

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Immeuble « Anneau Rouge », Place Charles de Gaulle à Montigny le Bretonneux (78) : Démolition / reconstruction et réhabilitation d'un ensemble immobilier 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

CODIC FRANCE

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

Yann LE GALL - Directeur Général Adjoint

RCS / SIRET

3 7 8 4 9 1 3 9 3 0 0 0 9 6

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	Le terrain d'une superficie de 10030 m2 est actuellement occupé par un ensemble immobilier d'environ 20000m ² sur 2 immeubles. Le projet porte sur un des immeubles de 10000 m ² (l'autre ne faisant pas partie du projet) qui sera partiellement démoli (sur 8000m ²), et partiellement réhabilité (2000 m ²). Le projet comporte également la construction de 2 immeubles de bureaux de 24000 m ² au total. Le projet porte donc sur 26000 m ² de bureaux neufs et réhabilités.

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 de la partie sud du bâtiment existant :

- environ 8000 m2 en superstructure
- environ 430 m2 en infrastructure

Reconstruction de deux immeubles de bureaux sur la partie sud de la parcelle :

- Immeuble 1 : 15000 m2 environ en superstructure en R+8 sur 3 niveaux d'infrastructure (6600 m2)
- Immeuble 2 : 9000 m2 environ en superstructure en R+8

Réhabilitation d'un immeuble sur la partie nord de la parcelle (Immeuble 3) : 2000 m2 environ en superstructure en R+4. Les niveaux RDC et mezzanine sont occupés par le gare RER de Saint Quentin en Yvelines, ils sont hors périmètre des travaux.



4.2 Objectifs du projet

Le terrain se situe à proximité immédiate de la gare RER de Montigny le Bretonneux, à l'ouest de Paris dans le département des Yvelines, et est actuellement occupé par deux immeubles de 10000 m² SDP chacun à usage de bureaux.

Le projet porte sur un des deux immeubles. Cet immeuble comprend dans sa partie nord au RDC la gare de Saint Quentin en Yvelines (SQY) avec en infrastructure une voie de bus (hors périmètre des travaux).

Il est identifié dans la zone UM1a37 du PLUi de SQY dans la « ZAC du Centre de SQY », avec un périmètre prescriptif particulier en « Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme) ». De plus, une orientation d'aménagement et de programmation a été prise par l'agglomération de SQY afin de créer un pôle urbain majeur pour l'agglomération. L'implantation du projet dans cette zone s'inscrit donc dans les attentes de l'agglomération de SQY et 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 de la zone de SQY.

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

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de curage-désamiantage-démolition sont envisagés à partir du T2 2022 et le démarrage de la construction à partir du T1-2023 pour une durée prévisionnelle de 24 mois.

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

Les nuisances que pourra générer le chantier feront l'objet d'une étude approfondie, pour en limiter l'intensité et/ou la durée, et réduire ses effets sur le personnel de chantier, les riverains et le trafic.

La charte chantier propre exige notamment de l'entreprise titulaire de l'installation de chantier la mise en oeuvre d'un plan d'aménagement de chantier. Une réflexion sur les déplacements sera menée afin d'optimiser les livraisons et la récupération de 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 et fournira 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 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'ensemble immobilier est à usage de bureaux et permettra d'accueillir environ 2000 personnes :

- environ 1150 personnes dans l'immeuble 1
- environ 700 personnes dans l'immeuble 2
- environ 150 personnes dans l'immeuble 3

Le bâtiment est régit par le Code du Travail.

Son fonctionnement sera traditionnel pour ce type d'ouvrage.

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 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)
Surface de plancher	26000 m2
Nombre d'immeubles	3
Nombre de places de parking	353
Hauteur de l'immeuble	R+8 (35 m - édicule de toiture)
Surface en pleine terre	SO
Surface imperméabilisée	5114 m2
Capacité	2000 personnes
Surface paysagée (au sol et en terrasse)	154 m ² (au sol) et 1492 m ² (en terr)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Place Charles de Gaulle à
Montigny le Bretonneux (78)

Coordonnées géographiques¹ Long. 0 2° 0 2' 4 2" 39 Lat. 4 8° 4 7' 1 0" 93

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

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui ☐

Non ☒

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

Oui ☐

Non ☒

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	cf. Rapport de l'écologie (ANNEXE 5)
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	cf. Rapport de l'écologie (ANNEXE 5)
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	cf. Analyse de site (ANNEXE 7)
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	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 ?	☐	☒	cf. Analyse de site (ANNEXE 7)
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	cf. Analyse de site (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 ?	☒	☐	Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines comporte un PPRN qui a été approuvé en 2017 (ANNEXE 10)
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Des sondages ont été réalisés au droit de la parcelle mitoyenne au projet (AC 202 au 2 avenue de la gare à Montigny-le-Bretonneux) avant la démolition du bâtiment qui s'y trouvait. Cette parcelle a la même typologie que la parcelle du projet : des champs jusqu'au début des années 1970 puis une première construction à la même période et sans modification a posteriori. L'étude a conclu à une absence de pollution. cf. Etude de pollution de la parcelle mitoyenne (ANNEXE 8)
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	A proximité de l'étang de Saint Quentin situé à environ 1 km (cf. Rapport de l'écologue en ANNEXE 5)
D'un site classé ?	☐	☒	Palais et parc du Château 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 ?

Veuillez 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 ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	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 25'000 m3 pour le terrassement en R-3.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	L'impact est négligeable (cf. Rapport de l'écologue en ANNEXE 5). La seule mesure d'évitement à mettre en oeuvre 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 ?	☐	☒	Le rapport de l'écologue en ANNEXE 5 indique que cet impact est négligeable autant pour la 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 ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	D'après l'Analyse de site (ANNEXE 7), les deux risques naturels identifiés sont ceux liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresses et à la réhydratation des sols, ainsi que la présence de marnières. Pour lever ces risques, une étude de sol avec sondages sera réalisée afin de dimensionner les fondations du bâtiment.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	La phase chantier engendrera un trafic supplémentaire peu significatif au regard de la zone du projet. Pour aider aux manoeuvres et à la sécurité de tous, un homme trafic sera présent pour s'assurer du bon déroulement. Certains salariés de ce bâtiment à usage de bureaux seront véhiculés, ce qui augmentera la circulation sur les heures d'arrivée et de départ de bureau. Compte tenu de la localisation, cette hausse ne sera pas impactante (cf. Etude de trafic en ANNEXE 9)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	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 ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	La voie de chemin de fer est située à 80 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 ?	☒ ☐	☐ ☒	Lors de la phase exploitation du bâtiment, les bureaux émettront de la lumière durant les heures de travail. Ces lumières seront à l'intérieur du bâtiment et non dirigées vers l'extérieur.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	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 ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

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'écologue
- l'analyse environnementale de site
- la charte chantier à faible impact environnemental
- l'étude de pollution des sols de la parcelle voisine
- le PPBE Yvelines
- l'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 UM1a37 du PLUi de SQY dans la « ZAC du Centre de SQY », avec un périmètre prescriptif particulier en « Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme) ». Une orientation d'aménagement et de programmation a été prise par l'agglomération de SQY afin de créer un pôle urbain majeur pour l'agglomération.

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 positif par rapport à la construction actuelle.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
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 ;	☐
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 ;	☐
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.	☐

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 à faible impact environnemental 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 ANNEXE 10 : PPRN

9. Engagement et signature

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

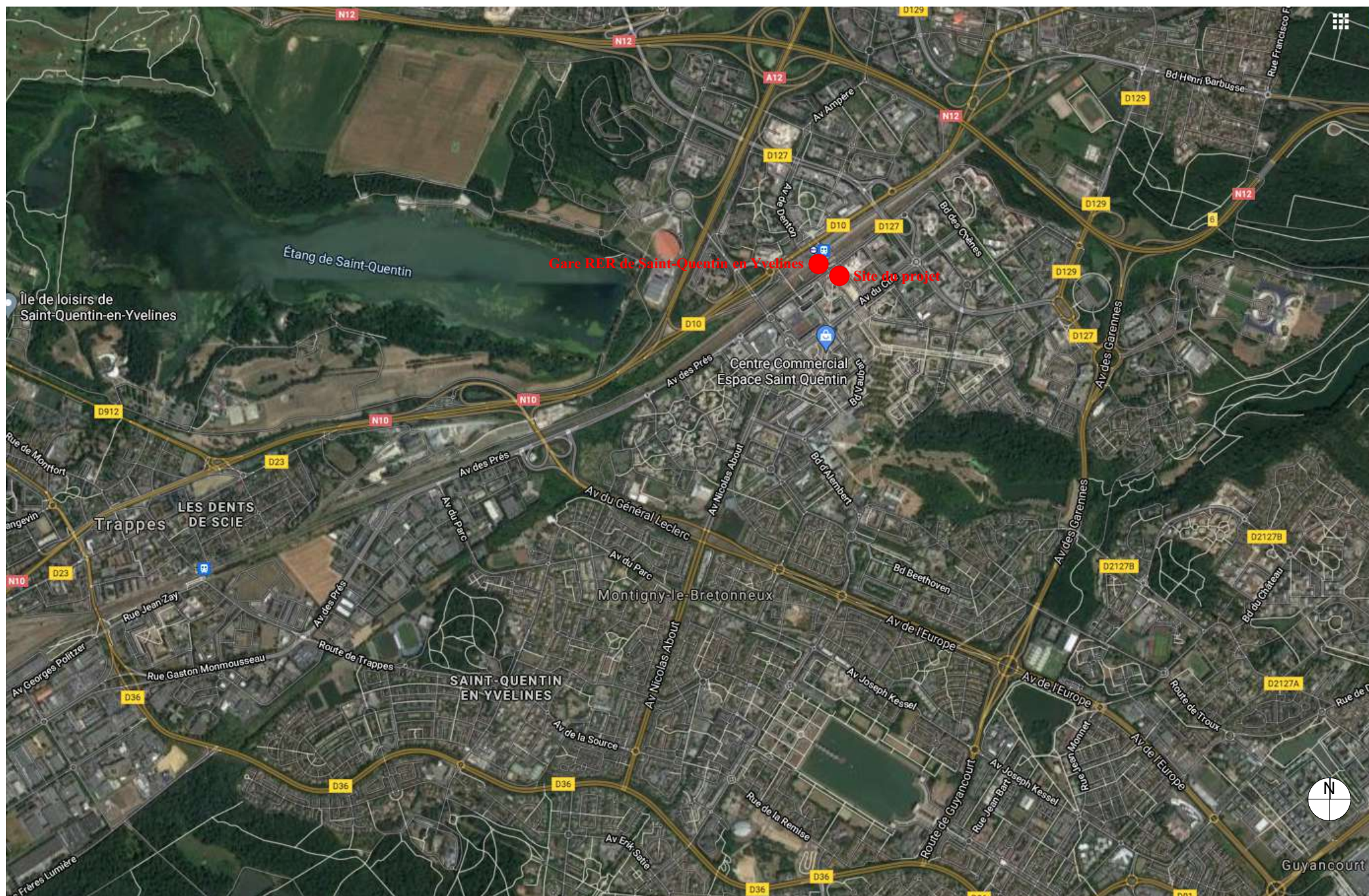


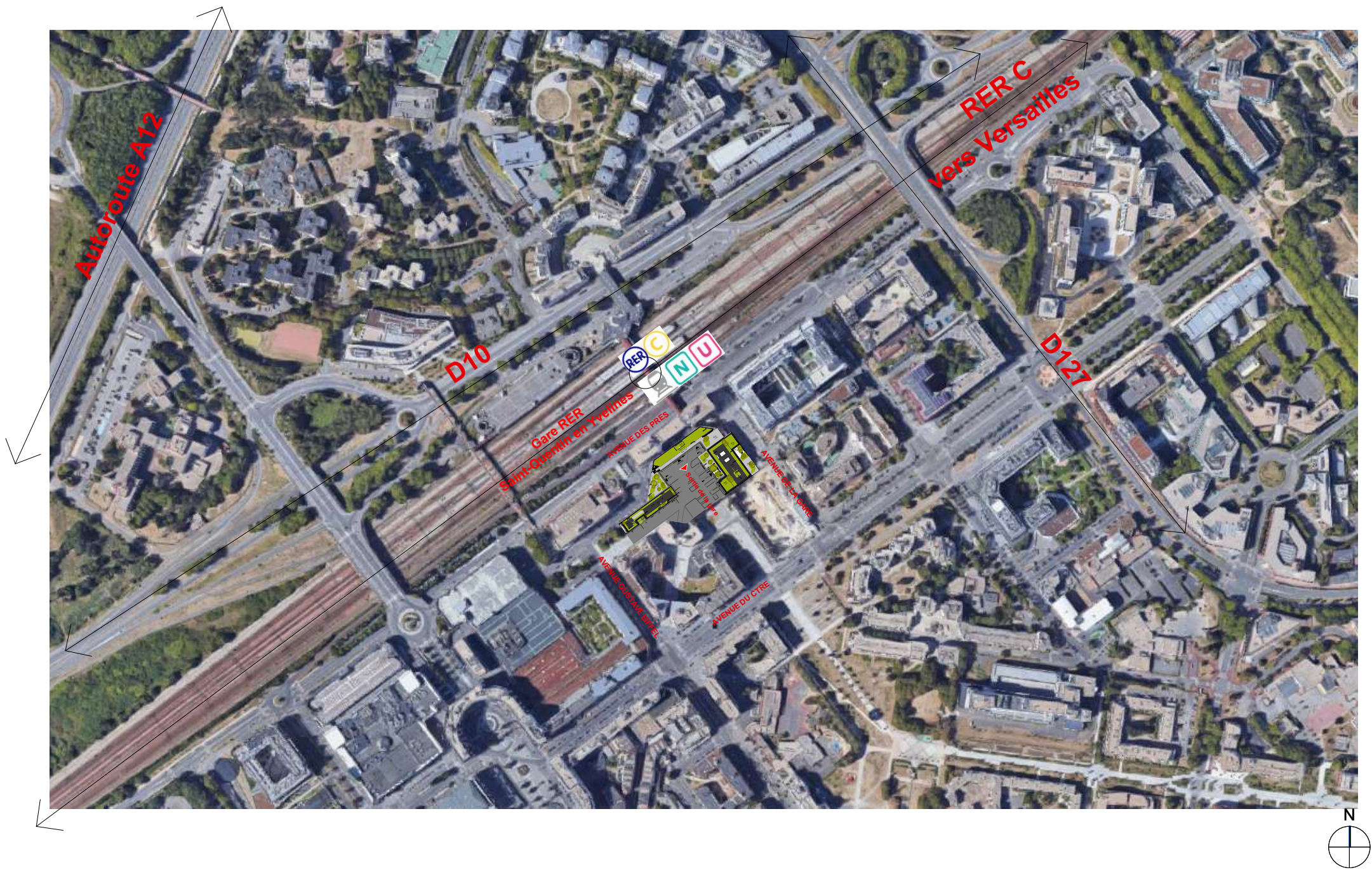
Fait à Paris

le, 29 juillet 2021

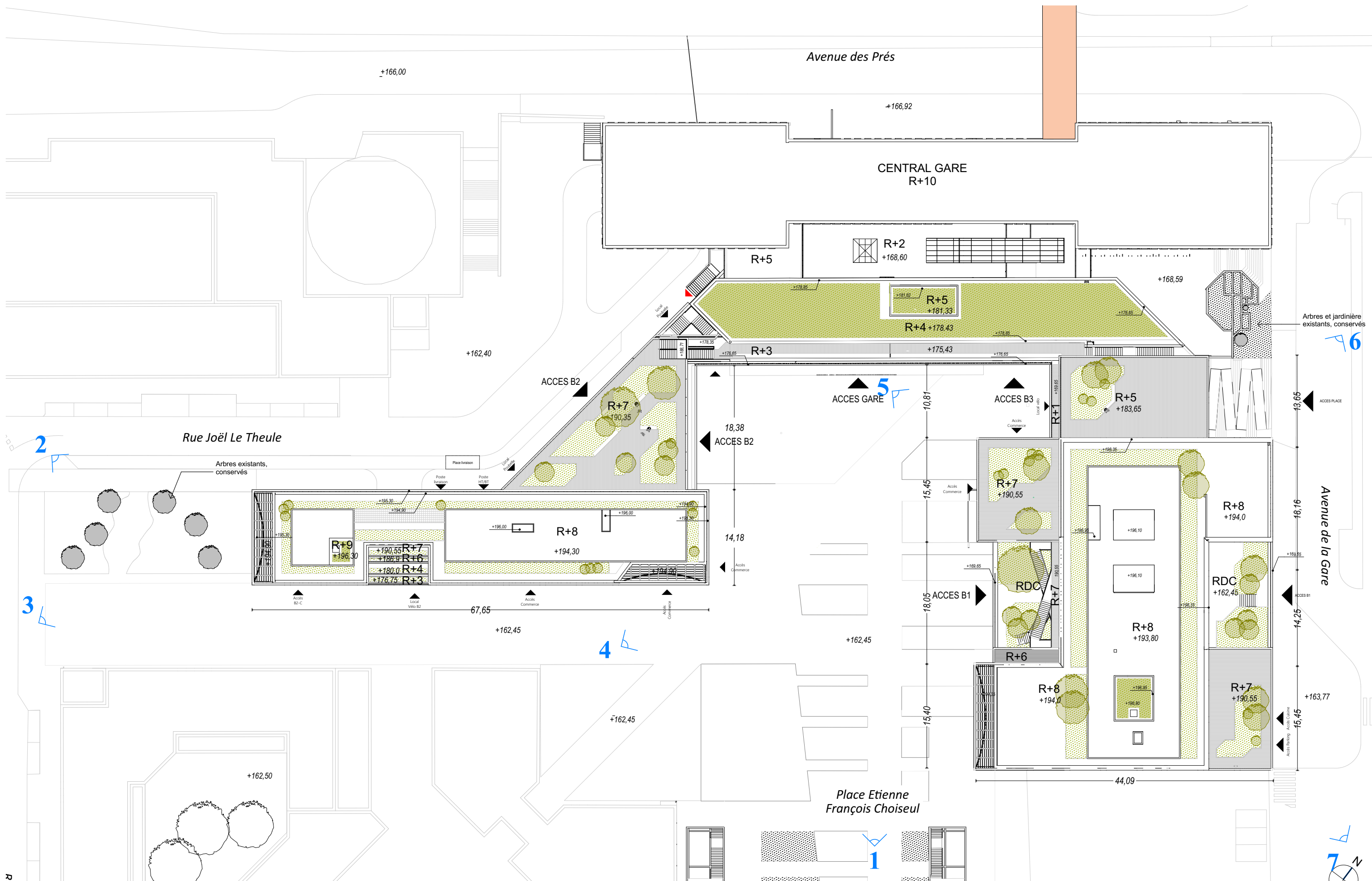
Signature











1-8 Repérage des points de vue n°1 à 8 des insertions projet

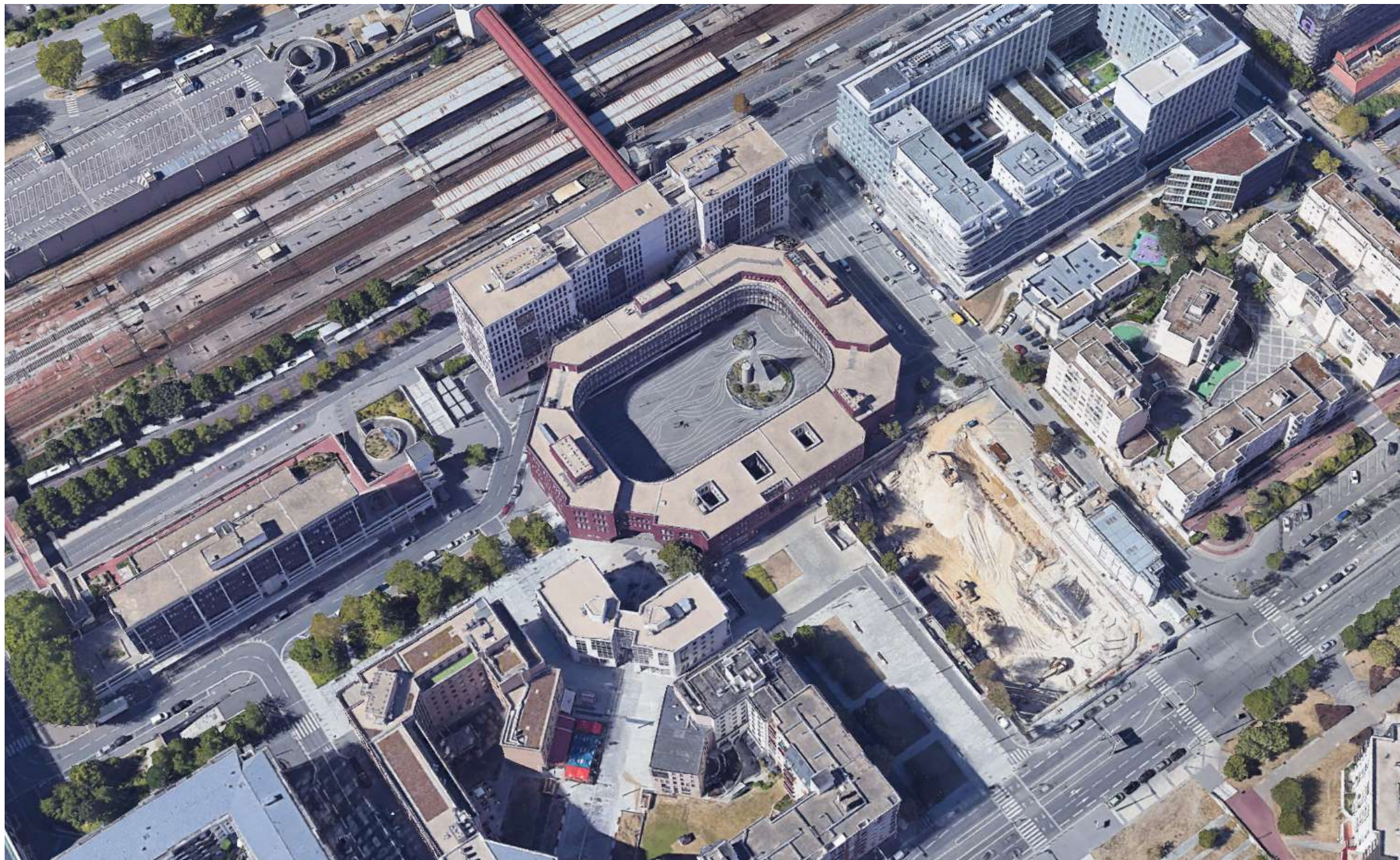
- Plan de masse

ECHELLE 1.500

SAINT QUENTIN ANNEAU ROUGE

Brenac
Gonzalez
Associés

CODIC















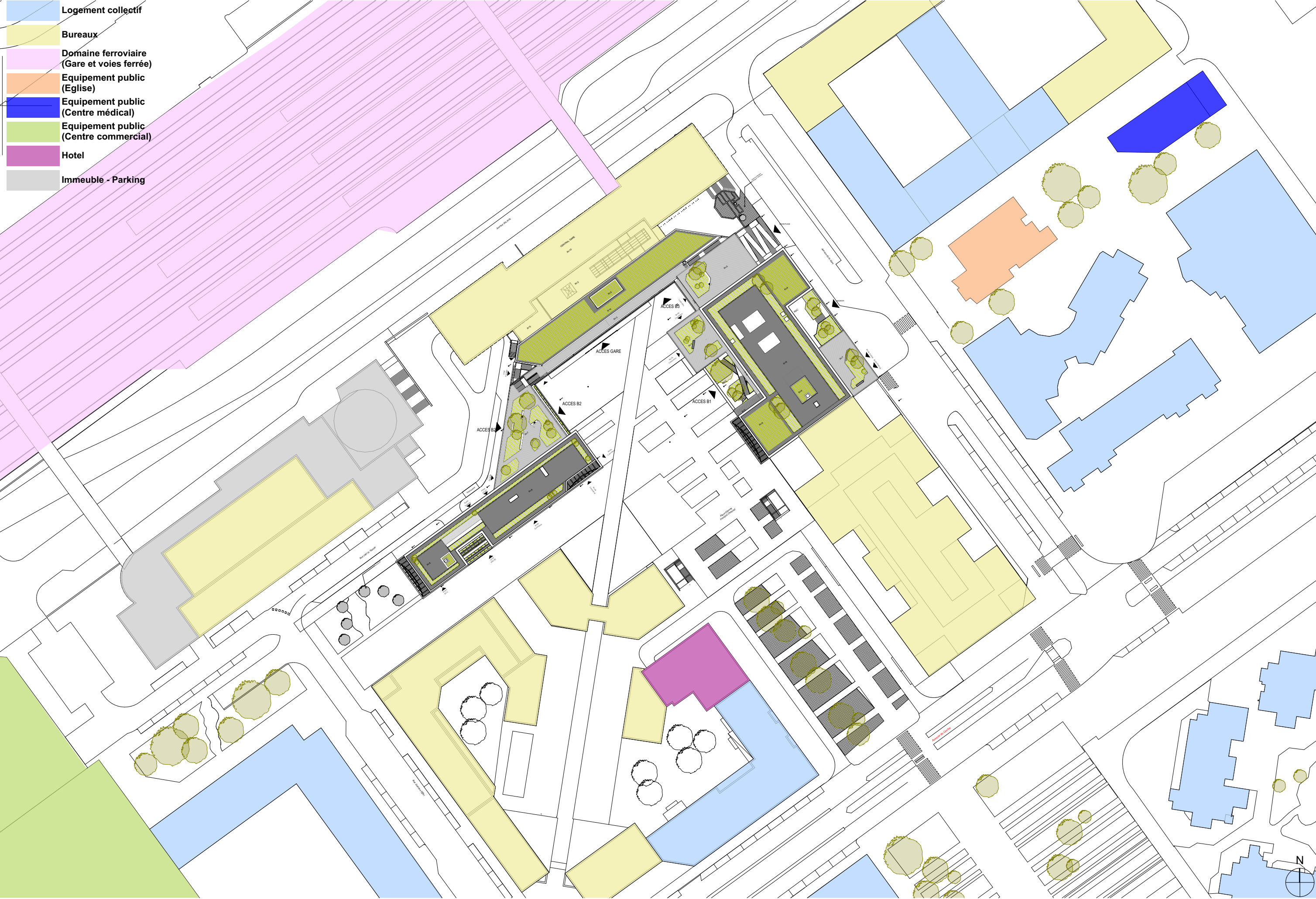




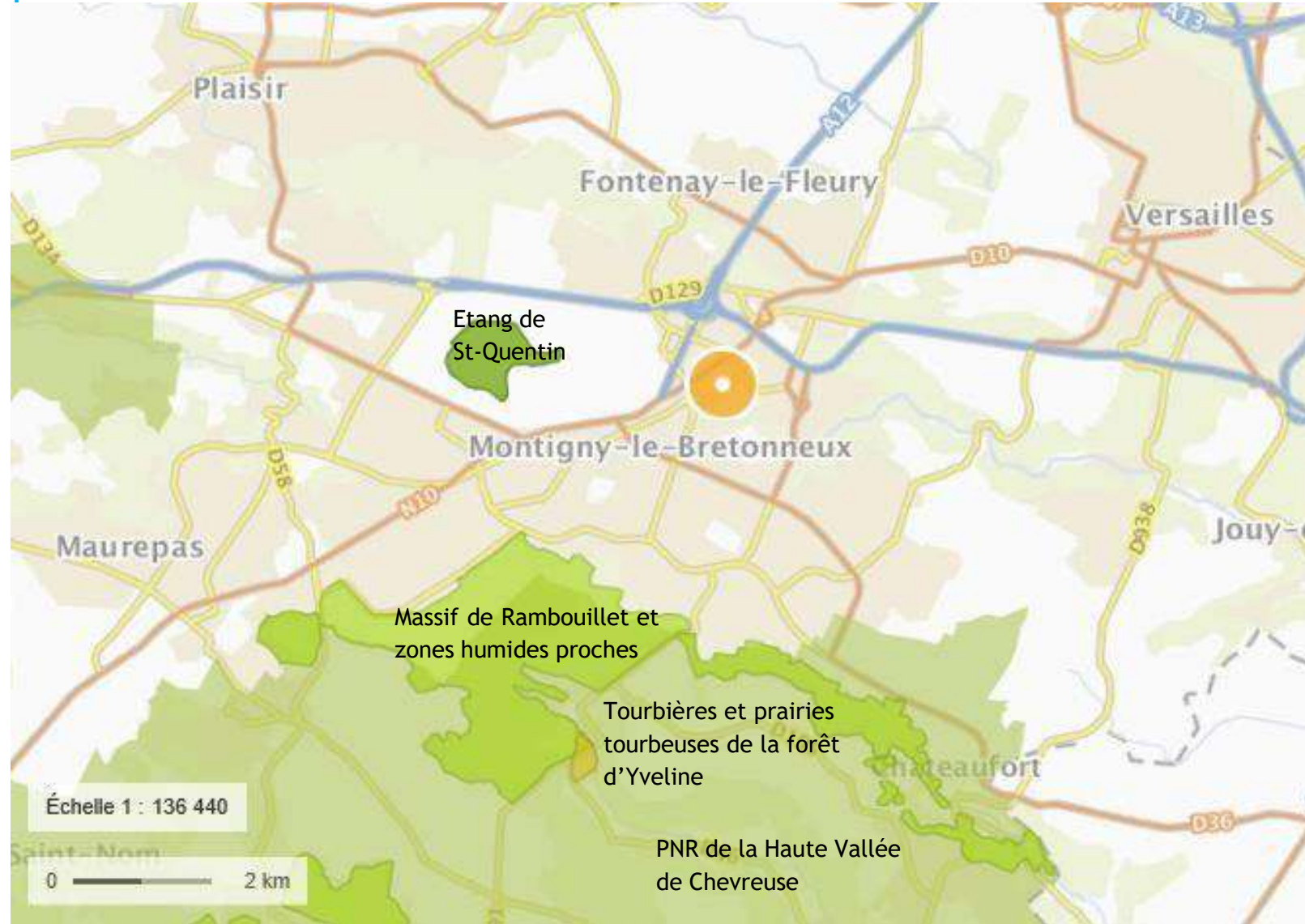




- Logement collectif
- Bureaux
- Domaine ferroviaire
(Gare et voies ferrée)
- Equipement public
(Eglise)
- Equipement public
(Centre médical)
- Equipement public
(Centre commercial)
- Hotel
- Immeuble - Parking



ANNEXE 6 : Plan localisant le site du projet au regard des sites Natura 2000 les plus proches



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

- L'Etang de Saint-Quentin est classé Site Natura 2000 Directive Oiseaux et Réserve Naturelle Nationale
- Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse comprend 3 sites Natura 2000 dont les sites visibles sur ce plan « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches » (Directive Oiseaux) et « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline (Directive Habitat) »

Zones Natura 2000, Réserves Naturelles Nationales (RNN) et Parcs Naturels Régionaux (PNR) présents dans l'environnement du projet (source : Géoportail).