



Un monde durable n'émergera pas sans vous
Nous vous y aidons

Annexes à la demande d'examen au cas par cas

Opération d'aménagement du Lot G4
dans la ZAC de Mantes Université à
Mantes-la-Ville (78)

Référence du document	TR25-485_Lot G4_Saint-Agne Immobilier_Cas par Cas - Annexes	
Version Date	V3	01/12/2025
Rédigé par	Louise ANGEL et Claire BOUTILLON Ingénieur d'études et Cheffe de projet	
Vérifier par	Margaux TABELLA Directrice Aménagement et Projets Urbains, TERA0 +33 (0)6 11 21 37 72 mtabella@TERAO.fr	
Historique des versions	V1 – version initiale V2 – corrections suite aux remarques du MOA V3 - Finalisation	

SOMMAIRE

Le présent document a pour objectif de répertorier les annexes à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, concernant le projet d'aménagement du Lot G4 dans la ZAC de Mantes Université à Mantes-la-Ville. Les annexes sont les suivantes :

- Annexe 1 : Document CERFA n°14734
- Annexe 2 : Plan de situation
- Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation dans son environnement lointain et proche
- Annexe 4 : Présentation du projet
- Annexe 5 : Plan des abords
- Annexe 6 : Localisation du site d'étude par rapport aux sites Natura 2000
- Annexe 7 : Localisation du site d'étude par rapport aux ZNIEFF les plus proches
- Annexe 8 : Localisation du site d'étude par rapport aux réserves naturelles et parcs naturels les plus proches
- Annexe 9 : Exposition au bruit du site
- Annexe 10 : Sites classés et inscrits des Yvelines
- Annexe 11 : Zones humides aux alentours du projet
- Annexe 12 : Site ICPE à proximité du projet
- Annexe 13 : Risques naturels
- Annexe 14 : Localisation du projet – transports à proximités
- Annexe 15 : Etude géotechnique G2 AVP
- Annexe 16 : Etude de pollution 2023, annexe 17 : Etude de pollution 2025
- Annexe 18 : EQRS 2025
- Annexe 19 : Etude d'impact de la ZAC 2006



Un monde durable n'émergera pas sans vous
Nous vous y aidons

Annexes obligatoires

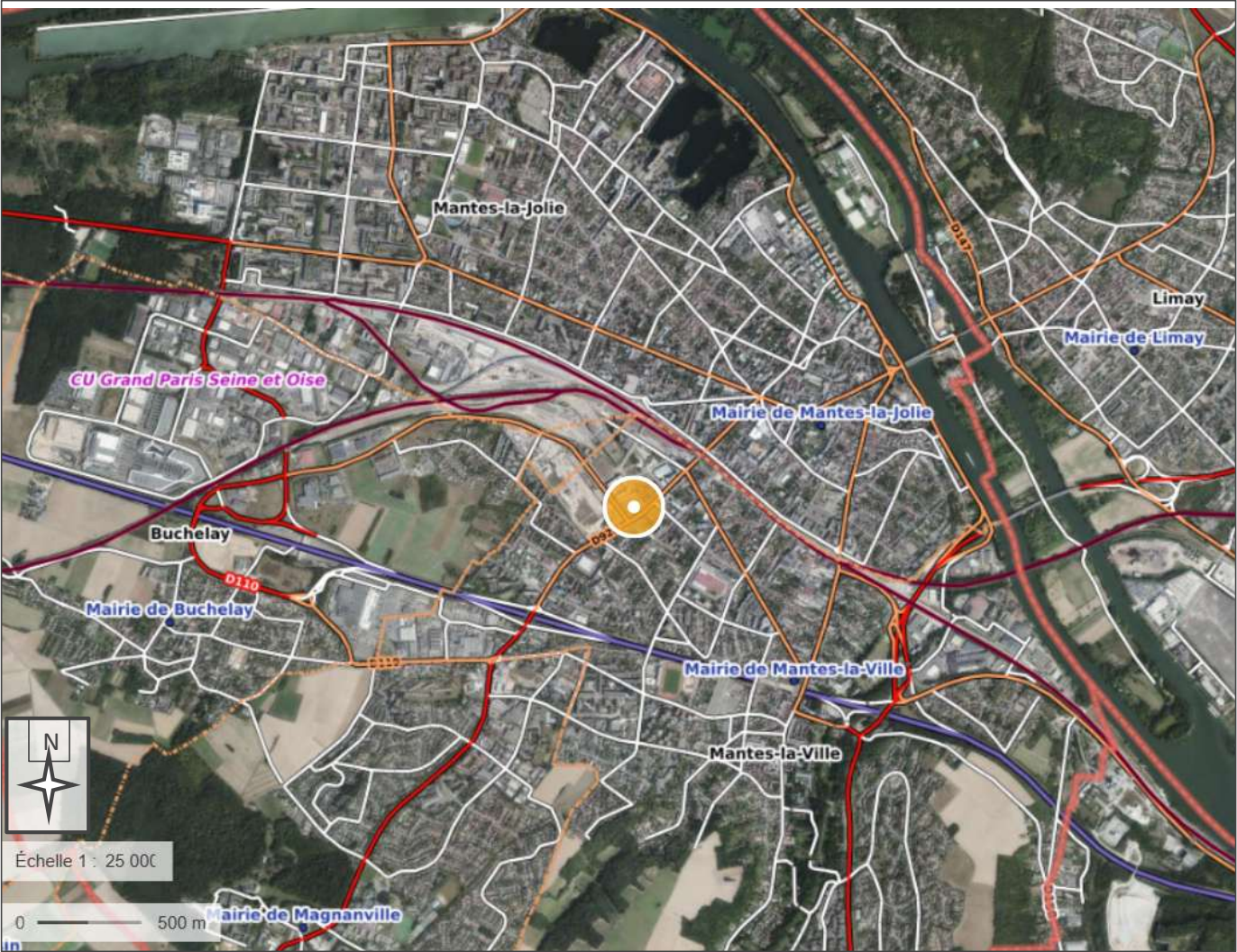


ANNEXE 1 : DOCUMENT CERFA N°14734

Document intitulé « informations nominatives relatives au maître d’ouvrage ou pétitionnaire » (cf. document distinct joint Annexe 1)

Annexe 2 : Plan de situation

PLAN DE SITUATION AU 1/25 000



Plan au 1/25 000 du site d'étude (Source : Géoportail, 2025)



Annexe 2 : Plan de situation

PHOTO AÉRIENNE 1/2 000



LÉGENDE

 Aire d'étude

Plan au 1/2 000 du site d'étude (Source : Géoportail, 2025)

Annexe 2 : Plan de situation

PLAN DE ZONAGE AU PLU



LÉGENDE


Aire d'étude

Plan au 1/2 000 du site d'étude (Source : Géoportail, 2025)

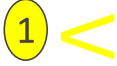
Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation dans son environnement lointain et proche

PHOTO AÉRIENNE 1/2 000 – REPÉRAGE DES PRISES DE VUE



Localisation du site d'étude dans son environnement proche (Source : Google Earth, 2025)

LÉGENDE

-  Aire d'étude
-  Prise de vue

Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation dans son environnement lointain et proche

1



Vue de Rue Charles Péguy
Visite de site, Juin 2025

2



Vue sur le site depuis Rue Charles Péguy, Rue Edith Piaf
Visite de site, Juin 2025

3



Vue de Rue Edith Piaf
Visite de site, Juin 2025

4



Vue de Rue Edith Piaf, Lot G3
Visite de site, Juin 2025

Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation dans son environnement lointain et proche

5



Vue du Lot G3
Visite de site, Juin 2025

6



Vue sur le site depuis Avenue de la Grande Halle, Lot G3
Visite de site, Juin 2025

7



Vue sur le site depuis le centre aquatique
Visite de site, Juin 2025

8



Vue du centre aquatique
Visite de site, Juin 2025

Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation dans son environnement lointain et proche

9



Vue sur le site depuis Bd Roger Salengro et Av de la Grande Halle
Google Maps, Avril 2025

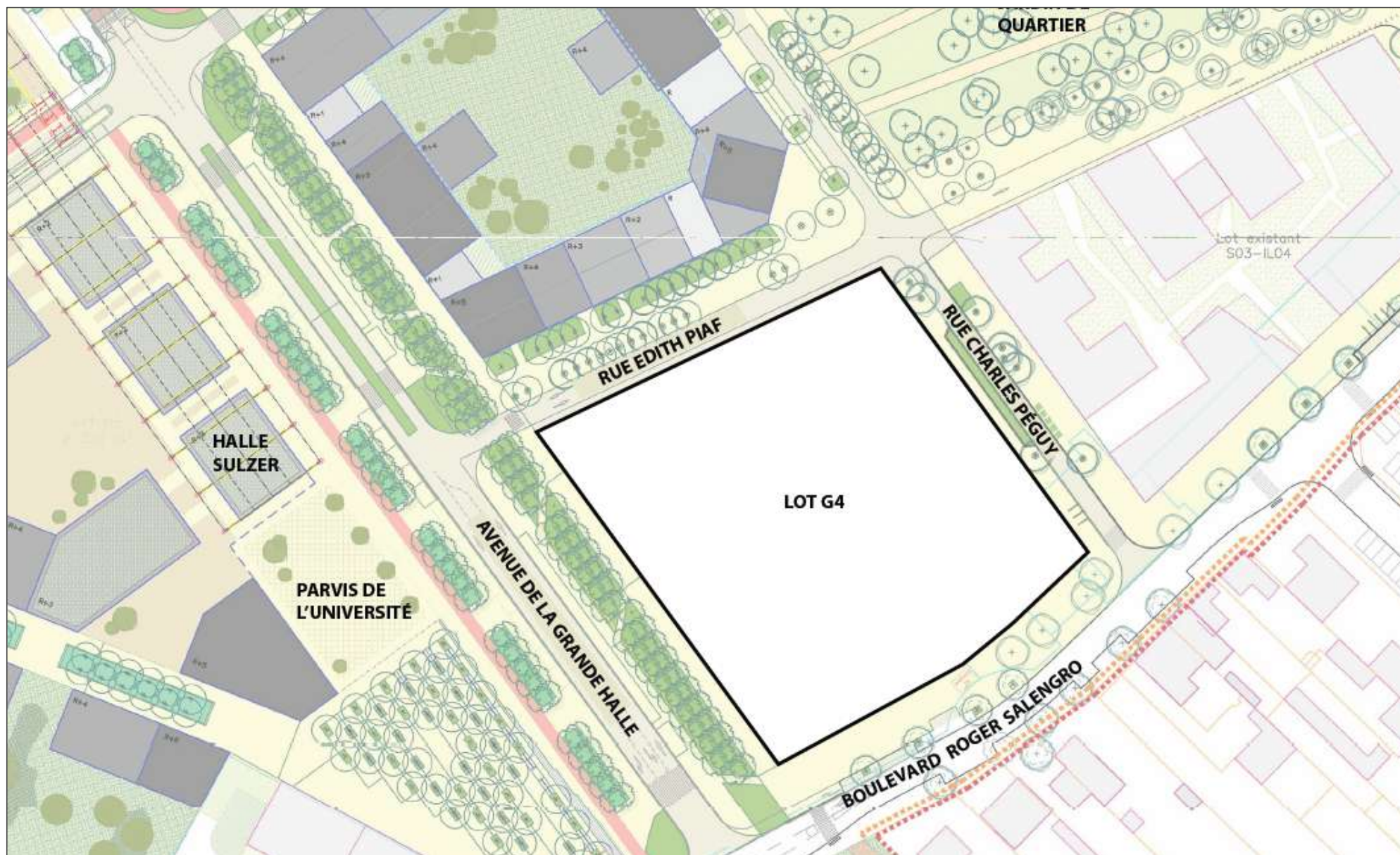
10



Vue sur le site depuis Bd Roger Salengro et Rue Charles Péguy
Saint-Agne, 2025

Annexe 4 : Présentation du projet

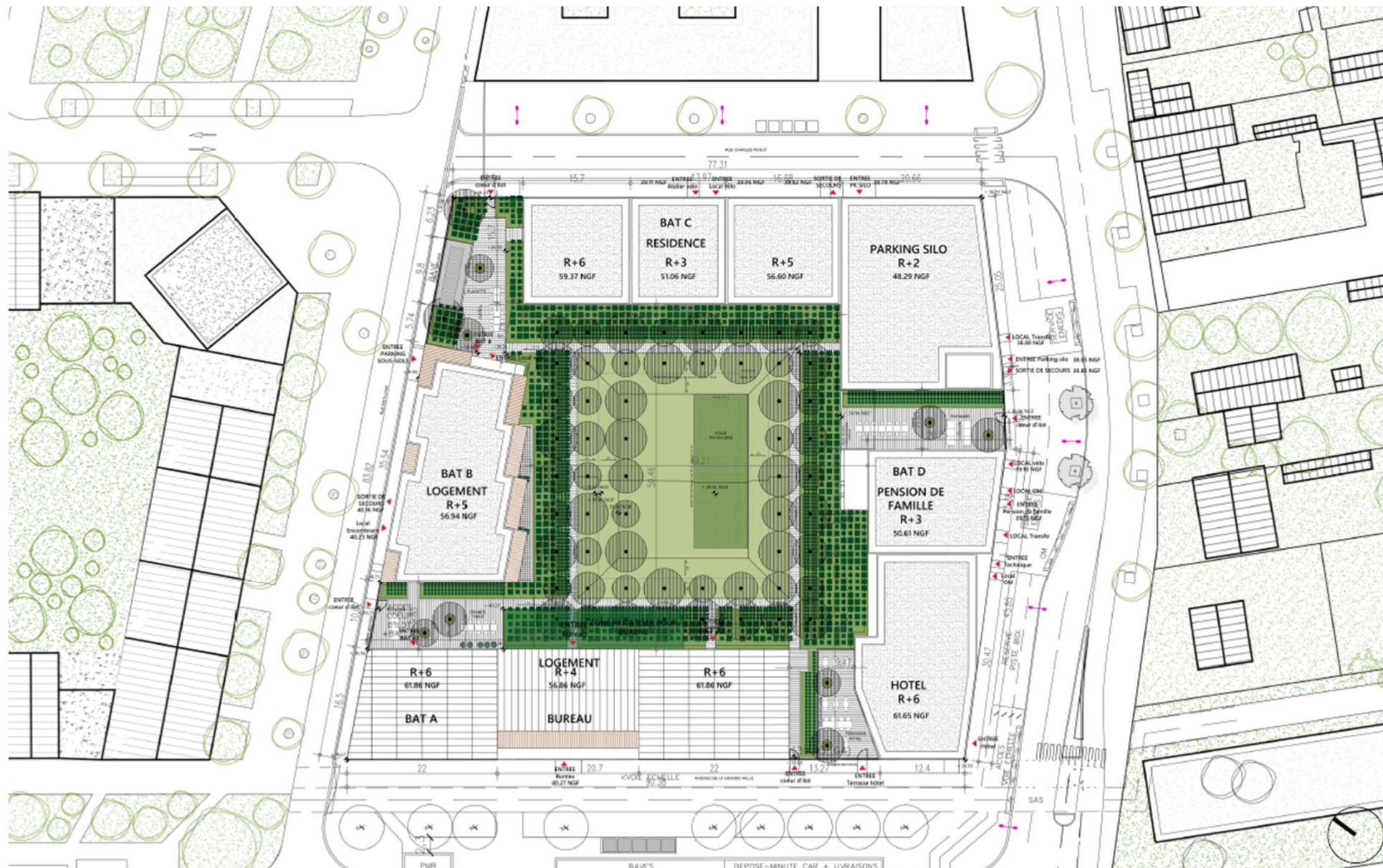
LOCALISATION DU PROJET



Espace accueillant le projet (Source : PC4 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Annexe 4 : Présentation du projet

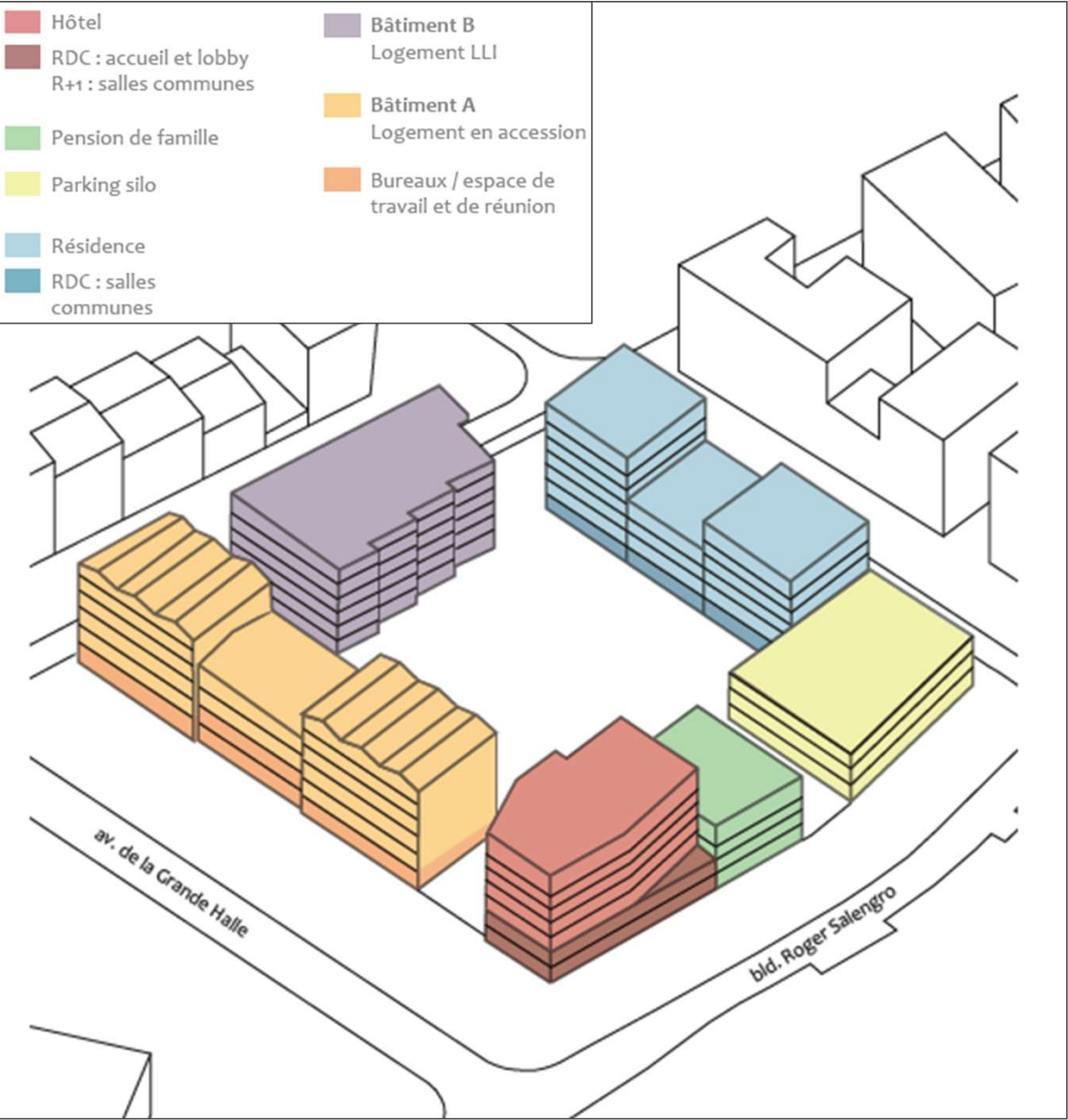
PLAN MASSE



Plan masse novembre 2025, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY

Annexe 4 : Présentation du projet

TYPOLOGIES DE BÂTIMENT



(Source : PC4.1 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Destinations des constructions

Le programme a lui aussi été le vecteur de la conception architecturale. Une attention a été portée par les orientations portées par l'OAP, et notamment la volonté d'animer cette entrée de ville et de connecter l'ensemble urbain. L'opération prévoit un total de **13 230m² de SDP** Le projet se compose ainsi :

• l'hôtel

L'hôtel se situe à l'angle des grands axes pour profiter d'une forte visibilité et d'une activité sociale par son rez-de-chaussée. L'entrée se fait à l'angle de la rue de la Grande Halle et du boulevard Roger Salengro. Au rez-de-chaussée, l'accueil et le lobby s'ouvrent sur une terrasse privative. Le premier étage s'organise autour d'espaces communs tels **qu'une salle de sport, une salle de séminaire et une salle de réunion**. Les **80 chambres** se déploient avec des vues le plus dégagées possible. Les circulations ont été placées dans la faille entre l'hôtel et les logements pour ne créer aucun vis-à-vis.

• la pension de famille

Petit volume en **R+3**, la pension de famille possède des espaces communs de repos et de partage ouverts sur le cœur d'îlot et sur une grande terrasse conviviale et arborée. Des potagers sont prévus sur la terrasse. Le bâtiment intègre un local transfo déjà présent sur le site. Les circulations généreuses desservent les **25 logements** de petites typologies profitant des trois façades pour s'implanter.

• la résidence

La résidence s'anime par sa volumétrie, trois hauteurs différentes accueillent l'ensemble de la résidence. Le rez-de-chaussée profite d'une triple orientation pour positionner un programme à vocation sociale. La salle polyvalente, la salle d'étude et la salle de remise en forme animent le cœur arboré

du projet.

Les **125 logements** de petites typologies se développent autour des deux cages éclairées naturellement, les circulations bénéficient d'un espace généreux. Il y a d'ailleurs 4 typologies différentes de T1 pour répondre aux besoins d'aménagements, des chambres PMR sont accessibles à chaque niveau.

• les logements LLI

L'entrée des logements situés à l'ouest s'effectue également depuis la placette nord. Le rez de chaussée se veut plus calme : un premier local vélo est mis à disposition près du hall, un deuxième est placé au sud près de l'entrée du cœur d'îlot. Au rez-de-chaussée, trois logements profitent du centre végétalisé. Le long de la rue Edith Piaf, la rampe d'accès au parking souterrain longe le bâtiment. Au R+1 les logements profitent des nombreuses possibilités d'orientations pour se positionner. Les **33 logements** bénéficient d'un espace extérieur.

• les logements en accession et bureaux en rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée animés par les bureaux sont en léger recul de la limite parcellaire avec des jardinières plantées pour filtrer la vue. Les deux grands plots accueillent une mixité de logements, allant du T1 au T4 jusqu'en R+6. Deux cages d'escaliers distribuent en moyenne 4 logements par palier.

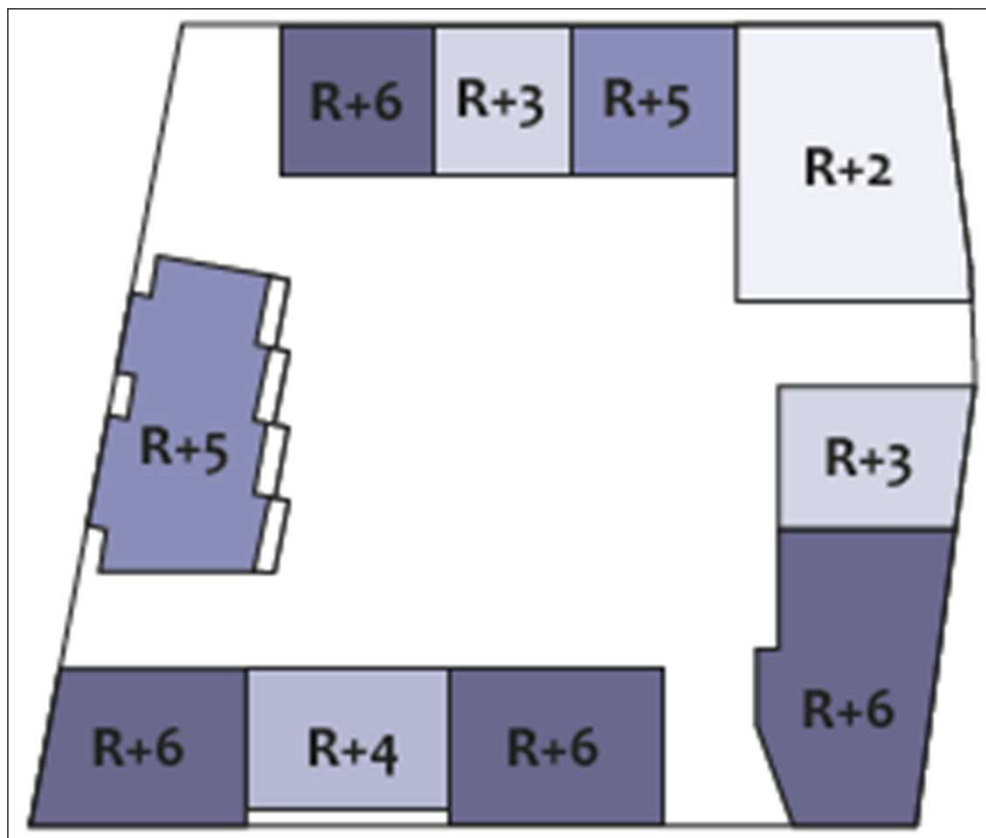
Les **56 logements** possèdent des espaces extérieurs généreux. Le bâtiment central est marqué par son double niveau d'activité (bureaux et espaces de travail). Sur les deux derniers niveaux, quatre grands appartements (T5) traversants profitent d'une double orientation, d'une vue sur le cœur d'îlot et sur le parvis de l'Université.

• Bureau

situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, les bureaux participent à un socle actif

Annexe 4 : Présentation du projet

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

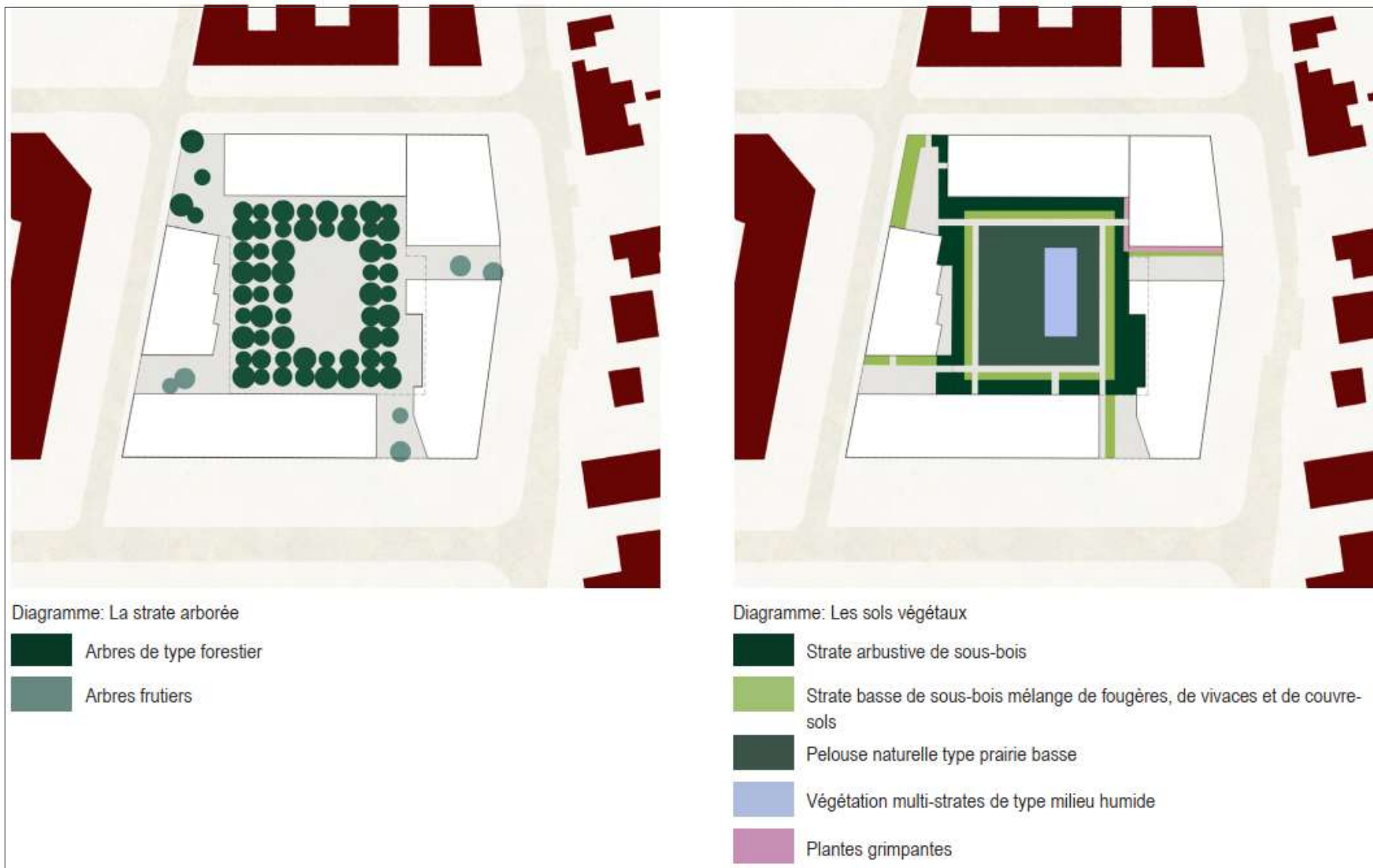


(Source : PC4.1 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

L'épannelage des bâtiments répond à l'insertion urbaine, les volumes les plus hauts atteignent un R+6 et les plus bas un R+2. Les faibles hauteurs rencontrent les plus grandes constituant un jeu de volume maîtrisé et malin pour s'insérer dans un contexte en développement.

Annexe 4 : Présentation du projet

PLAN PAYSAGE



(Source : PC4.2 Notice architectural et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Annexe 4 : Présentation du projet

ACCÈS ET STATIONNEMENTS



(Source : PC4.1 Notice architecturale et paysagère, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

Parking silo

- RDC : 14 places de stationnement
- R+1 : 16 places de stationnement
- R+2 : 18 places de stationnement

Parking souterrain

- 127 places de stationnement

Annexe 4 : Présentation du projet

PERSPECTIVES



Perspective – Av de la Grande Halle et Bd Roger Salengro



Perspective – Av de la Grande Halle



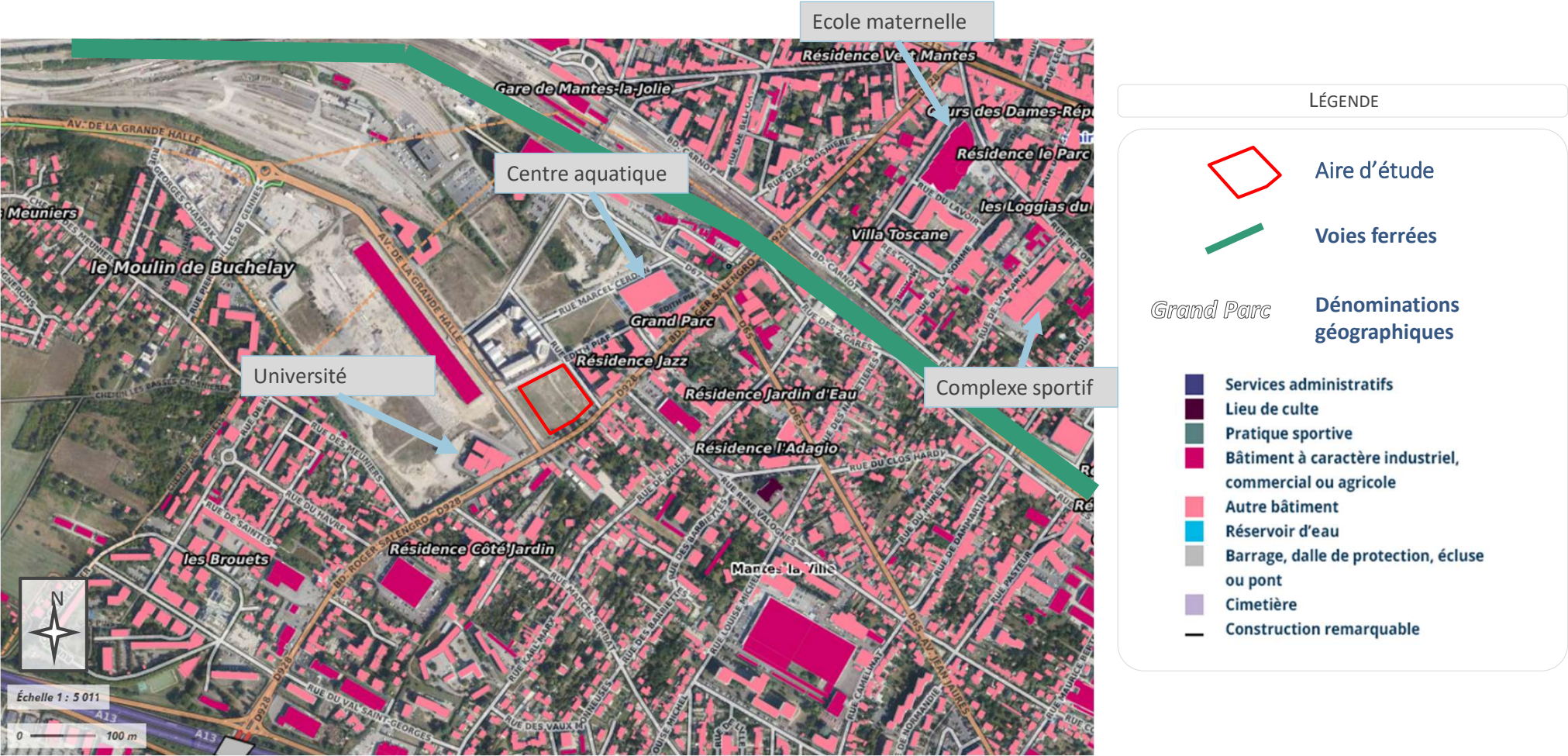
Perspective – Rue Charles Péguy et Bd Roger Salengro



Perspective – Rue Charles Péguy et Rue Edith Piaf

(Source : PC6.2 Insertion du projet dans son environnement, Saint Agne Groupe Immobilier, SATHY)

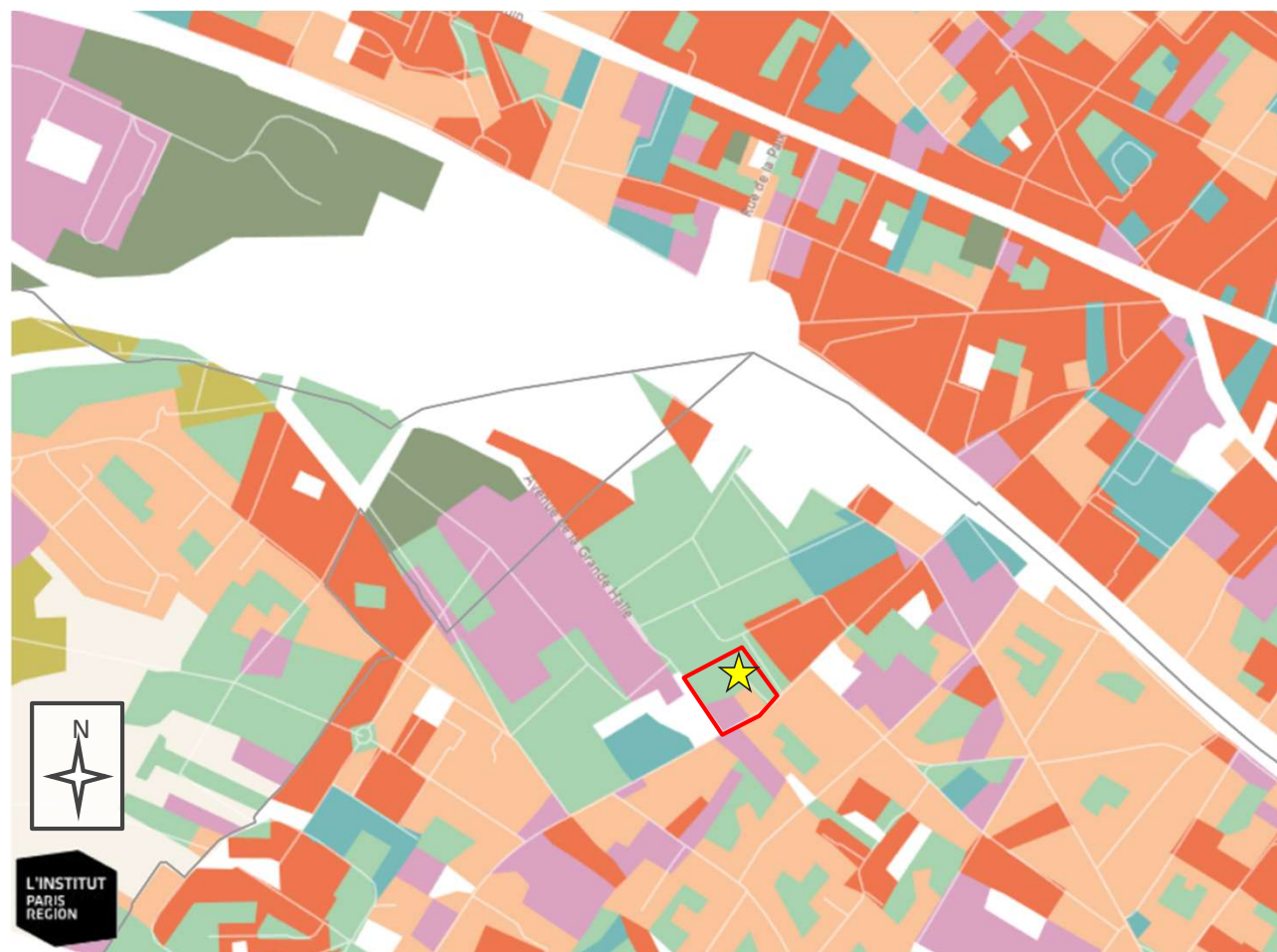
Annexe 5 : Plan des abords



Plan des abords (Source : Géoportail, 2025)

Annexe 5 : Mode de l'occupation du sol (MOS)

PLANS DE L'OCCUPATION DU SOL (MOS)



Plan de l'occupation du sol (Source : Institut Paris Région, 2022)

LÉGENDE



Site d'étude



Aire d'étude

- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) établi par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France classe le site du projet, lors de la dernière mise à jour de 2022, dans la catégorie des « espaces ouverts artificialisés, activités et habitat individuel ». Les terrains environnants présentent des typologies similaires. Il convient toutefois de noter que depuis cette mise à jour, les parcelles situées au nord et nord-ouest du site ont évolué et accueillent désormais des espaces d'activités ou de l'habitat collectif.

Annexe 6 : Localisation du site d'étude par rapport aux sites Natura 2000

LOCALISATION PAR RAPPORT AUX ZONES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES



Localisation du site par rapport aux sites Natura 2000 (Source : Géoportail, 2025)

LÉGENDE

Site d'étude

Zone Natura 2000 directive oiseaux

Zone Natura 2000 directive habitats

Réseau hydrographique

Cercle d'un rayon de 5 km

Le projet ne se situe pas dans une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche est localisée à environ 1,9 km du site. Le projet est séparé de cette zone Natura 2000 directive Oiseaux par un milieu anthropisé et urbain. Aucun réseau hydrographique ne relie ces 2 zones. Le projet n'a donc pas d'impact sur cette zone Natura 2000.

De la même manière, une zone urbaine sépare le site de la zone Natura 2000 directive Habitat la plus proche, située à 3km du site. Le projet n'a donc pas d'impact sur cette zone.



Un monde durable n'émergera pas sans vous
Nous vous y aidons

Annexes complémentaires
utiles pour la présentation
du projet et de ses enjeux
environnementaux

Annexe 7 : Localisation du site d'étude par rapport aux ZNIEFF les plus proches

LOCALISATION DES ZNIEFF LES PLUS PROCHES



LÉGENDE

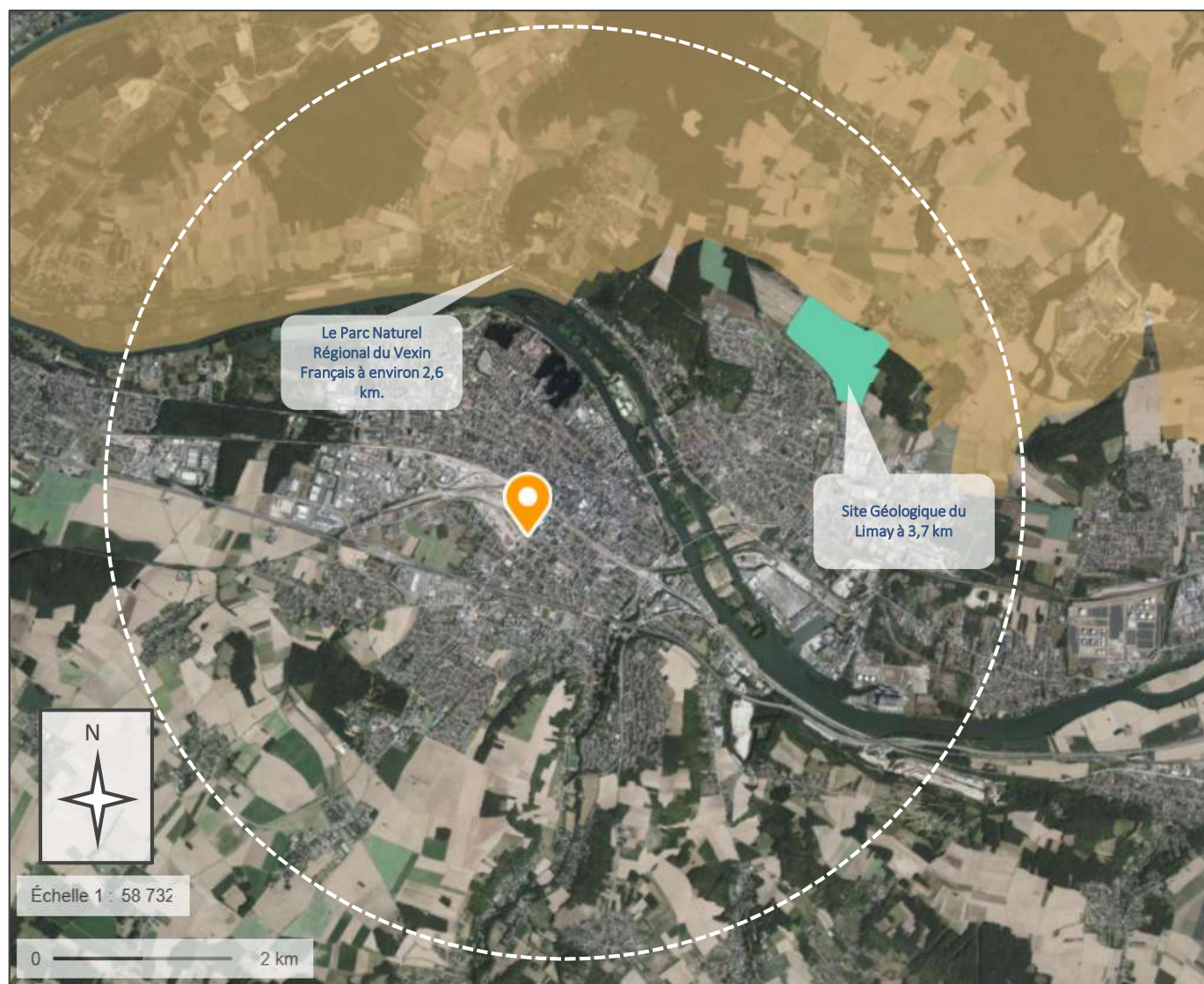
- ★ Site d'étude
- ZNIEFF de type II
- ZNIEFF de type I
- Cercle d'un rayon de 5 km

La ZNIEFF la plus proche est la “Boucle de Guernes-Moisson”, de type 2, localisée à environ 1,5 km au nord-est.

Localisation du site par rapport aux ZNIEFF (Source : Géoportail, 2025)

Annexe 8 : Localisation du site d'étude par rapport aux réserves naturelles et parcs naturels les plus proches

LOCALISATION DES RÉSERVES NATURELLES ET PARCS NATURELS LES PLUS PROCHES



LÉGENDE



Site d'étude



Parc naturel régional



Réserve naturelle nationale



Cercle d'un rayon de 5 km

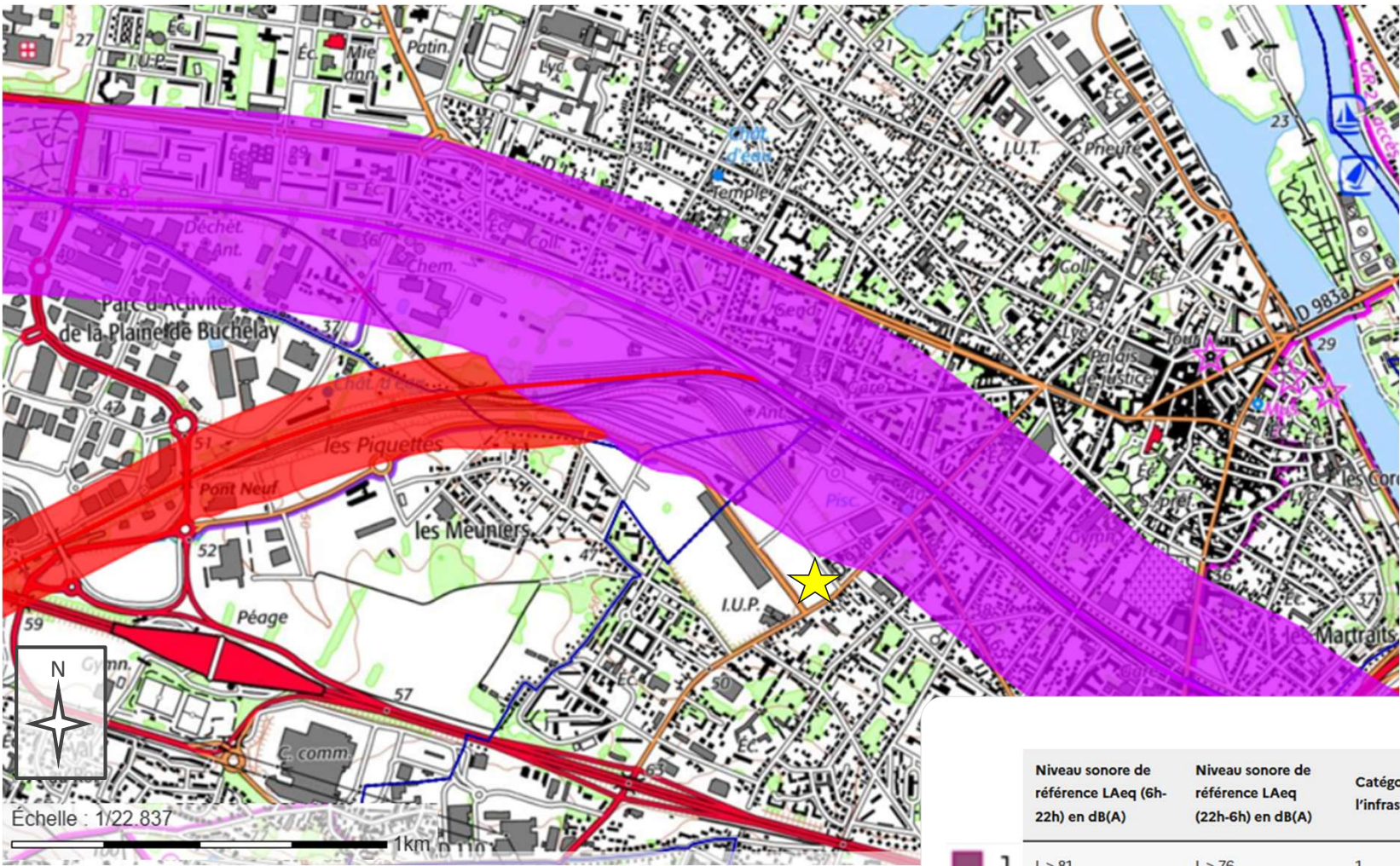
Un parc naturel est présente au Nord-Est du site ainsi qu'une réserve naturelle régionale. Il s'agit d'un parc naturel : Parc Naturel Régional du Vexin Français, située à environ 2,6 km du site Géologique du Limay, qui se trouve à 3,7 km.

La réserve naturelle nationale la plus proche est situé à 9 km du site (les Coteaux De La Seine) (hors de la présente carte).

Localisation du site par rapport aux réserves naturelles les plus proches (Source : Géoportail, 2025)

Annexe 9 : Exposition au bruit du site

CLASSEMENTS SONORES DES VOIES FERRÉES



Classements sonores des voies ferrées (Source : Département des Yvelines)

Le projet est situé en limite du secteur affecté par le bruit de la voie ferrée.

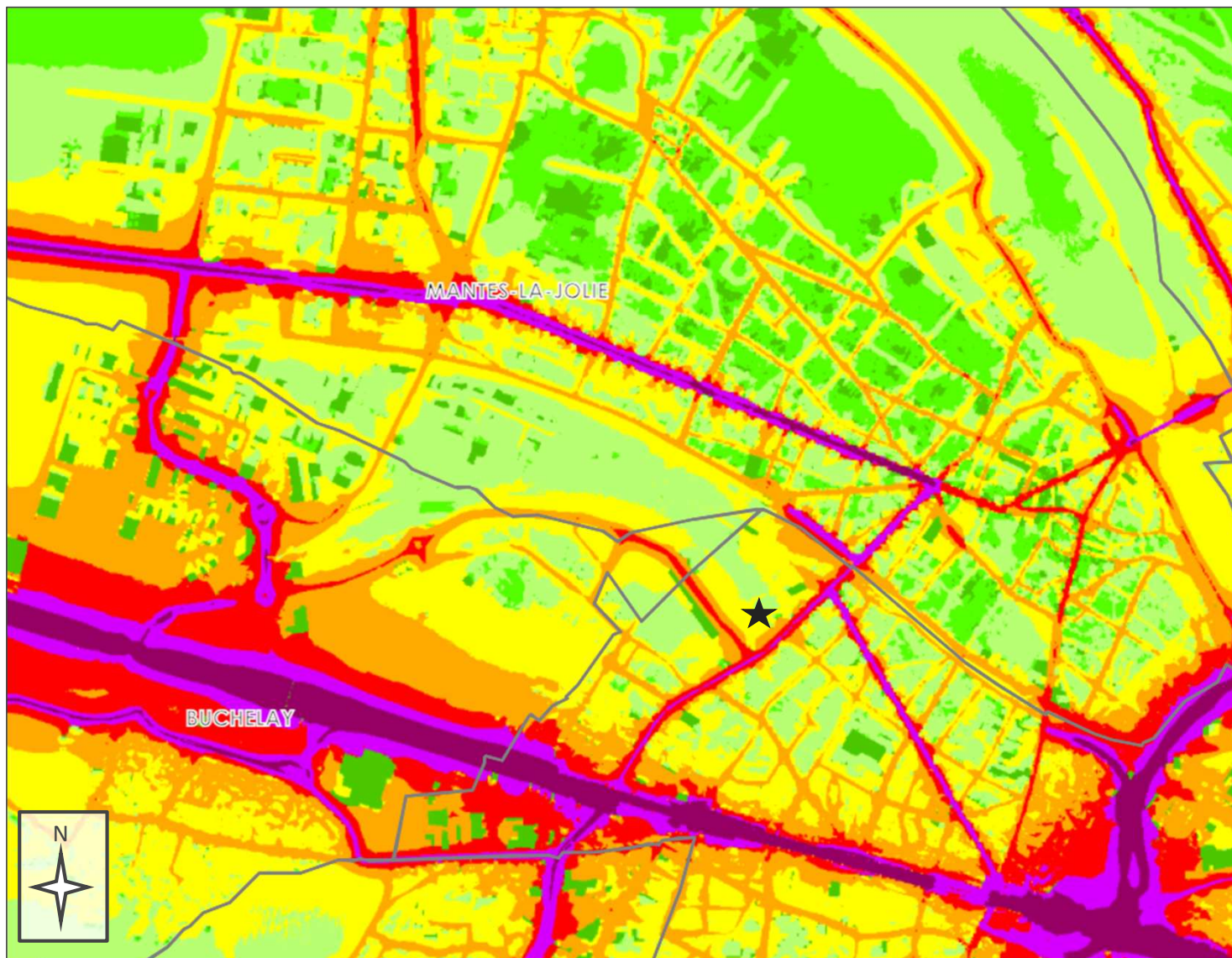
LÉGENDE

★ Site d'étude

	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	1	300 m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Annexe 9 : Exposition au bruit du site

CARTOGRAPHIE – BRUITS DES TRANSPORTS



LÉGENDE

★ Site d'étude

Lden dB(A)

- ≥ 75
- 70 - 75
- 65 - 70
- 60 - 65
- 55 - 60
- 50 - 55
- 45 - 50
- < 45

Cartographie – Bruits des transports (Source : <https://carto.bruitparif.fr/>)

Le projet est situé dans un environnement sonore moyen.

Annexe 9 : Exposition au bruit du site

EXPOSITION AUX BRUITS DES AÉROPORTS



Exposition au bruit (Source : Géoportail)

LÉGENDE



Site d'étude



Plan d'exposition au bruit :
document d'approbation

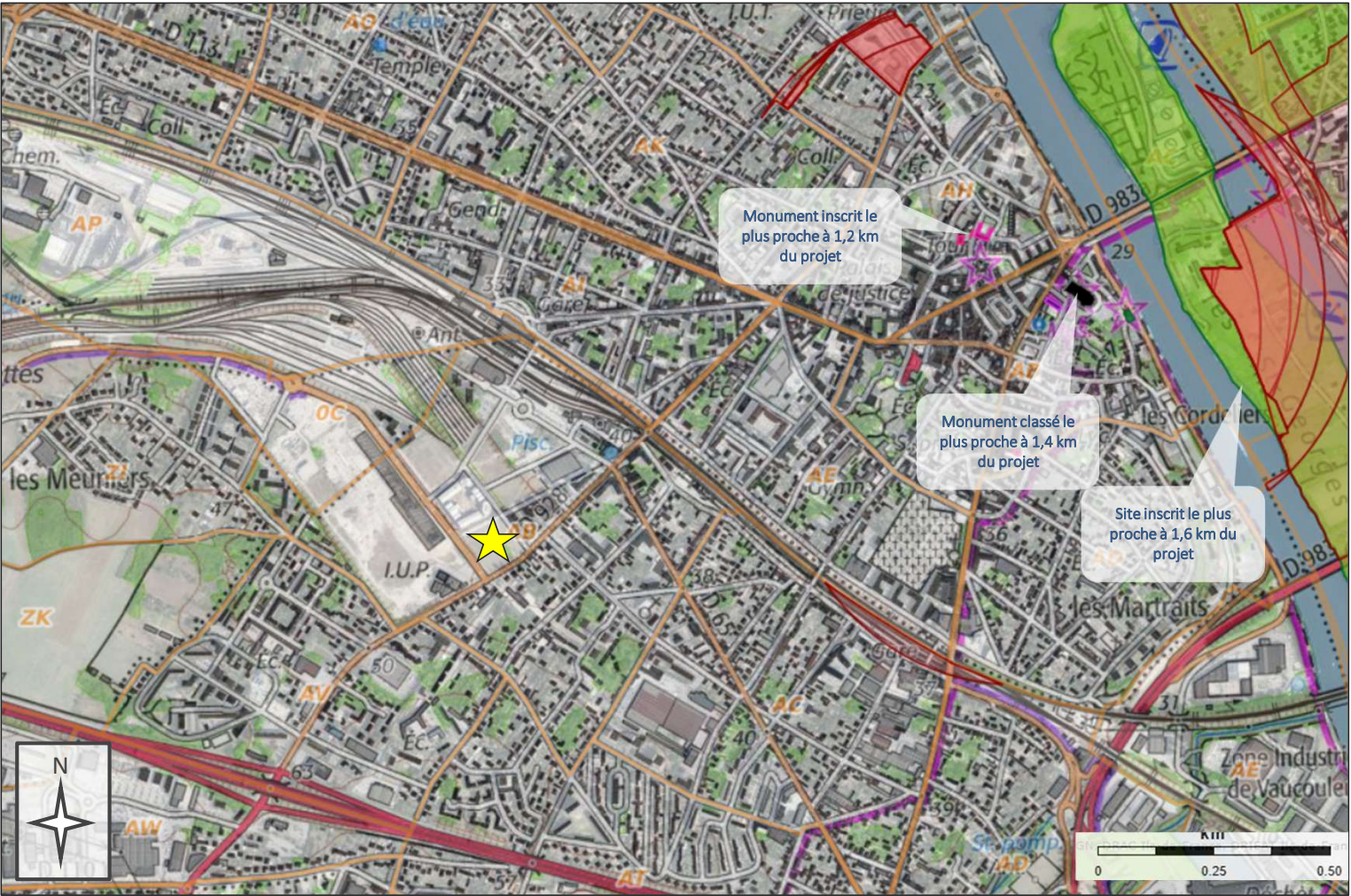
- **Zone A : zone de bruit fort**
où $L_{den} > 70$ ou $IP > 96$
- **Zone B : zone de bruit fort**
où $L_{den} < 70$
et dont la limite extérieure
est comprise entre $L_{den} 65$ et 62
ou zone dont la valeur IP
est comprise entre 96 et 89
- **Zone C : zone de bruit modéré**
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou $IP = 89$ et une limite
comprise entre $L_{den} 57$ et 55
ou IP entre 84 et 72
- **Zone D : zone de bruit**
comprise entre la limite
extérieure de la zone C
et la limite correspondant à
 $L_{den} 50$

Ref. Code de l'urbanisme
- Article R112-3

Le projet n'est pas concerné par l'exposition au bruit des aéroports car le site le plus proche « Aérodrome des Mureaux » est situé à environ 17km.

Annexe 10 : Sites classés et inscrits de Mantes-La-Ville

SITE CLASSÉS ET INSCRITS À PROXIMITÉ DU PROJET



Localisation des sites classés et inscrits des Yvelines (Source : DRIEAT et Département)

LÉGENDE

★ Site d'étude

Monument

- Classé
- Partiellement classé-inscrit
- Partiellement classé
- Inscrit
- Partiellement inscrit
- En instance de classement
- Par défaut

Site

- Classé
- Inscrit

Périmètres MH

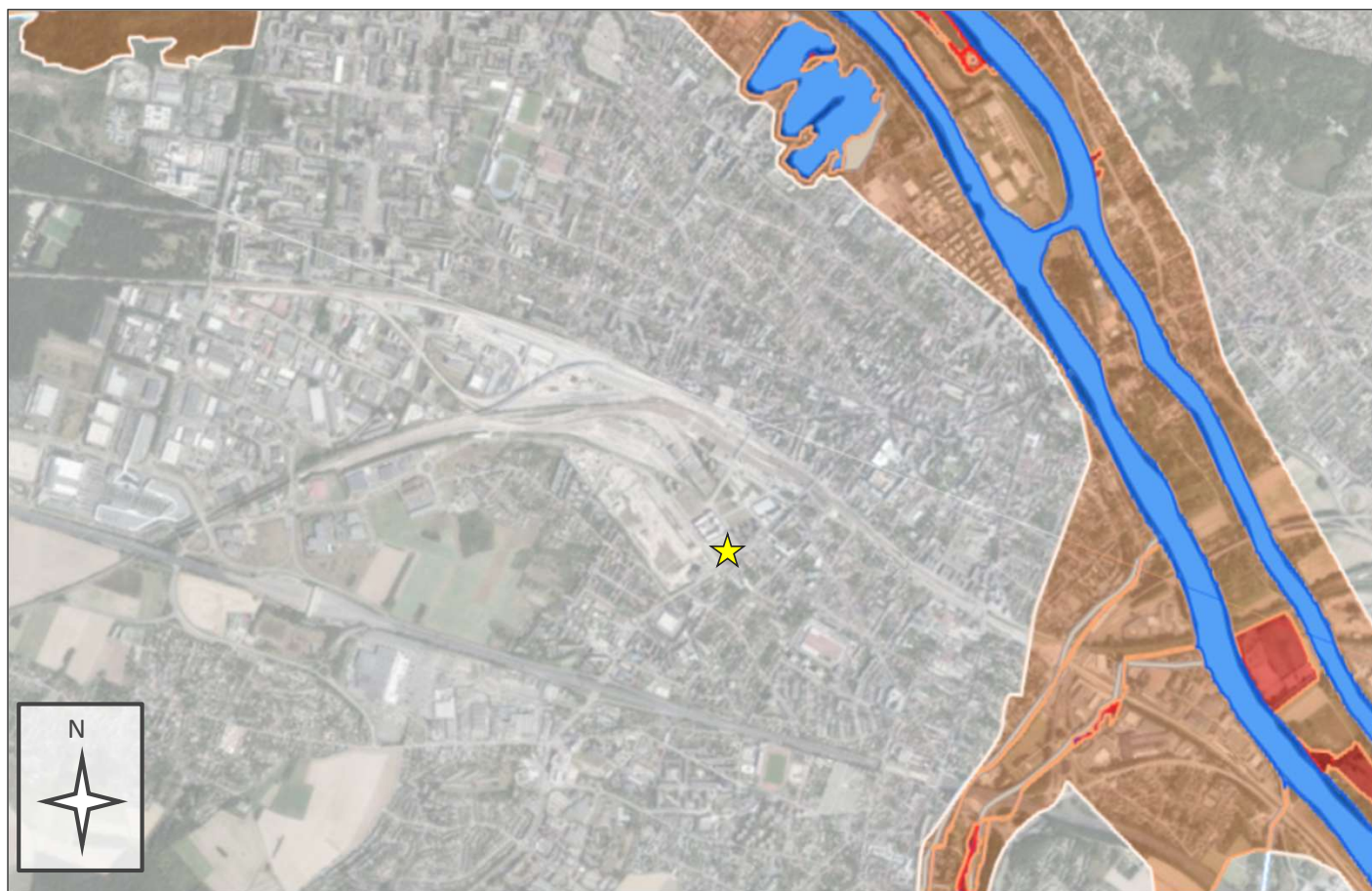
- Périmètres MH (intérieurs)
- Périmètres MH

Il se trouve un monument classé, l'Eglise Notre-Dame, à 1,4 km du projet. Le monument inscrit le plus proche, « Ancien Hôtel » à 1 Rue Baudin, se trouve à 1,2 km du projet.

Le site inscrit le plus proche, "Boucles de la Seine de Moisson à Guernes" est situé à environ 1,6 km. Le site classé, le plus proche, "Château et parc du domaine des Célestins", est à 2,6 km du projet (hors carte).

Annexe 11 : Zones humides aux alentours du projet

LOCALISATION DES ZONES HUMIDES



Localisation des zones humides des Yvelines (Source : DRIEAT IF)

LÉGENDE



Site d'étude



Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser



Classe B : Zones humides probables dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser

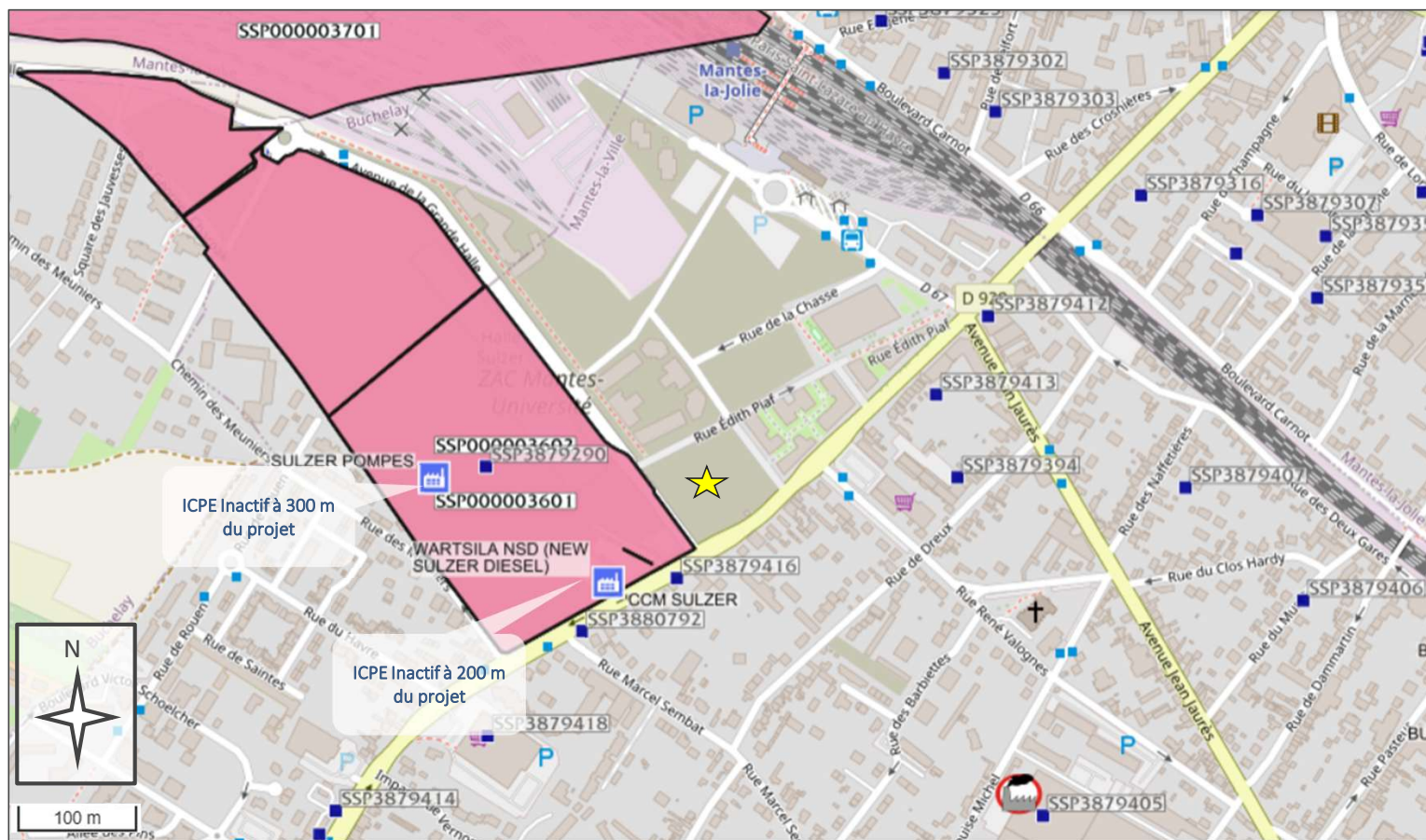


Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique
Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Le projet n'est pas concerné par une enveloppe de zone humide.

Annexe 12 : Risques technologiques

PLAN DES SITES ICPE À PROXIMITÉ



Sites ICPE (Source : Géorisques, 2025)

LÉGENDE

★ Site d'étude

Usine non Seveso

Emprises des sites industriels

Localisation des anciens sites industriels et activités de service

Industries

Dans un périmètre de 500m plusieurs activités sont susceptibles d'avoir générés une pollution des sols.
4 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
12 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

Annexe 12 : Risques technologiques

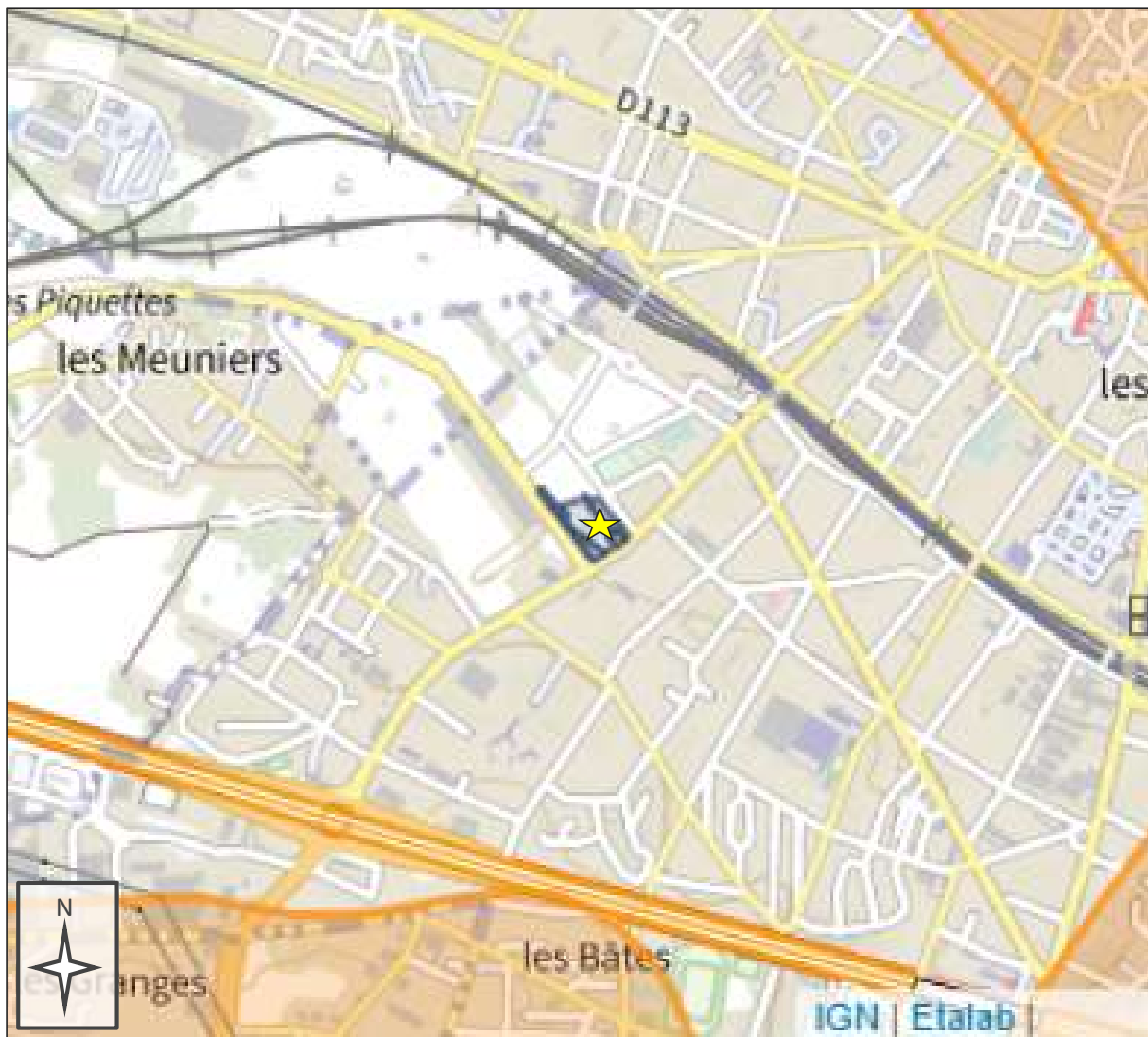
SITUATION DE LA CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES



Sites ICPE (Source : Géorisques, 2025)

Annexe 13 : Risques naturels

PLAN DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



Exposition au retrait gonflement des argiles (Source : Géorisques, 2025)

LÉGENDE



Site d'étude



Exposition forte



Exposition moyenne

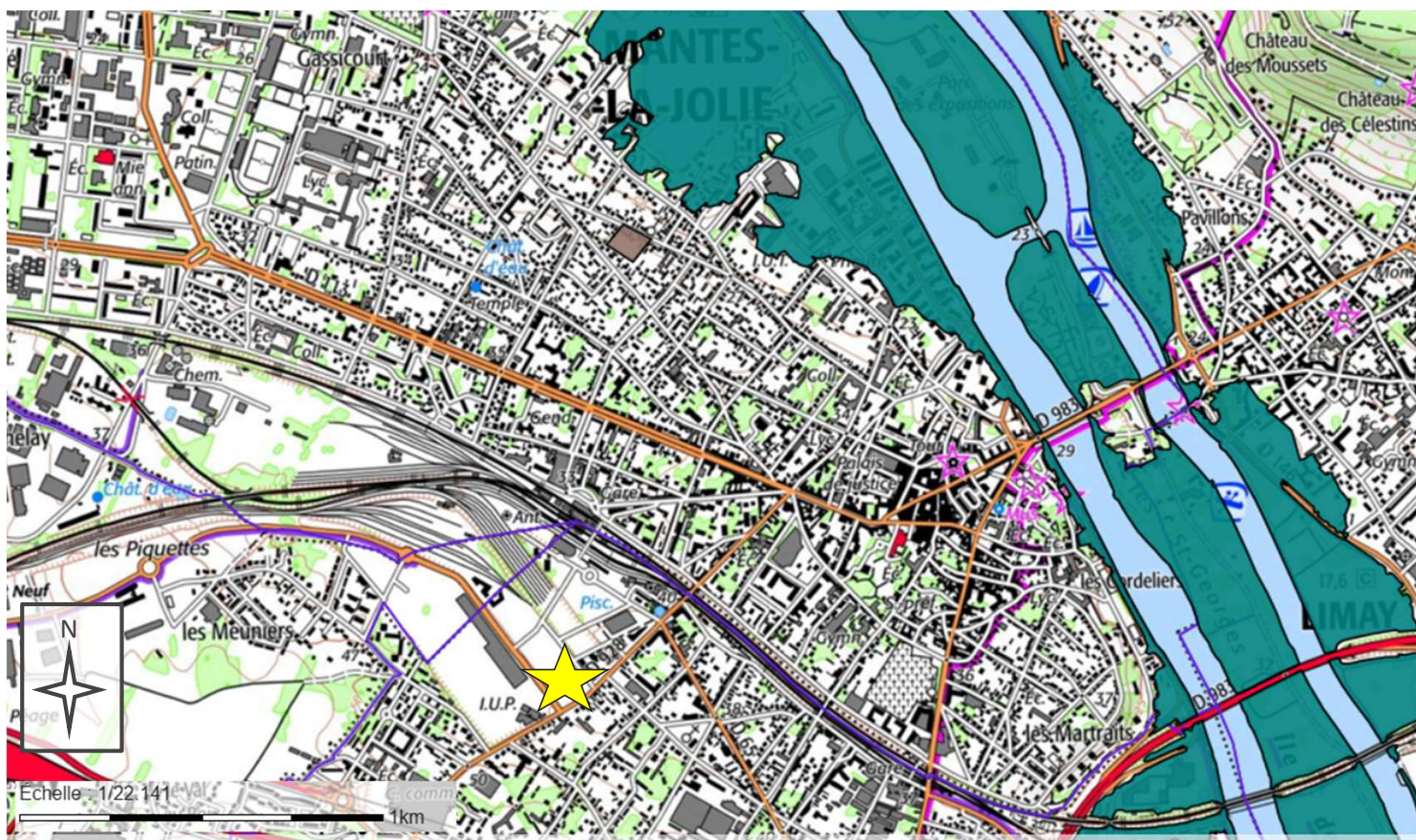


Exposition faible

Aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.

Annexe 13 : Risques naturels

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS



LÉGENDE



Site d'étude

■ PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise

Le site de projet n'est pas concerné par le périmètre lié aux inondations de la Seine.

Plan de prévention des risques naturels (Source : Géorisques, 2025)

Annexe 13 : Risques naturels

ZONES SENSIBLES AUX INONDATIONS



Exposition au aléa débordements (Source : Géorisques, 2025)

LÉGENDE

★ Site d'étude

Crue de faible probabilité

Hauteurs d'eau - Aléa débordement de cours d'eau

Entre 0 et 0,5 m

Entre 0,5 et 1 m

Entre 1 et 2 m

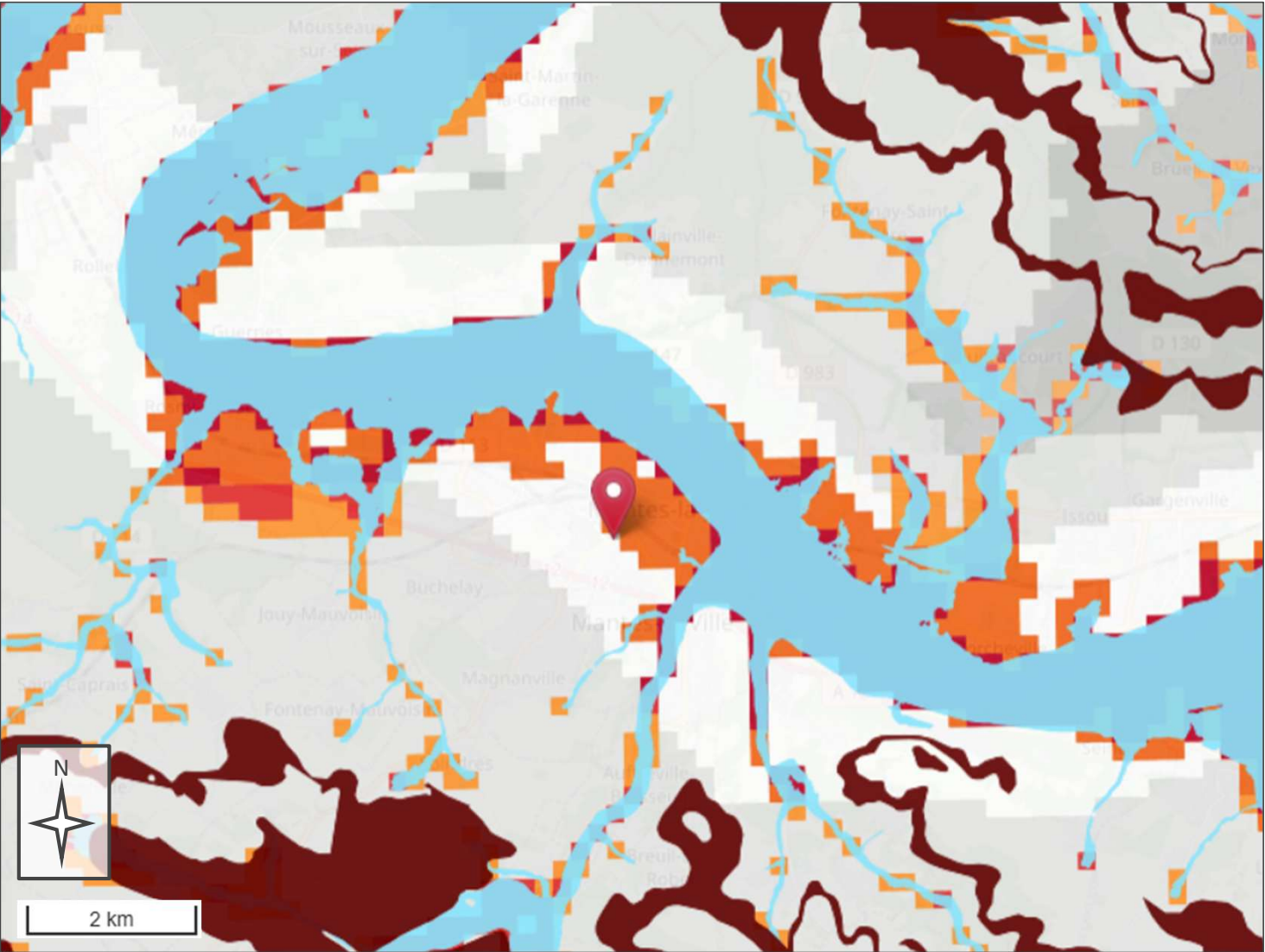
Plus de 2 m

Périmètre de TRI

Le site de projet n'est pas concerné par le périmètre lié aux inondations de la Seine.

Annexe 13 : Risques naturels

ZONES DE REMONTÉES DES NAPPES



Exposition au aléa débordements (Source : Géorisques, 2025)

Le site de projet n'est pas concerné par l'aléas de remontée de nappe (débordement de nappe ou inondation de cave).

LÉGENDE

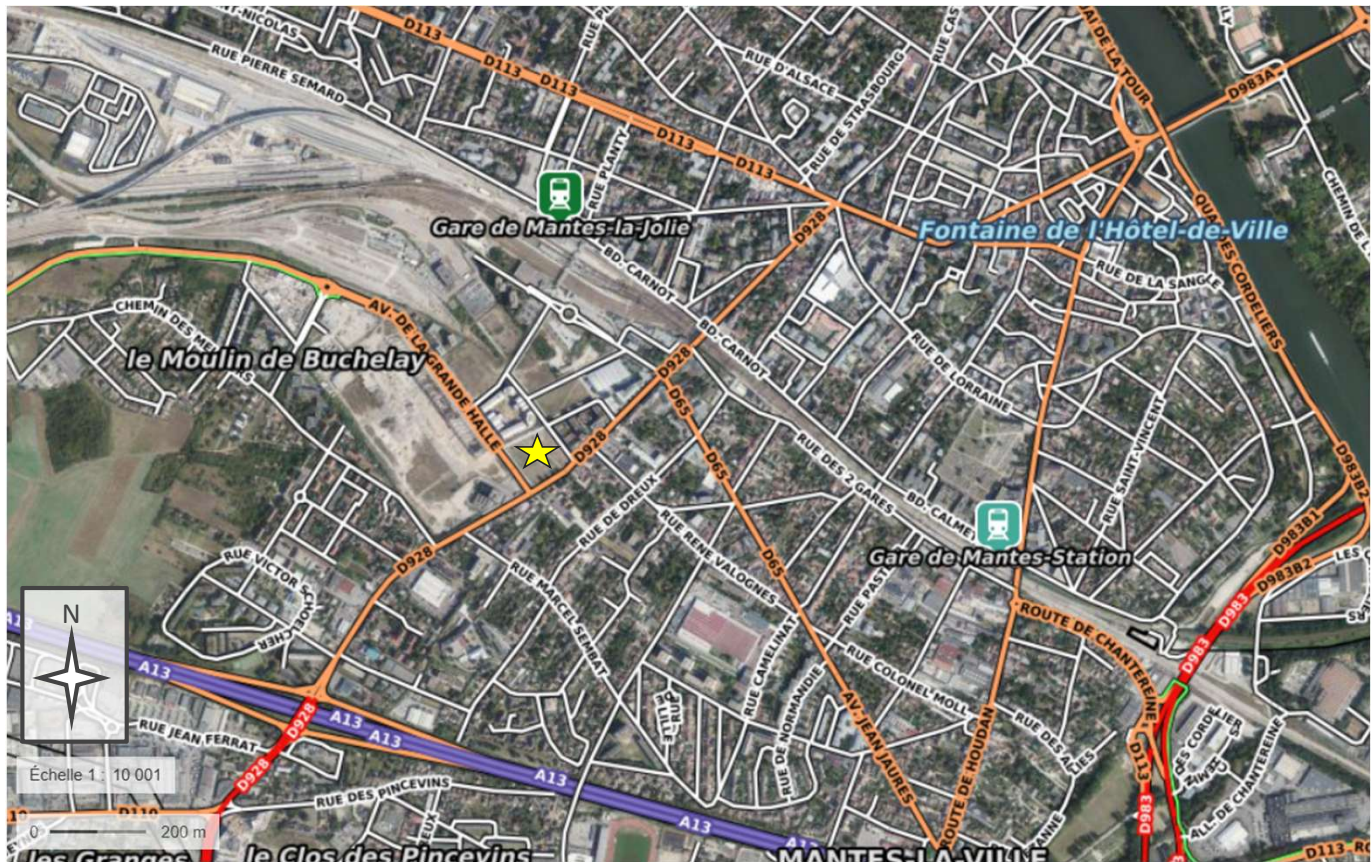


Site d'étude

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE
- Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2/BRGM)
- Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTEs/DGPR)

Annexe 14 : Localisation du projet – transports à proximité

TRANSPORTS LOURDS A PROXIMITE



Localisation de station de transport lourd à proximité du site (Source : Géoportail, 2025)

LÉGENDE

★

Site d'étude

Des grands axes de circulation 2-roues et automobiles a proximité (A13, D113, D928). Deux gares a proximité, la plus proche étant la Gare de Mantes-la-Jolie à 450m à pied.

© TERA0 2025

TR25- 485 – Saint-Agne – Mantes-la-Ville – Cas par Cas - Annexes

37