

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

10/06/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01113P0122

1. Intitulé du projet

Déconstruction / reconstruction d'un immeuble à usage de bureaux à
Guyancourt (Saint-Quentin-en-Yvelines)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

CFC DEVELOPPEMENT

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

Didier Wauquiez, Directeur du Développement

RCS / SIRET

342 776 770 00030

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique

Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique

36°

Construction d'un ensemble à usage de bureaux d'une surface de
plancher de 15.000 m² environ

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

Déconstruction d'un bâtiment de bureaux existant de 15 000 m² en R+6 et
reconstruction d'un bâtiment tertiaire de bureaux neuf de 15 000 m² en R+6
avec conservation des infrastructures (Parc de stationnement souterrain).

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de remplacer un bâtiment tertiaire existant par un bâtiment tertiaire neuf permettant une mise à niveau fonctionnelle, technique, énergétique et environnementale. Ce projet répond aux enjeux du développement durable à Guyancourt et correspond aux nouveaux besoins du pôle tertiaire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'engagement du maître d'ouvrage, dans la satisfaction des besoins des futurs utilisateurs et pour l'insertion optimale du projet dans son environnement proche, se traduira par la mise en oeuvre d'une certification environnementale BREEAM very good sur le projet. Cette certification garantira la prise en compte des enjeux sociaux, énergétiques, environnementaux, des critères de confort et de santé pour les occupants et d'insertion dans le site du projet, pendant les phases de réalisation et d'exploitation.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation du projet se déroulera en deux étapes principales :

1ère étape : Déconstruction de la superstructure du bâtiment existant. Cette étape devrait débuter courant 2014 et durer 3 mois.

2ème étape : Construction du nouveau bâtiment pendant 24 mois. Prenant en compte le planning prévisionnel actuel, la livraison du projet est prévue courant 2016.

Le bâtiment existant sera déconstruit selon les meilleures pratiques actuelles afin de limiter les nuisances sonores, visuelles et sur la qualité de l'air à proximité.

Les matériaux enlevés seront séparés par catégories, triés et emmenés vers des centres de recyclage lorsque cela est possible.

Que ce soit pour la déconstruction ou la construction, l'installation de chantier aura fait l'objet d'études particulières visant à limiter son impact sur l'environnement proche. Elle ne devra pas perturber la circulation sur les voies publiques, permettre une communication adéquate auprès des riverains, conserver la propreté du chantier et des espaces à proximité, et limiter les consommations de ressources (eau, énergie,...). La configuration de la parcelle du projet, bordée de 3 voies distinctes, permettra de respecter ces engagements.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

D'une manière générale, le projet n'aura pas d'impact supérieur au bâtiment existant durant sa phase d'exploitation car il s'agit d'un bâtiment de même gabarit, pour une même utilisation tertiaire, et avec un effectif global équivalent.

Le projet intégrera des contraintes nouvelles sur la consommation d'énergie, les matériaux, les transports (plan de déplacement, équipement favorisant les transports doux,...), les niveaux sonores des équipements et la gestion des espaces paysagers, ainsi que l'impact global sur l'environnement proche seront réduits par rapport à l'immeuble actuel.

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

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Procédure d'agrément
- Permis de démolir
- Permis de construire

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

- Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
15.000 m ² de Surface Plancher	
354 places de parkings conservées en infrastructure	
Longueur du bâtiment : 105 mètres	
Profondeur : 19 mètres	
Hauteur de la construction : 26.50 mètres	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

11 avenue du Centre
78280 Guyancourt

Coordonnées géographiques¹

^E Long. 2° 3' 9.2684" ^N Lat. 48° 47' 17.433"

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Communes traversées :

Guyancourt

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

Oui Non

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

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

permis de construire obtenu le 24.04.1991

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

La parcelle est occupée par un bâtiment tertiaire de bureaux comprenant 6 étages et 3 niveaux de sous-sol.

La surface de la parcelle est de.... et l'emprise au sol du bâtiment est de..... Les surfaces restantes sont paysagers ou constituées des aires de stationnement.

la parcelle se situe dans une zone urbaine dédiée aux activités économiques, en particulier tertiaires.

Le projet futur restera dans une occupation des sols similaire, de même, le PLU sera respecté.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui



Non



Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Guyancourt, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui



Non



5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ville de Guyancourt : Délibération approbation de la carte de bruit - 24 novembre 2009 sur la base de l'arrêté préfectoral n°SE 09-000157 du 5 novembre 2009.</p> <p>Le classement des voies à proximité du site engendrera des contraintes particulières dans le niveau d'isolation au bruit des façades.</p>

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ARRETE N° 2006 - 94 RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE LA COMMUNE DE GUYANCOURT Les risques identifiés sont : Inondation R111_3 approuvé le 02/11/1992 Mouvement de terrain R111_3 approuvé le 05/08/1986 LA PARCELLE N'EST PAS DIRECTEMENT SOUMISE A CES RISQUES
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet, à vocation de bureaux, engendrera des consommations d'eau potable issue du réseau de la ville. Ces consommations seront limitées et se traduiront par une utilisation sanitaire et éventuellement d'arrosage de quelques espaces paysagers.
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inondation R111_3 approuvé le 02/11/1992 Mouvement de terrain R111_3 approuvé le 05/08/1986 La parcelle n'est cependant pas soumise à ces risques.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les équipements techniques du bâtiment peuvent être source de bruit, comme la circulation engendrée par les utilisateurs. Cependant, vis-à-vis de l'état existant, les niveaux de bruit ne seront pas augmentés.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La conception du projet prendra en compte ces émissions et les niveaux d'émergence seront limités vis-à-vis du bruit ambiant. Les infrastructures de transport occasionnent des nuisances sonores sur la parcelle, ainsi la conception des façades sera optimisée afin de respecter les meilleures pratiques d'affaiblissement acoustique.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les odeurs engendrées par le projet pourraient venir de la ventilation du RIE éventuel. Dans ce cas les rejets du réseau d'extraction seront positionnés afin d'en limiter l'impact.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La parcelle pourrait être soumise au même type de nuisances, et sera également soumise aux nuisances olfactives issues de la circulation automobile. Ces nuisances potentielles restent faibles.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>L'éclairage intérieur et extérieur du bâtiment peut engendrer des nuisances lumineuses faibles.</p> <p>Les éclairages seront gérés par horloge afin de limiter les nuisances en limitant les heures de fonctionnement.</p> <p>De même la conception et le choix des luminaires seront effectués afin de limiter ces nuisances. Pour l'éclairage extérieur, les luminaires seront orientés uniquement vers le sol.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Les déchets produits seront des déchets de bureaux : Papier, cartons, déchets électroniques et électriques, ...</p> <p>De même des déchets organiques pourront être produits par le RIE.</p> <p>Des espaces spécifiques de tri et stockage seront mis en place et les filières d'enlèvement spécifique seront choisis.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	

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

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 lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Ce projet de déconstruction d'un bâtiment tertiaire existant et de remplacement par un bâtiment neuf de même usage et de même gabarit n'engendrera pas de nuisances particulières sur l'environnement immédiat de la parcelle.

L'impact global du bâtiment sera plutôt réduit par l'insertion de contraintes environnementales spécifiques non prises en compte sur le bâtiment existant.

De plus cette parcelle est située dans une zone d'activité spécifiquement développée pour la construction de bâtiment tertiaire de bureaux , ainsi ce projet est tout à fait adapté au contexte.

La phase de chantier sera traitée afin de réduire l'impact sur le voisinage et l'environnement à partir des meilleurs pratiques actuelles.

Cette démarche sera notamment formalisée par une certification environnementale prenant en compte ces critères.

Ainsi, ce projet devrait être dispensé d'une étude d'impact spécifique.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; <input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; <input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; <input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; <input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
Annexes jointes : Annexe n°1 Annexe 2 : PLAN DE SITUATION Annexe 3 : PHOTOGRAPHIES Annexe 4 : PLAN DU PROJET Annexe 5 : VUES AERIENNES ET ABORDS DU PROJET

9. Engagement et signature

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

Fait à

Elancourt

le,

10/06/2013

Signature



CFC Développement

Omega Parc - Bâtiment 4
3 bld Jean Moulin - CS 80508
78997 ELANCOURT CEDEX
Tél. 01.30.64.71.17 - Fax 01.30.64.71.28
www.businessparc.eu - cfcd@cfcd.eu
RCS Versailles B 342 776 770





Photo 01 : Vue sur l'Avenue du Centre. Prise de vue: JUIN 2012

Photo 02 : Vue sur Accès parking
rue Emile et Charles Pathés
Prise de vue: JUIN 2012



Photo 03 : Vue à l' ANGLE De l'Avenue du Centre et rue Emile et Charles Pathés. Prise: JUIN 2012

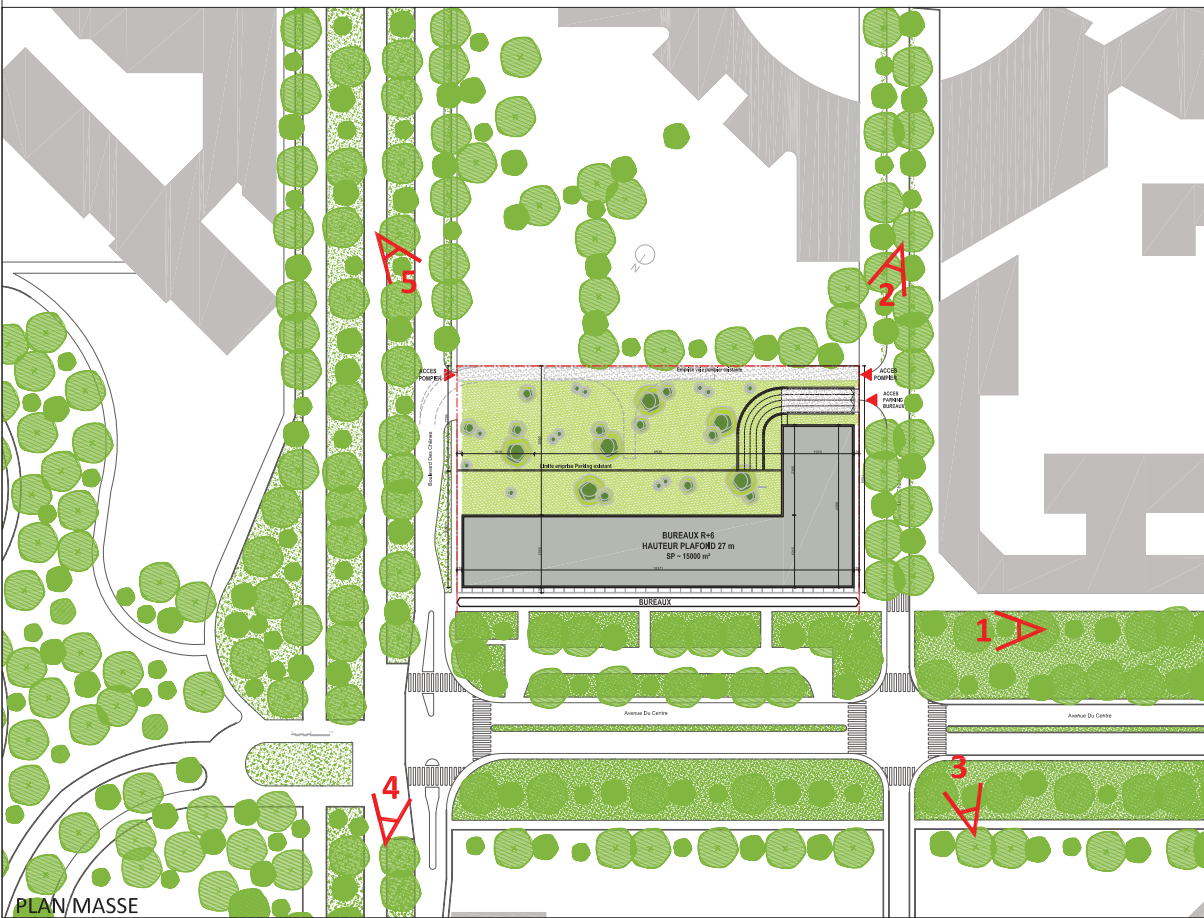
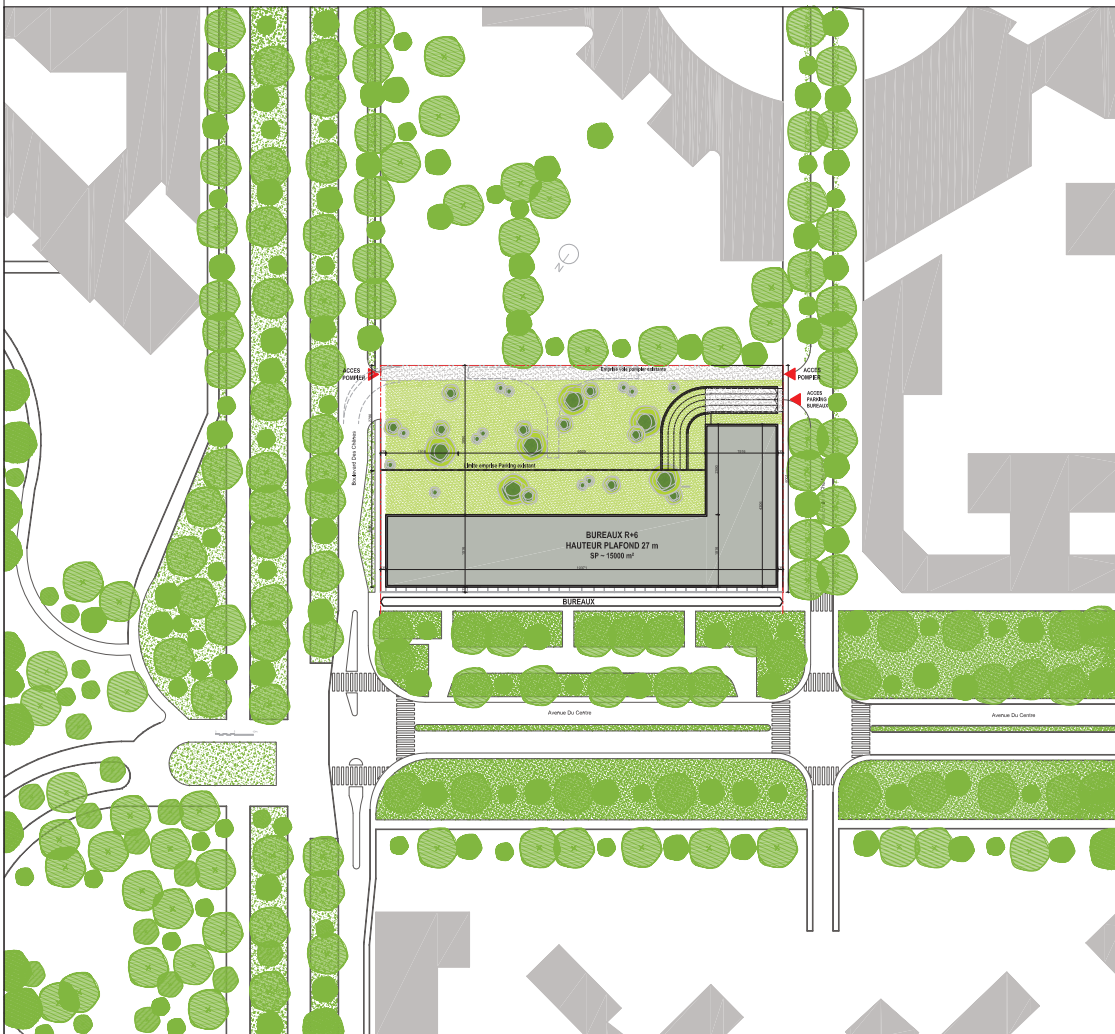


Photo 04 : Vue à l' ANGLE de l'avenue du Centre et Bvd des chênes. Prise de vue: JUIN 2012



Photo 05 : VUE sur le Boulevard des chênes. Prise de vue: JUIN 2012



PLAN MASSE



VUE D'ENSEMBLE (ANGLE NORD-OUEST)



VUE D'ENSEMBLE (ANGLE SUD-EST)