

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 :
11/12/2017

Dossier complet le :
12/12/2017

N° d'enregistrement :
F01117P0267

1. Intitulé du projet

Angle avenue de la Gare et avenue du Centre à Montigny le Bretonneux (78) : Démolition du bâtiment existant et construction d'un immeuble de bureaux.

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

SAS DU 2 AVENUE DE LA GARE (CODIC)

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

Yann LE GALL - DGA CODIC FRANCE

RCS / SIRET

| 8 | 3 | 2 | | 3 | 3 | 6 | | 6 | 2 | 2 | | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |

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.))
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains. 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Le terrain d'une superficie de 3 455 m ² va accueillir la construction d'un ensemble immobilier de bureaux d'une surface de plancher d'environ 20 000 m ² en R+8 (dont RIE et espaces de co-working).

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 du bâtiment existant composé de :

- 6 500 m² de SU en superstructure
- 4271,4 m² en infrastructure

Construction d'un immeuble de bureaux composé de :

- 20 000 m² environ en superstructure en R+8
- 10 000 m² environ en infrastructure sur 3 niveaux de sous-sols



4.2 Objectifs du projet

Le terrain se situe au centre-ville de Montigny le Bretonneux (78), à l'ouest de Paris, dans le département des Yvelines et est actuellement occupé par un immeuble de 6500 m² SDP à destination de bureaux.

Il est identifié dans la zone UZCa du PLU, c'est à dire dans la zone du "coeur de ville" et plus précisément dans les "îlots à vocation commerciale ou artisanale imposée" (art. L123-1-7°bis du code de l'urbanisme). L'implantation du projet dans cette zone s'inscrit donc dans les attentes de la ville.

La localisation du projet lui permettra de bénéficier de nombreuses commodités telles que les centres commerciaux Espace Saint Quentin et SQY Ouest et du dynamisme du bassin d'emploi sur la zone de Saint Quentin en Yvelines.

De plus, le site est très bien desservi par les transports en commun car situé à proximité de la Gare RER C Saint Quentin en Yvelines qui reçoit les Transiliens N (en provenance de Montparnasse) et U (en provenance de La Défense).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de démolition sont envisagés à partir de mi-2019 et le démarrage de la construction à partir de janvier 2020 pour une durée prévisionnelle de 22 mois.

Dans le cadre de leur engagement à assurer une démarche de Qualité Environnementale pour cette opération, CODIC s'engage à réaliser un chantier propre, à faible impact environnemental. Cette volonté s'inscrit dans une démarche de certification HQE 2016 (niveau Excellent visé à ce stade du projet) et BREEAM NC 2016 (niveau Excellent visé à ce stade du projet). A cet effet, un ensemble d'exigences environnementales est défini dans la charte de chantier propre élaborée par le bureau d'étude ELAN et annexée à cette demande (ANNEXE 4).

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 et le trafic.

La charte de chantier propre exige 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

Le bâtiment à usage de bureaux, permettra d'accueillir environ 1500 salariés. Bâtiment Code du travail. Son fonctionnement sera traditionnel pour ce type d'ouvrage comportant un RIE.

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).

Demande de permis de démolir et 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)
Surface de plancher	20000 m ²
Nombre d'immeubles	1
Nombre de places de parking	330
Hauteur de l'immeuble	R+8 (35 m - édicule en toiture)
Surface en pleine terre	0 m ²
Surface imperméabilisée	3450 m ²
Capacité	environ 1500 personnes
Surface Paysagée (au sol et en terrasse)	environ 700 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Angle avenue de la Gare et avenue
du Centre à Montigny le Bretonneux
(78).

Coordonnées géographiques¹

Long. 02°04'62"19 Lat. 48°78'60"36

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

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	Cf. rapport de l'écologue (ANNEXE 5)
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des routes départementales des Yvelines (cf. ANNEXE 6) : les départementales D10 et D127 à proximité du bâtiment ne figurent pas dans les zones sensibles identifiées dans le PPBE. De plus ce PPBE a pour objectif principal de protéger les zones de logements, d'établissements scolaires et de santé.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. Analyse de site p.30 (ANNEXE 7)
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. Etude de pollution (Annexe 8)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A proximité, étang de Saint Quentin situé à environ 1 km (cf. rapport de l'écologue en annexe 5).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Palais et Parc de Versailles situés à environ 4 km.

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 ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase de démolition, les matériaux seront évacués vers les filiales de valorisation adaptées. La création des fondations et des sous-sols va engendrer un excédent de terre, de l'ordre de 15000 m3 (agrandissement du R-1 et R-2 et terrassement complet du R-3), dont 8160 m3 seront évacuées dans des filières spécifiques (cf. Etude de pollution en annexe 8). L'étude de pollution a porté son analyse sur 4 niveaux de sous-sol, mais le projet n'en contiendra que 3. Le volume des terres polluées se localise principalement entre 0 et 9 m de profondeur.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'impact est négligeable (cf. rapport de l'écologue en annexe 5), la seule mesure d'évitement à mettre en œuvre est de ne pas défricher ou abattre les arbres lors des périodes de nidification de l'avifaune entre avril et juillet.
	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 rapport de l'écologue en annexe 5 indique que cet impact est négligeable autant en phase chantier qu'en phase exploitation.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après l'analyse de site en annexe 7 (p.5 et 6), les 2 risques naturels identifiés sont ceux liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et la présence de marnières. Pour lever ces risques, une étude de sol avec sondages sera réalisée afin de dimensionner les fondations du bâtiments.
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase chantier engendrera un trafic supplémentaire peu significatif au regard de la zone du projet. Pour aider aux manœuvres et à la sécurité de tous, un homme trafic sera présent pour s'assurer de ce bon déroulement. Le bâtiment étant à usage de bureaux, celui-ci accueillera des salariés, pour certains véhiculés, ce qui augmentera sur les heures d'arrivée et de départ de bureau la circulation. Encore une fois, compte tenu de la localisation du projet, cette hausse ne sera pas impactante. (Annexe 9 - Etude de trafic)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Lors de la phase chantier, des nuisances sonores seront occasionnées mais limitées dans le temps et sur des plages horaires convenables. En phase exploitation du bâtiment, le bruit se limitera aux usagers et à leurs véhicules, ce qui, dans un centre-ville, est un bruit commun.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La voie de chemin de fer est située à 150 m de la partie Nord du terrain. Cela ne devrait pas impacter le projet, l'étude géotechnique et le bureau d'études structure permettront de confirmer cette hypothèse.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase exploitation du bâtiment, les bureaux émettront de la lumière durant les heures de travail. Ces lumières seront intérieures au bâtiment et ne seront pas dirigées vers l'extérieur.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase chantier produira des déchets qui seront triés puis envoyés vers des filiales de traitement et / ou de valorisation. L'opération respectera également la charte chantier propre en annexe 4.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :



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

Afin de détailler les éléments apportés ci-dessus, vous trouverez en annexes :

- le rapport de l'écologie
- l'analyse environnementale du site
- la charte chantier propre
- l'étude de pollution des sols
- le PPBE Yvelines
- étude de trafic

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.

Au vu du formulaire rempli et des annexes fournies, il peut être estimé que le projet n'a pas lieu de faire l'objet d'une étude d'impact.

En effet, le site du projet se situe dans la zone UZCa du PLU, c'est à dire dans la zone du "coeur de ville" et plus précisément dans les "ilôts à vocation commerciale ou artisanale imposée" (art. L123-1-7°bis du code de l'urbanisme). L'implantation du projet dans cette zone s'inscrit donc dans les attentes de la ville.

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 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
Annexe 4 : Charte chantier propre Annexe 5 : Rapport de l'écologue Annexe 6 : PPBE Yvelines Annexe 7 : Analyse de site Annexe 8 : Etude de pollution Annexe 9 : Etude de trafic

9. Engagement et signature

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



Fait à Paris

le, 07/12/2017

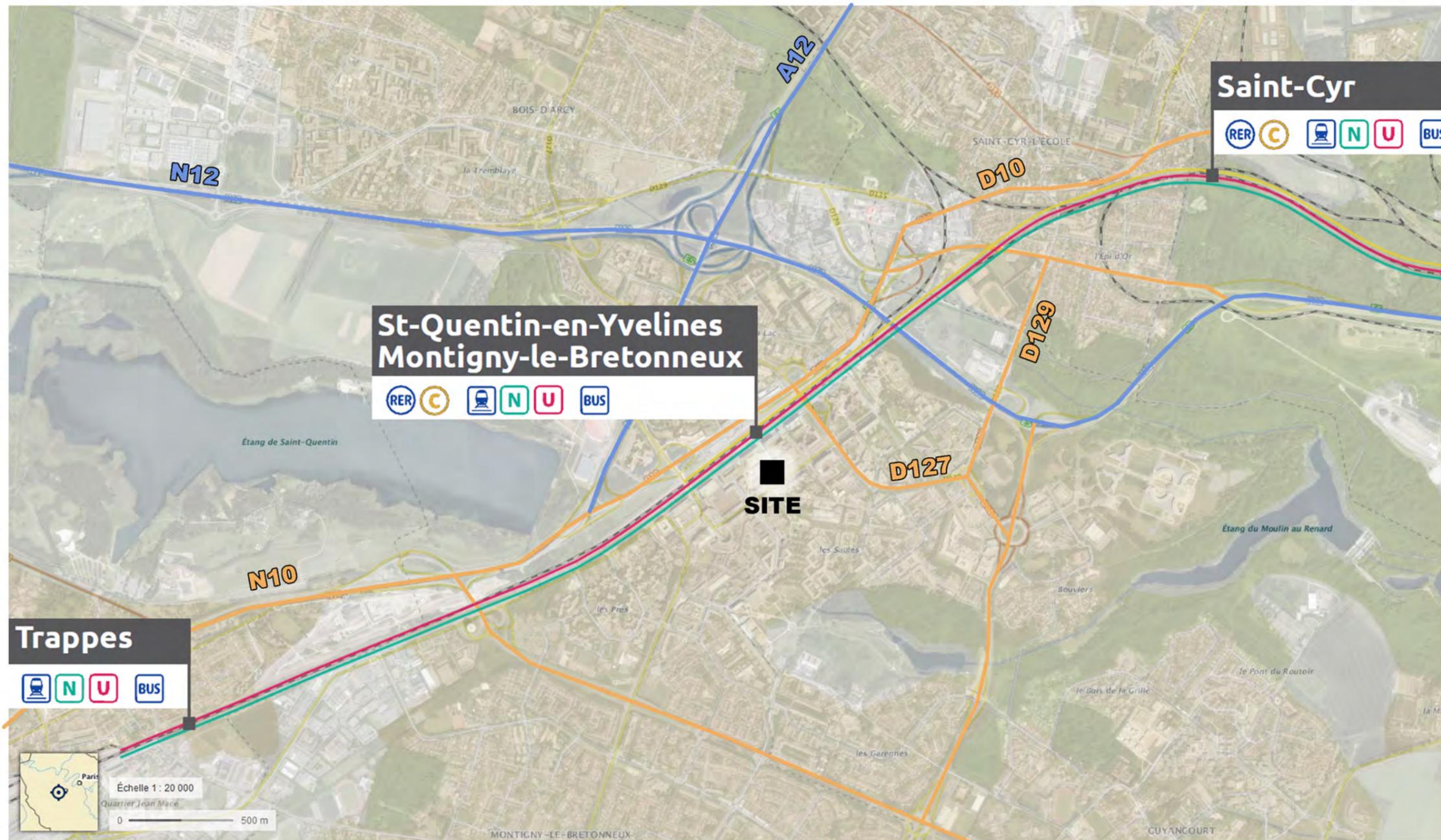
Signature

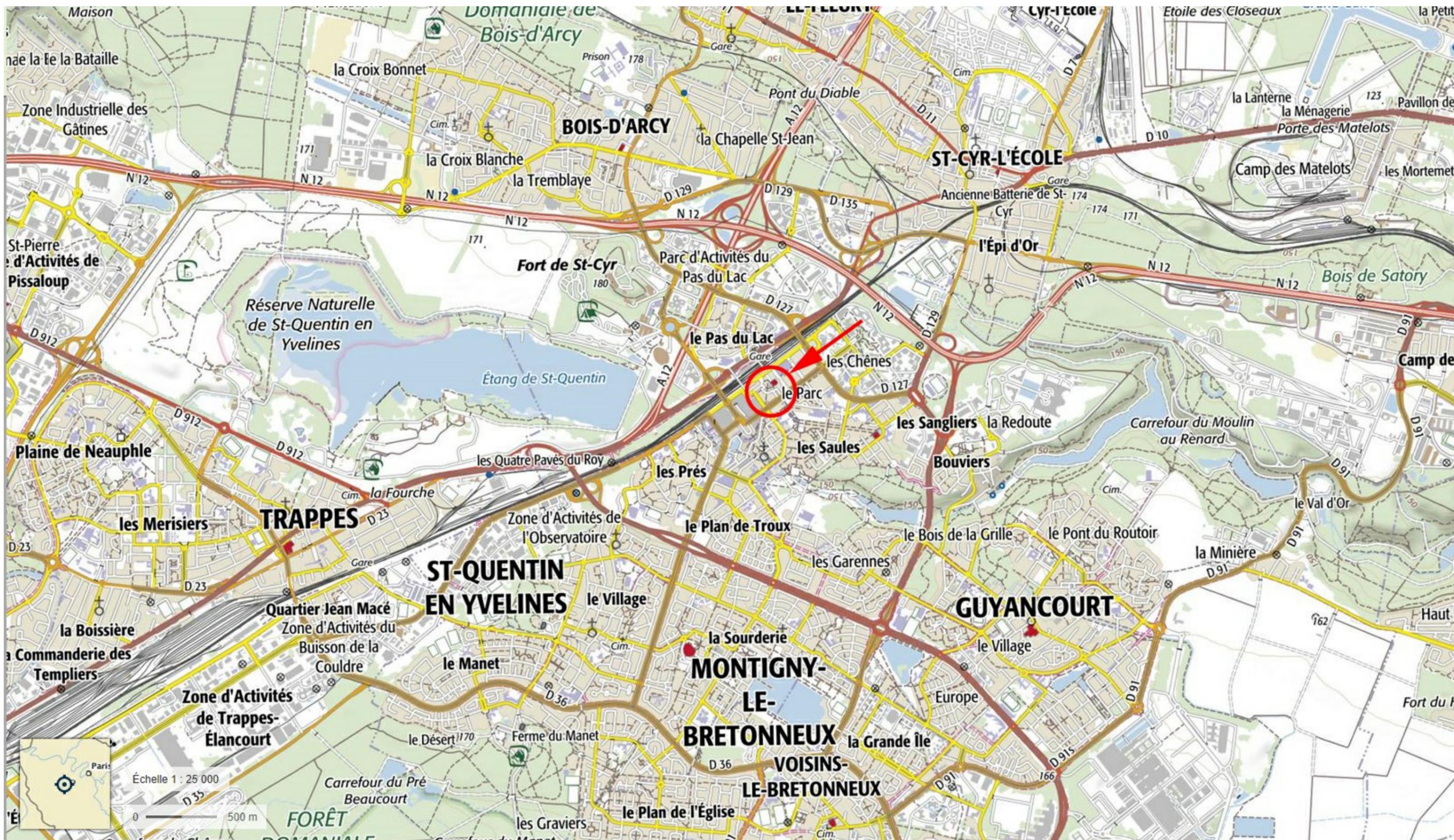


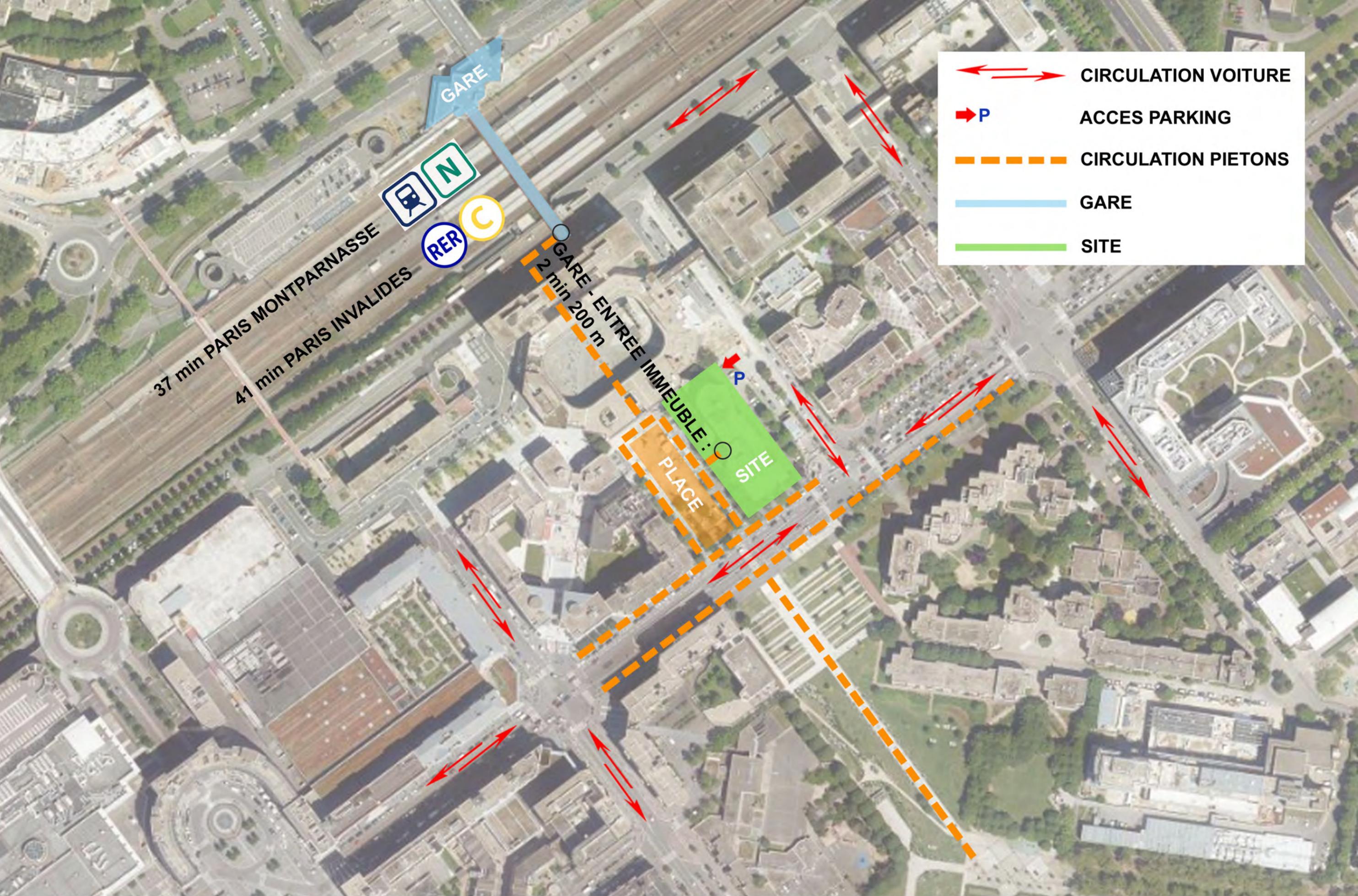
SAS DU 2 AVENUE DE LA GARE
18-20 place de la Madeleine - 78008 PARIS
SIRET : 832 336 622 00010
TVA : FR 85 832 336 622

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus









	CIRCULATION VOITURE
	ACCES PARKING
	CIRCULATION PIETONS
	GARE
	SITE





Vue 1 depuis l'avenue du Centre



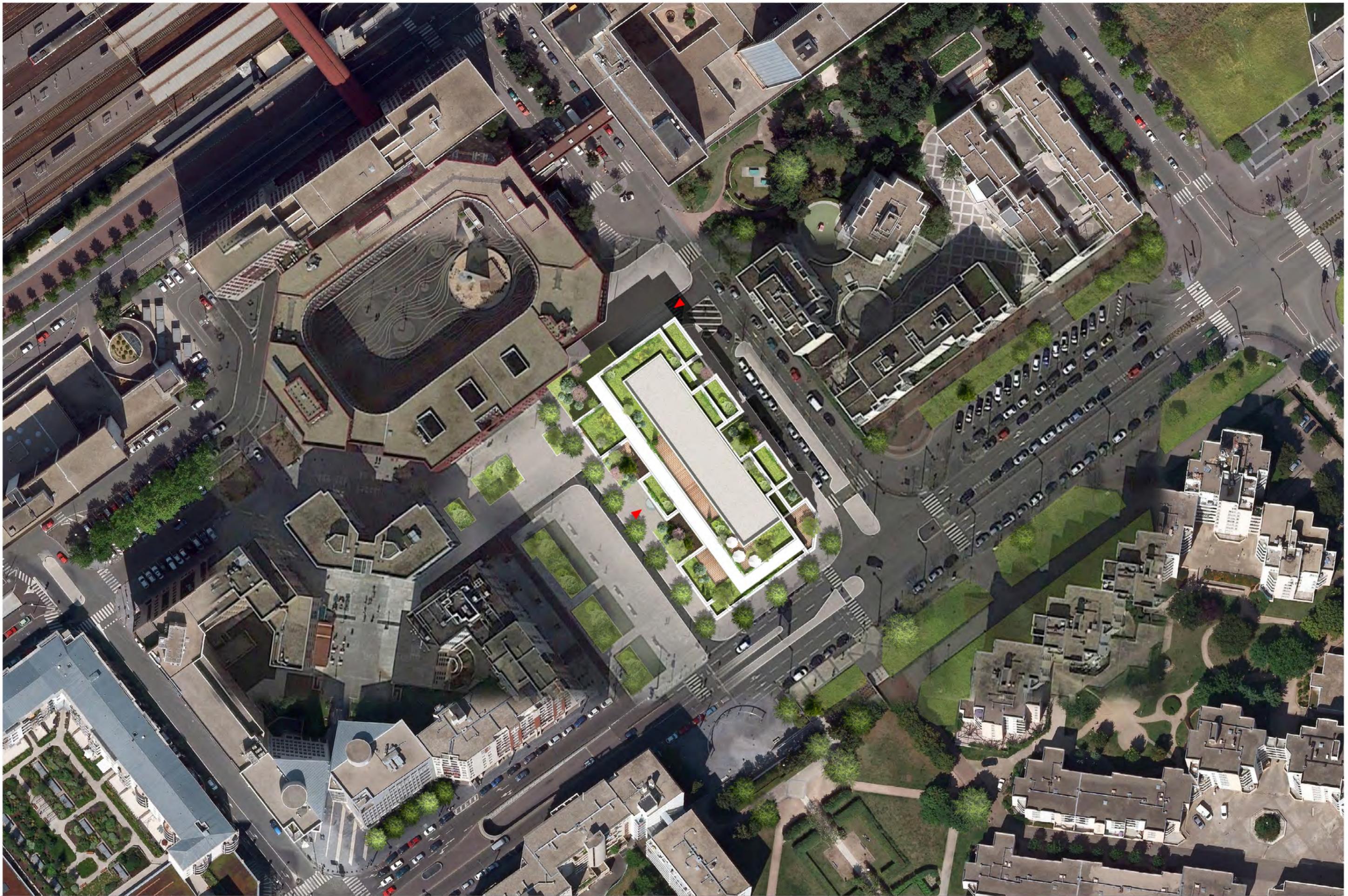
Vue 2 depuis l'avenue du Centre



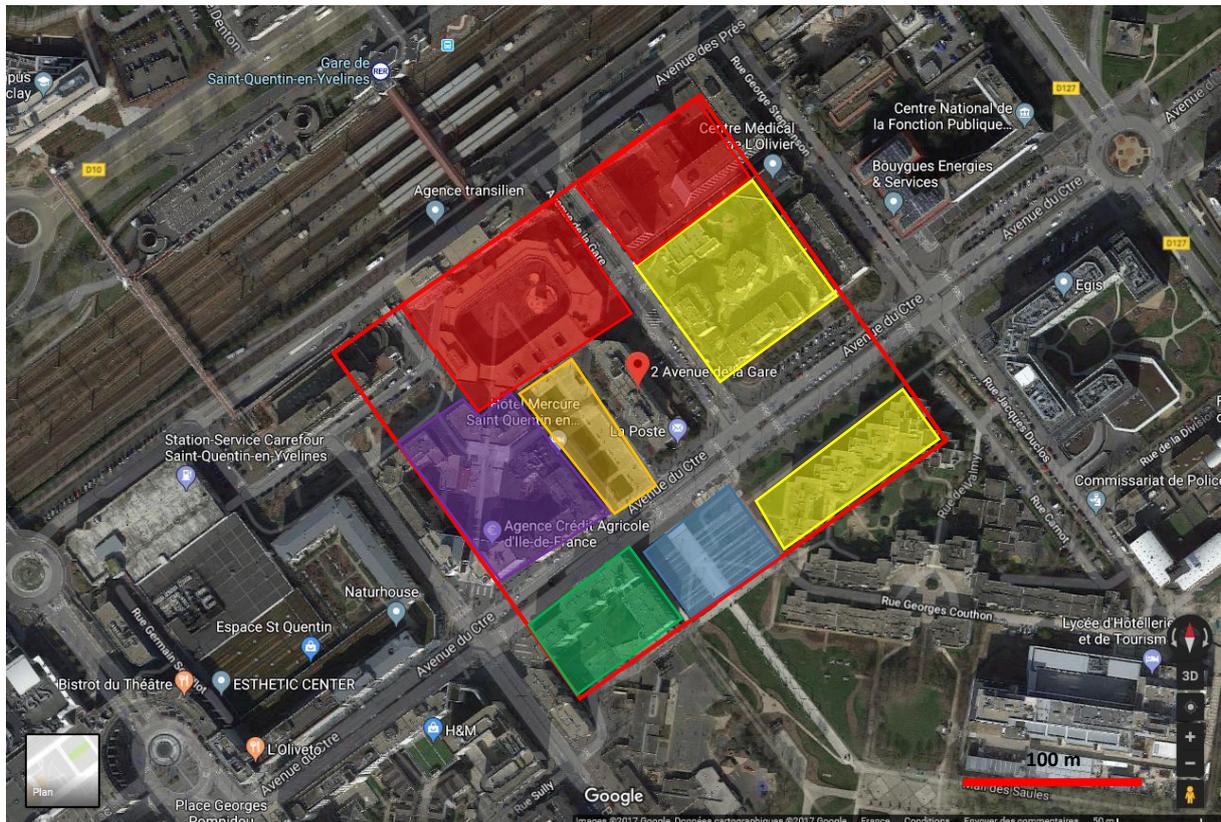
Vue 3 depuis le Place Choiseul



Vue 4 depuis l'avenue de la Gare



Annexe 5 : photo aérienne de 2017 des abords du projet



Affectation des constructions et terrains avoisinants :

-  Zone d'abord des 100 m
-  Coulée verte
-  Place publique
-  Habitation
-  Habitation + commerces en pied d'immeuble
-  Bureau
-  Bureau + hôtel + habitation + commerces en pied d'immeuble

Sur les abords du site, il n'y a pas de présence de canaux, plans d'eau ou cours d'eau.

EVALUATION ECOLOGIQUE

Contexte

ESPACES NATURELS PROTEGES A PROXIMITE DU SITE

La carte ci-dessous localise les Zones Natura 2000, Réserves Naturelles Nationales (RNN) et Parcs Naturels Régionaux (PNR) présents dans l'environnement du projet.



- Site Natura 2000 Directive Oiseaux
- Site Natura 2000 Directive Habitats
- Parc Naturel Régional
- Réserve Naturelle Nationale

- ✓ Le site du projet n'est pas situé dans un espace protégé
- ✓ Les espaces naturels protégés à proximité sont l'Etang de St-Quentin (RNN et Natura 2000), le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en bordure duquel se trouve le site Natura 2000 du Massif de Rambouillet