

# 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 :

25/04/19

Dossier complet le :

29/04/19

N° d'enregistrement :

F01119P0102

### 1. Intitulé du projet

Site des Cyclades : Démolition des existants et construction d'un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments à usage de bureaux et d'un pôle de vie.

### 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

FONCIERE TOPAZZE

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

Philippe ALAZARD

RCS / SIRET

8 4 0 1 3 8 1 4 3

Forme juridique SAS

### 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. Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10.000m <sup>2</sup> et inférieure à 40.000m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10ha.	Permis de construire unique portant sur la réalisation du site des Cyclades: - Superficie des parcelles cadastrales (AW N°1 et N°4) de 27 318 m <sup>2</sup> . - Création d'un ensemble immobilier de bureaux constitué de 3 bâtiments, pour une surface SDP totale de 32 137 m <sup>2</sup> , et d'un pôle vie, accueillant un restaurant d'entreprise et des services, d'une surface de plancher de 2 287 m <sup>2</sup> . - Les bâtiments seront en R+4 avec 2 à 3 niveaux en infrastructure. - Le bâtiment actuel sera démoli entièrement. Le Permis de Démolir étant obtenu.

### 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

Démolition d'un ensemble de bâtiments de RDC à R+2 à destination de bureaux, actuellement inoccupé depuis juin 2016. Les bâtiments disposent localement d'un sous-sol. La surface du terrain est de 27 318 m<sup>2</sup>.

Les déchets de démolition feront l'objet d'un tri avant évacuation vers les filières d'élimination autorisées (tri sur site selon la signalétique et les consignes, utilisation de bordereaux de suivi déchets, bennes couvertes, aucun brûlage).

Construction d'un ensemble immobilier de bureaux dans un esprit campus:

- Un bâtiment A de 15 629 m<sup>2</sup>; Un bâtiment B de 10 570 m<sup>2</sup>; Un bâtiment C de 5 938 m<sup>2</sup>;
- Un pôle de vie d'une surface de plancher de 2 287 m<sup>2</sup>.
- 1450 places de stationnement seront à disposition en sous-sol des immeubles environ.
- La surface totale végétalisée sera de 13 718m<sup>2</sup> / Surface de pleine terre sera de 8 700m<sup>2</sup>.

Lors de la construction, les règles suivantes relatives aux chantiers propres seront mises en œuvre : Limitations de bruit / Eviter les gaspillages (fuite d'eau, arrêt des moteurs dès que possible, limitation des vitesses des engins..) / Réduction des émissions dans l'air (humidification des matériaux, bennes et camions bâchés..) / Prévention des pollutions des sols (stockages sur bacs de rétention, vérification de l'étiquetage des produites..).



## 4.2 Objectifs du projet

Le projet "SITE DES CYCLADES" se situe à un emplacement stratégique. En effet, le territoire de Guyancourt possède une forte activité économique puisque la ville accueille près de 900 entreprises. Dans cette dynamique, le site est idéal pour développer un projet à usage de bureaux.

La parcelle du "SITE DES CYCLADES", se délimite : - Au nord de l'avenue Eugène Freyssinet donnant sur une grande zone d'activités et de bureaux ; - A l'Est, la rue Antoine Lavoisier avec le prolongement de la zone d'activités ; - Au Sud, le Parc de l'Ermitage, puis la zone pavillonnaire Les Bouviers ; - A l'Ouest, le rond-point des Sangliers, axe majeur de circulation de la ville.

Le SITE DES CYCLADES est un édifice conçu dans le respect de son environnement. Les bâtiments qui composent le programme entretiennent une relation avec la nature, notamment par la réalisation de toitures végétalisées, patios, et la surface d'espaces verts projetée sur la parcelle. D'un point de vue conceptuel, les 4 bâtiments ont été pensés afin de limiter la fragmentation écologique en ne créant aucune proximité directe entre eux. Par ailleurs, les masques solaires seront limités créant ainsi une qualité d'usage optimale.

L'opération est inscrite dans le cadre de la ZAC du Centre de Saint Quentin et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1.3 "12 GARENNES". Une certification BREEAM niveau VERY GOOD est également visée.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de démolition de l'existant seront lancés courant 2020, après obtention et purge du permis de construire de l'opération. Les travaux débuteront courant 2021 pour une durée de 48 mois. Les travaux seront phasés par bâtiment.

Phase 1 : Démolition des existants (démolition, tri et enlèvement des déchets de démolition, traçabilité et suivi, transport et évacuation vers des filières adaptées). Il a été repéré des matériaux et produits du bâtiment existant, susceptibles de contenir de l'amiante. Un plan de retrait préalable de l'amiante et des matériaux en contenant sera transmis un mois avant le démarrage des travaux. Conformément au décret n°2011-610 du 31 mai 2011, un diagnostic des déchets de démolition sera réalisé pour identifier les déchets à traiter et les filières correspondantes. Phase 2 : Réalisation de l'excavation pour la réalisation des 2 niveaux de sous-sol. Une étude de diagnostic des sols et hydrologique définissant le niveau des plus hautes eaux seront réalisées. Phase 3 : Réalisation des bâtiments, phasé du bâtiment C au bâtiment A.

Dans le cadre de leur engagement à assurer une démarche de Qualité Environnementale pour cette opération, FONCIERE TOPAZZE s'engage à réaliser un chantier propre, à faible impact environnemental. Cette volonté s'inscrit dans une démarche de certification BREEAM (ANNEXE 10). Les nuisances que générera le chantier feront l'objet d'une étude approfondie, pour en limiter l'intensité et / ou la durée, et pour en réduire ses effets sur le personnel de chantier, les riverains, le trafic, et valoriser et protéger les espaces paysagers. La charte de chantier propre exigera notamment de l'entreprise titulaire de l'installation du chantier la mise en œuvre d'un plan d'aménagement de chantier. Une réflexion sur les déplacements au sein du chantier sera menée afin d'optimiser les livraisons et la récupération des déchets au plus près des zones de travail. Les horaires de chantier imposés par le département des Yvelines seront respectés. Une politique de gestion des déchets de chantier sera mise en place visant une réduction des déchets à la source en quantité et toxicité. Afin de limiter les nuisances sonores, chaque entreprise estimera ses activités les plus bruyantes. Elles devront également fournir les fiches techniques des matériels les plus bruyants. La liste des produits ou procédés pouvant polluer l'eau, l'air, le sol ou être une source de nuisance acoustique sera réalisée par chaque entreprise en phase préparatoire du chantier, lors de la rédaction de son Plan Assurance Environnement (PAE).

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'opération "SITE DES CYCLADES" se situe en zone UAI6d19 selon le PLUi de Saint-Quentin en Yvelines, dans une zone déjà urbanisée. Le programme projeté viendra densifier cette zone.

La programmation prévisionnelle comprend la création de :

- 3 immeubles indépendants de bureaux :
  - Bâtiment A => d'une hauteur R+4 de 15 629 m<sup>2</sup> en partie Ouest de la parcelle;
  - Bâtiment B => d'une hauteur R+4 de 10 570 m<sup>2</sup> en partie centre Nord;
  - Bâtiment C => d'une hauteur R+4 de 5 938 m<sup>2</sup>, dans le côté Est de la parcelle;
  - Pôle de vie => d'une hauteur R+1 de 2 287 m<sup>2</sup>, en partie centre Sud.
- 1450 places de parking environ répartis sur 2 à 3 niveaux de sous-sols suivant les conclusions des études géotechniques
- 324 places pour les vélos et 70 places pour les 2 roues. Les dispositions constructives pour les bornes de recharges des véhicules électriques respecteront le Décret n° 2016-968 du 13 Juillet 2016.

En s'appuyant sur les hypothèses de calcul des effectifs, environ 2 500 personnes seront attendus durant les semaines de travail. L'augmentation notable des flux dû aux effets de la programmation du Site des Cyclades ont été pris en compte et traité dans le cadre de la réalisation d'une étude trafic, dont les conclusions sont les suivantes : L'impact du projet sur les trafics du secteur reste globalement modéré sur l'ensemble du réseau avec d'ores et déjà des saturations sur la bretelle de sortie des Garennes Sud; mais entraînera des temps de parcours notamment en provenance de l'avenue des Garennes Sud et depuis l'avenue Eugène Freyssinet. En revanche, passé le rond-point des Sangliers, les voiries et les carrefours auront un fonctionnement satisfaisant avec de bonnes capacités.

Un projet à moyen terme en cours d'étude d'aménagement de l'échangeur RN12 x Avenue des Garennes devrait contribuer à soulager la bretelle de sortie Sud de l'avenue des Garennes (pour 2025 au mieux).

#### 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).

Permis de construire.

Étude de cas par cas.

Le dossier est soumis à l'agrément de bureau. (en cours d'instruction)

L'opération est inscrite également dans le cadre de la ZAC du Centre de Saint Quentin et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1.3 "12 GARENNES".

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Immeubles de bureaux	32 137 m <sup>2</sup>
Pôle de vie abritant des services communs : restauration, crèche, fitness, etc,...	2 287 m <sup>2</sup>
Surface du terrain (parcelle AW N°1 et N°4)	27 318 m <sup>2</sup>
Hauteur des bâtiments	RDC à R+4
Emprise au sol des bâtiments compris pôle de vie	7 113 m <sup>2</sup>
Espace végétalisée	13 718 m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre	8 700 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

SITE DES CYCLADES

1, rue Antoine Lavoisier

ZI Les Sangliers

78 280 Guyancourt

Références cadastrales actuelles

- AW N°1 = 26 828 m<sup>2</sup>

- AW N°4 = 490 m<sup>2</sup>

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 07 ' 29 " 3 Lat. 48 ° 77 ' 33 " 4

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 :

Guyancourt (78 280)

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 ?

<sup>1</sup> 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"/>	la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) la plus proche est de type II et elle se situe à environ 100m au Sud du site. Cette ZNIEFF a pour référence 110020353 et se nomme « Forêt domaniale de Versailles ». Le projet n'impactera pas notablement les sujets évoqués. Cf. Diagnostic terrain Faune-Flore réalisé par l'écologue (ANNEXE 8).
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"/>	Cf. Diagnostic terrain Faune-Flore réalisé par l'écologue (ANNEXE 8).
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"/>	La commune de Guyancourt est concernée par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement produit par le département des Yvelines en mai 2014. Les axes routiers relevés comme sources importantes de bruit à Guyancourt sont les routes départementales D91 et D127. Quelques sources de nuisances sonores sont localisées à proximité du site, notamment l'Av. Eugène Freyssinet au nord et des Garennes au nord-ouest. Ces contraintes seront intégrées pour limiter la gêne.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Site des Cyclades se situe dans la zone tampon du Château de Versailles collés monument historique et patrimoine mondial.  Du fait de la distance, le projet ne portera pas atteinte aux Domaines de Versailles.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas de zone écologique protégée sur le site ou aux abords immédiats. La zone patrimoniale la plus remarquable du secteur (ZNIEFF 1) est à l'ouest : l'étang de Saint Quentin en Yvelines qui accueille une réserve naturelle nationale et une zone de protection européenne, zone Natura 2000 (FR1110025). Suivant le diagnostic terrain Faune-Flore réalisé par l'écologue, il n'y a pas d'habitat biologique particulier, ni de zone humide dans l'emprise du projet.



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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Guyancourt est soumise à plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn): - Plan R.111-3 - approuvé le 05/08/1986 risque de mouvements de terrain; - Plan R.111-3 - approuvé le 02/11/1992 risque d'inondation; - PPRI de la Bièvre - prescrit le 01/09/2017 vis-à-vis d'une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau. Il est à noter que le site ne se situe dans aucun des périmètres concernés (plan zones).  - Plan R.111-3 - approuvé le 05/08/1986 risque de mouvements de terrain; - Plan R.111-3 - approuvé le 02/11/1992 risque d'inondation; - PPRI de la Bièvre - prescrit le 01/09/2017 une crue torrentielle.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site en lui-même n'est pas répertorié dans la base de données BASOL. Aucun site n'est répertorié comme ayant des sols pollués ou potentiellement pollués dans la commune de Guyancourt. La base de données BASIAS ne répertorie pas d'anciens sites industriels et activités de services sur le terrain étudié. La base recense trois sites dans un rayon de 500 mètres autour du projet.
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"/>	Le projet n'impactera pas notablement les sujets évoqués.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites inscrits les plus proches se trouvent dans la Vallée de la Bièvre à Guyancourt à plus de 500m du site des Cyclades. Il s'agit : du Parc de l'ancien Château ; la Chapelle de la Ville-Dieu ; l'Église Saint-Victor et L'Église Saint-Pierre.
<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"/>	Le site lui-même n'entre dans aucun zonage ou inventaire remarquable de type Natura 2000, ZNIEFF, etc. La ZNIEFF la plus proche est celle de la forêt domaniale de Versailles, située à environ 100m du projet. Cf. Diagnostic terrain Faune-Flore réalisé par l'écologue (ANNEXE 8). Le projet n'impactera pas notablement les sujets évoqués.
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plusieurs sites classés sont situés dans un périmètre d'un kilomètre autour du projet. Du fait de sa distance aux monuments classés, notamment Château de Versailles classé monument historique et patrimoine mondial, l'opération est située dans une zone de protection. Cependant, et du fait de la distance, le projet ne portera pas atteinte aux Domaines de Versailles.

## 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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	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"/>	Le site est qualifié de très faiblement sensible aux remontées de nappe. Le projet n'impactera pas notablement les sujets évoqués
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet d'aménagement du Site des Cyclades nécessite une phase de démolition et de terrassement génératrice de quantités de déchets importantes. Dans le cadre de la démolition de l'existant, les déchets de la déconstruction et les terres excavées pourront être valorisés via des filières de traitement et de valorisation. Cette possibilité sera étudiée.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le cadre de la démolition de l'existant, les déchets de la déconstruction et les terres excavées pourront être valorisés via des filières de traitement et de valorisation ou réutilisés. Cette dernière possibilité sera étudiée. Le prestataire sera mandaté pour la gestion des déchets et le traitement et la valorisation notamment au regard des enjeux environnementaux souhaités sur l'opération. Des objectifs seront repris dans la charte chantier propre, élément contractuel sur lequel s'engageront les entreprises travaux.
<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 milieu existant n'a pas une valeur écologique patrimoniale. En effet, ce petit îlot de nature sauvage était déjà très perturbé, impacté. Ce réservoir de biodiversité ordinaire, en attente (friche) qui jouait un rôle dans la trame de quartier va disparaître, puisque le PLU destine ces parcelles à l'urbanisation par des immeubles administratifs d'intérêt public. Cf. Diagnostic terrain Faune-Flore réalisé par l'écologue (ANNEXE 8).
	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"/>	L'absence de site Natura 2000 à proximité du Site des Cyclades rend nulle l'impacte du projet sur le fonctionnement écologique d'un inventaire remarquable. le projet n'impactera pas notablement les sujets évoqués  Par ailleurs, les espèces ici sont communes. il n'y a pas d'espèces protégées.

	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"/>	Le milieu existant n'a pas une valeur écologique patrimoniale. En effet, ce petit îlot de nature sauvage était déjà très perturbé, impacté. Ce réservoir de biodiversité ordinaire, en attente (friche) qui jouait un rôle dans la trame de quartier va disparaître, puisque le PLU destine ces parcelles à l'urbanisation par des immeubles administratifs d'intérêt public.  Par ailleurs il est important de préciser que l'existant sera démolie pour la création d'un nouveau programme immobilier.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Guyancourt n'est pas soumise à un plan de prévention de risques technologiques (PPRt). Selon la base de données des installations classées, la commune dénombre 5 activités soumises à la réglementation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Aucune installation ICPE n'a été relevée au droit du site ni à proximité.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Site des Cyclades est située dans une zone exposée faiblement aux retrait-gonflements des sols argileux mais non soumis à une PPRn vis-à-vis des retrait-gonflement des sols argileux.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Compte-tenu de l'occupation et des usages actuels sur le secteur, l'aménagement du SITE DE DS CYCLADES ne présente pas d'impact significatif sur la qualité de l'air du site, mais entraînera cependant une hausse des flux et densifiera la zone, notamment au niveau du rond point des sangliers. Néanmoins ce différentiel avec l'état initial reste très faible compte tenu de l'ampleur de la zone d'activité de Guyancourt, et de l'utilisation des transports en commun depuis la gare. L'air neuf sera filtré et pour cela et les équipements VMC seront performants.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Du fait de l'arrivée de nouveaux salariés dans le secteur une augmentation des flux est prévue. Cependant, suivant les conclusions de l'étude trafic réalisée, l'impact du projet sur les trafics du secteur reste globalement modéré sur l'ensemble du réseau.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le chantier sera source de nuisances sonores (temporaires). Le site se trouve dans une zone sensible aux nuisances routières. En effet, l'Avenue des Garennes située sur le côté Ouest du site est de catégorie 2 et l'Avenue Eugène Freyssinet située au Nord du projet est de catégorie 3. L'étude acoustique permettra de déterminer les dispositions techniques à mettre en place sur l'opération.

B

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Pas de nuisances particulières au vu de la localisation du site et de l'usage du projet.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, le projet engendrera des nuisances temporaires liées principalement aux terrassements, broyage et concassage des gravats (démolition de l'existant). Au vu du plan masse projeté, le construction du projet n'impactera pas notablement les sujets évoqués.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>La réalisation du projet entraînera des émissions lumineuses supplémentaires. Le choix d'un éclairage extérieur, tant dans le matériel que dans la gestion du flux lumineux, adapté permettra de limiter cette pollution.</p> <p>Cependant, au vu du plan masse projeté et de l'usage du complexe, le projet n'engendrera pas de nuisances lumineuses sur le contexte environnement créé et inversement.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les trafics liés à la réalisation et à l'exploitation du projet entraîneront des rejets de polluants atmosphériques (circulation automobile). Des systèmes de filtrations des équipements de renouvellement d'air intégreront des systèmes de filtrations adéquats. Des mesures spécifiques en phase chantier seront mises en place pour réduire les émissions de poussières. Les systèmes de chaud, de froid et d'eau chaude sanitaire seront choisis pour leur faible impact sur la qualité de l'air (NOX, etc.).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'évacuation des eaux usées du bâtiment vers le réseau public existant est prévue ; des branchements distincts au réseau public pour les eaux usées seront mis en place. La surface totale imperméabilisée est optimisée de par les exigences du PLU : 40% du terrain d'espaces végétalisés répartis en 25% en pleine terre et 15% d'espaces végétalisés complémentaires. Il sera également prévu de la végétalisation en toiture.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Gestion durable des déchets de chantier (charte chantier) : limitation à la source, de la nocivité, tri sélectif, réutilisation/valorisation des matières, utilisation dans les filières locales et diagnostic déchets avant travaux. Dans le cadre de ce projet de bureaux, un prestataire extérieur sera mandaté pour la gestion des déchets. Les différents engagements environnementaux permettront de réduire les quantités de déchets en phase travaux et exploitation.</p>

<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"/>	Aucune co-visibilité depuis les sites classés ou inscrits les plus proches n'est possible. De fait, le projet n'a pas d'impact sur le patrimoine architectural et paysager. La création du site des Cyclades favorisera l'aménagement du front de l'avenue Eugène Freysinnet.  L'ensemble immobilier existant sera démoli pour en recréer un nouveau.
	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"/>	l'opération "SITE DES CYCLADES" se situe en zone UAI6d19 selon le PLUi de Saint-Quentin en Yvelines, dans une zone déjà urbanisée et destinée à l'aménagement par des immeubles administratifs d'intérêt public. Le programme s'intégrera donc parfaitement dans le contexte urbain existant et souhaité.

**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 :

13

**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) :**

Afin de détailler les éléments apportés ci-dessus, des annexes documentaires complémentaires sont jointes au présent formulaire.

Dans le cadre de leur engagement à assurer une de Qualité Environnementale pour le programme projeté, FONCIERE TOPAZZE s'engage dans une démarche de certification BREEAM. La méthode de certification traite autant les aspect écologiques que les aspects environnementaux et qualité d'usage du projet du SITE DES CYCLADES et se concentre tout particulièrement sur ces conséquences globales, locales et internes du bâtiment pendant son cycle de vie. La certification permettra d'aborder et de valoriser notamment les point suivants : La santé et le bien-être / l'énergie et la réduction des consommations / La gestion de l'eau / Les matériaux employés / La gestion des déchets / L'occupation des sols et l'écologie / Les transports.

En complément, l'ensemble des travaux seront réalisée suivant la charte chantier propre, à faible nuisances réalisée dans le cadre du système de management de l'opération.

### 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 l'occupation actuelle du site et de son contexte environnement proche, et au vu du formulaire rempli et des annexes fournies, l'évaluation environnementale du projet ne nous semble pas nécessaire.

En effet, le milieu existant n'a pas une valeur écologique patrimoniale et est imperméabilisé. Le projet et son programme s'inscrivent dans une zone déjà urbanisée et répondront aux attentes de la ville de Guyancourt.

De plus, les enjeux environnementaux du site sont limités et le programme de l'opération s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse afin d'avoir un impact permanent positif par rapport à l'actuel.

Le projet sera donc soumis au cadre d'un commissionnement énergétique garantissant la qualité des exigences notamment environnementales en phase de conception et d'exploitation

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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 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
7 - Étude des impacts circulatoires. 8 - Diagnostic terrain Faune-Flore. 9 - Analyse atouts et contraintes du site. 10 - Charte Chantier Propre 11- Étude faisabilité architectes.

## 9. Engagement et signature

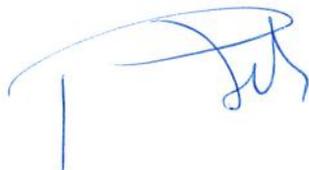
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à PARIS

le, 24/04/2018

Signature



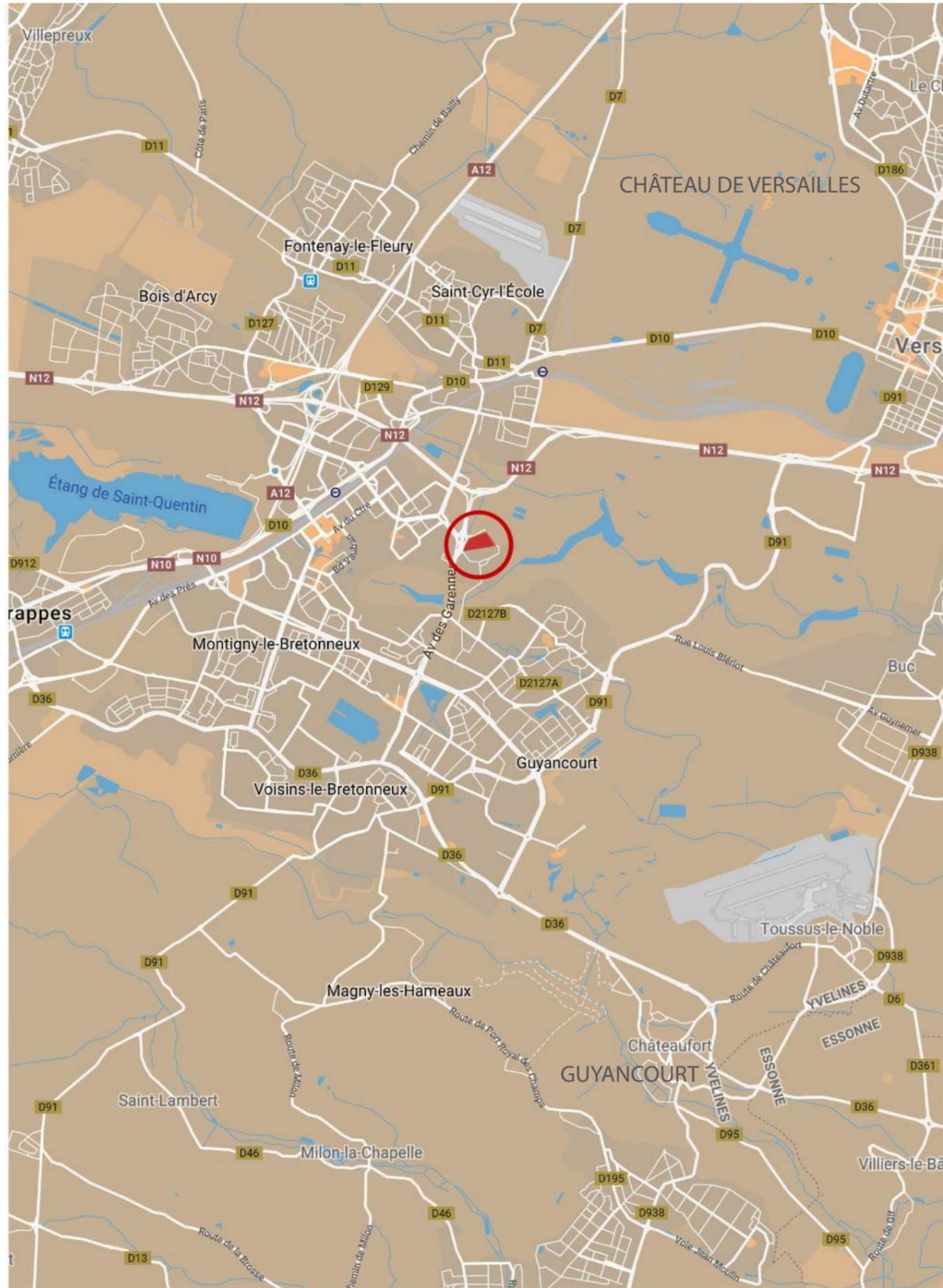


**PROVISOIRE**

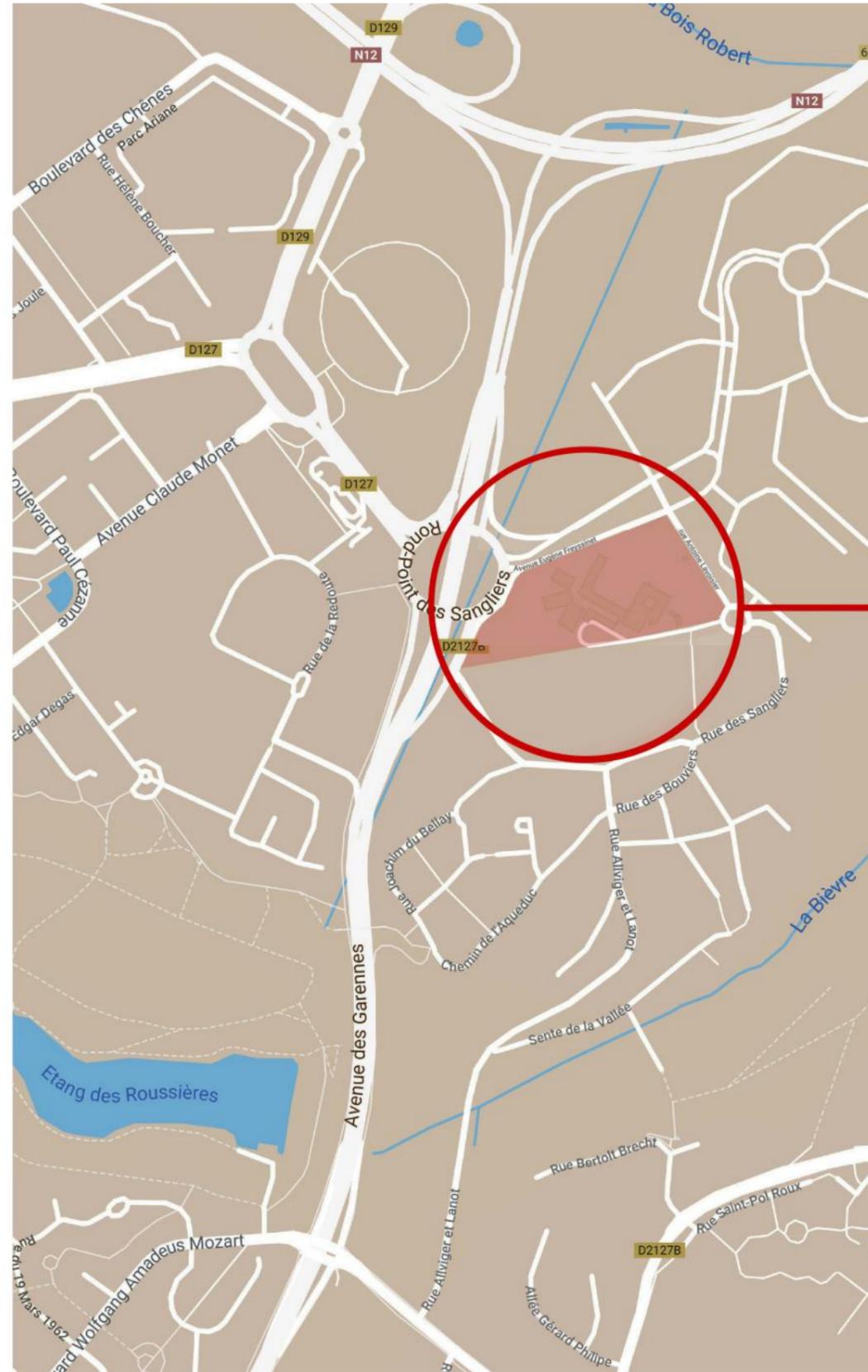
MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PHASE	DATE:		
		<b>PC</b>	ECHELLE	PIECE PC	INDICE
				<b>PC 01</b>	

**PLAN SITUATION**

# 1 | PLANS DE SITUATION



0 600 2400



0 150 300

LES CYCLADES

#### 4 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE EXISTANT - ENVIRONNEMENT PROCHE



Vue 1 - rue Antoine Lavoisier



Vue 3 - rue Antoine Lavoisier & avenue Eugène Freyssinet



Vue 2 - rue Antoine Lavoisier



Plan de repérage

5 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE EXISTANT - ENVIRONNEMENT LOINTAIN



Vue 4 - rue des Sangliers



Vue 6 - route départementale D21278



Vue 5 - avenue Eugène Freyssinet



Plan de repérage

# ANALYSE DE SITE



Figure 7 : Plan de repérage des photos de l'environnement (source : maps.google.com)

## ANALYSE DE SITE



*Photo 1 : Rue Antoine Lavoisier / Parc de l'Ermitage*



*Photo 2 : Rue Antoine Lavoisier Nord*



*Photo 3 : Rue Antoine Lavoisier Sud*



*Photo 4 : Intersection rue Antoine Lavoisier / Av. Eugène Freyssinet*



*Photo 5 : Av. Eugène Freyssinet Est*



*Photo 6 : Rue Jacques Monod*

## ANALYSE DE SITE



Photo 7 : Av. Eugène Freyssinet Centre



Photo 8 : Av. Eugène Freyssinet Sud



Photo 9 : Av. Eugène Freyssinet Sud



Photo 10 : Intersection Av. Eugène Freyssinet / Rond point des Sangliers



Photo 11 : Rond point des Sangliers Est



Photo 12 : Intersection Av. des Garennes / Rond point des Sangliers

## ANALYSE DE SITE



Photo 13 : Av. des Garennes



Photo 14 : Av. du 8 mai 1945



Photo 15 : Intersection Av. des Garennes / Rond point des Sangliers



Photo 16 : Av. des Garennes Sud



Photo 17 : Intersection Av. des Garennes / Rue Allviger et Lanot



Photo 18 : Rue Allviger et Lanot

## ANALYSE DE SITE



Photo 19 : Rue Allviger et Lanot



Photo 20 : Rue des Sangliers



Photo 21 : Intersection Rue des Sangliers / Chemin du bois Robert



Photo 22 : Rue des Sangliers



Photo 23 : Rue des Sangliers



Photo 24 : Intersection Rue des Sangliers / Rue Antoine Lavoisier

### 3. PROJET

#### IMPACT ET MESURES ECOLOGIQUES DE CADRAGE

## DESCRIPTION

Après démolition des existants, le projet consiste en la construction d'un vaste ensemble immobilier à usage de bureaux (> 30 000 m<sup>2</sup> de SDP).

L'objectif est d'édifier 3 immeubles indépendants de tailles différentes dans un esprit campus :

- un bâtiment de 15 000 m<sup>2</sup> environ
- un bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup> environ
- un bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> environ

Ainsi qu'un pôle de vie abritant des services communs: restauration, crèche, fitness etc ...



## Images du projet TOPAZZE



L'ensemble du stationnement sera disposé en sous-sol des immeubles.



## ANALYSE DE SITE



Figure 3 : Implantation du projet à l'échelle du quartier (source : ORY & Associés)

L'opération immobilière se situe au n°1 de la rue Antoine Lavoisier. Il s'agit de la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux. Cette construction sera précédée par la démolition des existants. Trois immeubles de bureaux seront construits dans un esprit de campus :

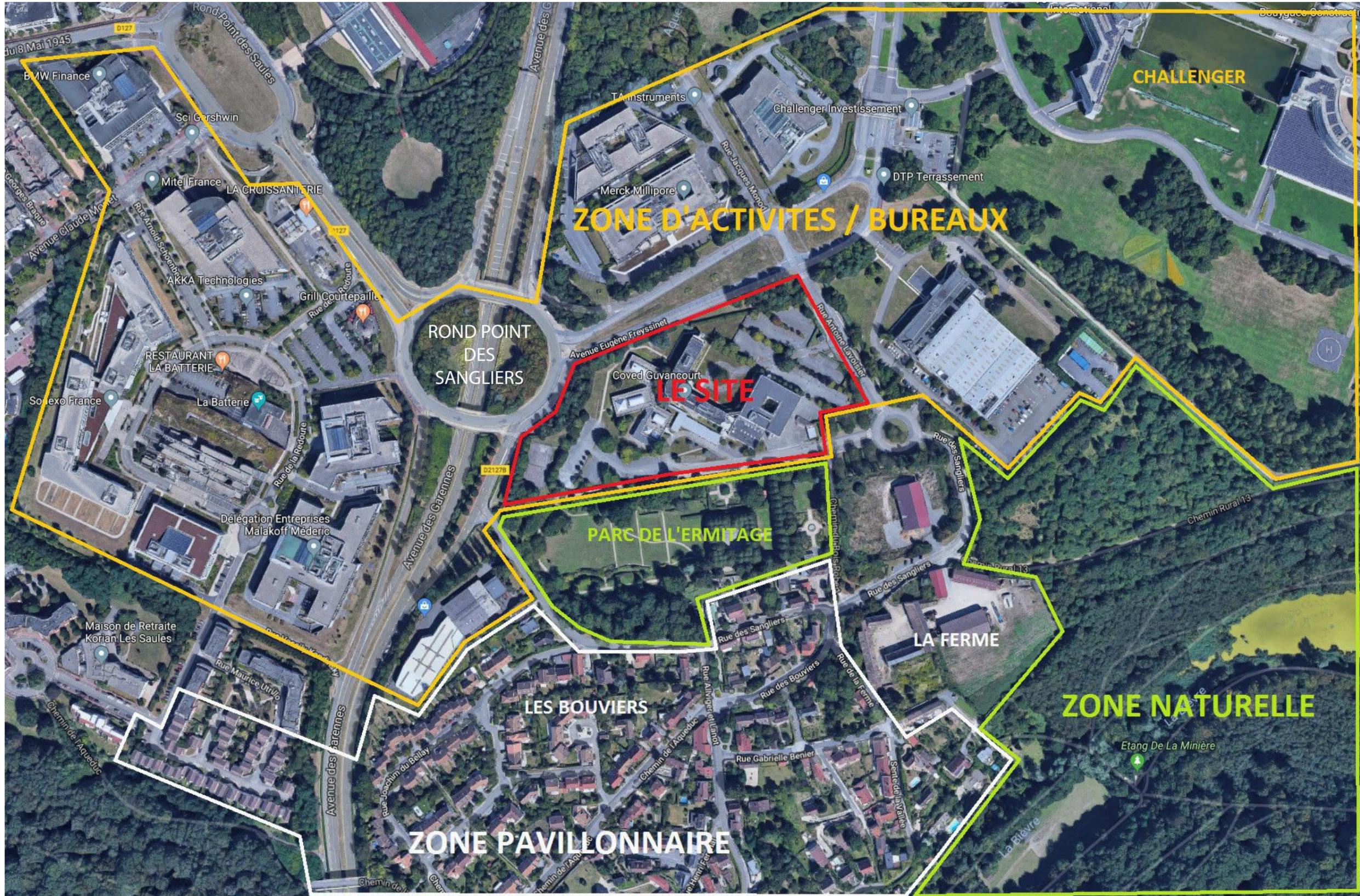
- Un bâtiment de 15 000m<sup>2</sup> environ;
- Un bâtiment de 10 000m<sup>2</sup> environ;
- Un bâtiment de 5 000m<sup>2</sup> environ.

Ils seront complétés par la création d'un pôle de vie abritant des services communs : restauration, crèche, fitness...

Enfin, 1 450 places de stationnement environ seront à disposition en sous-sol des bâtiments.



Figure 4 : Repérage des 3 bâtiments sur un extrait du plan de masse produit par ORY & Associés



## 1. LOCALISATION EN ZONE NATURA 2000

Le site n'est pas situé en zone Natura 2000. Comme le montre la carte ci-dessous, la zone Natura 2000 la plus proche est l'**étang de Saint-Quentin en Yvelines** qui accueille une **réserve naturelle nationale** et une zone de protection européenne, **zone Natura 2000** (FR1110025). Cette zone est située au plus proche à 2,4km du site comme le montre la carte ci-dessous qui met en avant en vert les zones Natura 2000 à proximité du site :

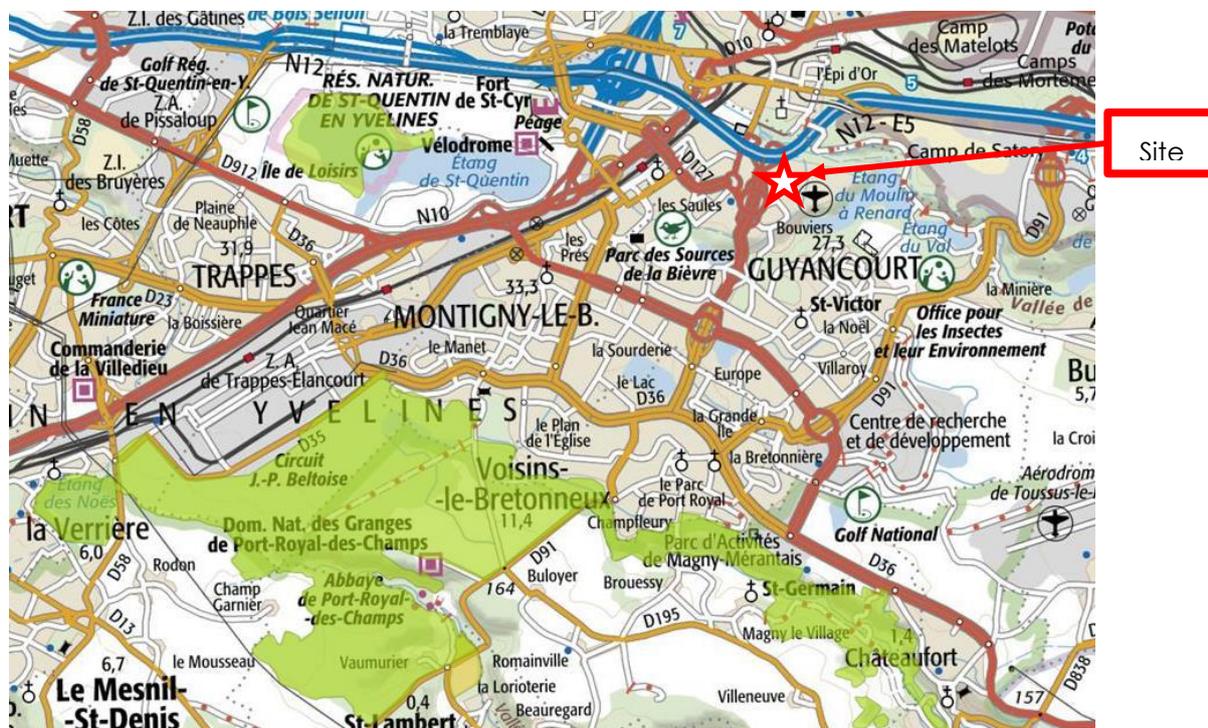


Figure 1 : Carte des zones Natura 2000 à proximité du site. (source : géoportail.gouv.fr)