



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de l'environnement

## 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**



N° 14734\*02

*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  
**18/05/2015**

Dossier complet le

N° d'enregistrement  
**F01115P0082**

### 1. Intitulé du projet

Construction d'un immeuble à usage de bureaux et commerces, sur un terrain situé sur l'îlot Est du secteur Versailles Chantiers de la commune de Versailles.

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

**UR VERSAILLES CHANTIERS**

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

**Vincent JEAN-PIERRE**

RCS / SIRET

**798 682 183**

Forme juridique

**Société Civile Immobilière**

**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
N° 36 Permis de construire	La présente demande d'examen au cas par cas porte sur un projet développant une surface de plancher prévisionnelle comprise entre 15 800 et 16 330 m <sup>2</sup> dont une surface de commerces comprise entre 450 et 980 m <sup>2</sup> .  L'emprise du terrain de l'immeuble représentera environ 6 000 m <sup>2</sup> .

### 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

Le projet prévoit la construction d'un immeuble à usage principal de bureaux et accessoirement de commerces, constitué en superstructure d'un rez-de-chaussée bas, d'un rez-de-chaussée haut et de 4 étages.

Il est précisé que le projet ne comprend pas d'équipements ICPE et que les surfaces commerciales, au nombre de trois, ne sont pas soumises à autorisations CDEC.

Les besoins en stationnement de cet ensemble immobilier seront intégralement assurés dans une partie du parking créé sur un niveau de sous-sol sur l'assiette du terrain de l'îlot Est.

Une partie des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble seront également intégrés dans ce sous-sol.



## 4.2 Objectifs du projet

Le projet de construction s'inscrit dans le cadre du développement du volet urbain du grand projet de réaménagement global du site de la gare des Chantiers de la Ville de Versailles, l'autre volet concernant le projet de pôle d'échanges multimodal (PEM), poursuivi par la Ville de Versailles, la SNCF et RFF, en cours de réalisation et destiné à restructurer la gare ferroviaire et la gare routière afin d'améliorer les flux de circulation et la gestion des zones de stationnement de ce quartier. Le projet de PEM a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique en octobre 2010, dont le dossier est joint en annexe (cf. annexe n°6).

Le projet objet de la présente demande est développé sur les terrains de "l'îlot Est". Pour information, un autre projet de construction portant sur une surface d'environ 7000 m<sup>2</sup> sera développé sous maîtrise d'ouvrage NEXIMMO 88 sur ce même îlot (pour la complète information de l'autorité environnementale, ce projet est présenté au point 4.8 ci-dessous, ces deux projets devant représenter un total d'environ 22 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et entre 450 et 980 m<sup>2</sup> de commerces accessoires). Les informations fournies dans le cadre de la présente demande couvrent le périmètre de ces deux projets de construction. Par ailleurs, la conception des deux projets est confiée à l'architecte Christian de Portzamparc, dont la notice architecturale est jointe au présent dossier (cf. annexe n°7).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Dans leur état actuel, les terrains d'emprise des projets de l'îlot Est sont partiellement occupés par un parking silo public d'un niveau, qui fera l'objet d'un permis de démolir, et conformément aux préconisations du diagnostic amiante et du diagnostic plomb réalisés à la demande de la Ville de Versailles.

En ce qui concerne les travaux de terrassement du seul niveau de sous-sol, ceux-ci seront réalisés en suivant les préconisations d'Egis Structure et Environnement (annexe n° 8). Par ailleurs une étude géotechnique a été réalisée par la société GEOTECHNIQUE APPLIQUEE ILE DE FRANCE, permettant de conclure que les travaux ne nécessiteront pas de pompage des eaux (cf annexe n° 9).

Les travaux seront réalisés sous application d'une charte de chantier à faibles nuisances (cf. annexe n° 10). ces précautions permettront de limiter au maximum les nuisances pour les riverains concernés, qui sont peu nombreux.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'immeuble pourra accueillir un effectif maximal de 1200 personnes environ. Il sera soumis aux dispositions du code du travail, à l'exception de trois commerces à rez-de-chaussée, autonomes et accessibles depuis la rue uniquement.

Par ailleurs, le site de l'îlot Est fonctionnera de manière parfaitement autonome. En particulier, la desserte du site sera assurée par la voie nouvelle au nord du site.

D'une manière générale, les déplacements ont été étudiés dans le cadre de l'étude d'impact du projet de pôle d'échanges multimodal qui vise notamment à améliorer les flux de circulation dans ce quartier (cf. annexe n° 11).

En ce qui concerne les places de stationnement, les besoins des deux projets sont intégralement remplis par le parking qui sera créé en sous-sol de l'ensemble immobilier.



#### 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).

Le projet est soumis à la seule procédure de 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
Surface terrain ilot Est	env 8 000 m <sup>2</sup>
Surface terrain du projet	env 6 000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher bureaux	env 15 350 m <sup>2</sup>
Surface de plancher commerces	entre 450 m <sup>2</sup> et 980 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale	entre 15 800 m <sup>2</sup> et 16 330 m <sup>2</sup>
Nombre de sous-sols	1 niveau
Nombre de niveaux en superstructure	5 niveaux sur RdC bas
Hauteur du rez-de-chaussée bas à l'acrotère du dernier niveau	22,12 m

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

Projet Versailles Chantiers  
Ilot Est  
2, rue de l'Abbé Rousseau  
78000 Versailles

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 48 ° 47 ' 39 " N Lat. 2 ° 7 ' 19 " E

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 :

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 ?

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

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le projet objet de la présente demande jouxte la construction d'un autre immeuble à usage principal de bureaux constitué en superstructure d'un rez-de-chaussée et de 5 étages, d'une surface prévisionnelle de 7000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont environ 380 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée potentiellement réservés à une activité recevant du public (ERP de catégorie 5) ne nécessitant pas d'autorisation spécifique. Cet immeuble pourra accueillir un effectif maximal de 500 personnes environ (cf. annexe n° 12). Les besoins en stationnement de cet ensemble immobilier seront intégralement assurés dans une partie du parking créé sur un niveau de sous-sol sur l'assiette du terrain de l'ilot Est. L'immeuble sera soumis aux dispositions du code du travail, à l'exception de la zone ERP accessible depuis la rue par un accès réservé et autonome. L'ensemble des études et informations mentionnées dans la présente demande porte sur les deux projets de construction de l'ilot EST.

<sup>1</sup> 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 ?

Le terrain se situe au droit d'une zone de parking SNCF comprenant à l'extrémité Est un parking aérien de type R+1, à démolir.  
 La Ville de Versailles construira parc de stationnement régional sous la gare routière voisine (en projet avec une échéance fin 2017).  
 Le reste des terrains est occupé par un parking en terre-plein, ainsi que par une partie à démolir de l'ossature métallique des bâtiments de l'ancienne halle de la gare.  
 Les terrains seront livrés nus de toutes construction par la Ville de Versailles.

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

Secteur UZa du PLU de la Ville de Versailles et son PADD, approuvé en septembre 2006, et ayant fait l'objet d'une révision partielle en novembre 2011, notamment pour intégrer le projet d'ensemble du site de la gare des Chantiers. Les projets de construction respecteront les dispositions du PLU et, notamment, des orientations d'aménagement relatives au secteur de la Gare des Chantiers (cf. annexe n° 13).

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"/>	Aucune zone concernée par un arrêté de biotope n'est située à proximité du projet. La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type II n° 1693 - Forêt de Meudon et du Bois Clamart située à 1 km du projet.
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"/>	Un projet de Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été soumis à consultation du public de juillet à septembre 2014 mais n'a pas été définitivement adopté. Les terrains du projet se trouvent en dehors des espaces classés dans le PEB de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole. Enfin, l'arrêté du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures terrestres identifie les tronçons de voies ferroviaires et routières affectées par le bruit à proximité du site (Gare de Versailles Chantiers, tronçon de la rue des Chantiers, tronçon de la rue E. Charton). Le site du projet a, par ailleurs, fait l'objet de nombreuses études acoustiques dans le cadre du projet de réaménagement du pôle d'échanges multimodal qui vise, notamment, l'amélioration des flux de circulation et donc du bruit généré par les infrastructures (cf. ci-dessous).



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"/>	Les terrains du projet se trouvent en dehors du PSMV de la Ville de Versailles.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Versailles fait l'objet de servitudes liées au transport de matières dangereuses (canalisations) situées en dehors des terrains concernés. Il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques ou naturels répertoriés dans cette zone.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site a fait l'objet de plusieurs études entre 2002 et 2011 (notamment 2002- Etude ATOS Environnement et Etude ANTEA; 2005- complément d'études ANTEA). Ces études ont été complétées dans le cadre du développement du présent projet par un diagnostic complémentaire de pollution des sols réalisé par EGIS Environnement en février 2015. Ces études identifient la présence d'une contamination ponctuelle dans une couche inférieure à deux mètres de profondeur. Les terres impactées seront excavées pour la réalisation du parking en sous-sol et traitées ou orientées vers les filières de gestion agréées conformément aux préconisations du rapport précité d'EGIS Environnement. Enfin, avant le démarrage des travaux, une analyse des risques résiduels (ARR) sera effectuée afin de confirmer l'absence de risques sanitaires pour les occupants des immeubles.
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"/>	Le projet ne se situe pas à proximité d'un captage d'eau. Le seul ouvrage recensé est l'Aqueduc de l'Avre qui transporte les eaux brutes vers Paris. Cet aqueduc passe au nord de Versailles à plus de trois km du site.
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le territoire de la commune de Versailles est couvert par le périmètre de plusieurs sites inscrits ou classés mais aucun ne recouvre les terrains du projet.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone Natura 2000 n'est située à proximité du projet. Les zones les plus proches sont : le site FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides situé à plus de 7km du projet et le site FR1110025 Etang de Saint-Quentin situé à plus de 9 km du projet. Par ailleurs, le massif de Fausses Reposes classé en forêt de protection par un décret du 23 août 2007 est située à plus d'1 km du projet.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est situé à 250 mètres du Monument Historique classé "Gare des Chantiers" (2 rue de l'Abbé Rousseau). Par ailleurs, il est situé dans le domaine de protection du Domaine National de Versailles qui s'étend à 5000 mètres de rayon à partir de la chambre du Roi, complété par une zone de 6000 mètres de large dans le prolongement de la grande perspective. Il est situé dans la zone tampon de 9 467 ha mais hors zone primaire classée au patrimoine mondial de l'UNESCO (1 070 ha).



## 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
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne génère aucun prélèvement d'eau, ni en phase chantier, ni en phase de fonctionnement.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Plusieurs études hydrogéologiques ont été réalisées dans le cadre du projet de pôle multimodal (notamment étude hydrogéologique réalisée pour le compte de la ville de Versailles par SEMOFI en mars 2014). Par ailleurs, une mission géotechnique réalisée par la société GEOTECHNIQUE appliquée Ile-de-France a été effectuée en février 2015 dans le cadre du présent projet. Ces études identifient la présence d'une nappe phréatique (aquifère des Sables de Fontainebleau) située à 127/128 NGF, soit une profondeur par rapport au terrain naturel de l'ordre de 8 mètres. Compte-tenu des caractéristiques du projet de construction (création d'un seul niveau de sous-sol à une cote comprise entre 130.05 et 130.25 NGF), les travaux ne seront pas impactés par la nappe. Conformément aux recommandations de cette étude, une étude complémentaire sera menée dans le cadre des études d'avant-projet (pose de piézomètres afin de contrôler le niveau de la cote des plus hautes eaux avant les travaux).
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La réalisation d'un niveau de parking en sous-sol implique l'excavation d'environ 50 000 m3 de terres. Ces dernières seront en majeure partie évacuées conformément aux recommandations du diagnostic complémentaire de pollution réalisé par EGIS Structure et Environnement en février 2015. Une partie de ces terres pourront être réutilisées en remblais divers, le cas échéant à l'exception des 2 400 m3 de terres répertoriées non réutilisables conformément au rapport d'Egis Structure et Environnement.
	est-il déficitaire en matériaux ?  Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Le terrain se situe sur une ancienne friche industrielle (sols artificialisés).
	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"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des études acoustiques ont été réalisées dans le cadre du projet de pôle d'échange multimodal (cf. annexe n° 14). Ces études ont permis d'identifier les enjeux en termes d'impacts sonores des infrastructures de transport ferroviaire et routière à proximité des terrains de l'ilot EST. Le programme de réaménagement du pôle d'échanges multimodal permet de réduire les nuisances sonores. En particulier, le réaménagement de la circulation des Bus sur la place Poincaré et le choix de matériaux absorbants pour traiter les parois et les sols permettra de réduire l'ambiance sonore à proximité de l'ilot EST. Par ailleurs, le développement des projets de construction sur l'ilot EST répond aux exigences acoustiques applicables pour les bâtiments tertiaires par la certification PEQA associée au label Effinergie Plus, ainsi qu'à la certification BREEAM 2013 (cf. annexe n° 15).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des mesures seront réalisées en phase d'avant-projet sommaire afin de déterminer les niveaux vibratoires sur le site du projet lors des passages des différents types de trains, afin de juger de la nécessité ou non de mettre en œuvre un traitement anti-vibratile sur le bâtiment projeté.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Uniquement émissions du parking, étant précisé que cette installation n'est pas soumise à la réglementation des ICPE. En outre, il convient de préciser que l'immeuble projeté fera l'objet d'une certification PEQA dans le cadre de l'obtention du label Effinergie Plus, ainsi que d'une certification BREEAM de niveau minimum Very Good, et dont le rapport de pré-évaluation est joint en annexe 16, et qu'enfin la performance énergétique visée de l'immeuble est RT 2012 - 40%. Par ailleurs, en ce qui concerne le second projet de construction de l'ilot EST, ce dernier fera l'objet d'une démarche HQE Bâtiments tertiaires, avec un objectif de performance énergétique RT 2012-10%, une cible 7 "Maintenance, pérennité des performances environnementales" évaluée en "Très performant".
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le réseau hydrographique est peu développé sur le territoire de la commune de Versailles. Les principales pièces d'eau sont pour la majorité artificielles et concentrées autour du Château de Versailles. La pièce d'eau artificielle la plus proche est le site des réservoirs GOBERT, construits à l'époque de Louis XIV pour alimenter les fontaines du château. Ce site est totalement clos et n'est pas ouvert au public. L'accès au site est réservé au personnel de la SEVESCO, et est possible uniquement depuis la rue Edouard Charton et la Place Raymond Poincaré. Par ailleurs, les eaux pluviales et les eaux usées seront collectées et rejetées dans les réseaux mis en place par la ville de Versailles.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Compte tenu de la localisation des terrains, les projets de construction ont été élaborés en étroite collaboration avec l'ABF qui sera amené à donner son avis dans le cadre du permis de construire. Par ailleurs, la conception des deux projets de bureaux de l'ilot EST, ainsi que celle des projets de logements de l'ilot OUEST sont confiées par les différents maîtres d'ouvrage à l'Agence Elysabeth et Christian de Portzamparc, dont la notice architecturale est jointe au présent dossier.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La réalisation du projet de construction de l'ilot EST entraîne la destruction du parking présent au droit du site. Pendant la phase intermédiaire de travaux, la ville de Versailles reportera provisoirement le stationnement sur un terrain qui lui appartient au nord du site avant la création du parc de stationnement régional prévu dans le cadre du pôle d'échanges multimodal. Par ailleurs, les besoins de stationnement liés au fonctionnement des immeubles seront intégralement remplis par la création d'un parking d'un niveau de sous-sol sous l'ilot EST. Enfin, les flux de circulation générés ont été spécifiquement pris en compte par la ville de Versailles dans le cadre du rapport de diagnostic des flux de circulation portant sur le réaménagement du pôle d'échanges multimodal et sur l'aménagement urbain du quartier des Chantiers (cf. annexe n° 11).



### 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 :

Les projets de construction de deux immeubles à usage tertiaire sur le site de l'îlot EST s'inscrivent dans le cadre du réaménagement global du quartier des Chantiers. Ce projet global comporte un premier volet portant sur le réaménagement du pôle d'échanges multimodal (rénovation et réaménagement de la gare ferroviaire et de la gare routière, ainsi que de leurs accès et création d'un parc de stationnement régional) et un second volet portant sur le projet de réaménagement urbain du quartier (construction d'ensembles immobiliers, conservation de l'ancienne halle de marchandise et aménagement des Etangs GOBERT).

Dans ce cadre, les principaux impacts communs sont liés aux flux de circulation. L'amélioration de ces derniers fait précisément l'objet du réaménagement du pôle d'échanges multimodal et a donné lieu à plusieurs études de la ville de Versailles tenant compte du volet urbain du projet global de réaménagement du quartier, et donc du présent projet. Par ailleurs, la coordination des différents chantiers de travaux donnera lieu à la réalisation d'un dossier méthodologique approuvé par les différents maîtres d'ouvrage et validé par les intervenants publics (usagers de la SNCF, représentés par la SNCF, RFF, Ville de Versailles) avant le dépôt du dossier de permis de construire.

### 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.

Le projet global de requalification du quartier des Chantiers comporte un premier volet portant sur le réaménagement du pôle d'échanges multimodal (rénovation et réaménagement de la gare ferroviaire et de la gare routière, ainsi que de leurs accès et création d'un parc de stationnement régional) et un second volet portant sur le projet de réaménagement urbain du quartier (construction d'ensembles immobiliers, conservation de l'ancienne halle de marchandise et aménagement des Etangs GOBERT). Dans ce cadre, les principaux impacts communs sont liés aux flux de circulation. L'amélioration de ces derniers fait précisément l'objet du réaménagement du pôle d'échanges multimodal et a donné lieu à plusieurs études de la ville de Versailles intégrant le présent projet. Par ailleurs, la coordination des différents chantiers de travaux donnera lieu à la réalisation d'un dossier méthodologique approuvé par les différents maîtres d'ouvrage et validé par les intervenants publics (usagers de la SNCF, représentés par la SNCF, RFF, Ville de Versailles) avant le dépôt du dossier de permis de construire.

Les projets de construction d'immeubles tertiaires au sein de l'îlot EST s'inscrivent dans le cadre d'une réflexion globale menée par la ville de Versailles sur le réaménagement du quartier des Chantiers. Dans ce contexte, de très nombreuses études ont été réalisées (étude d'impact dans le cadre de la création de la ZAC des Chantiers, études liées à la révision partielle du PLU adoptée par la Ville de Versailles en janvier 2011 sur ce secteur etc.). La perspective de développement d'ensembles immobiliers à usage tertiaire a, plus particulièrement, été intégrée dans la réflexion relative au réaménagement du pôle d'échanges multimodal (PEM) visant à améliorer les flux de circulation et le stationnement dans le quartier des Chantiers. Par ailleurs, les projets de construction font l'objet d'une attention particulière sur le plan de l'insertion paysagère et architecturale dans le cadre de la réflexion globale menée par la ville sur l'insertion paysagère du site. La conception des projets a, en particulier, été confiée à l'architecte Christian de Portzamparc et est menée en collaboration étroite avec l'ABF.

Parallèlement, les études mentionnées ci-dessus, ainsi que les études complémentaires effectuées dans le cadre du présent projet de construction, permettent de constater l'absence de sensibilité particulière du terrain d'assiette (il s'agit aujourd'hui d'une friche industrielle largement artificialisée). En ce qui concerne l'état des sols, la création d'un parking en sous-sol entraînera l'excavation des terres impactées, et leur traitement conformément aux recommandations du Rapport EGIS Structure et Environnement. Sur ce point, une ARR permettra de confirmer l'absence de risques sanitaires pour les futurs occupants des immeubles. Par ailleurs, les études géotechniques et hydrogéologiques ont permis de confirmer l'absence d'impact des travaux sur la nappe phréatique située au droit du site (l'implantation de piézomètres permettra de s'assurer de la hauteur de la côte des plus hautes eaux avant le démarrage du chantier). En outre, le projet vise une certification PEQA dans le cadre de l'obtention du label Effinergie Plus, ainsi que la certification BREEAM de niveau minimum Very Good, d'où il ressort des contraintes particulièrement exigeantes en matière de confort des occupants. Au final, le projet permettra d'assurer une réhabilitation très qualitative du site.

Enfin, les impacts transitoires liés à la phase de chantier ont également été largement appréhendés. La Ville de Versailles a, notamment prévu la mise en place d'une solution transitoire en remplacement du parking situé sur l'îlot EST jusqu'à la construction du Parc de stationnement régional. Par ailleurs, les impacts des différents projets de travaux donneront lieu à la rédaction d'un dossier méthodologique approuvé par les différents maîtres d'ouvrage et validé par les intervenants publics avant le dépôt du permis de construire.

Compte tenu de l'ensemble des études déjà réalisées, il ne nous paraît pas nécessaire de réaliser une étude d'impact complémentaire sur ce site.



## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	<input 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 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 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 type="checkbox"/>
5	<b>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°</b> : 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"/>

### 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
Annexe 6 : Dossier d'enquête publique du pôle d'échanges multimodal de Versailles Chantiers
Annexe 7 : Notice architecturale
Annexe 8 : Etude de pollution des sols EGIS Structures et Environnement 2015.
Annexe 9 : Etude géotechnique Géotechnique appliquée IDF 2015
Annexe 10 : Charte de chantier
Annexe 11 : Rapport de diagnostic et Calcul des flux PEM Chantiers de janvier 2015.
Annexe 12 : Pièces descriptives du second projet de construction
Annexe 13 : Extraits du PLU
Annexe 14 : Etude acoustique - Acouphen 2010
Annexe 15 : Guide des certifications
Annexe 16 : Pré-évaluation BREEAM

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

PARIS

le,

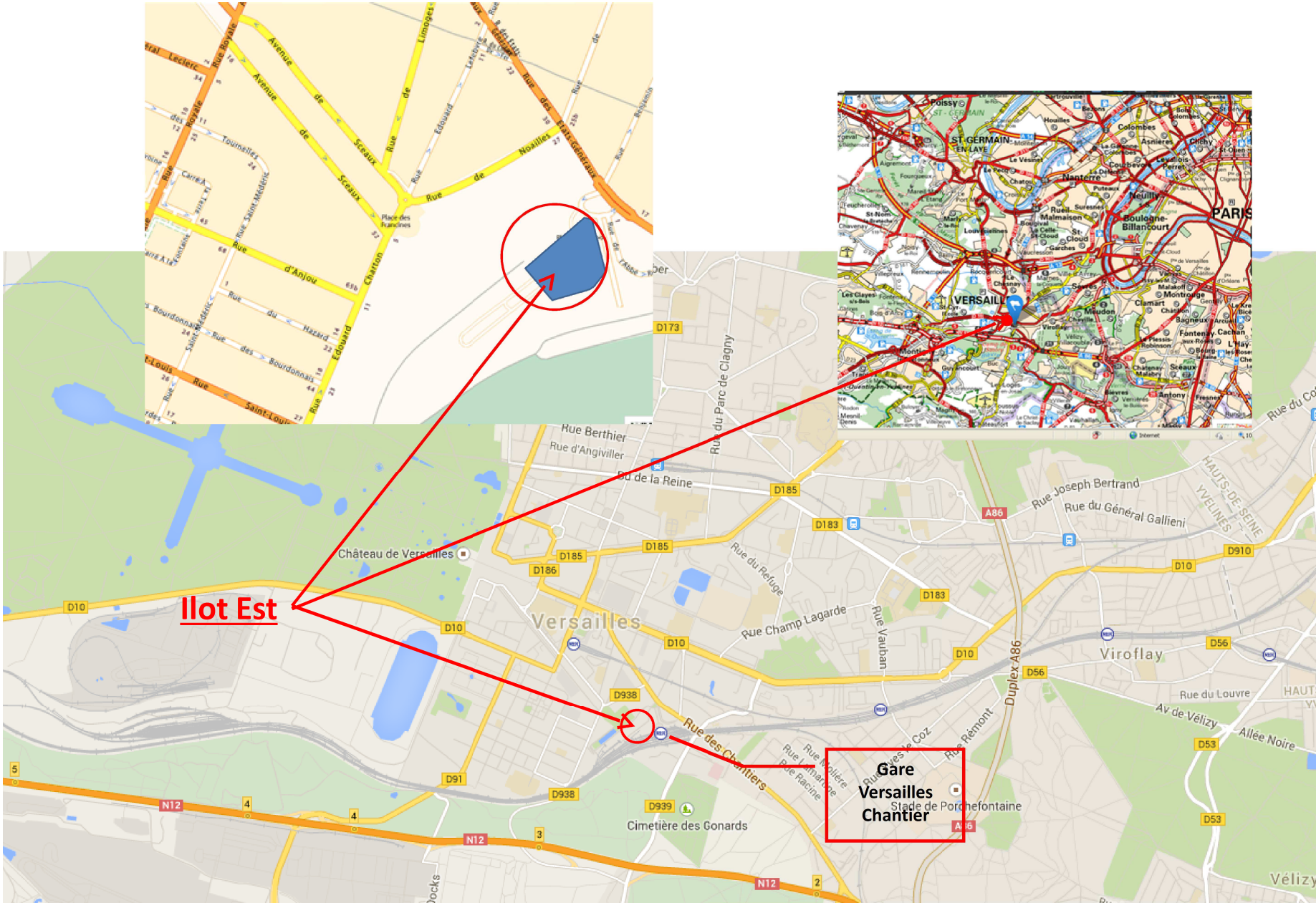
18/05/2015

Signature





Versailles Chantier Ilot Est - Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact – Annexe 2 – Plan de situation



















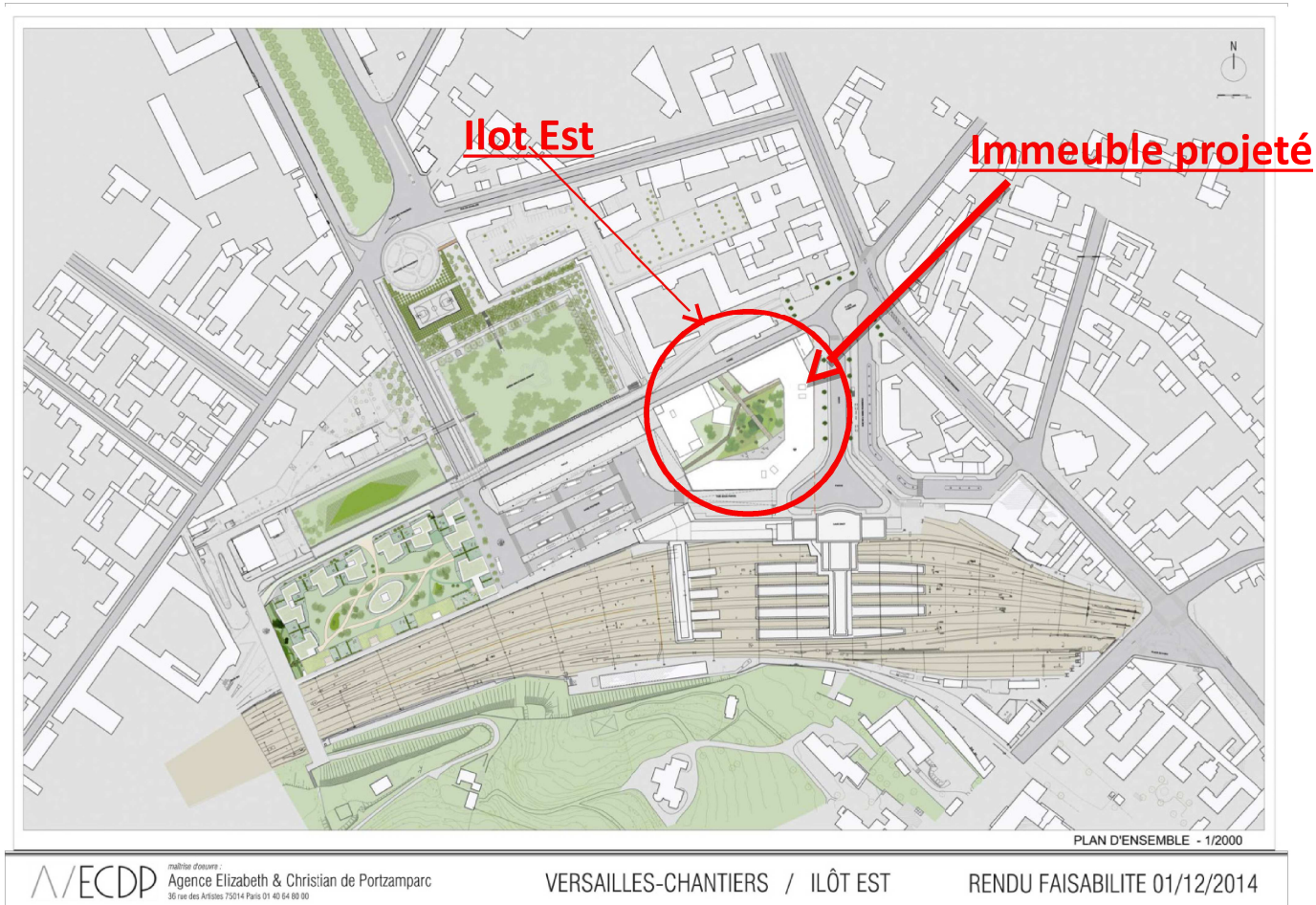














**Immeuble objet de la demande d'examen**

Second immeuble projeté de l'ilot Est





