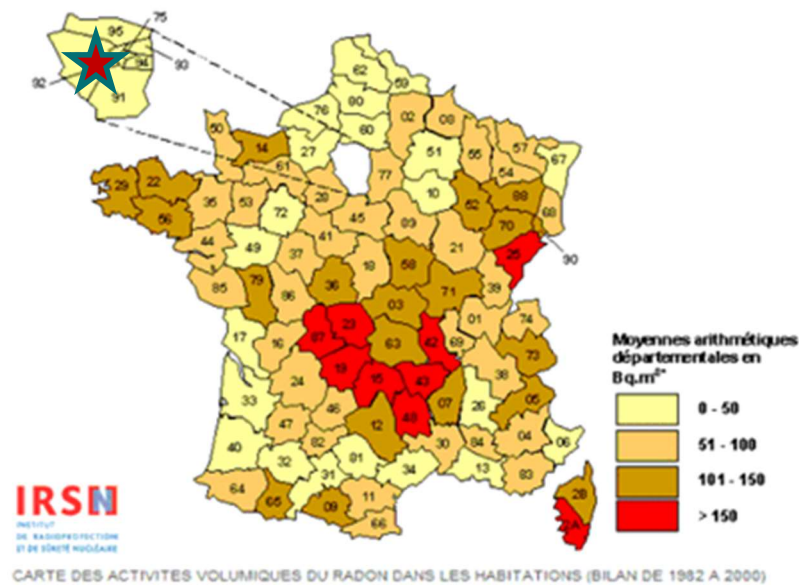


Figure 15 : Risque Radon (source : IRSN)

3 Risques technologiques

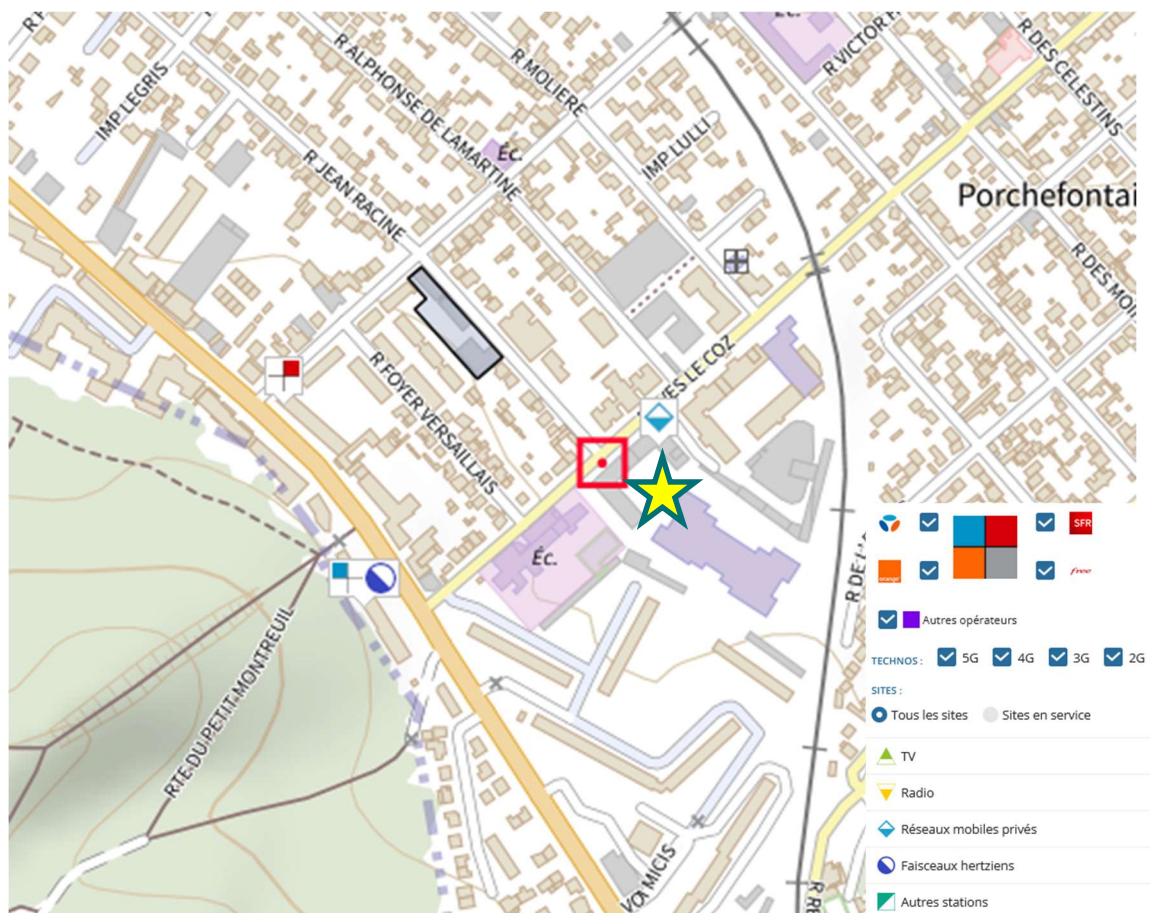


Figure 16 : Carte de repérage des sites radioélectriques (source : cartoradio)

Disponible sur Cartoradio, une mesure du niveau global d'exposition aux ondes électromagnétiques a été réalisée en novembre 2021 par le laboratoire EXEM. Cette mesure réalisée au niveau de l'angle de la rue du Pont Colbert et la rue Albert Sarraut à 315m du centre de la parcelle démontre un niveau global d'exposition est de 1.34 V/m (pour un seuil fixé par le décret du 3 mai 2002 à 28 V/m).

Aucune ICPE classée SEVESO n'est à proximité du site.

La commune n'est soumise à aucun Plan de Prévention contre les Risques Technologiques.

4 Pollution des sols

Aucun site BASOL n'est recensé sur la parcelle. Plusieurs sites BASIAS se trouvent autour de la parcelle.

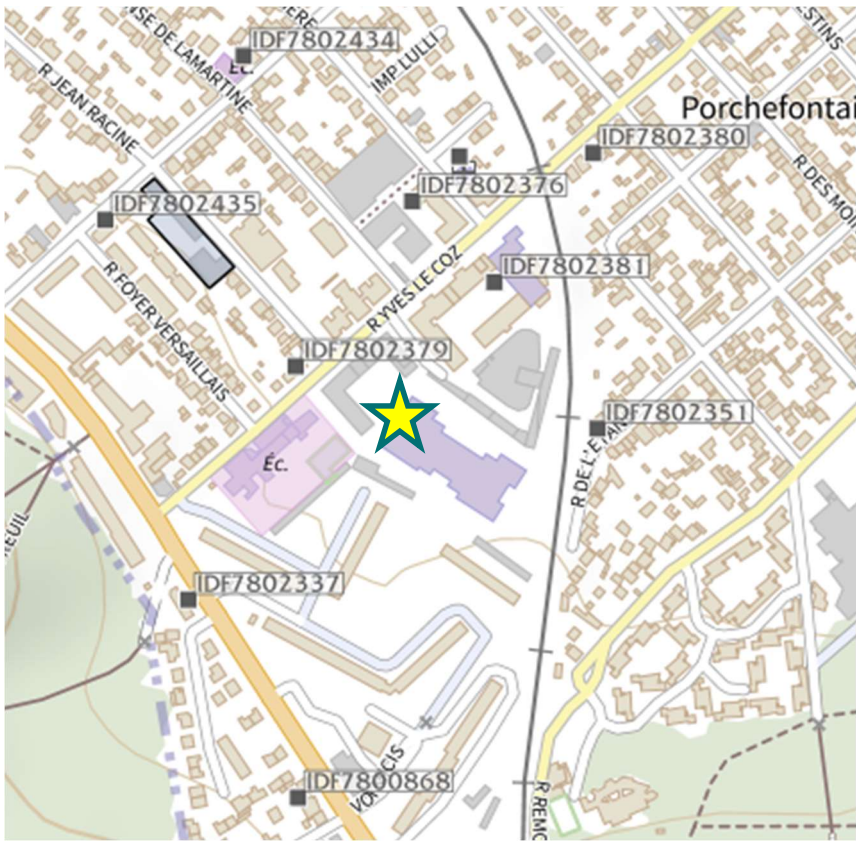


Figure 17 : Sites BASIAS (source : Géorisques)

Sites BASIAS à moins de 500m				
ID	Dénomination	Début d'activité	Statut	Activités
IDF7802379	Vulcano Garage (S.A.R.L.)	1930	Terminée	Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...)
IDF7802381	Thomson CSF Cooperation	1952	Terminée	Fabrication d'appareils d'éclairage électrique
IDF7802376	Permali	1920	Terminée	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène...)
IDF7802419	LALY	1927	En activité	Fonderie
IDF7800868	MIDAS	1959	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé
IDF7800869	ESSO	1993	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé
IDF7800855	DESMARAIS FRERES	1956	Terminée	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé

Consulté par Sogelym Dixence, Element Terre a réalisé en février 2021 un diagnostic de sol afin de réaliser une caractérisation préliminaire de l'état des milieux (sols, gaz du sol). Voir annexe complémentaire n°3 : Diagnostic de sol.

Les investigations réalisées dans le cadre de ce diagnostic permettent de mettre en évidence :

- Dans les sols :
 - Des impacts ponctuels en métaux lourds dans les remblais au droit d'un sondage Pza3 en partie profonde des futurs terrains à excaver (2 – 3 m) ;
 - Un dépassement ponctuel des critères d'acceptation en ISDI fixés par l'AM du 12/12/2014 pour les paramètres COT et HCT au droit d'un sondage (Pza2), sur la tranche 0.3-1m ;
 - Un dépassement ponctuel des critères d'acceptation en ISDI fixés par l'AM du 12/12/2014 pour le paramètre molybdène sur éluats constaté au droit d'un sondage (Pza2), sur la tranche 0.3-1m.
- Dans les gaz du sol ; des concentrations faibles pour tous les paramètres analysés : HAP, HCT, PCB, BTEX, COHV, mercure.

Au vu des résultats obtenus et grâce aux observations de terrains réalisées sur site, ce dernier ne présente pas de problème majeur de pollution excepté la couche superficielle des remblais au niveau du cœur d'îlot actuel.

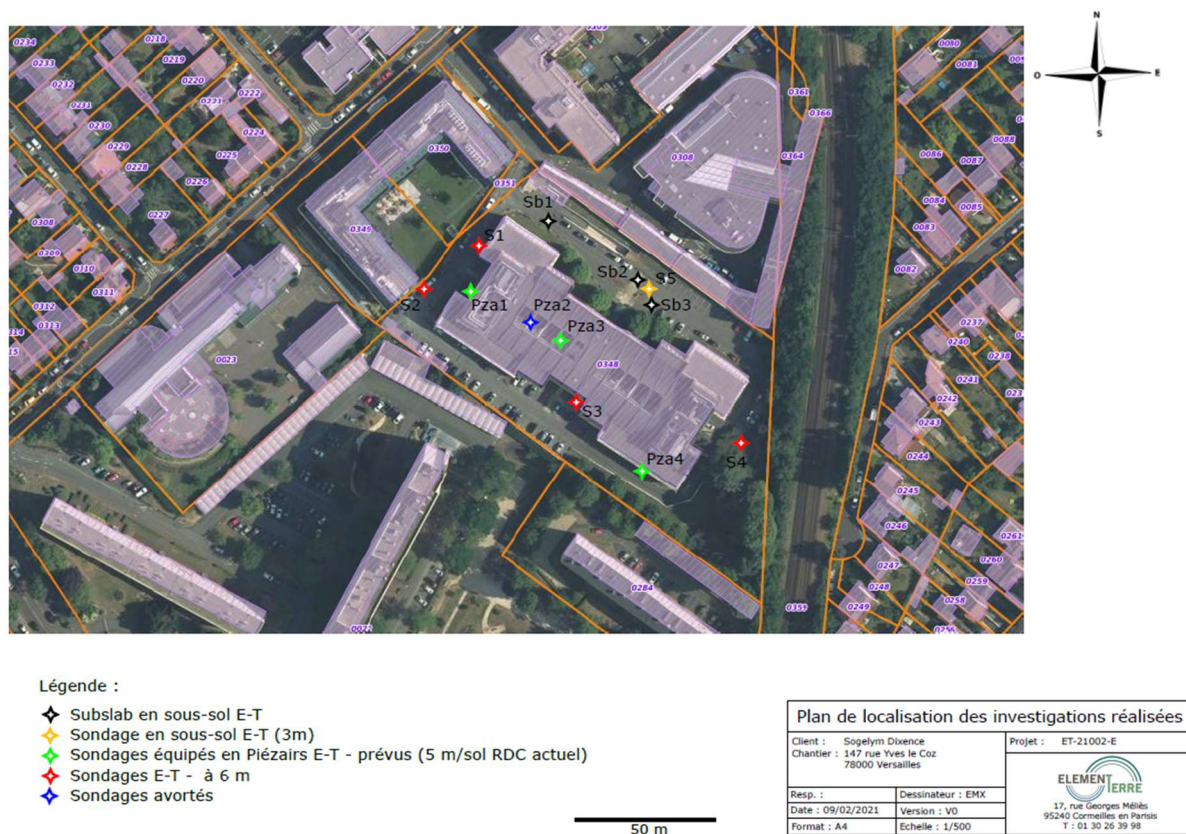


Figure 18 : Plan de localisation des investigations réalisées (Source : ElementTerre)

5 Qualité de l'air

La qualité de l'air en 2022 à Versailles est globalement bonne, elle est :

- **Bonne 3 jours** (soit 1% du temps)
- **Moyenne 279 jours** (soit 77% du temps)
- **Dégradée 52 jours** (soit 14% du temps)
- **Mauvaise 30 jours** (soit 8% du temps)

Indice de qualité de l'air 2022 à "Versailles"

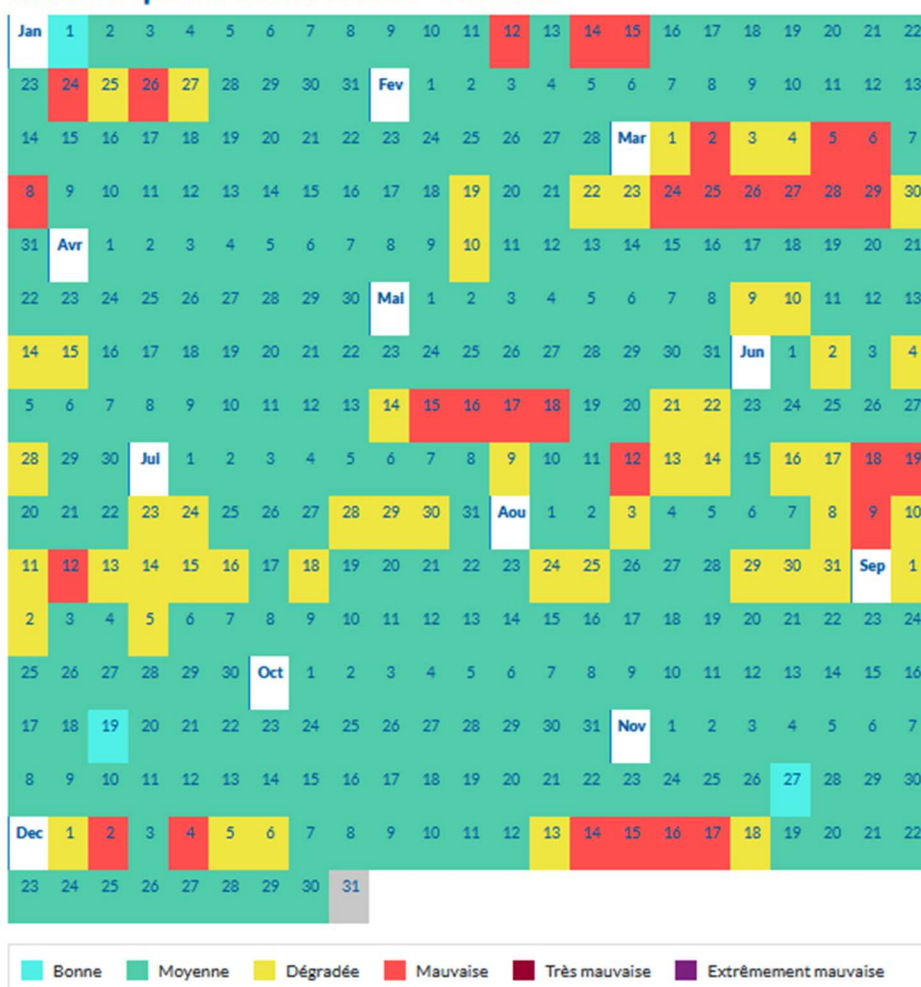


Figure 19 : Indice de qualité de l'air à Versailles (Source : Airparif)

Par ailleurs, à une échelle plus locale, les seuils limites de l'OMS sont dépassés aux abords de la parcelle pour un polluant, le NO₂. Les seuils sont dépassés en moyenne en 2021 le long de la rue du Pont Colbert mais pas sur la parcelle.

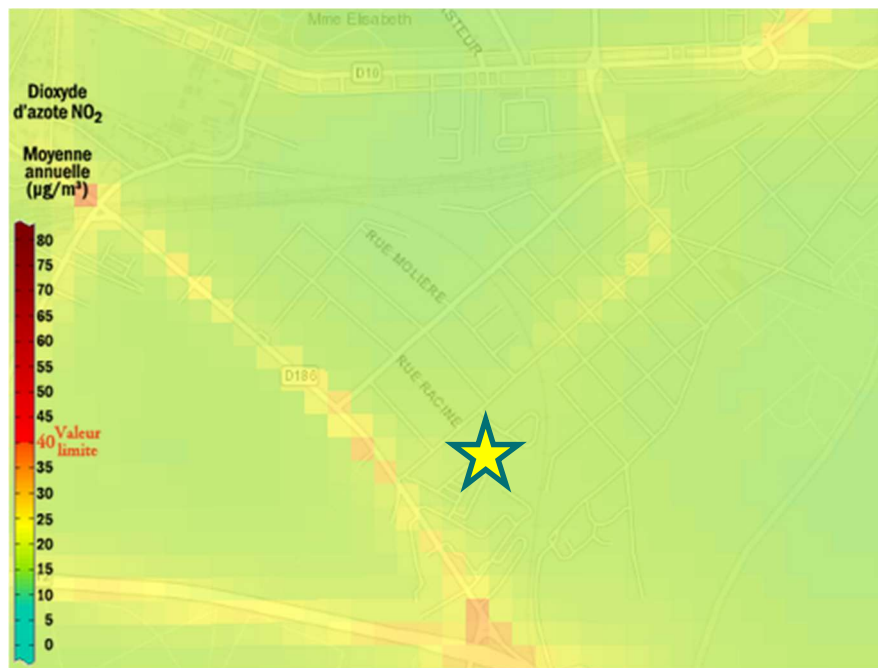


Figure 20 : Carte annuelle de pollution au dioxyde d'azote NO₂ (Source : AirParif)

6 Etude de trafic

En lien avec la qualité de l'air, une étude de trafic a été réalisée afin d'identifier les potentiels points de blocages de la circulation. Les 4 carrefours qui ont fait l'objet de la présente étude sont les suivants :

- K1 : Croisement entre l'Avenue de Paris et la rue Vauban
- K2 : Croisement entre la rue Yves le Coz, la rue Coste et la rue Berthelot
- K3 : Croisement entre la rue Yves le Coz et la sortie des immeubles étudiés
- K4 : Croisement entre la rue Yves le Coz et la rue du Pont Colbert

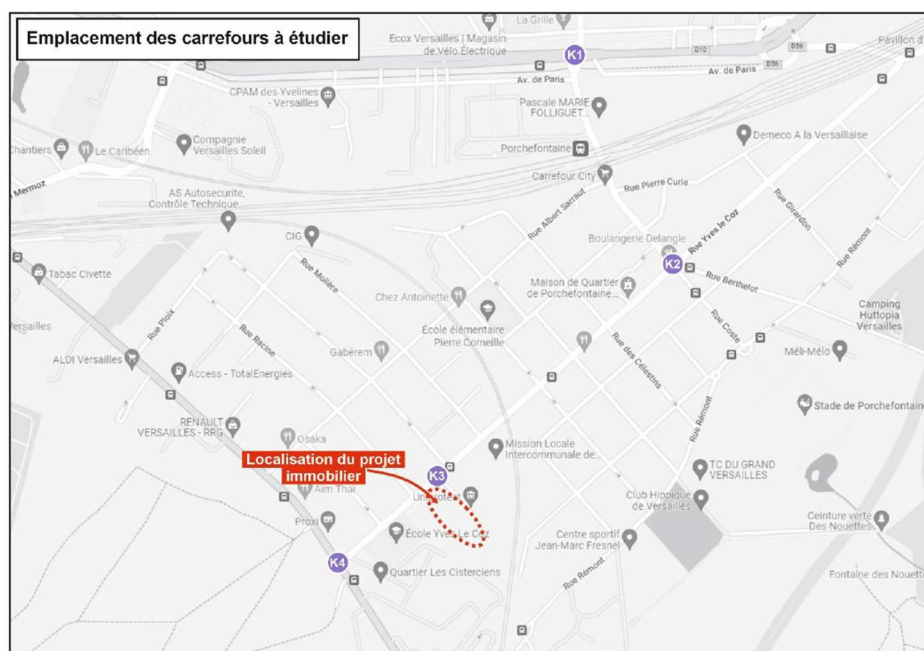


Figure 21 : Emplacement des carrefours étudiés (Source : Technologies Nouvelles)

Cette étude permet les conclusions suivantes : l'impact du programme immobilier sur la circulation est très faible. Le fonctionnement à terme des carrefours avec l'augmentation du trafic liée au projet immobilier, ressemblera plus ou moins au fonctionnement actuel avec la mise en place des modifications proposées sur le carrefour K1 et K4, voir annexe complémentaire n°3 : Etude de trafic pour de plus amples conclusions).

Nota : cette étude a été réalisée en considérant le cas le plus défavorable en termes de programmation, à savoir un projet de logements familiaux uniquement. Dans la réalité, le projet développé, intégrant une majorité de résidences gérées n'utilisant pas de véhicules, induira un nombre réduit de véhicule et donc un trafic moins important.

7 Aires de captage et périmètre de protection rapprochée

La parcelle n'est pas située dans un périmètre de captage des eaux.



Figure 22 : Aires d'alimentation de captages (source : aire-captages.fr)

8 Site classé ou inscrit

Le projet est en dehors du périmètre de 500m autour des ensembles monumentaux, classés ou inscrits.

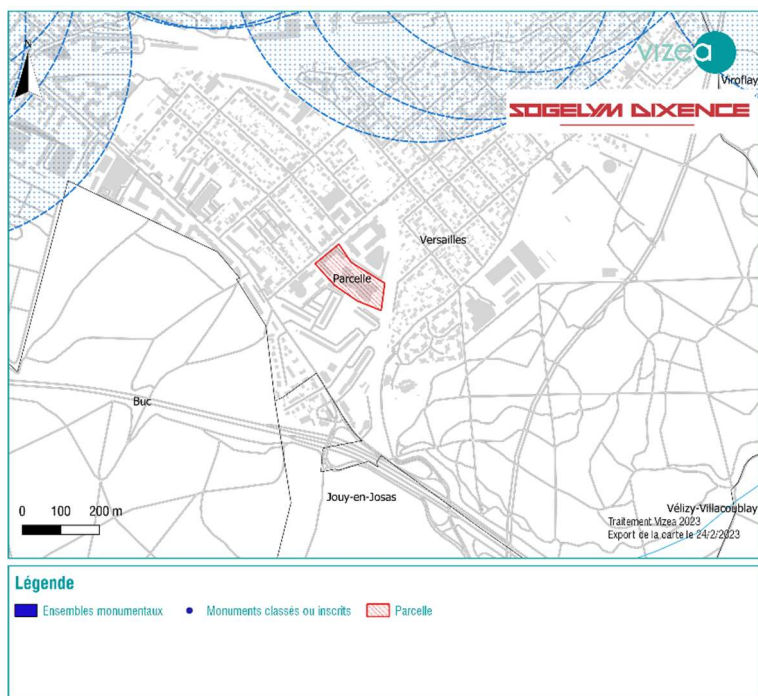


Figure 23 : Site inscrit ou classé (source : SIG vizea)

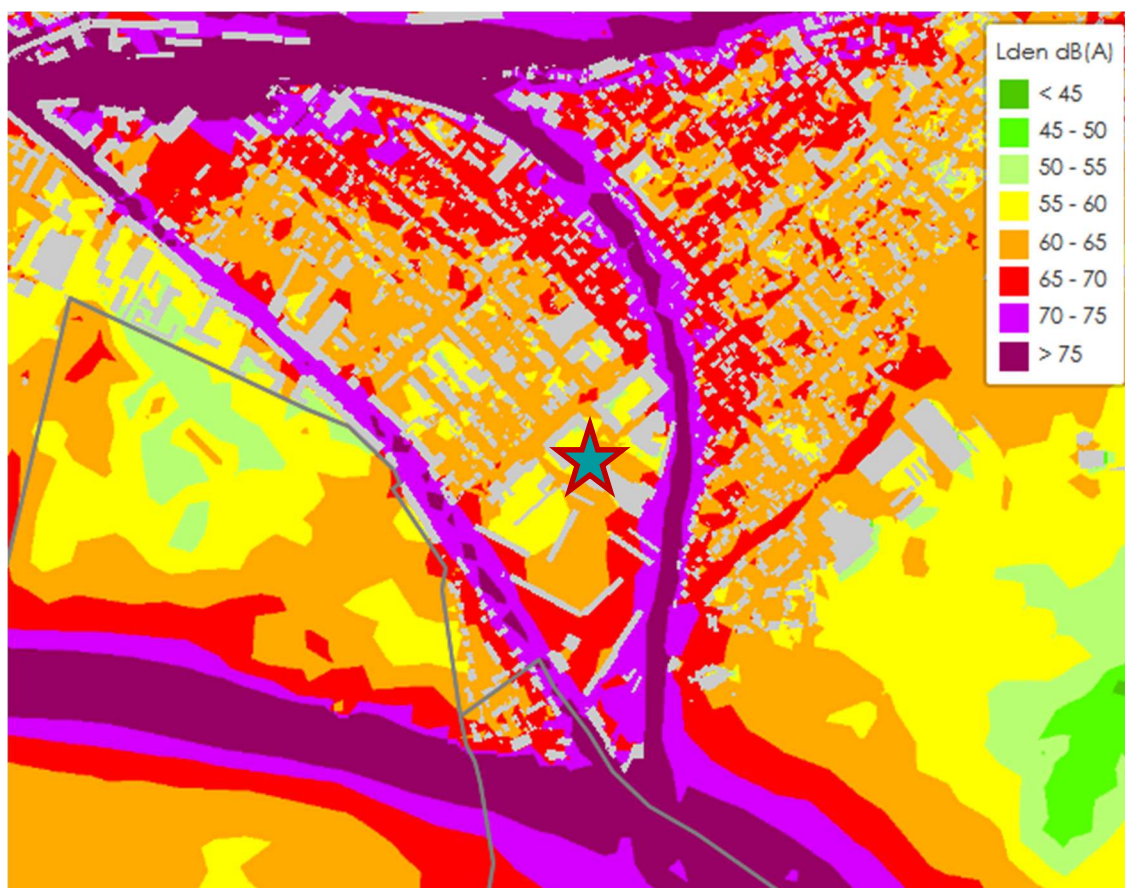


Figure 26 : Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète.

La commune se trouve sur un territoire couvert par le plan de prévention du bruit (PPBE) des Yvelines (CA Versailles Grand Parc). La proximité des voies bruyantes demandera un traitement acoustique spécifique des façades. Ces valeurs seront à confirmer par un acousticien.

distance	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Valeur de l'isolement par catégorie et en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et le bord extérieur de l'infrastructure, AVANT correction (Arrêté du 30/05/96)

10 Milieu naturel

Le site étudié s'insère dans un environnement urbain aux abords de grands domaines forestiers. La forêt domaniale de Versailles se trouvant au sud-est et sud-ouest de la parcelle est une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II. Ces espaces intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

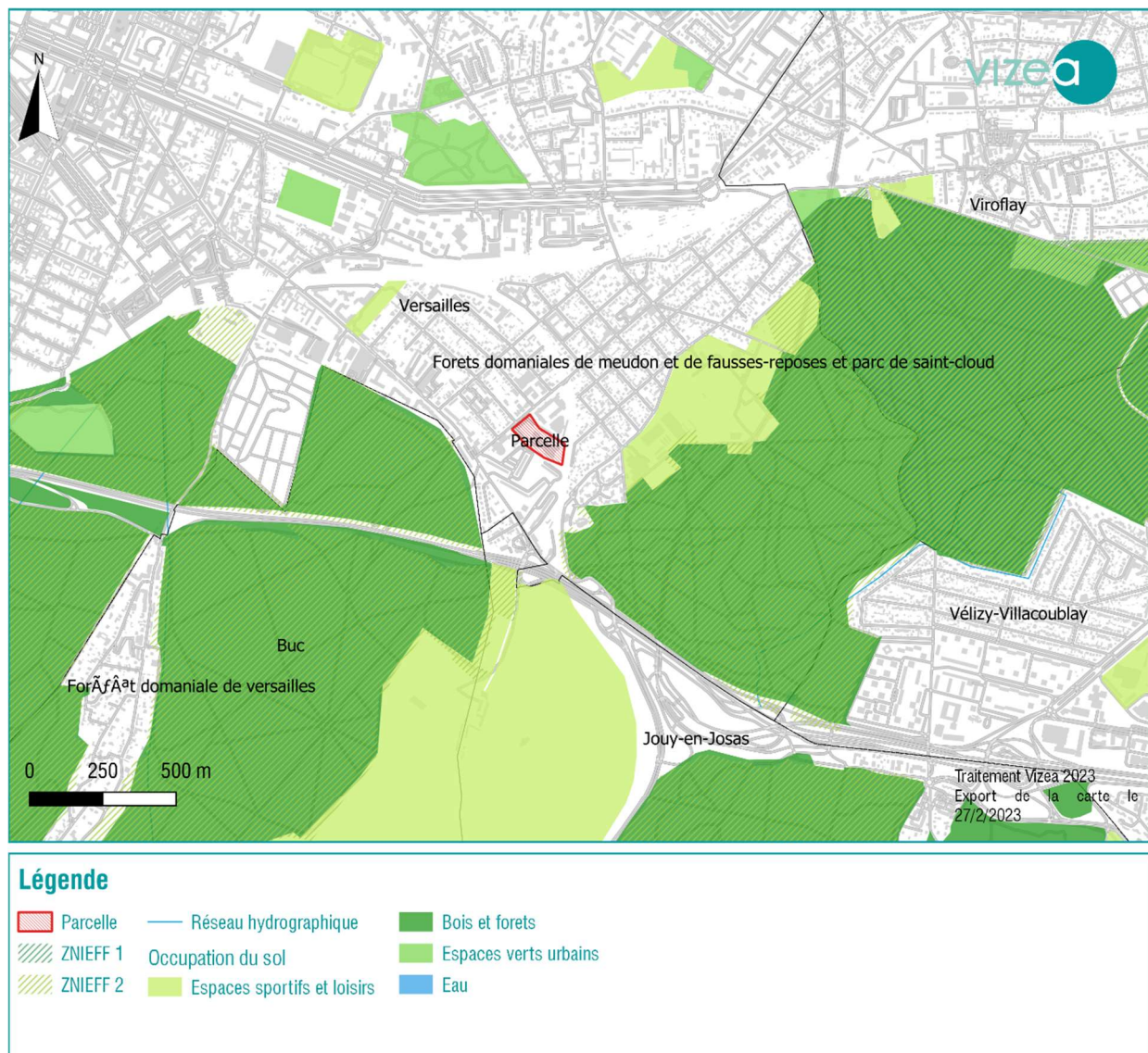


Figure 27 : Espaces naturels à proximité

Le site actuel est très largement minéralisé (voir page 6), le projet prévoit de végétaliser les espaces non carrossables en augmentant fortement la part de pleine terre de la parcelle. Cela permettra un paysage qui s'étendra des voies ferrées jusqu'à la rue Yves le Coz. Cette insertion paysagère permettra aussi la création d'un lien entre le bâtiment rue et le bâtiment jardin.

11 En phase chantier

Le projet mettra en place une démarche chantier propre afin de réduire les nuisances en phase chantier à travers une charte à faibles nuisances. En effet, malgré la présence majoritaire de logements aux abords du projet qui laisse prévoir une absence des riverains pendant les horaires d'ouverture du chantier, une école élémentaire se trouve au sud-ouest de la parcelle. Une attention toute particulière sera portée afin de limiter les nuisances afin que les élèves soient très peu impactés par le chantier.

Des dispositions techniques et organisationnelles pourront ainsi être mises en place dès le début de chantier pour réduire l'impact de la phase chantier au regard de :

- La limitation des impacts environnementaux (traçabilité et valorisation des déchets, suivi des consommations, protection des arbres conservés,...)
- Nuisances vis-à-vis des riverains (information, suivi des plaintes, nettoyage des abords, limitation de la poussière et des nuisances sonores,...)

De plus, le bâtiment jardin a été entièrement désamianté en 2012.

Ces conclusions laissent prévoir un curage simplifié et une plus grande possibilité de réemploi sur site. C'est pourquoi, un BET Réemploi interviendra dès la phase esquisse afin d'identifier les opportunités au sein des bâtiments. En lien avec le chantier, la structure des extensions se veut bas carbone et en partie en filière sèche. Ces derniers éléments permettront donc un chantier à faibles nuisances avec notamment une utilisation du béton coulé sur place raisonnée.

MESURES MISES EN PLACE

Nature des sols	
Description	Mesure mise en œuvre
La perméabilité des Sables de Fontainebleau est de 0,3.10-4 m/s en moyenne (à modérer avec la présence de grès). Cette perméabilité semble permettre une bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La restructuration avec fondations existantes limite l'excavation de terre. A l'inverse, les extensions prévues sur l'opération pourront être source d'excavations plus importantes.	L'infiltration des EP sera gérée le plus possible à la parcelle.
Risques naturels	
Description	Mesure mise en œuvre
Absence de risque naturel identifié sur la parcelle	Pas de mesure préconisée – Le projet ne dégrade pas l'état actuel du site.
Risques technologies	
Description	Mesure mise en œuvre
Absence de risque technologique identifié sur la parcelle	Pas de mesure préconisée – Le projet ne dégrade pas l'état actuel du site.
Pollutions des sols	
Description	Mesure mise en œuvre
Absence de BASOL sur la parcelle. Des investigations réalisées sur le bâtiment jardin ne présente pas de problème majeur de pollution excepté la couche superficielle des remblais au niveau du cœur d'ilot actuel	Les terres polluées seront traitées. Dans le cadre de l'aménagement des cœurs d'ilots et des abords, de la terre végétale saine sera acheminée sur site.
Qualité de l'air	
Description	Mesure mise en œuvre
La qualité de l'air sur la parcelle et plus largement sur la commune de Versailles est globalement bonne. La rue du Pont Colbert présente des émissions de NO2 supérieures aux valeurs limites de l'OMS.	La parcelle se situe en retrait de la rue du Pont Colbert, limitant ainsi la présence de dioxyde d'azote sur site.
Trafic	
Description	Mesure mise en œuvre
L'impact du programme immobilier est étudié sur la circulation au niveau de 4 croisements.	L'impact du programme immobilier sur la circulation sera faible. Des modifications sont proposées à la ville sur deux carrefours afin de limiter le faible impact que le programme immobilier pourrait avoir sur deux croisements.
Aires de captage et périmètre de protection rapprochée	
Description	Mesure mise en œuvre
Le programme immobilier n'est pas situé dans une aire de captage des eaux. Il est situé dans une zone de répartition des eaux, au même titre que l'entièreté de l'île de France.	Pas de mesure préconisée – Le projet ne dégrade pas l'état actuel du site.
Site classé ou inscrit	
Description	Mesure mise en œuvre

Malgré la présence d'un grand nombre de bâtiments classés ou inscrits sur la commune de Versailles, le projet est en dehors du périmètre de 500m autour des ensembles monumentaux, classés ou inscrits.	L'architecture du bâtiment jardin en brique apparente sera conservée. La mémoire de ce lieu qui est un témoin du passé industriel du quartier sera conservé.
Bruit	
Description	Mesure mise en œuvre
Le programme immobilier se trouve dans le secteur affecté par le bruit d'une infrastructure routière de catégorie 2 et par le bruit d'une infrastructure ferroviaire de catégorie 3.	L'isolation acoustique des façades en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et le bord extérieur de l'infrastructure permettra un respect de l'Arrêté 30/05/96.
Milieu naturel	
Description	Mesure mise en œuvre
La parcelle présente une biodiversité relativement faible. Cependant, aux abords de l'opération se trouve la forêt domaniale de Versailles (ZNIEFF de type II)	La végétalisation sera adaptée au contexte local et développée sur site afin de favoriser l'essor de la biodiversité et d'y créer des habitats pour la faune.
Phase chantier	
Description	Mesure mise en œuvre
Le programme immobilier se trouve à proximité d'une école élémentaire et de zones pavillonnaires.	Il est prévu l'intégration d'une charte chantier à faibles nuisances ainsi que l'intégration d'éléments issus de filière sèche afin de limiter les nuisances durant la phase chantier.

ANNEXES COMPLEMENTAIRES

- 1 Annexe complémentaires n°1 : Etude de trafic
- 2 Annexe complémentaire n°2 : Notice architecturale
- 3 Annexe complémentaire n°3 : Diagnostic de sol

