

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception
04/10/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0168

1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un immeuble de bureaux - 4 square Newton, 78180 Montigny-le-Bretonneux

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI 4 SQUARE NEWTON - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

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

Patrick DECRETON - Directeur des Opérations

RCS / SIRET

8 2 1 1 8 4 4 9 6 0 0 0 1 5

Forme juridique

SCI

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
N°36 : Travaux de construction soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	Le projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux, en R+8 avec mezzanine sur 6 niveaux de sous-sol. Le tout représente une surface de plancher d'environ 15 000m ² . Le projet est situé dans la ZAC du Centre à Montigny-le-Bretonneux, couvert par un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il est donc soumis à la procédure "au cas pas 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

La SCI 4 SQUARE NEWTON s'est positionnée auprès d'un investisseur privé pour acquérir le terrain d'assiette du 4 Square Newton, à Montigny-le-Bretonneux, dans la ZAC du Centre.
Le projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux afin de pouvoir y accueillir le siège social d'une grande entreprise.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux afin de pouvoir regrouper dans un seul immeuble les différentes entités d'un même groupe, aujourd'hui dispersé sur plusieurs sites dans le périmètre de la ville nouvelle de Saint-Quentin.

Ce site est idéalement desservi en voiture car situé au croisement de l'autoroute A12, de la N12 et de l'A86, mais aussi en transports en commun puisqu'il se trouve :

- à moins de 50 mètres de l'arrêt de bus du Pas du Lac ;
- à moins de 500 mètres de la gare de Saint-Quentin en Yvelines ;
- à moins de 500 mètres des stations de bus Newton et Denton.

On se trouve également au cœur de sièges sociaux d'autres entreprises à renommée internationale telles que : BMW, Saipem, Bouygues Télécom, Mercedes Benz, ...

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La parcelle de notre projet héberge actuellement un immeuble de bureaux en activité, actuellement occupé par Orange France Telecom, qui libèrera les lieux d'ici à fin 2018.

La réalisation du projet se déroulera en 2 phases :

1/ La première phase consistera en la démolition partielle du sous-sol existant en débord de l'emprise du bâtiment actuel ;

2/ La deuxième phase consistera en la construction d'un nouvel immeuble de bureaux en R+8 avec mezzanine sur 6 niveaux de sous-sol, en prenant soin de ne pas perturber le fonctionnement actuel du premier bâtiment qui restera en activité pendant la durée du chantier.

Les travaux sont prévus pour une durée de 25/26 mois : 3/4 mois pour la première phase de démolition, puis 22 mois pour la construction de l'immeuble, à partir de mi-2017.

L'effectif maximum prévu sur le chantier est de 120 personnes.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet est un immeuble de bureaux pouvant accueillir 1000 personnes et bénéficiant de 400 places de stationnement, 150 places motos et un grand local vélo de 200m².

Les piétons et cyclistes accèderont également au bâtiment par un large lobby en double hauteur, qui desservira ensuite deux patios intérieurs, un restaurant d'entreprise, un espace de fitness/bien-être, des salles de réunion, des sanitaires et les étages de bureaux.

Une voie circulaire intérieure accessible depuis le Square Newton permettra de procéder aux livraisons nécessaires au fonctionnement de l'immeuble sans perturber l'accès depuis l'avenue du Vieil Etang au parking intérieur.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à Permis de Construire

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

Demande de Permis de Construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
La superficie du terrain est de 10 154m ² . La parcelle est cadastrée sur la feuille 001 BL du cadastre de Montigny-le-Bretonneux. Le terrain est de forme rectangulaire : - le petit côté, parallèle à l'avenue des Frères Lumière, mesure 94 mètres de long, - le grand côté, parallèle à l'avenue Isaac Newton, mesure 106 mètres de long. L'immeuble sera construit en R+8 avec mezzanine et ne dépassera pas les 37 mètres de haut, équipements compris.	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 02 ' 39 " 2 Lat. 48 ° 47 ' 31 " 5

4 Square Newton,
78180 Montigny-le-Bretonneux

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

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

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

La parcelle de notre projet accueille actuellement un immeuble de bureaux, d'environ 7 500m², qui restera occupé par Orange France Télécom. Il possède également un niveau de parking en sous-sol et des places de parking en surface.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

- Le PLU de la Ville de Montigny-le-Bretonneux, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 octobre 2010.
- Le cahier des charges de la ZAC du Centre de Saint-Quentin en Yvelines, publié en décembre 1977, et depuis remis-à-jour en juillet 1995 et décembre 2012.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon la cartographie CARMEN consultée ni le site, ni ses alentours ne font l'objet d'une protection environnementale ZNIEFF ou couverte par un arrêté de protection de biotope.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est située dans un Plan de Prévention de Risques Naturels : OUI. Les zones de risque sur la commune sont d'anciennes zones R111.3, délimitées par l'arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986, qui vaut PPR depuis la loi Barnier en 1995. Ce type de PPR ne comporte pas de règlement à proprement parler avec des prescriptions bien définies. La parcelle 001 BL n'est pas incluse en périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<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"/>	
Ressources			
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit une augmentation des niveaux de parking jusqu'à R-6 (actuellement R-1). L'excédent des terres excavées sera donc évacué. Une mission d'analyse de la pollution des sols a été passée au BET AIC Environnement. Son étude révèle que seul les terres en surface (0-1m) peuvent être considérées comme un déchet ponctuel et seront donc évacuées en ISND. Les autres terres seront redevables d'un stockage ISDI (classe 3).
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le projet de construction se situe dans une zone déjà urbanisée. Le projet n'est ni de nature, ni d'échelle à entraîner des impacts de ce type et les alentours ne comptent pas de secteur à enjeu écologique particulier.
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est ni de nature, ni d'échelle à entraîner des impacts de ce type compte tenu de la distance avec les zones à sensibilité particulière.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risques et nuisances	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"/>
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

La phase de démolition du parking existant en débord de l'emprise du bâtiment existant, soit pour une période de 3-4 mois, sera susceptible de générer des nuisances sonores pour le bâtiment voisin de la même parcelle. C'est pourquoi :

- une communication particulière sera mise en place afin d'informer les voisins des dispositions prises et des délais prévus ;
- une étude est en cours pour choisir la méthodologie la plus adaptée à un environnement contraint.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Engendre-t-il la production d'effluents ou 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) ?	<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 connus ?

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

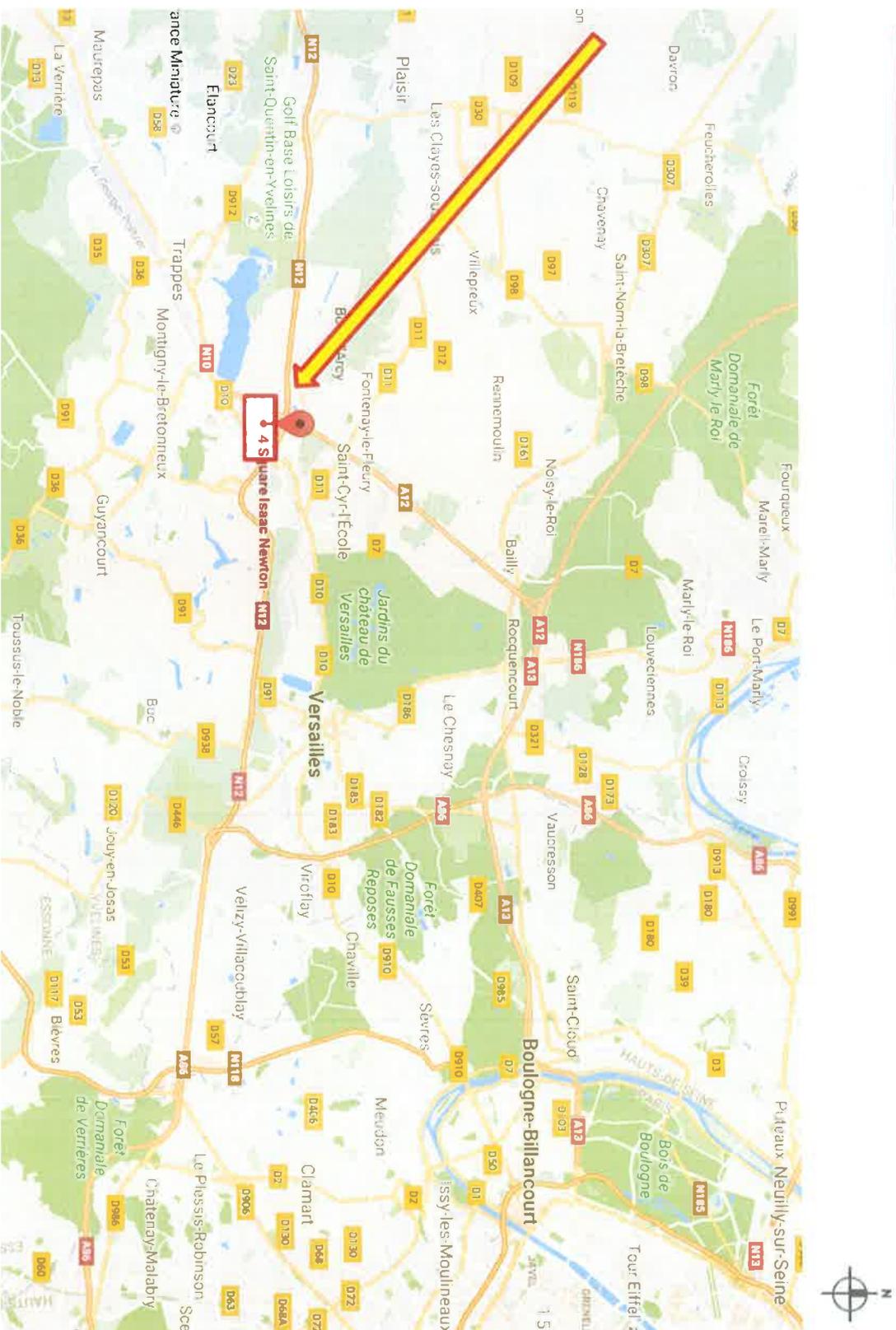
Compte-tenu :

- de la teneur du projet : construction d'un immeuble de bureaux de taille modérée ;
- de la localisation du projet : dans une zone tertiaire existante mais vieillissante qui sera revalorisée par le projet ;
- que le projet ne présente aucun impact sur l'air, la santé ou l'environnement ;
- que le projet fera l'objet d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et BREEAM, garantes de son insertion dans le respect de l'environnement et d'un chantier propre à faibles nuisances ;

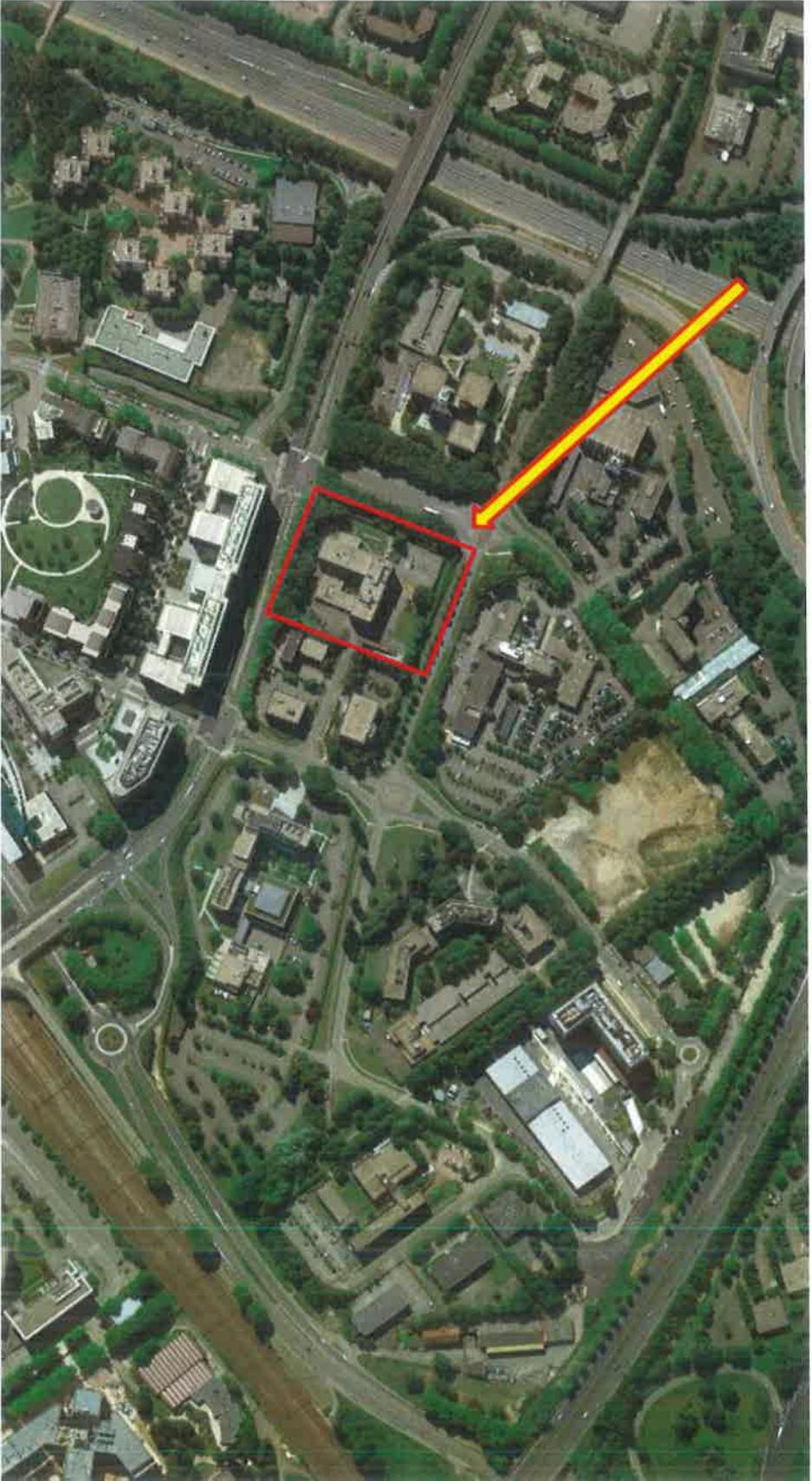
il ne semble pas nécessaire que notre projet fasse l'objet d'une étude d'impact.

8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

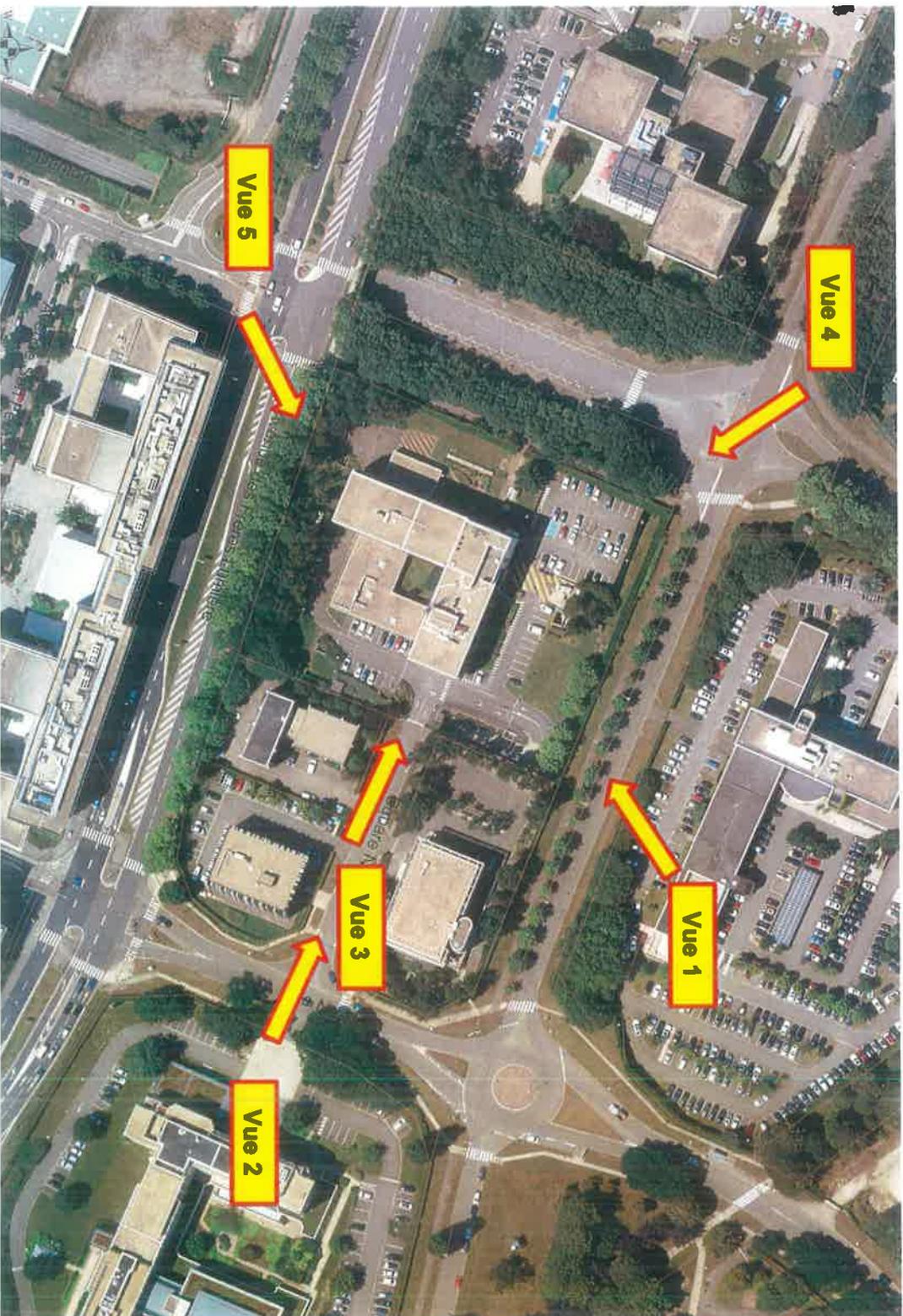
2. Plans de situation



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES
2. Plans de situation



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES
3. Photographies de la zone d'implantation



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

3. Photographies de la zone d'implantation – Septembre 2016

Vue 1



Vue 2



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

3. Photographies de la zone d'implantation – Septembre 2016

Vue 3



Vue 4



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

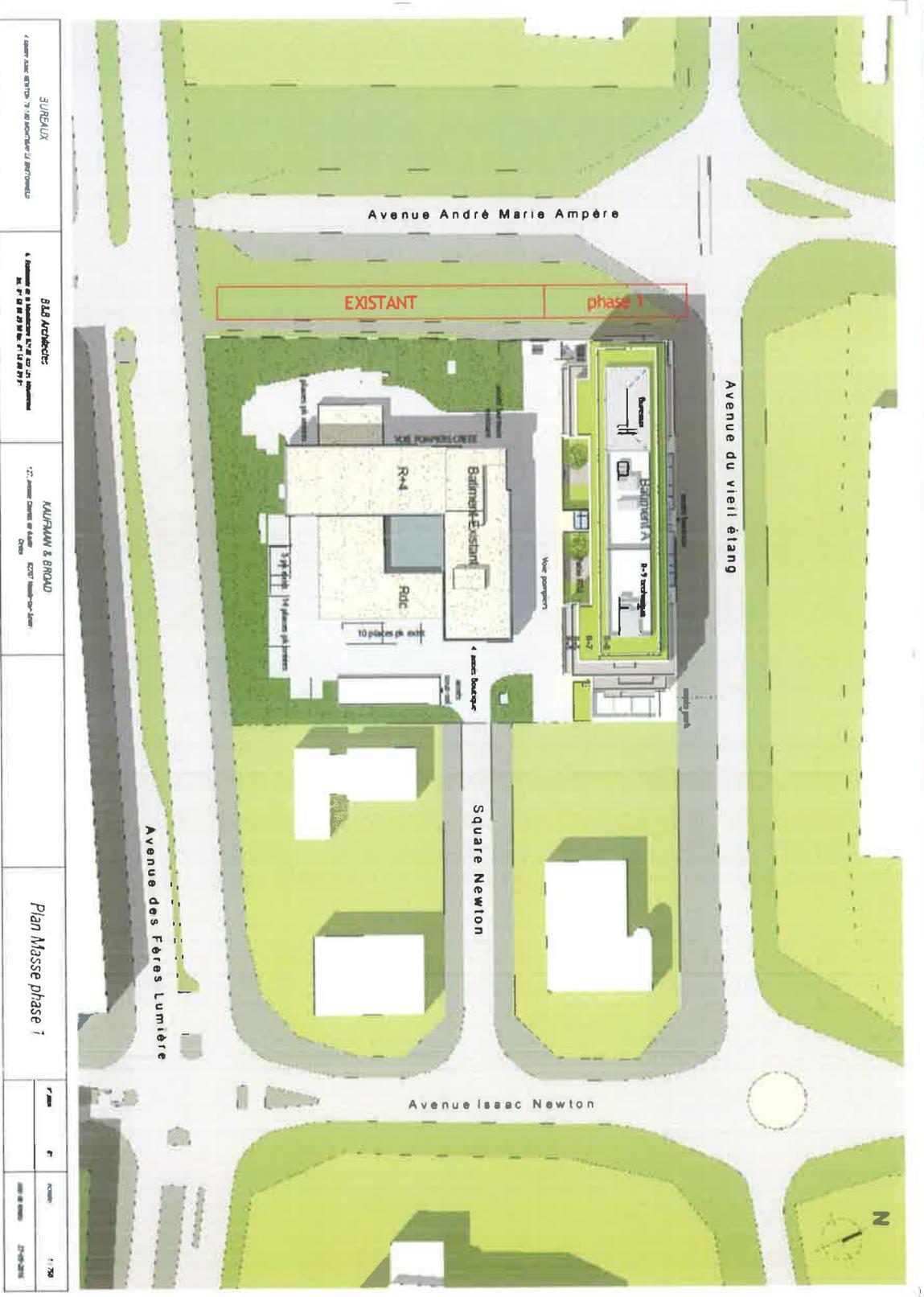
3. Photographies de la zone d'implantation – Septembre 2016

Vue 5



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

4. Plan prévisionnel du projet



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES
5. Plan et affectations des abords

