

## 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 :
29/04/19	29/04/19	F01119P0106

### 1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un Hôtel, Avenue Saulnier – 1 rue Dewoitine, VELIZY-VILLACOUBLAY (78)

### 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

EIFFAGE IMMOBILIER IDF

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

M. Vincent ECHENNE, Directeur du montage - Eiffage Immobilier IdF

RCS / SIRET

4	8	9	2	4	4	4	8	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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39. Travaux, constructions ... a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme compris entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Le projet comprend la construction d'un hôtel, d'une résidence gérée et d'un immeuble de bureaux, créant un total d'environ 35 280 m <sup>2</sup> de SDP.

### 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

Le projet prévoit la construction de différents programmes sur une partie de la parcelle du siège actuel de l'entreprise Schindler à Vélizy.

Le terrain en objet de l'étude est divisé en plusieurs lots :

Le lot A est constitué d'un hôtel et de commerces, pour environ 6 880 m<sup>2</sup> et 450 m<sup>2</sup>.

Le lot A' est constitué de bureaux d'environ 7 150 m<sup>2</sup>.

Le lot B est constitué de bureaux et de commerces (restauration), pour environ 19 900 m<sup>2</sup> et 900 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments se composent de 7 niveaux en superstructure et 2 niveaux de sous sols.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments de l'entreprise Schindler actuellement présents sur le site.

#### 4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont :

- Accroître la capacité d'accueil de la zone pour une clientèle d'affaire et une clientèle de tourisme basée entre Paris et Versailles (projet d'hôtel).
- Offrir des espaces de bureaux innovants, performants (une certification NF HQE Bâtiment, niveau Très bon, est recherchée) et confortables au sein du parc d'entreprise Inovel Parc.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux s'échelonnent sur une durée d'approximativement 4 ans.

La première phase consistera en la construction de l'hôtel sur l'îlot A.

Une deuxième phase verra la construction des bureaux sur l'îlot A'.

Les bureaux de l'îlot B seront construits dans une troisième phase.

En général, il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain.

Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier.

Les circulations des engins et camions nécessaires seront signalées de manière adéquate.

Le chantier consistera en :

- La démolition des locaux existants sur l'emprise du projet, et l'évacuation des matériaux vers les filières appropriées,
- La réalisation des terrassements, excavations, nivellements.
- La construction des bâtiments (gros œuvre et finitions) dont infrastructures.
- La réalisation des abords et des aménagements paysagers.

La Charte Chantier à Faibles Nuisances impose à l'entreprise la rédaction d'un SOGED (Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets) qui détaillera la liste estimative des déchets produits ainsi que le prestataire choisi pour la gestion. Un objectif de valorisation des déchets générés par le chantier est imposé à l'entreprise : 70% au minimum de la masse totale de déchets générés par la construction par une valorisation énergétique et 50% au minimum de la masse totale des déchets générés par la construction par une valorisation matière.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est destiné à une utilisation mixte :

- un hôtel (143 chambres / Restaurant / Salle de réunions / Salle de fitness / piscine ),
- des bureaux,
- des commerces (restauration essentiellement).

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement desservant le quartier. Il est à noter que la gestion des eaux de pluie se fera en partie au sein de l'opération, via la récupération des eaux pluviales dans les espaces végétalisés du site.

Des accès piétons et voiture se feront depuis l'avenue Morane Saulnier et la rue Dewoitine, ainsi que par une cour commune qui sera aménagée au milieu de la parcelle (pour les piétons).

Un arrêt du Tramway T6 (Gare de Viroflay Rive Droite - Chatillon Montrouge) se trouve en face du site, le long de l'avenue Saulnier.

**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).

Demandes de permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Programme du LOT A (SDP) .....	7 330 m <sup>2</sup>
LOT A : nb de chambres .....	143 chambres
Programme du LOT A' (SDP) .....	7 150 m <sup>2</sup>
Programme du LOT B (SDP) .....	20 800 m <sup>2</sup>
Places de stationnement lots A' et B .....	732 places
Emprise totale du terrain .....	15 951 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Avenue Morane Saulnier - 1 rue  
Dewoitine, 78 140 Vélizy-  
Villacoublay.

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 02°12'57" E Lat. 48°47'01" N

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 ?

<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 ZNIEFF de type 1 la plus proche du site est celle de la "Forêt de Meudon et bois de Clamart", à environ 550 m de distance. La ZNIEFF de type 2 la plus proche du site est celle des "Forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et Parc de Saint-Cloud", à environ 550 m.  Cf. annexe volontaire n°7 pour plus de détails.
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 site n'est pas compris dans le périmètre de la carte des zones exposée au bruit, d'après le projet de PEB de l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay. Il est toutefois concerné par le bruit de la RD57 (classe 2, largeur affectée par le bruit de 250 m), d'après l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres. Cf. annexe volontaire n°7 pour plus de détails.
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"/>	Le périmètre de protection le plus proche du site du projet est le périmètre délimité des abords du "Domaine national de Versailles et de Trianon", à environ 2,5 km de distance.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les enveloppes d'alerte de zones humides potentielles les plus proches se localisent autour des cours d'eau et ruisseaux traversant la forêt de Meudon.

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"/>	La commune n'est soumise à aucun PPRN ni PPRT (d'après le site <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a> ). Les seuls risques recensés sur la commune sont : - Rupture de barrage - Séisme (Zone de sismicité : 1) - Transport de marchandises dangereuses - Inondation par remontées de nappe
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La base de données BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service) recense un ancien site industriel au sein de l'emprise du projet (IDF7802241). Le site, en effet, a été occupé par l'entreprise Schindler, qui a effectué des activités potentiellement polluantes.  Cf. annexe volontaire n°7 pour plus de détails.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.
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 site inscrit le plus proche du site du projet est le "Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords", à environ 550 m de distance.  Cf. annexe volontaire n°7 pour plus de détails.
<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 Natura 2000 le plus proche du projet est la ZPS « Massif de Rambouillet et Zones Humides proches » (FR1112011), qui se trouve à environ 10 km de distance du projet. Le site du projet, déjà urbanisé, n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive, sa modification n'induit aucune incidence sur les intérêts visés par celle-ci (cf. annexe n°6)
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"/>	Aucun prélèvement d'eau n'est prévu sur le site. Le projet nécessitera toutefois de se raccorder au réseau de distribution d'eau potable.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est susceptible de nécessiter un rabattement temporaire de la nappe en phase travaux, suivant les conditions météorologiques, puisque des circulations d'eau sont possibles dans les terrains superficiels. Les eaux seront collectées et évacuées vers un exutoire.  Pour plus de détails, se référer aux annexes n°7 et 9.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet occasionnera d'une part une évacuation de matériaux issus des démolitions, et d'autre part des déblais pour la réalisation des 2 niveaux de sous-sol. Une estimation précise des volumes et de leurs destinations sera réalisée après le départ du site des activités présentes. Les terres éventuellement polluées seront évacuées en filières adaptées.
	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"/>	Le projet aura besoin de matériaux de construction.
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 site est en grande partie artificialisé, et occupé par des bâtiments de bureaux/activités, ainsi que par un parking de surface. L'environnement proche est totalement urbanisé. La végétation présente sur le site (haies, pelouses, et quelques arbres) est ornementale et n'a pas d'intérêt écologique particulier. Par ailleurs, le projet prévoit le maintien/création d'espaces verts et d'arbres.
	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"/>	Le « Massif de Rambouillet et Zones Humides proches » constitue la zone NATURA 2000 la plus proche du projet (à 10 km de distance). Toutefois, le site du projet, déjà urbanisé, n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces d'oiseaux visées par la directive, sa modification n'induit aucune incidence sur les intérêts visés par celle-ci. Il n'existe aucune connexion entre le site Natura 2000 et le projet.  Cf. annexe n°6 pour plus de détails.

	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"/>	Aucune consommation d'espaces n'est prévue, le site étant déjà urbanisé.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune n'est soumise à aucun PPRT ( <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a> ). Le seul risque technologique recensé sur la commune est le transport de matières dangereuses. Les voies routières limitrophes du site du projet sont potentiellement concernées.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune n'est soumise à aucun PPRN ( <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a> ). Les seuls risques recensés sur la commune sont : - Rupture de barrage - Séisme (Zone de sismicité : 1) - Inondation par remontée de nappes.  Le projet est susceptible de nécessiter un rabattement temporaire de la nappe en phase travaux. Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°7.
	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"/>	De par sa destination (bureaux, hôtel, ...), le projet ne sera pas à l'origine de risques sanitaires importants. Les investigations du sous-sol (FONDASOL, 2015, 2016 et 2019) ont mis en évidence la présence de divers polluants, ce qui implique la nécessité d'évacuer les terres excavées vers des filières adaptées. Des investigations complémentaires et un plan de gestion (tel qu'il a été fait pour le lot A) permettront d'éviter tout risque sanitaire lié à la pollution du sous-sol. Cf. annexes volontaires n°7, 11, 12 et 13 pour plus de détails.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet générera des déplacements domicile-travail principalement orientés depuis/vers l'ouest et le nord-ouest de la zone. L'étude de trafic menée (CDVIA, 05/03/2019, annexe n°8) énonce des préconisations visant à optimiser le fonctionnement des carrefours aux heures de pointe. Une fois ces dispositions mises en place, les voiries du site permettront de répondre aux flux supplémentaires générés en situation projet. Cf. annexes n°7 et 8 pour plus de détails.
	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 projet ne générera pas de gêne sonore particulière.  La proximité de la RD57 et du T6 génèrent des zones d'exposition au bruit qui concernent le site du projet. Cette contrainte a été prise en compte dans le projet, qui comportera un isolement acoustique des façades adapté.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit dans un contexte urbain, déjà concerné par une ambiance lumineuse importante. Les nouveaux bâtiments seront accompagnés de nouvelles installations lumineuses (éclairage des locaux et des espaces extérieurs). Toutefois ces installations ne devraient pas modifier significativement le contexte lumineux local.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>De par sa destination (bureaux, hôtel, ...), le projet ne sera pas à l'origine d'émissions polluantes importantes. Les seuls rejets seront liés au chauffage des locaux et, indirectement, aux déplacements motorisés générés.</p> <p>Etant donné les caractéristiques du projet et les performances visées (certification NF Bâtiment HQE visée), les besoins en énergie, et ainsi les émissions, seront maîtrisés.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>De par sa destination (bureaux, hôtel, ...), le projet ne sera pas à l'origine de rejets liquides dans l'environnement.</p> <p>Les eaux pluviales seront récupérées via le réseau d'assainissement communal. De plus, le projet comportera le maintien/création d'espaces verts, pouvant contribuer à limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>De par sa destination (bureaux, hôtel, ...), le projet ne sera pas à l'origine d'effluents importants. Les eaux usées générées par les utilisateurs des lieux seront collectées et traitées via le dispositif d'assainissement qui dessert la ville.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le chantier générera des déchets divers, collectés par des bennes dédiées et évacués selon les filières appropriées. Les terres non inertes (fractions polluées) seront dirigées vers les filières adaptées. Une charte "Chantier à Faibles Nuisances" sera définie dans le cadre de la certification NF HQE.</p> <p>En fonctionnement, les locaux seront sources de déchets ménagers et assimilés. Ceux-ci seront collectés et évacués par les filières de gestion des déchets ménagers en place sur la commune.</p>



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 ne se situe dans aucun périmètre de protection du patrimoine. Il ne modifiera pas la perception du site de manière notable, car les nouveaux bâtiments s'implanteront à la place d'un ensemble bâti existant. De plus, compte tenu de la faible sensibilité du site et de son occupation actuelle, ce projet de renouvellement du patrimoine permettra d'améliorer le paysage, via un parti architectural, un choix de matériaux et un traitement paysager qualitatifs.
	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'usage prévu est quasi identique à l'actuel (activités tertiaires + commerces, à la place de locaux d'activités + bureaux).

**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 :

Le site se localise dans une zone d'activités faisant l'objet de plusieurs projets et opérations de réaménagement. Plusieurs parcelles sont actuellement en travaux, dans le cadre de projets de construction de bureaux (notamment le nouveau siège de Schindler, à côté du site du projet) ou de surfaces commerciales (notamment le nouveau magasin Décathlon, le long de l'avenue de l'Europe). Outre cela, est mentionné sur le site DRIEE-IDF le projet d'extension du centre commercial Vélizy 2 (absence d'observation de l'AE, notifiée le 11/10/2018).

Toutefois, à part une superposition de 3-5 mois avec la construction du nouveau siège de Schindler, les autres projets ne seront pas concomitants avec celui en objet de l'étude.

En phase définitive, ces sont principalement les impacts en termes de circulation qui sont susceptibles de se cumuler.

Ceci-dit le secteur est bien desservi (RN118, RD57, tramway T6, plusieurs lignes de bus, ...), et est en outre proche de services, équipements et commerces.

Enfin, ces projets auront également un impact cumulé positif : ils permettront, en effet, d'atteindre l'objectif visé par la Ville, à savoir concentrer des entreprises innovantes de haute technologie dans le cadre du projet de cluster de l'OIN Paris-Saclay, bénéficiant d'un pôle universitaire technologique de qualité. C'est pourquoi la Ville a voulu valoriser son potentiel économique en se dotant d'un important pôle d'activités, et en facilitant son renouvellement.

**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) :**

- Pollution du sol : les investigations réalisées au droit du site ont mis en évidence la présence de polluants. Il s'agit notamment de métaux lourds, hydrocarbures et PCB au droit du lot A. Néanmoins, concernant le lot A, les terres restant en place ne présentent pas d'impact pouvant générer un risque sanitaire, et les terres excavées seront évacuées vers des filières adaptées. Pour les autres lots, des études de pollution complémentaires permettront de caractériser les anomalies du sous-sol et de prévoir des solutions adaptées, en matière de gestion des terres excavées et d'évitement de tout impact sanitaire vis-à-vis des usagers.
- Possibles impacts liés au contact avec la nappe (site exposé au risque de remontées de nappe) : un rabattement temporaire de la nappe pourra être mis en place en phase travaux si besoin.
- Nuisances sonores vis-à-vis des futurs usagers, liées à la RD57 et au T6 : le projet prévoit une protection acoustique des façades exposées à ces infrastructures, afin d'éviter les impacts sur les futurs usagers.
- Gestion des eaux pluviales : la création d'espaces verts permettra la récupération d'une partie des eaux pluviales .
- Consommations énergétiques, émissions de CO2 : l'obtention d'une certification environnementale est visée par ce projet (NF Bâtiment HQE), imposant des objectifs en termes de performances énergétiques/environnementales.
- Nuisances temporaires en phase travaux : une "Charte Chantier à Faibles Nuisances" sera adoptée.

**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.

Le projet se réalisera dans une zone déjà urbanisée, et participera à la requalification du site via le remplacement d'un bâtiment existant par des bâtiments neufs, plus performant du point de vue des enjeux environnementaux et de confort des usagers. Le site ne présente pas d'enjeux naturalistes ni paysagers majeurs. Les études engagées permettent de définir les mesures à mettre en oeuvre afin de traiter les enjeux identifiés (notamment la gestion de la pollution des sols et de l'interface avec la nappe, ainsi que les nuisances sonores).

Pour ces raisons, le projet n'apparaît pas nécessiter 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 » - <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 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
Annexe volontaire n°7 : Synthèse des enjeux environnementaux du site
Annexe volontaire n°8 : Etude de trafic
Annexe volontaire n°9 : Etude géotechnique G2 AVP
Annexe volontaire n°10 : Diagnostic acoustique du projet d'hôtel
Annexe volontaire n°11 : Diagnostic de pollution des sols au droit du lot A
Annexe volontaire n°12 : Diagnostic environnemental
Annexe volontaire n°13 : Diagnostic complémentaire de la qualité des sols

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

VELIZY

le,

29/04/2019

Signature



**EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE**

11, Place de l'Europe  
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY  
SAS au capital de 1 500 € - 489 244 483 RCS Versailles  
N° identification TVA FR 77 489 244 483  
Tél. 01 34 65 89 89  
www.eiffage.immobilier.fr



## 1. Introduction

### 1.1 Le contexte règlementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

En France, les projets donnant lieu à un permis de construire **peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement**. Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

### 1.2 Situation du projet

La société EIFFAGE IMMOBILIER projette **la construction d'un programme hôtelier, de commerces, bureaux et logements, pour un total de 35 280 m<sup>2</sup> de SDP**. Le projet se développer sur une partie de la parcelle du siège actuel de l'entreprise Schindler, à l'angle de l'avenue Morane Saulnier et de la rue Dewoitine à Vélizy-Villacoublay (78). Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est concerné par **la rubrique n°39**.

**Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement**

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
<b>Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains</b>		
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.</b>	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> .	<b>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.</b>
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .

#### **NOTA BENE :**

La parcelle qui accueillait le siège de l'entreprise Schindler a été divisée en plusieurs lots : A, A', B et C.

Dans cette demande d'examen au cas par cas, il a été décidé de ne prendre en compte que les lots A, A' et B, le lot C étant considéré comme faisant partie d'un projet distinct, malgré leur proximité dans l'espace, et ceci en raison de l'absence de lien fonctionnel entre les projets du lot C et des lots A-A'-B : pas d'accès en commun, pas d'infrastructures partagées, pas de lien entre les programmes envisagés.

Il est en outre à noter que les deux projets comportent : 2 maîtres d'ouvrages différents (Schindler et Eiffage Immobilier), 2 temporalités différentes en termes de procédure et de réalisation des travaux (le projet du lot C ayant déjà obtenu un P.C. et étant actuellement en cours de construction).

### 1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'**annexe n°1** « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces **annexes obligatoires n°2 à 6** et les pièces volontairement transmises constituent le présent document.

Il est à noter qu'une synthèse des enjeux environnementaux du site est jointe en **annexe volontaire n°7** pour une meilleure compréhension du projet et/ou du site, et pour préciser certains propos tenus dans le CERFA.

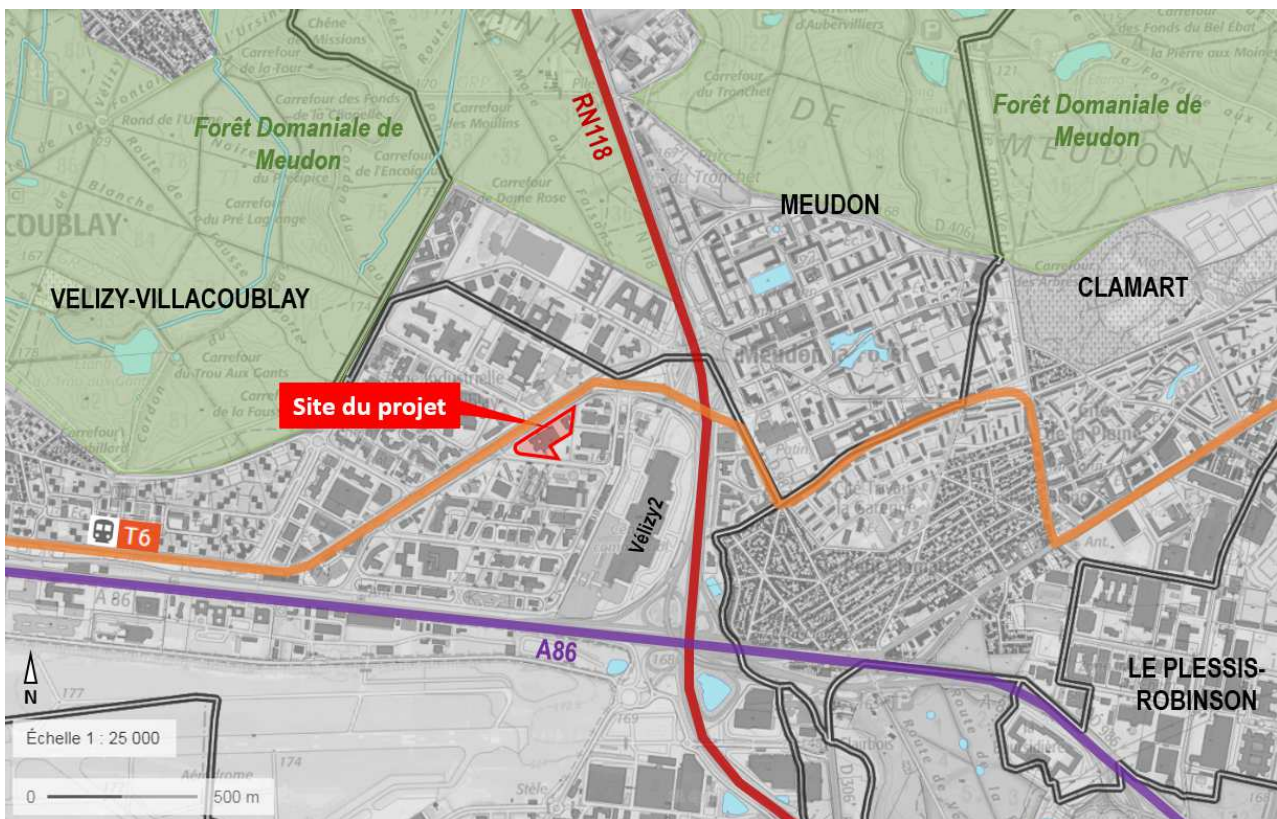
## 2. Annexes obligatoires

### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

### Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000



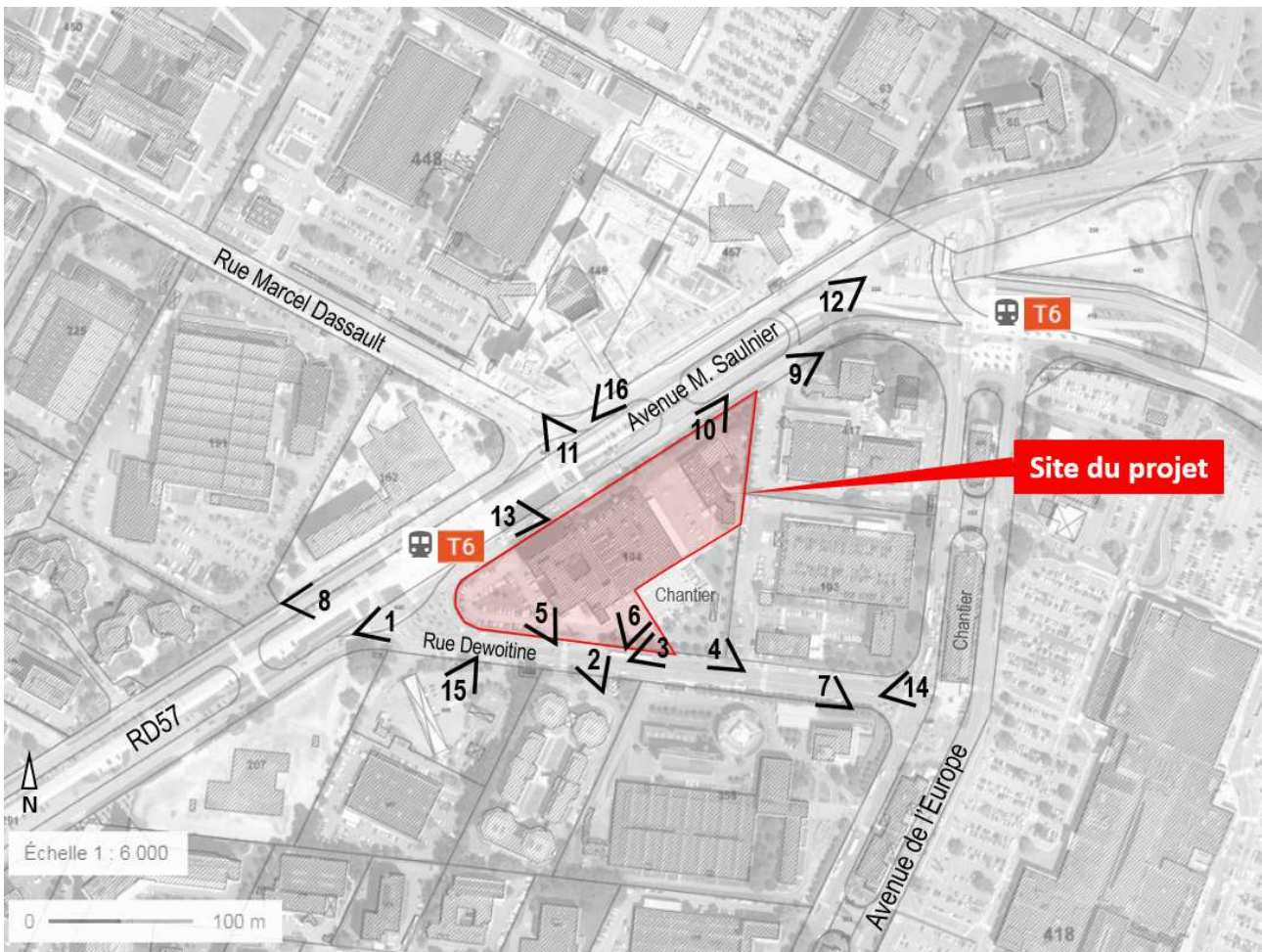
Source : élaboration à partir de scan IGN Géoportail.

### Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un reportage photographique a été entrepris le **12 mars 2019**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site du projet et de ses abords, présentées au fil des pages suivantes.

**Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords**



Fond de plan : photo aérienne et plan cadastral Géoportail.

**Photographie 1 : Vue du site depuis l'angle rue Dewoitine / Avenue Morane Saulnier**



**Photographie 2 : Vue site depuis la rue Dewoitine**





**Photographie 3 : Vue du chantier du nouveau siège de Schindler**



**Photographie 4 : Vue du site et du chantier de la nouvelle siège de Schindler depuis la rue Dewoitine**



**Photographie 5 : Vue du parking de surface au sein du site**



**Photographie 6 : Vue du site depuis l'entrée par la rue Dewoitine**



**Photographie 7 : Vue du site depuis l'angle rue Dewoitine / Avenue de l'Europe**



**Photographie 8 : Vue du site depuis l'avenue Morane Saulnier (depuis le sud-ouest)**



**Photographie 9 : Vue de l'extrémité nord-est du site (depuis l'avenue Morane Saulnier)**



**Photographie 10 : Vue du site depuis l'avenue Morane Saulnier**



**Photographie 11 : Vue du site depuis l'angle rue Dassault / avenue Morane Saulnier**



**Photographie 12 : Vue du site depuis l'arrêt « Velizy2 » du T6**



**Photographie 13 : Vue de l'arrêt « Dewoitine » du T6**



**Photographie 14 : Vue du chantier sis avenue de l'Europe**



**Photographie 15 : Vue de la station-service sise rue Dewoitine**



**Photographie 16 : Exemples d'immeubles d'activités à proximité du site**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

En complément de ce qui est présenté dans le CERFA, sont détaillées ci-après certaines caractéristiques du projet.

### ► Programme

L'opération, qui développe **35 280 m<sup>2</sup> de SDP** au total, est organisée en plusieurs phases et lots :

- **LOT A : 7 330 m<sup>2</sup> de SDP** créée, dont :
  - 6 880 m<sup>2</sup> de SDP dédié à l'hôtellerie,
  - 450 m<sup>2</sup> de SDP de commerces,
- **LOT A' : 7 150 m<sup>2</sup> de SDP** créée, dont :
  - 7150 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux,
- **LOT B : 20 800 m<sup>2</sup> de SDP** créée, dont :
  - 19 900 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux,
  - 900 m<sup>2</sup> de SDP de commerces sous forme de restauration.

### ► Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- **LOT A (Hôtel) :**
  - **Juin 2019** : dépôt du PC,
  - **Fin 2019** : obtention du PC définitif purgé,
  - **2020 - 2021** : construction du projet d'hôtel,
  - **2<sup>ème</sup> semestre 2021** : livraison du projet.
- **LOT A' (bureaux) :**
  - **Septembre 2019** : dépôt du PC,
  - **2020 - 2021** : démolition du bâtiment existant,
  - **2021 - 2022** : construction du projet,
  - **2023** : livraison du projet.
- **LOT B (bureaux) :**
  - **Septembre 2019** : dépôt du PC,
  - **2020 - 2021** : construction du projet,
  - **2022** : livraison du projet.

### **NOTA BENE :**

L'échéance du projet du lot A étant la plus courte (dépôt du PC en juin 2019), les études relatives à ce projet sont déjà bien avancées et disponibles.

Les études relatives aux projets des autres lots sont, en revanche, à un stade moins avancé ou pas disponibles (puisque le dépôt du PC est prévu en septembre 2019).

Le choix a été fait de présenter l'ensemble du projet porté par EIFFAGE IMMOBILIER, malgré les différentes temporalités et les différents niveaux d'informations disponibles.



### ► Parti architectural et paysager

L'hôtel projeté sur l'îlot A et les bureaux prévus sur les îlots A' et B s'insèrent dans leur environnement avec un grand retrait le long de l'avenue Morane Saulnier, qui sera engazonnée pour partie et plantée d'arbres en pleine terre.

Les parties de terrain laissées libres en arrière du bâtiment de l'îlot B seront également aménagées en espaces verts avec des sujets plantés en pleine terre.

La hauteur des constructions projetées est en R+7 ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments de bureaux environnant implantés de part et d'autre de l'avenue Morane Saulnier.

Les bâtiments de bureaux sont dessinés avec des retraits sur les deux derniers étages. Ces retraits seront aménagés en terrasses accessibles depuis les bureaux des étages élevés.

Les commerces du rez-de-chaussée qui s'avancent le long de l'avenue Morane Saulnier offrent des grandes terrasses accessibles aux futurs usagers.

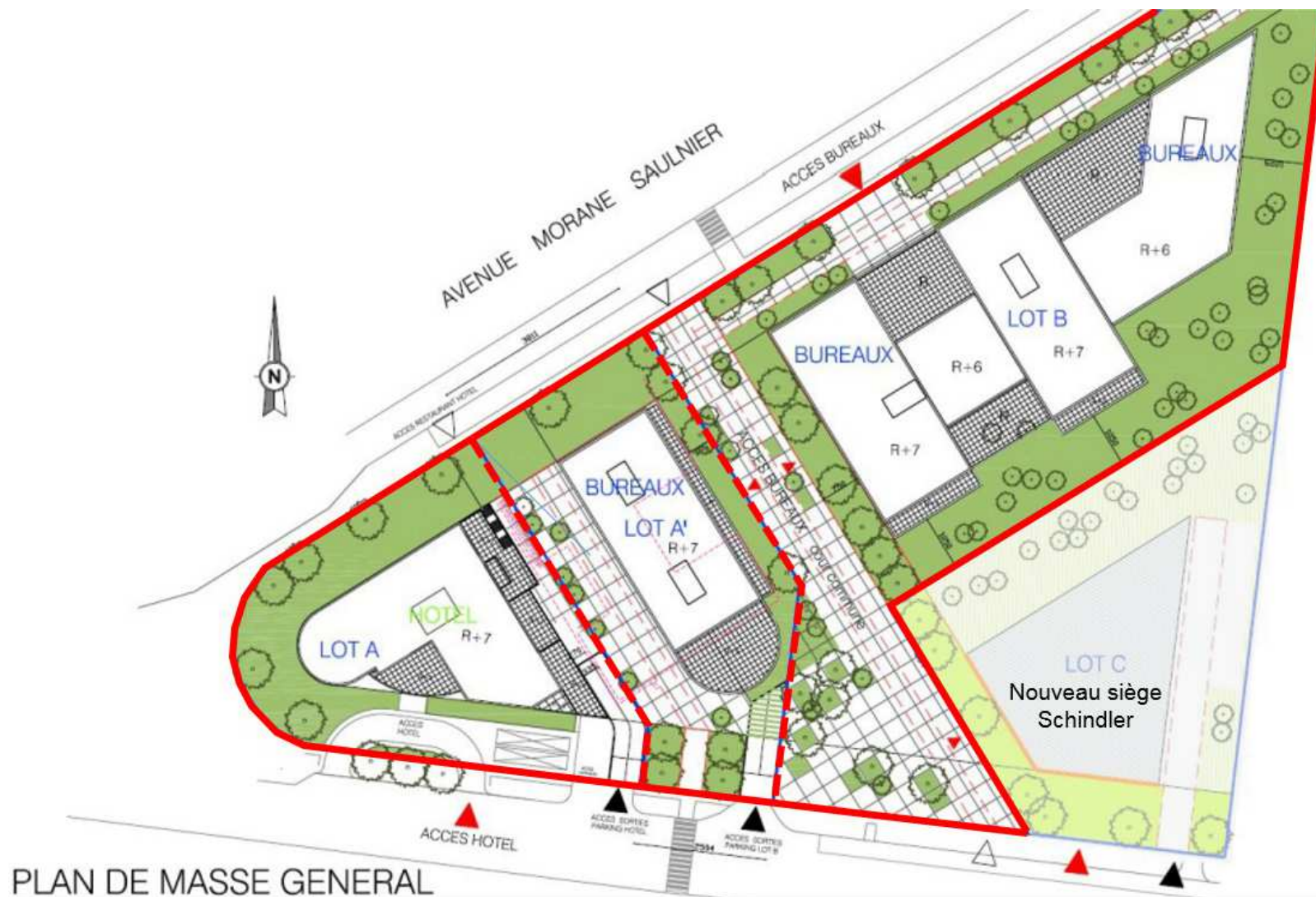
Les projets prévoient la réalisation de 2 niveaux de sous-sols.

### ► Démarche environnementale

Pour le projet d'hôtel, une certification NF bâtiment HQE, 2015, niveau Très bon, est visée.

Le niveau énergétique à respecter est un niveau RT2012-10%.

Figure 3 : Plan de masse du projet



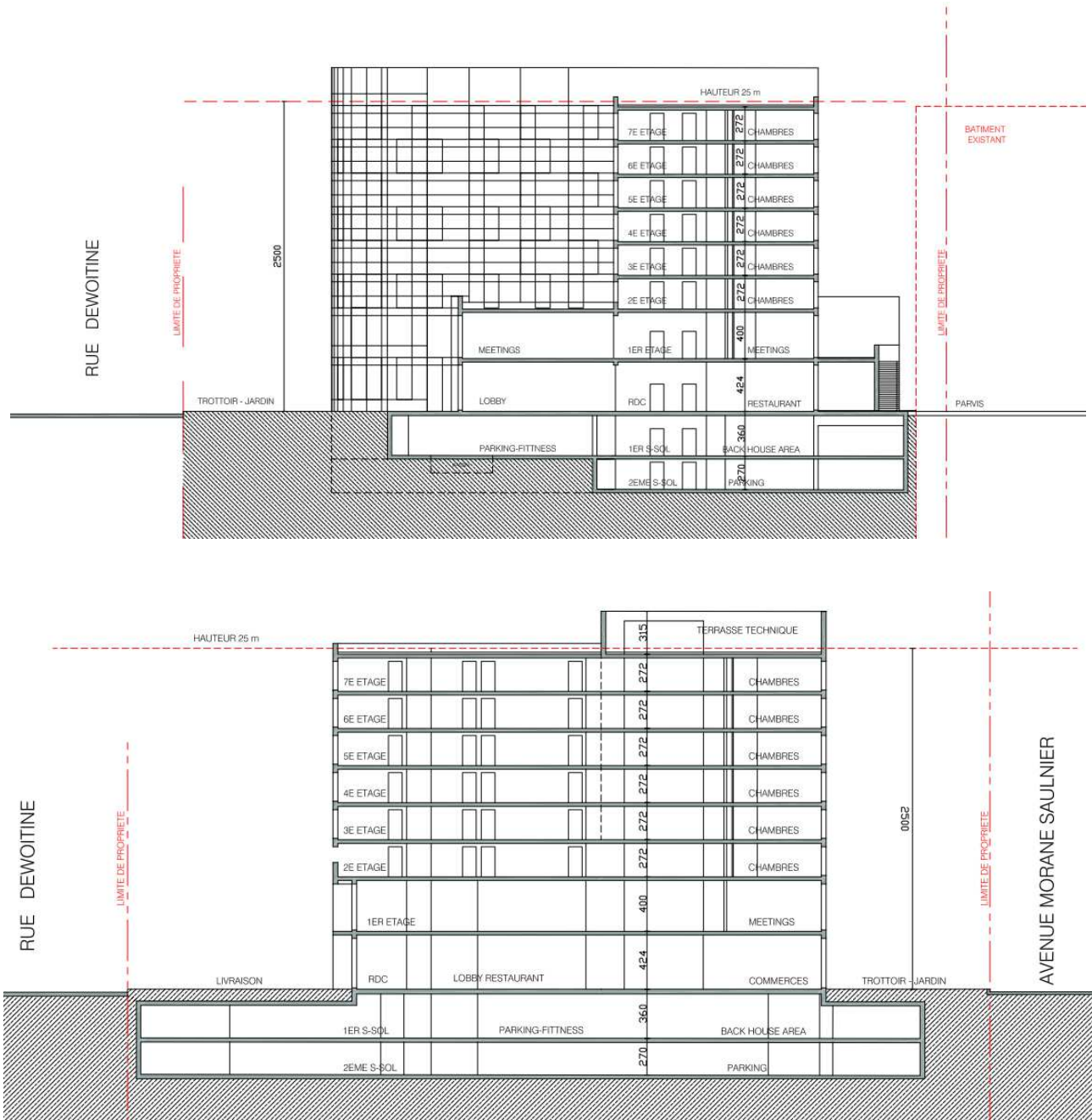
Source : EIFFAGE Immobilier, mars 2019

**Figure 4 : Perspectives d'insertion du projet, avec l'hôtel au premier plan**



Source : EIFFAGE Immobilier, mars 2019

Figure 5 : Coupes transversales du projet d'hôtel sur la rue Dewoitine et l'avenue Morane Saulnier



Source : EIFFAGE Immobilier, mars 2019

## Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le site du projet se localise à l'angle de l'avenue Morane Saulnier et de la rue Dewoitine à Vélizy. Il est actuellement occupé par des bureaux et autres locaux d'activités appartenant à l'entreprise Schindler.

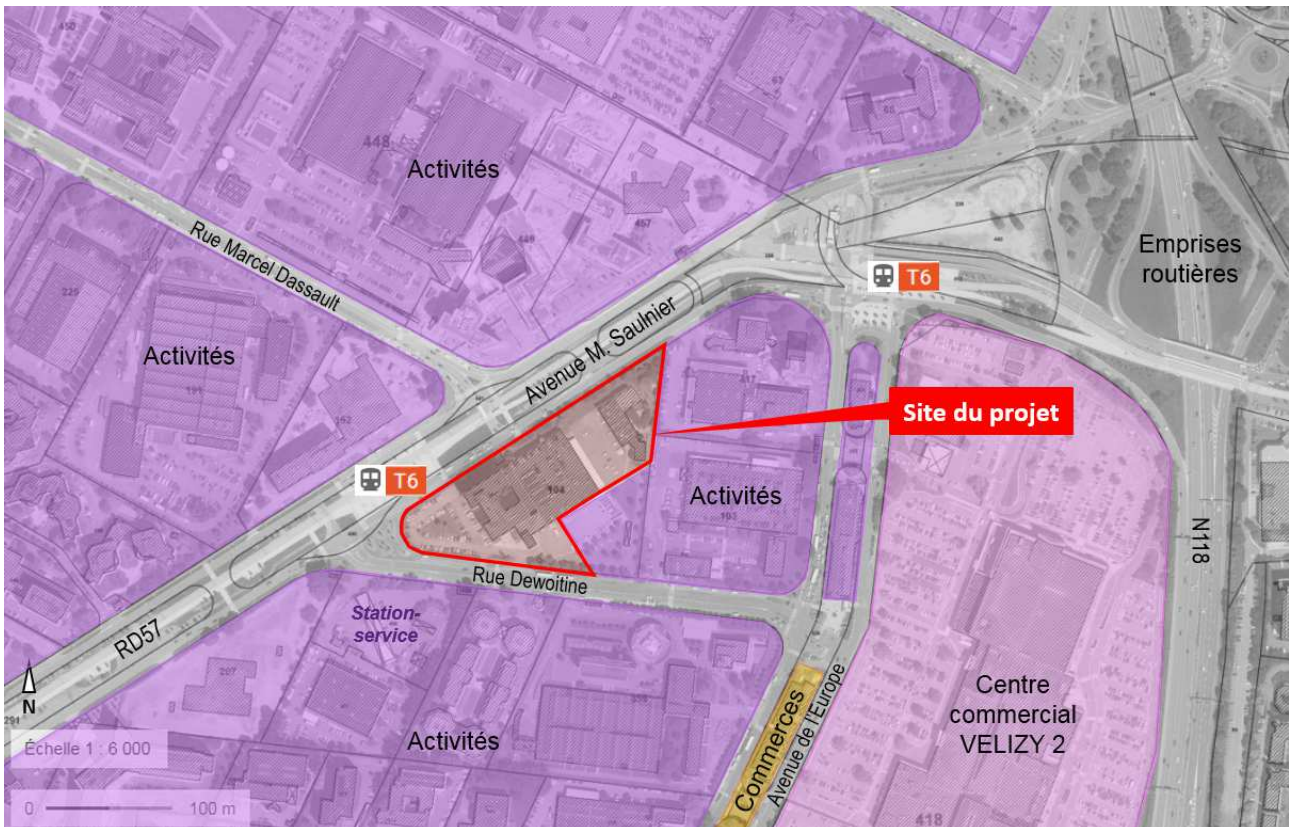
De nombreuses entreprises sont présentes autour du site (Thalès, Dassault system, Bouygues Télécom, Siemens, ...). Le centre commercial Vélizy 2 (108 000 m<sup>2</sup>, 180 commerces) est à 500 m à l'Est.

Le quartier est desservi par la ligne de tramway T2 (station « Dewoitine ») et par de nombreuses lignes de bus.

Immédiatement au sud de l'emprise du projet, un chantier lié la construction du siège de l'entreprise Schindler est en cours. La livraison des bureaux est prévue à la fin du premier semestre de 2020.

Ces différents éléments sont localisés sur la figure ci-après.

**Figure 6 : Plan des abords du site du projet**



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

## Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000

Le réseau « Natura 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

L'opération ne se situe pas sur ou en bordure de sites NATURA 2000.

La carte en page suivante présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site.

Il s'agit de la ZPS « **Massif de Rambouillet et Zones Humides proches** » (code : FR1112011), qui se trouve à environ **10 km de l'emplacement du projet**.

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

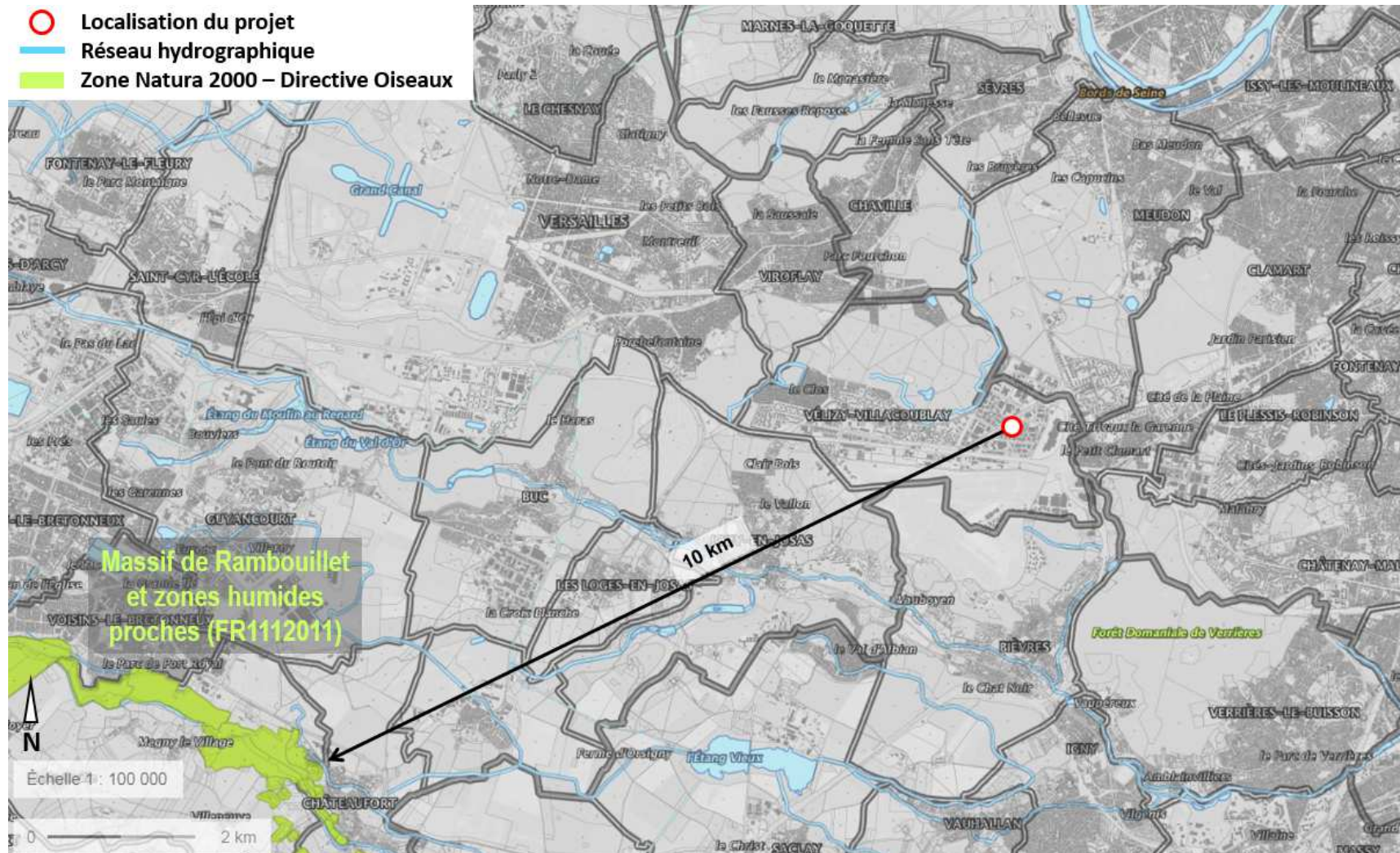
- Forestières, dont le Pic mar,
- Fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...)
- Des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe **aucune connexion hydraulique ni écologique** entre ces sites Natura 2000 et le site du projet.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont négligeables, compte tenu du **milieu urbanisé** dans lequel le projet s'insère et de la **distance importante** des sites Natura 2000 (**10 km**).

Ainsi, il n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

Figure 7 : Repérage des sites Natura 2000



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

### 3. Annexes volontairement transmises

#### Annexe volontaire n° 7 : Synthèse des enjeux environnementaux du site

Cette annexe présente une synthèse des enjeux environnementaux du site, et des extraits des conclusions de différentes études réalisées dans le cadre du projet, permettant de compléter certaines affirmations mentionnées dans le CERFA.

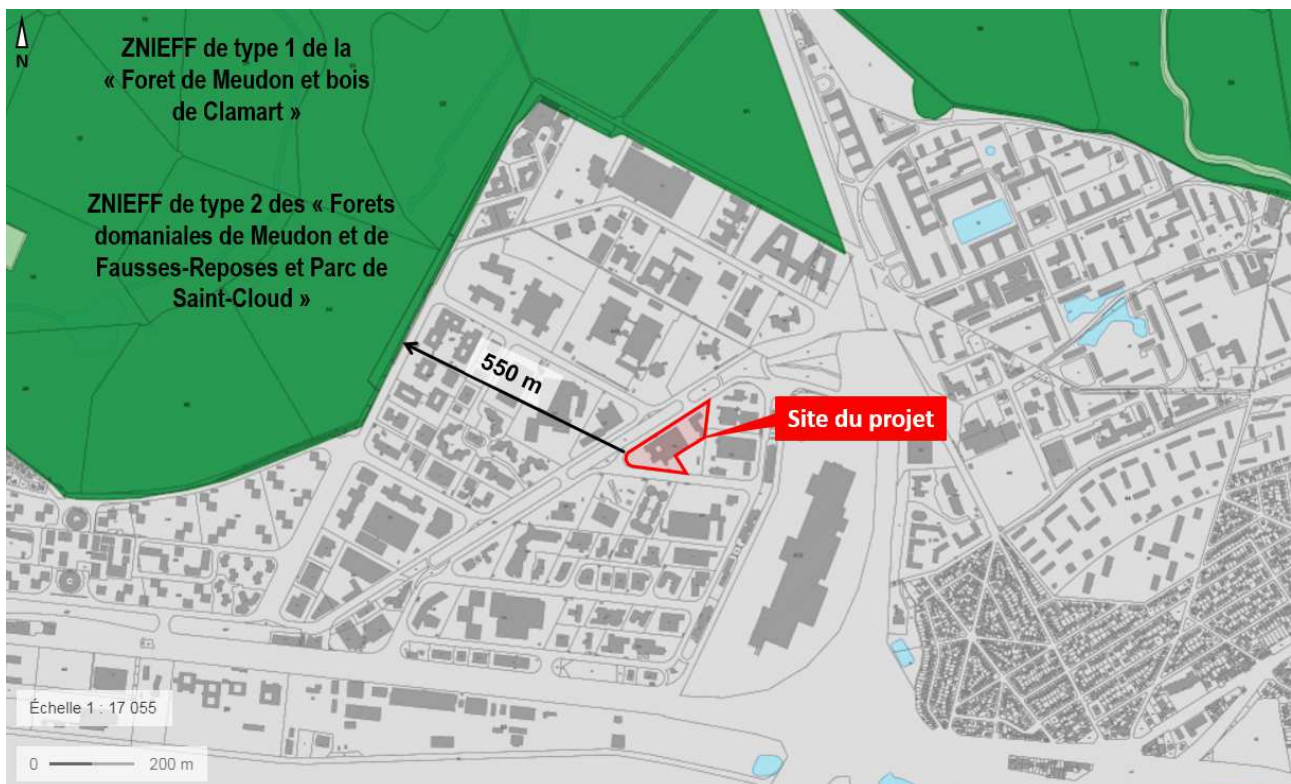
#### 3.1.1 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

##### 3.1.1.1 Cartographie

Les figures suivantes illustrent la localisation du site vis-à-vis de certains sites et éléments proches du site, mentionnés dans le CERFA, à savoir :

- Les ZNIEFF,
- Les zones exposées au bruit du projet de PEB de l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay,
- Les sites répertoriés dans la base de données « BASIAS »,
- Les sites inscrits.

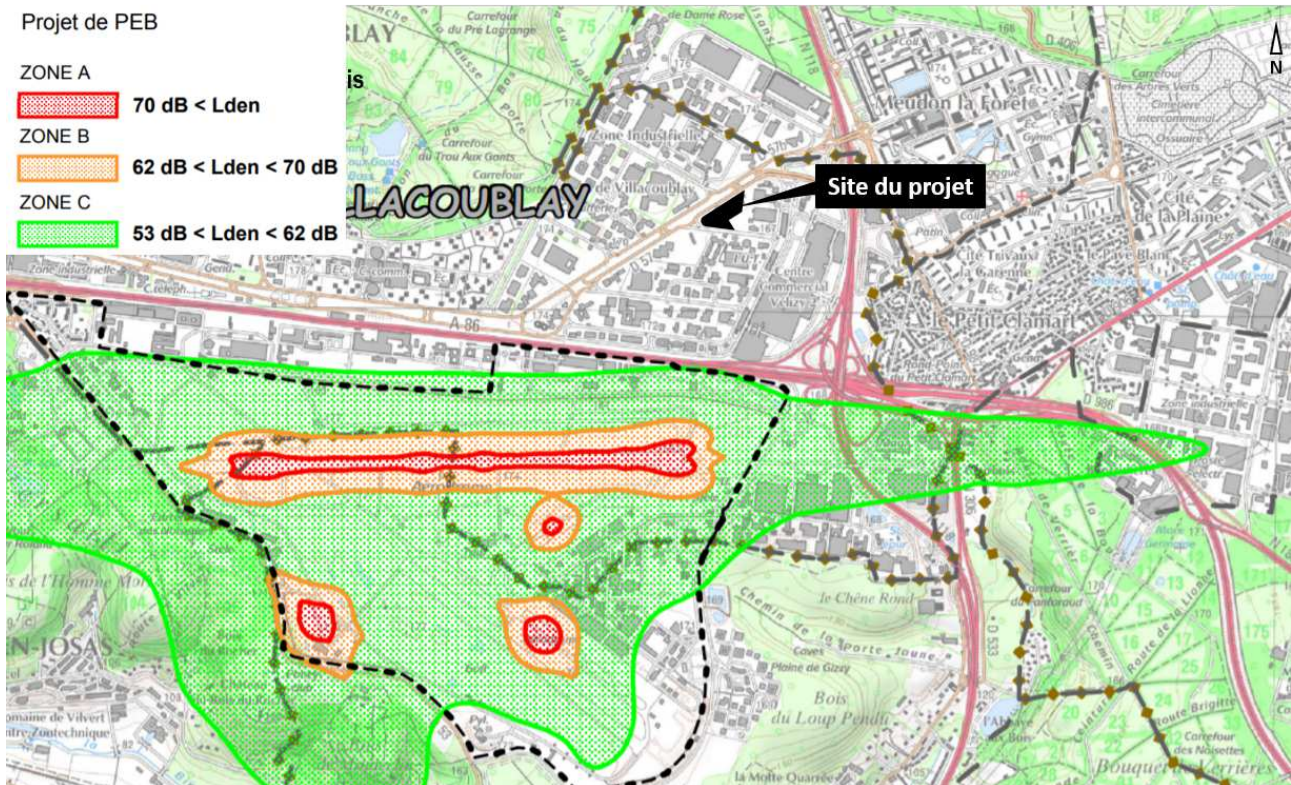
**Figure 8 : ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du site du projet**



Source : Géoportail



**Figure 9 : Carte des zones exposées au bruit du PEB de l'aérodrome de Vélizy**



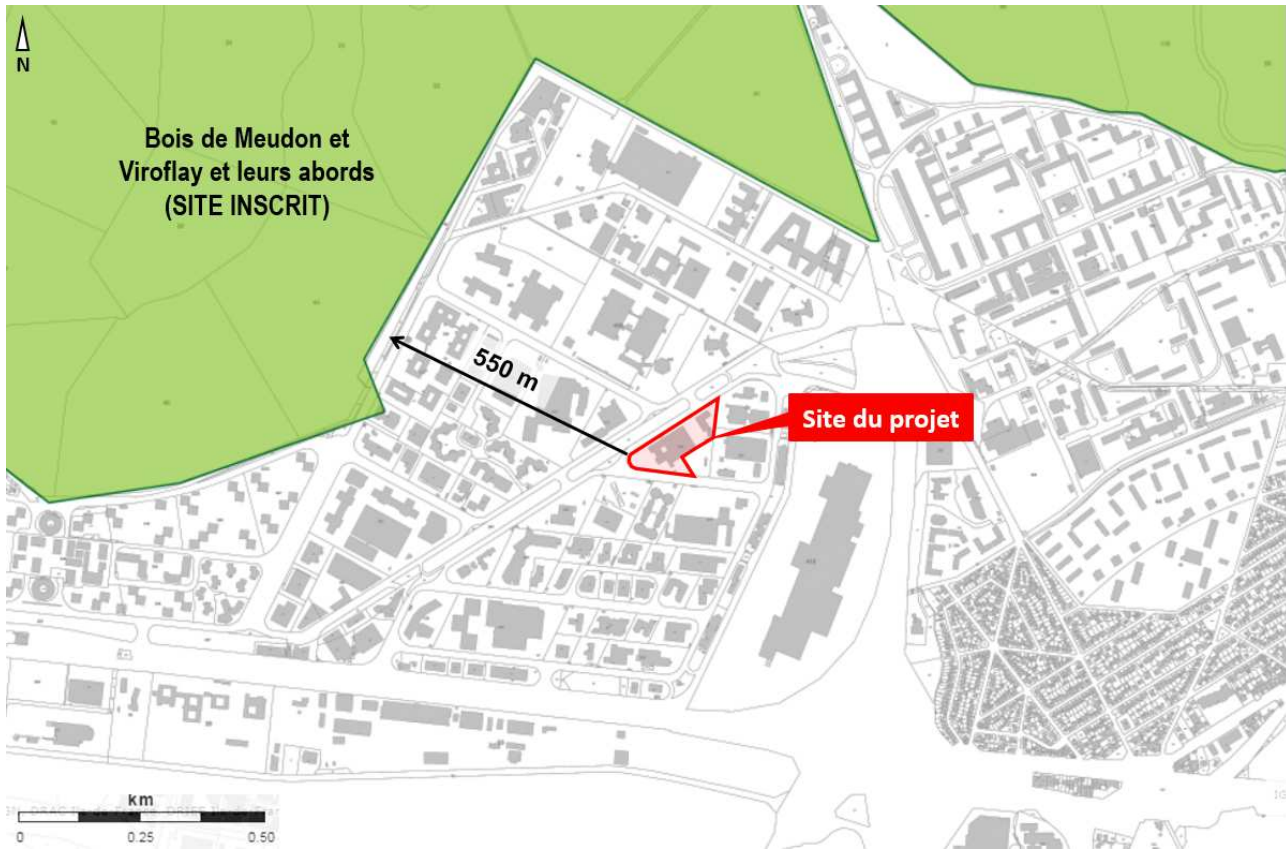
Source : projet de PEB de l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay ([http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/content/download/12147/85550/file/PPEB\\_SNIA-PEA\\_LFPV\\_1-2-velisy.pdf](http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/content/download/12147/85550/file/PPEB_SNIA-PEA_LFPV_1-2-velisy.pdf))

**Figure 10 : Localisation des sites BASIAS à proximité du site du projet**



Source : www.georisques.gouv.fr

**Figure 11 : Sites inscrits à proximité du site du projet**



Source : Atlas des Patrimoines

### 3.1.1.2 Pollution

Le site du projet a accueilli une entreprise susceptible d'avoir pollué le sol en raison de ses activités (entreprise Schindler). Celle-ci est en effet répertoriée dans la base de données « BASIAS », qui en trace l'historique de l'occupation :

- 1969 : Installation, construction des bâtiments.
- 1972 :
  - Bâtiments de bureaux : 1.668 m<sup>2</sup> (380 employés),
  - Ateliers de réparation : 938 m<sup>2</sup> (55 employés),
  - Bâtiment entrepôt : 1.877 m<sup>2</sup> (10 employés),
  - Ateliers prototypes (ex. station-service) : 200 m<sup>2</sup> (5 employés). La station-service a été supprimée, de même que les cuves. Arrêt de l'emploi de trichloréthylène (= halogénés) en 1971.
  - Activité : travail des métaux sans choc mécanique, compression d'air, parkings, application de peinture par pulvérisation, peinture au trempé, séchage en étuve des vernis, dépôts vernis et solvants.
- 1986 : existence de deux transformateurs, 461 kg de pyralène chacun (côté avenue M. Saulnier).

Source : <http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/IDF7802241>