

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
19/12/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0210

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un parc d'activités PME-PMI sur le territoire de Saint-Cyr-l'Ecole (78)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Spirit Entreprises

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

Félix Bertojo, Président Directeur Général

RCS / SIRET

4 9 8 | 3 7 6 | 1 4 4 | 0 0 0 1 6

Forme juridique

SA

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
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté. Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	le permis de construire a pour objet la réalisation sur un terrain de 21.144m ² (2.1144ha) : -une surface de plancher de 10.727m ² dont 8319m ² d'emprise au sol -des voiries de 7.060m ² comprenant 138 places de stationnement, 14 places motos, des accès livraison.

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 consiste en la réalisation de 7 bâtiments de 10,35 m de hauteur, comprenant un RDC destiné à l'activité et une mezzanine en R+1 avec des bureaux d'accompagnement. Ces bâtiments développent une surface de plancher d'environ 75% dédiés aux activités et 25% dédiés aux bureaux attenants.

Les espaces extérieurs autour de ces bâtiments sont composés d'aires de manoeuvre pour les poids lourds, d'aires de stationnement pour les véhicules légers et les deux-roues motorisés, d'espaces plantés d'arbres, d'arbustes et de haies conformément au PLU, de noues permettant de collecter les eaux pluviales et d'une aire de convivialité.

Le projet présente des façades en bardage nervuré double peau et en panneaux sandwich avec un calepinage qualitatif. Les menuiseries extérieures sont en aluminium et un auvent vient protéger les vitrages du soleil et de la pluie.

4.2 Objectifs du projet

le projet a pour vocation d'accueillir des entreprises de type PME-PMI, à la vente en l'état futur d'achèvement et à la location.

Lorsqu'ils sont destinés à la location, les bâtiments construits sont conservés la foncière du groupe Spirit.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le délai de réalisation est d'environ 7 mois par bâtiment soit un chantier d'environ 50 mois (4 ans) pour les 7 bâtiments.

la réalisation débutera avec le terrassement de l'ensemble du terrain, puis la construction du bâtiment A.

Les voiries, aires de manoeuvre, places de stationnement, espaces paysagers sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Une ASL sera formée et un syndic de copropriété désigné afin de gérer les espaces extérieurs, les horaires d'ouverture du site, l'entretien des parties communes.

L'entrée de tous les véhicules s'effectue par un accès unique à l'est du site sur le boulevard Georges Marie Guynemer.

Les accès piétons sont répartis le long de cette même avenue.

Les cellules occupées par les entreprises sont de tailles variables, du bâtiment à la cellule, selon les besoins de chaque entreprise.

Chaque cellule possède un local vélo et ses propres places de stationnement, ses entrées dédiées pour les espaces de bureau et les livraisons.

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 présent projet fera l'objet d'un permis de construire.

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

le présent formulaire d'examen au cas par cas est réalisé dans le cadre d'un 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 du terrain :	21.144 m ²
Surface de plancher :	10.727 m ²
Emprise au sol :	8.319 m ²
Espaces verts paysager :	5.725 m ²
Voirie :	7.060 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

L'emprise du projet se situe sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole (78210), boulevard Georges Marie Guynemer, dans la ZAC Charles Renard, référence cadastrale AE 297p.

Coordonnées géographiques¹

Long. 48° 80 ' 67 " 67

Lat. 2 ° 06 ' 68 " 57

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 ?

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 ?

Le site accueille actuellement un parking provisoire sur une partie de sa surface, le reste étant une friche.
Il était auparavant situé dans l'enceinte de la caserne "Charles Renard".

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

Le PLU a été approuvé le 29 juillet 2004, modifié le 21 septembre 2006, le 2 juillet 2007 et le 20 janvier 2010, et révisé le 21 février 2008 et le 25 octobre 2012.

Il existe également un cahier des charges de cession de terrain destiné à assurer l'intégrité urbanistique, paysagère et architecturale du lot avec son environnement et le reste de la ZAC Charles Renard. ce cahier des charges est annexé à la promesse de vente du terrain, établie entre l'aménageur Grand Paris Aménagement et Spirit Entreprises le 15 décembre 2016.

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"/>	Le projet ne se situe pas dans une ZNIEFF et n'est pas couverte par un arrêté de protection de biotope.
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"/>	Il existe un plan de prévention du bruit approuvé en mai 2014.

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"/>	Il existe un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 21 juin 2012
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voir étude de sol jointe, plan de gestion et CCTP de la dépollution.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après le SIGE consulté en novembre 2016 (http://sigessn.brgm.fr/?page=carto&mapid=16), la commune de Saint-Cyr-l'école se trouve dans une zone de répartition des eaux.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe à 6.5 Km environ de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines, zone de protection spéciale d'après le site géorisques.gouv.fr consulté en novembre 2016.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 ?

Veuillez 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau directe dans le sous-sol ou en surface. Le site sera desservi par le réseau d'alimentation en eau potable de la commune.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement du site n'implique pas de drainage ou de modification prévisibles des masses d'eaux souterraines. Le site sera desservi par le réseau d'alimentation en eau potable de la commune. Aucun prélèvement ne sera effectué dans le milieu naturel.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'attachera à respecter le terrain naturel, équilibrant les déblais et les remblais afin de respecter la topographie existante.
	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"/>	Le projet s'attachera à respecter le terrain naturel, équilibrant les déblais et les remblais afin de respecter la topographie existante et ne pas nécessiter d'apport de matériaux extérieurs autres que pour la construction des bâtiments.
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"/>	Le terrain actuel n'est pas situé dans un parc naturel, n'est concerné par aucun classement (ZNIEFF, Nature 2000, zone humide...). Il ne présente pas de potentialité particulière vis-à-vis de la faune ou de la flore.
	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"/>	Le terrain faisait partie de l'enceinte de la caserne Charles Renard et n'engendre pas de consommation d'espaces agricole, forestier ou maritime. Il ne présente aucun usage actuellement et n'a pas d'intérêt écologique particulier.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement d'argiles. D'après la consultation de la base de données géorisques.gouv.fr en novembre 2016, et du plan de prévention des risques approuvé en 2012, la zone d'étude se situe dans une zone d'aléas fort.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe à proximité de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole.
	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"/>	
	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"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne contient aucun process entraînant des rejets hydrauliques.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet produira des déchets liés à l'aménagement (chantier) mais également à son exploitation. Il n'est pas de nature à produire des déchets dangereux. Déchets de chantier : tous les déchets de chantier pouvant être valorisés dans les filières de gestion des déchets disponibles à proximité du site seront sur le chantier. Nous visons un taux de recyclage de 70% des déchets produits par la construction. déchets d'exploitation : le tri et l'élimination des déchets seront planifiés en amont afin de garantir la réduction, la réutilisation et le recyclage. La limitation des déchets à la source sera favorisée. L'ensemble des déchets produits sera géré par des prestataires agréés et éliminés dans les filières appropriées conformément à la réglementation en vigueur.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet respectera les prescriptions du CCCT destiné à assurer l'intégration urbanistique, paysagère et architecturale. Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Caserne Charles Renard, au sein de laquelle ce projet est situé, la DRAC IDF a adressé un courrier en date du 19/11/2012 indiquant qu'aucune prescription d'archéologie préventive n'est formulée pour cette zone. Néanmoins si les opérations de terrassement révélaient des vestiges, la DRAC en serait informée.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain inoccupé à présent accueillera des activités industrielles de PME et PMI.

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 :

En plus de ce projet de parc d'activités, la ZAC Charles Renard accueille des logements, d'autres activités industrielles, des commerces, et établissements scolaires.

Ces projets sont livrés ou en cours de construction et l'opération concernée constitue les derniers projets de cet ensemble. Certains chantiers seront menés simultanément.

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 se situe sur des terrains, auparavant au sein d'une enceinte militaire et ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.

Le projet ne présente pas d'ICPE et n'est pas de nature à avoir un impact environnemental. Il s'inscrit dans le respect des préoccupations environnementales du territoire de Saint-Cyr-l'Ecole et de l'aménageur Grand Paris Aménagement, notamment au niveau de la gestion des eaux pluviales et du paysagement de la parcelle. La sensibilité et les impératifs environnementaux liés au projet ont été pris en compte en amont du projet.

Pour ces raisons, la réalisation d'une étude d'impact sur le présent projet ne semble pas nécessaire.

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
La perspective du projet, les études de sol, plan de gestion et CCTP de la dépollution.

9. Engagement et signature

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

☒

Fait à

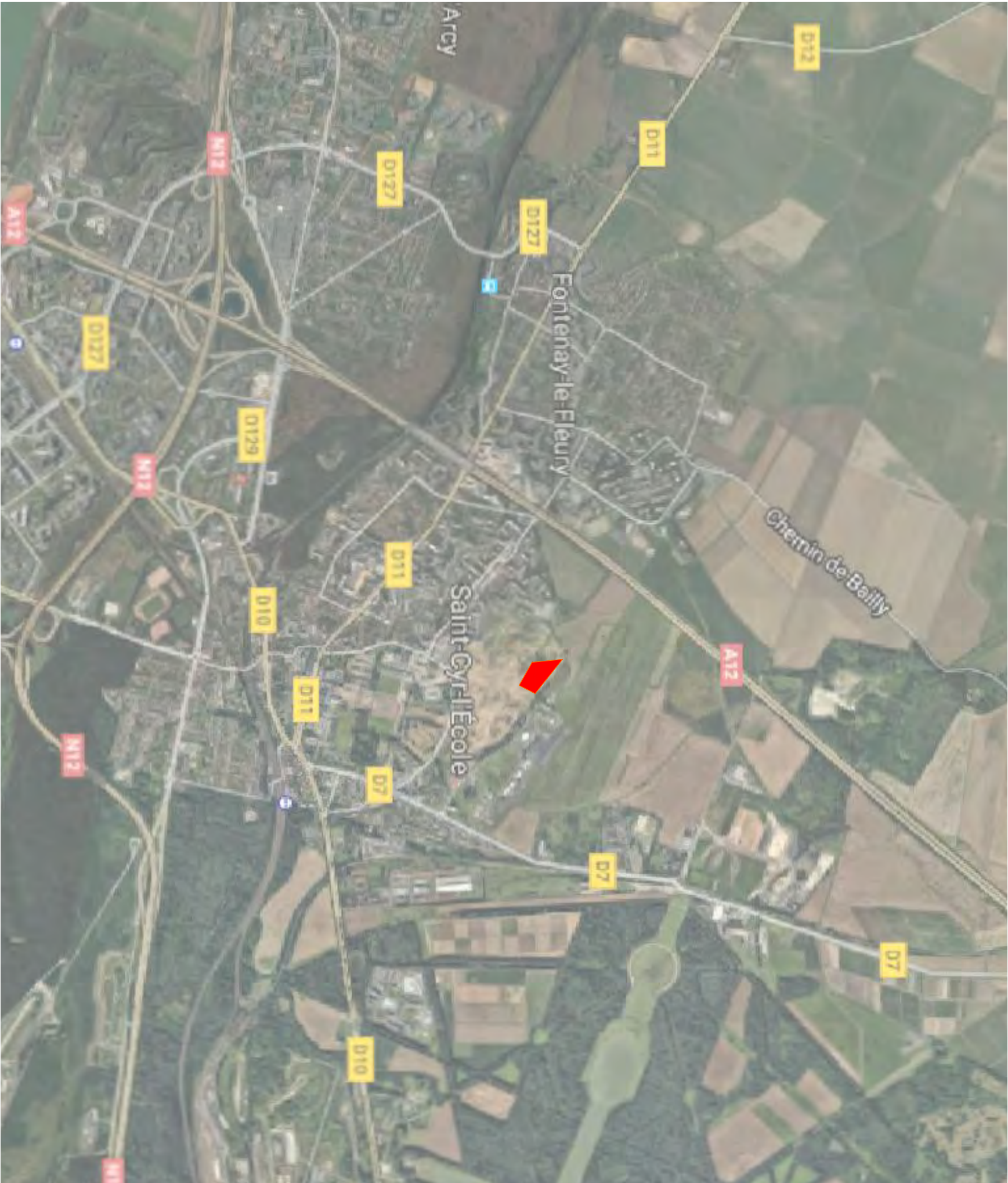
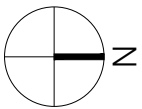
Clichy

le,

16.12.2016

Signature





SPIRIT ENTREPRISES
32, boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

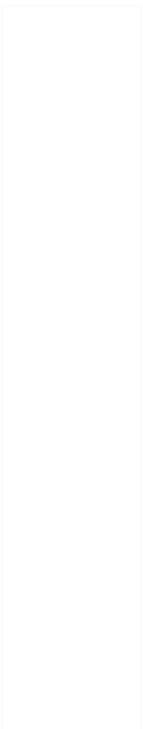
contact: ie@spirit.net
TEL: 01 41 40 92 21
FAX: 01 41 40 82 62



Parc:	SAINT CYR LECOLE	
Adresse:	ZAC CHARLES RENARD	(78)
Créé le:	24/11/2016	
Echelle:	1/25 000°	

Titre:	PLAN DE SITUATION
--------	-------------------

PLAN D'ORIENTATION





vue 1



vue 2

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES
ZAC CHARLES RENARD - Lot B5-D
BOULEVARD GEORGES MARIE GUYNEMER
78210 SAINT CYR L'ECOLE

STUDIOS D'ARCHITECTURE
ORY
& ASSOCIES



15 Septembre 2016

PC7 -8 - Environnement proche et Lointain

08



SPIRIT ENTREPRISES
32, boulevard Victor Hugo
92110 CLICHY

contact.ie@spirit.net
TEL: 01 41 40 92 21
FAX: 01 41 40 82 62



Parc:	SAINT CYR L'ECOLE	
Adresse:	ZAC CHARLES RENARD	(78)
Créé le:	24/11/2016	
Echelle:	1/5000°	

Titre: **PLAN DES ABORDS**

PLAN D'ORIENTATION





spirit

Parc:	SAINT CYR L'ECOLE	
Adresse:	ZAC CHARLES RENARD	(78)
Créé le:	03/10/2016	
Echelle:	1/1000°	

PLAN D'ORIENTATION 

Ce dessin ne peut être utilisé pour des fins commerciales sans autorisation écrite de Spirit Entreprises.
This drawing may not be used for commercial purposes without written authorisation of Spirit Entreprises.

