

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception : Dossier complet le : N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet de construction de 3 immeubles de bureaux - 5 rue Marcel Dassault - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. a)	Le projet consiste en la construction de 3 bâtiments de bureaux représentant environ 37 100 m ² SDP, soumis à permis de construire, sur un terrain d'assiette de 14 500 m ² . La surface totale est donc comprise entre 10 000 m ² et 40 000 m ² . Il est localisé sur le territoire de Vélizy-Villacoublay couvert par un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il est donc soumis à la procédure du "cas par cas"

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, y compris les éventuels travaux de démolition

KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE s'est positionné auprès d'un investisseur privé pour acquérir le terrain d'assiette, situé au 5 rue Marcel Dassault et 10 Allée Latécoère à Vélizy-Villacoublay.

Le projet consiste à :

- Démolir un entrepôt R+1 et un bâtiment de bureaux R+4 existants
- Construire 3 bâtiments de bureaux R+7 sur 3 niveaux de sous-sols. Chaque bâtiment étant indépendant et ayant sa propre infrastructure :
- Bâtiment 1 : 24 897 m² et 533 places de parkings
- Bâtiment 2 : 6 343 m² et 140 places de parkings
- Bâtiment 3 : 5860 m² et 130 places de parkings

Classement Code du travail.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de développer des bâtiments de bureaux neufs aux dernières normes environnementales afin d'attirer de potentiels utilisateurs (locataires et investisseurs).

Le site est situé dans un environnement en pleine expansion, à proximité du centre commercial Vélizy 2, où sont déjà implantés de grands utilisateurs comme THALES, DASSAULT, SIEMENS, AMAZON.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La phase de réalisation commencera par la démolition de l'entrepôt (occupé jusqu'en 2012 par Conforama) et de l'immeuble de bureaux (occupé jusqu'en septembre 2018 par Thalès).

En lieu et place de ces bâtiments démolis, seront construits 3 immeubles de bureaux en R+7 sur 3 niveaux de sous-sols.

La durée prévisionnelle de la démolition est de 5/6 mois

la durée prévisionnelle de la construction est de 26/28 mois.

Une charte chantier vert s'appliquera au site.

Les immeubles feront l'objet de nombreuses certifications et labels :

- CERTIFICATION « NF HQE™ BÂTIMENTS TERTIAIRES - NEUF » 2015, NIVEAU EXCELLENT
- CERTIFICATION « BREEAM INC (INTERNATIONAL NEW CONSTRUCTION) » 2016, NIVEAU VERY GOOD
- LABEL E+C-, NIVEAU E2C1 À MINIMA
- LABEL BIODIVERCITY
- LABEL OSMOZ
- LABEL WIREDSCORE

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le campus urbain composé des 3 bâtiments pourraient être loués par un ou plusieurs locataires.

Une voie nouvelle est en train d'être créée sur le terrain mitoyen et permettra de créer une troisième façade sur rue pour la parcelle. Cette voie nouvelle permettra de fluidifier le trafic routier en créant une nouvelle liaison entre la rue Marcel Dassault et l'Avenue Morane Saulnier.

Chacun des 3 bâtiments ayant son entrée principale respectivement sur chacune des 3 voies qui bordent le projet.

Bâtiment 1 :

- Entrée principale : rue Marcel Dassault
- Entrée/sortie des véhicules : voie nouvelle

Bâtiment 2 :

- Entrée principale : allée Latécoère
- Entrée/sortie des véhicules : allée Latécoère

Bâtiment 3 :

- Entrée principale : voie nouvelle
- Entrée/sortie des véhicules : voie nouvelle

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Chacun des 3 bâtiments fera l'objet d'un permis de construire distinct.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Surface de plancher :	- 24897+6343+5860 = 37100 m ²
- Terrain d'assiette : parcelle cadastrée AE 225	- 14505 m ²
- Places de stationnements	- 823 places

4.6 Localisation du projet

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

5 rue Marcel Dassault
10 Allée Latécoère

Parcelle AE 225

Coordonnées géographiques¹

Long. 48° 78' 55" 2 Lat. 02° 21' 16" 2

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A proximité : ZNIEFF 110001693 - FORET DE MEUDON ET BOIS DE CLAMART
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le PPBE de la Ville de Vélizy-Villacoublay est actuellement en cours d'élaboration. Il sera prochainement disponible en ligne et en Mairie pour une consultation au public.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	KAUFMAN & BROAD a diligenté une mission EVAL auprès de AIC Environnement. Le site est peu pollué. Les résultats obtenus sur brut et lixiviat montrent la présence de : - Mercure sur brut de l'ordre de l'anomalie naturelle sur 1 échantillon - Fluorure, antimoine et sulfates sur éluat sur 23 échantillons : aucun risque sanitaire - Mercure sur éluât sur 2 échantillons : risque sanitaire faible - Traces HCP, HAP et PCB sur 20 échantillons : risque très faible à inexistant
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<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 site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier comprend 3 niveaux de sous-sols. Il faudra donc excaver de la terre qui sera en partie réutilisée sur place.
	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"/>	
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"/>	Un diagnostic écologique a été réalisé le 16/11/2018. "Compte tenu de ce constat, la valeur écologique du site est faible." Des actions seront mises en place pour favoriser la biodiversité du site, via la certification BREEAM et le Label Biodiversity.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	
Risques	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre de la demande d'Agrément Bureaux, une étude de trafic a été diligentée. "Malgré une hausse significative des charges de trafic liées à l'implantation du projet, la voirie ne nécessite pas de modification physique et devrait pouvoir absorber sans difficultés majeures les nouveaux flux générés."
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Démolition et désamiantage des bâtiments existants

Evacuation pour traitement des terres impactées trouvés sur le site

Une attention particulière sera portée sur la qualité de l'air intérieur des bureaux.

La proximité de la Forêt de Meudon nous amène à réfléchir sur le lien entre l'homme et la nature : augmentation de la biodiversité sur le site et développement du projet sur le thème de la biophilie.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Compte tenu :

- de la nature du projet : bureaux
- que le projet est localisé dans une zone tertiaire établie
- qu'il ne comporte pas d'impact sur l'air, la santé ou l'environnement
- et qu'au contraire, une attention particulière sera portée sur tous les sujets de santé et d'environnement à travers les certifications HQE et BREEAM ainsi que les labels Biodiversity et Osmoz de Certivéa

il ne nous semble pas nécessaire que notre projet fasse l'objet d'une étude d'impact

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet

9. Engagement et signature

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



Fait à NEUILLY SUR SEINE

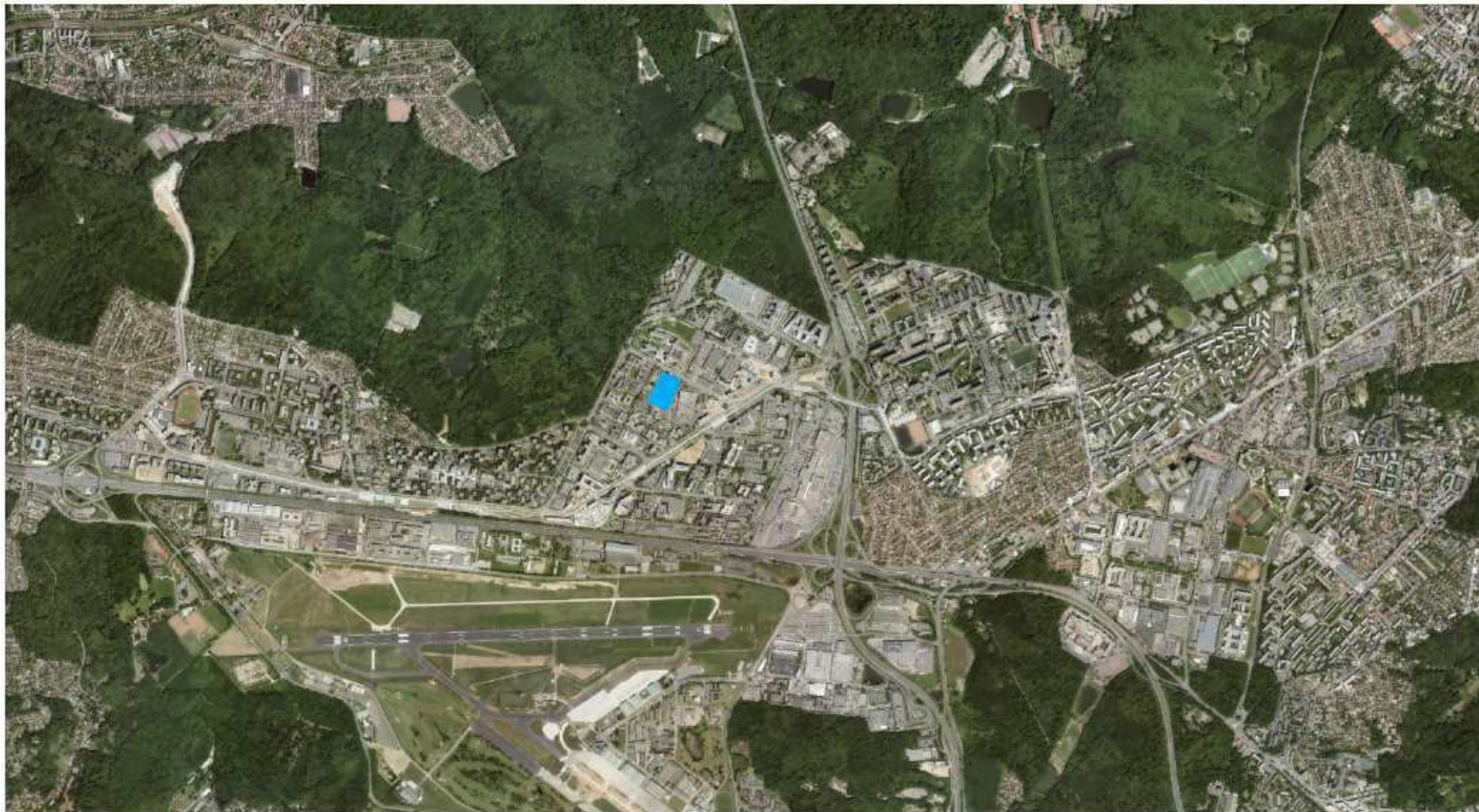
le, 21/12/2018

Signature



ANNEXE 2 – Plan de situation au 1/25000

PLAN DE SITUATION _ 1/25 000

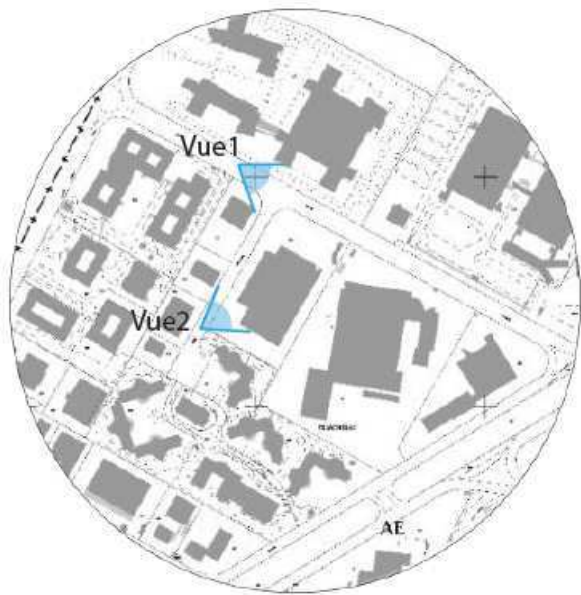


COMMUNE DE VELIZY-VILLACOUBLAY

ANNEXE 3 – Paysage Lointain



ANNEXE 3 – Environnement proche

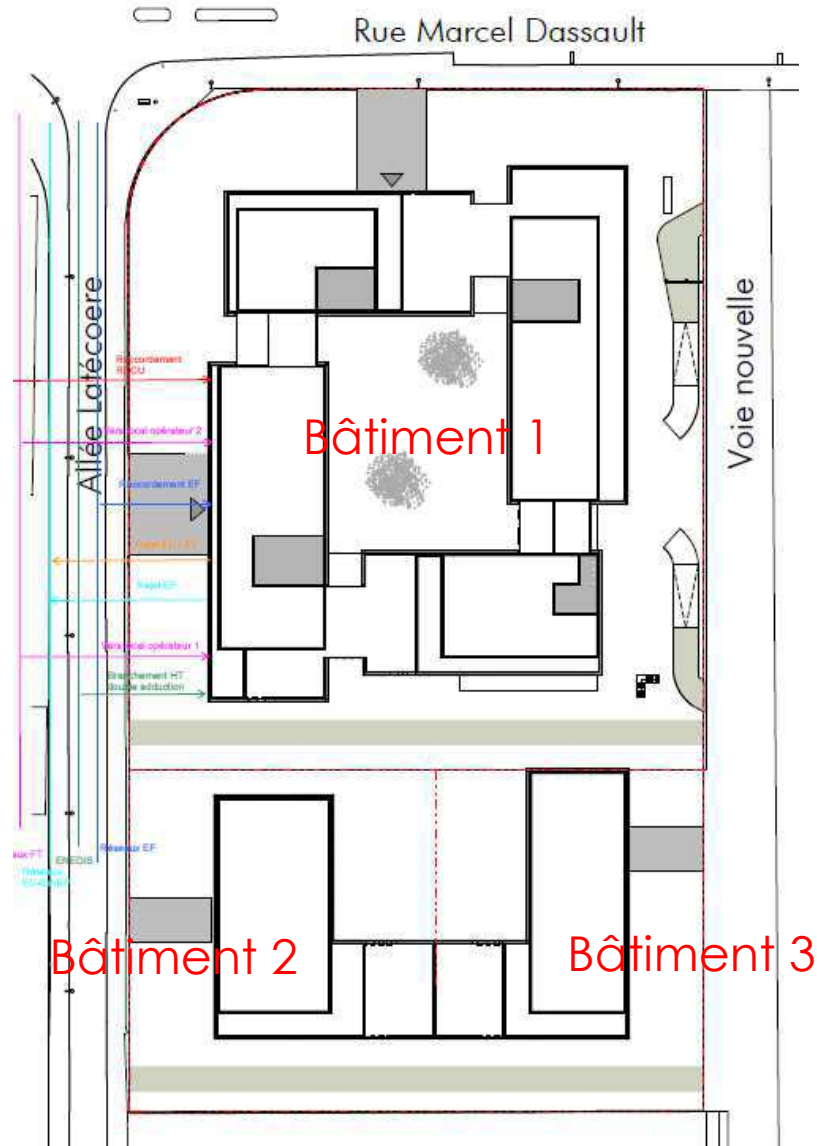


Vue 1 : Rue Marcel Dassault/Allée Latécoère

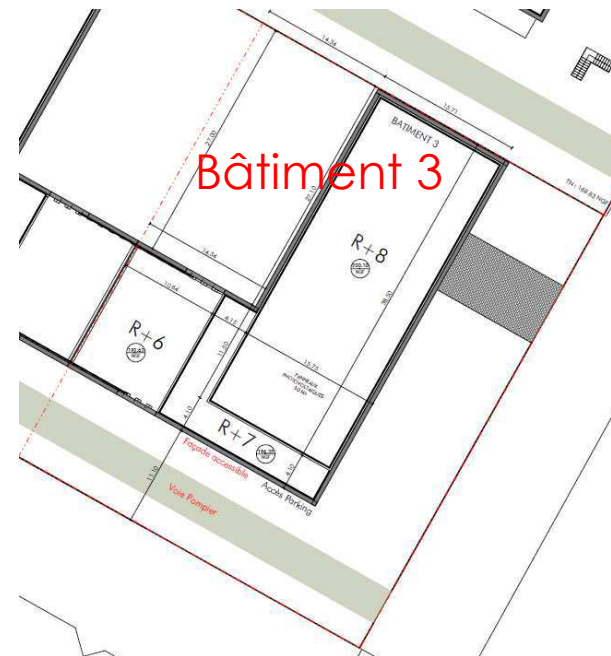
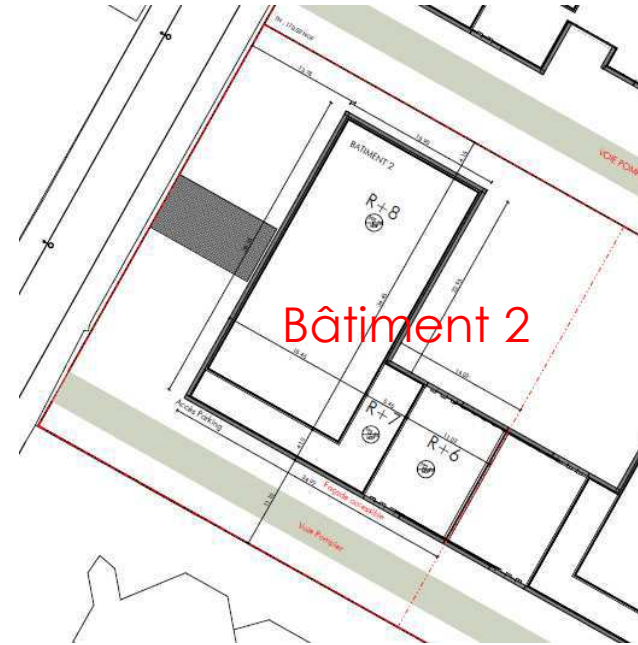
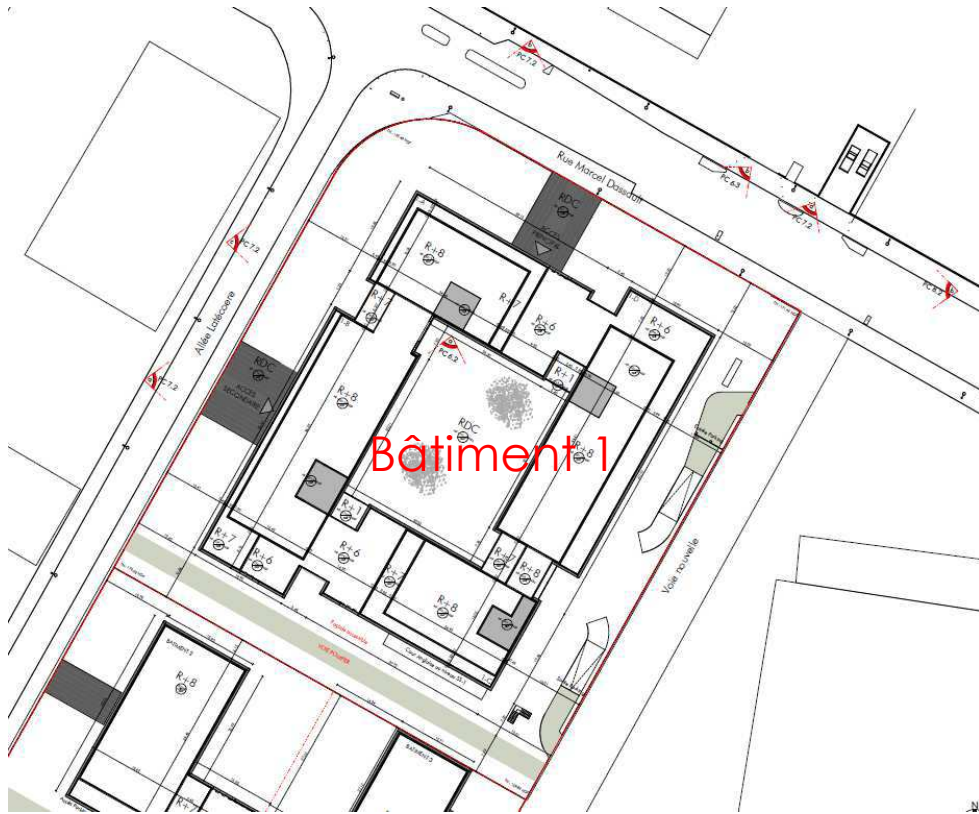


Vue 2 : Allée Latécoère

ANNEXE 4 – Plan du projet



ANNEXE 4 – Plan du projet



ANNEXE 4 – Perspective du projet

Bâtiment 1 – Vue depuis la rue Marcel Dassault



ANNEXE 5 – Plan des abords du projet



ANNEXE 6 – Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000

