Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

# 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**

cerfa
**N° 14734*03**

***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 : |
|---|---|---|
| 16/09/2022 | 16/09/2022 | F01122P0199 |

## 1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un immeuble de bureaux et co-living LE PREMIUM, 7 rue Georges Stephenson à Montigny-le-Bretonneux (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 : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Philippe RAYE, Directeur Associé et Président

RCS / SIRET : 879 237 501 00017

Forme juridique : SCCV

***Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1***

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

| N° de catégorie et sous catégorie | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)* |
|---|---|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement<br>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure à 10 000 m² de SDP | L'opération a pour objet la démolition de la superstructure d'un immeuble de bureaux existant et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux et coliving représentant 12 898 m² de surface de plancher totale. Les deux niveaux de sous-sols existants sont partiellement démolis et agrandis.<br>Le projet se développe sur une assiette foncière de 2 991m². |

## 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 LE PREMIUM, porté par la société SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019, s'implantera au 7 rue Georges Stephenson à Montigny-le-Bretonneux (78) sur les parcelles cadastrales AC30 et AC205 qui représentent une assiette foncière de 2 991 m².
L'opération LE PREMIUM comprend :
• La démolition de la superstructure de l'immeuble de bureaux existant STEPHENSON pour une surface de plancher d'environ 7 841 m² répartie sur huit niveaux de superstructure (Rez-de-chaussée / rez-de-dalle / R+2 à R+7). Les 2 deux niveaux de sous-sol (118 places de stationnement sont partiellement démolis). Le désamiantage a été réalisé et les démolitions sont en cours.
• La création d'un immeuble de bureaux (3 031m²) et coliving (9 867 m²) répartis sur huit niveaux pour une surface de plancher totale de 12 898 m² comprenant deux niveaux de sous-sol ( 172 places de stationnement VL).

Le rez-de-chaussée de la partie bureaux sera dédié à l'accueil, à une salle de réunion, blocs sanitaires et vestiaires personnel. Les niveaux supérieurs seront dédiés à l'usage de bureaux.
Le rez-de-chaussée de la partie coliving accueillera l'espace d'accueil, le restaurant, l'espace de sport, le coworking. Les niveaux supérieurs (hors R+8) seront dédiés à l'hébergement des résidents du coliving. Le R+8 sera occupé par des espaces de coworking.
Chaque programme sera indépendant l'un de l'autre mais le parc de stationnement sera commun.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

**4.2 Objectifs du projet**

Le territoire de Saint-Quentin en Yvelines constitue le second pôle économique de l'Ouest parisien. Il est notamment intégré à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay dont l'objectif est de développer un cluster scientifique et technologique de rang mondial sur ce territoire

Le projet LE PREMIUM s'implante dans le quartier d'affaires de Saint-Quentin en Yvelines considéré comme un secteur à fort potentiel de densification à proximité de la gare de Saint Quentin (Ligne RER C) selon le Schéma de Développement Régional d'Ile-de-France 2030 . Par ailleurs, il est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP) n°1.2 « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien » du PLU intercommunal approuvé en mars 2020. le secteur en question à vocation à rester le centre économique de l'agglomération mais également un pôle de rayonnement régional important. Plus précisément, le périmètre du projet est visé par un objectif de renouvellement du bâti.

Par la construction de 12 898 m² SDP de bureaux et coliving en lieu et place d'un immeuble de bureaux existants (7 840 m² SDP), le projet LE PREMIUM répond aux objectifs de densification et de renouvellement inscrit dans les documents de planification urbaine régionale et territoriale.

Le projet LE PREMIUM vise l'obtention de la certification BREEAM niveau Very Good . Il est ainsi l'occasion de requalifier l'espace existant en un lieu de travail sain et respectueux de l'environnement.

**4.3 Décrivez sommairement le projet**

**4.3.1 dans sa phase travaux**

La réalisation du projet LE PREMIUM nécessite :

- la démolition de la superstructure de l'immeuble existant à usage de bureaux (7 840 m² de surface de plancher existante). Les deux niveaux de sous-sol seront partiellement démolis,
- l'agrandissement des sous-sols (2 niveaux existants),
- la création d'un nouvel immeuble de bureaux et coliving à R+8.

Le chantier est prévu en deux phases :

- Travaux de désamiantage terminés en 2020 puis réalisation des travaux de démolition du bâtiment existant y compris de l'infrastructure partielle d'Août 2022 à Février 2023,
- De février 2023 à octobre 2024 : travaux de construction du nouvel immeuble de bureaux et coliving comprenant deux niveaux de sous-sol et 8 étages.

La livraison des ouvrages est envisagée pour janvier 2025.

Une charte chantier faible nuisance conforme à la certification BREEAM niveau Very good.

**4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

La partie "Bureaux" est conçue de manière à être utilisable aussi bien par une seule entreprise que par plusieurs utilisateurs distincts. Le rez-de-chaussée accueillera plusieurs espaces conçus pour un usage mutualisé par les collaborateurs (accueil, salle de réunion, blocs sanitaires et vestiaires personnel). Les niveaux supérieurs seront entièrement dédiés à l'usage de bureaux.

Dans la partie "Coliving", le Rez-de-Chaussée sera principalement affecté à des volumes ouverts au public – Accueil, Restaurant, Espace sport, Coworking - mais aussi aux résidents du coliving. Les niveaux supérieurs, hors le R+8, seront dédiés à l'hébergement des résidents du Coliving. Le R+8 sera entièrement occupé par des espaces de coworking, ouvert au public.

Le restaurant sera dimensionné pour accueillir 390 couverts par jour.

Un local dédié aux vélos est prévu au 1er niveau de sous-sol (avec bornes de recharge électrique). Des vestiaires et des douches seront mis à disposition des cyclistes.

L'ensemble des accès au bâtiment LE PREMIUM (piéton, vélo et véhicules motorisés) se fera depuis la rue Georges Stephenson. Les véhicules accéderont au parking sous-terrain depuis la rampe d'accès existante depuis la parcelle mitoyenne AC204 et 205 via une servitude de passage. Le parking sera réparti sur les deux niveaux de sous-sol et offrira une capacité de 172 places de stationnements automobiles. Les deux-roues motorisés seront répartis sur les deux niveaux de sous-sols.

En complément, le projet proposera des stationnements des vélos situés dans le local du 1er sous-sol ainsi qu'un local trottinettes avec prises électriques.

**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).*

Le projet est implanté dans la ZAC du Centre de Saint-Quentin-en-Yvelines
Le projet est soumis à une demande d'agrément immobilier d'entreprise et à une demande d'autorisation de permis de construire au titre du code de l'Urbanisme.
Le bâtiment existant a fait l'objet d'un permis de démolir.
Une demande d'étude de cas par cas a été déposée sur le même site en 2019 pour la réalisation d'un bâtiment à usage exclusif de bureaux avec création de 3 sous-sols. Bien qu'il n'ai pas été réalisé, la décision n°DRIEE-SDDTE-2019-157 a dispensé le projet 2019 de réaliser une évaluation environnementale.

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

| Grandeurs caractéristiques | Valeur(s) |
|---|---|
| Assiette foncière : | 2 991m² |
| Surface de plancher démolie (bureaux STEPHENSON) : | 7 840 m² SDP |
| Surface de plancher créée : | 12 898 m² SDP |
| Nombre de places de stationnement créées (toutes non accessibles au public) : | 172 places sur 2 niveaux de sous-sol (existants- partiellement démolis et agrandis) |
| Gabarit du bâti construit : | Un immeuble en R+8 |
| Terre végétale sur dalle développée par le projet : | 1 574 m² |

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s) d'implantation**

7 rue George Stephenson sur la commune de Montigny le Bretonneux (78180)

**Coordonnées géographiques**[1] **Long.** 0 2 ° 0 2 ' 5 2 " E **Lat.** 4 8 ° 4 7 ' 1 6 " N

***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) ? | ☐ | ☒ | La ZNIEFF la plus proche du projet est la ZNIEFF de type 1 "Etang de Saint Quentin" localisé à 1,1 km à l'ouest du périmètre du projet, au delà de la voie ferrée. |
| En zone de montagne ? | ☐ | ☒ | |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ? | ☐ | ☒ | Aucune zone couverte par un arrêté de protection de biotope n'est recencée dans un rayon de 15 km autour du périmètre du projet. |
| 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 ? | ☐ | ☒ | Au plus près du périmètre du projet il est référencé :<br>- la réserve naturelle nationale de Saint-Qentin-en-Yvelines à 2,5 km à l'ouest (emprise ouest de l'étang de Saint Quentin),<br>- le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse à 3,8 km au sud. |
| Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ? | ☒ | ☐ | La commune est concernée par le PPBE des routes départementales des Yvelines, approuvé le 23 mai 2014. Selon l'arrêté préfectoral n°00326/DUEL du 10 octobre 2000, le périmètre du projet est dans les faisceaux d'incidence du bruit de la voie ferrée, de la RD10 (cat.2 - 250m), de la RD127, des avenues du Centre et des Près (cat.3 - 100 m). La construction de bureaux n'est pas soumise aux normes d'isolement acoustique de façade affectées par ces classements. La partie coliving l'es. |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ? | ☐ | ☒ | Les monuments historiques les plus proches du périmètre du projet, sont le Fort de Saint Cyr et le Domaine national de Versailles et de Trianon, localisés à plus d'1 km du projet. Ce dernier n'est pas concerné par les aires de protections associées à ces sites. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? | ☐ | ☒ | Le projet est implanté dans un contexte urbain et éloigné des enveloppes d'alerte potentiellement humides sur le territoire de l'Ile-de-France (selon la cartographie produite par la DRIEAT). |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?<br>si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | ☒ | ☐ | La commune est concernée par un Plan des aléas "Mouvement de terrain" (anciennes zones régies par l'article R111-3 du code de l'urbanisme), intégré au Dossier Départemental des Risques Majeurs des Yvelines, valant PPR et approuvé en date du 5 aout 1986 . Le projet est en dehors des périmètres de risque de cavité souterraine et de risque de retrait-gonflement des argiles.<br><br>La commune n'est concernée par aucun PPRT |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | ☐ | ☒ | Aucun site BASOL n'est répertorié sur la commune. L'inventaire historique des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité polluante (BASIAS) recense le site EUROEXPANSION (S.A.), à 200 m au nord-ouest du périmètre du projet, qui présente une station service . Actuellement le site est occupé par un immeuble de bureaux qui ne représente pas une activité potentiellement polluante. |
| Dans une zone de répartition des eaux ? | ☒ | ☐ | La commune de Montigny-le-Bretonneux, située dans le bassin Seine-Normandie, est localisée dans la zone de répartition de l'Albien. |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle? | ☐ | ☒ | La commune de Montigny-le-Bretonneux n'est concernée par aucun périmètre de protection d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine. |
| Dans un site inscrit ? | ☐ | ☒ | Le site inscrit le plus proche est localisé à 950 m au sud-est du périmètre du projet. Il s'agit de la Vallée de la Bièvre et les étangs de Saclay. |
| **Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :** | **Oui** | **Non** | **Lequel et à quelle distance ?** |
| D'un site Natura 2000 ? | ☐ | ☒ | Les sites Natura 2000 les plus proches du périmètre du projet sont les entités :<br>• de la ZPS Etang de Saint-Quentin, localisé à environ 2,5 km à l'ouest du projet,<br>• de la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches, à 3,5 km au sud ,<br>• de la ZSC Tourbières et prairie tourbeuses de la forêt d'Yveline, à environ 5 km au sud. |
| D'un site classé ? | ☐ | ☒ | Le site classé le plus proche est localisé à 700 m au sud-est du périmètre du projet. Il s'agit de la Vallée de la Bièvre. |

## 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 ?<br>*Appréciez sommairement l'impact potentiel* |
|---|---|---|---|---|
| **Ressources** | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>Si oui, dans quel milieu ? | ☒ | ☐ | Au même titre que l'immeuble de bureaux existant, le nouvel immeuble de bureaux/coliving envisagé dans le cadre du projet sera alimenté en eau potable.<br><br>Le débit moyen journalier (DMJ) de la parcelle en eau potable est estimé à 8100 litres (détails en annexe 16 Notice hydraulique). |
| | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | ☐ | ☒ | Les relevés piézométriques menés en 1980 (avant réalisation du bâtiment existant) indiquaient la présence de circulations aquifères anarchiques au sein des meulières de Montmorency, vers 5,50 mètres de prof. Selon une étude géotechnique de 2017 réalisée à proximité immédiate, le niveau d'eau est au-delà de 15 m par rapport au second niveau de sous-sol actuel. La SCCV a réalisé une étude géotechnique complémentaire de type G2 PRO (disponible en annexe n°6). Des investigations supplémentaires ont été menées et des recommandations ont été émises. Les techniques de terrassement, soutènement et fondation prendront en compte la nature et la présence d'eau sout. |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | ☒ | ☐ | Les excédents potentiels correspondent aux déchets de démolition du bâtiment existant et aux déblais issus des travaux en sous-sol (élargissement du sous-sol existant par rapport à l'état initial). |
| | Est-il déficitaire en matériaux ?<br>Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? | ☐ | ☒ | Mise à part les matériaux de construction, le projet ne sera pas déficitaire en matériaux. |
| **Milieu naturel** | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | ☐ | ☒ | Le projet s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé, au sein d'un quartier d'affaires. Les espaces verts existants sont de faible emprise et plantés principalement sur dalle. Selon ces caractéristiques, le projet n'est pas à même de dégrader l'écologie du secteur. La pleine terre représente actuellement 69 m² et 603 m² de terre végétale sur dalle. Le projet prévoit la réalisation de 1574 m² de terre végétale sur dalle d'une épaisseur entre 60 et 10 cm. Les plantations seront composées d'une végétation tapissante et 3 arbres à moyen développement adaptés au climat et peu allergène. Les toitures terrasses seront végétalisées avec de la végétation semi-extensive. |
| | 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 site NATURA 2000 le plus proche est la ZPS Etang de Saint Quentin située à 2,5 km à l'ouest du périmètre du projet. De nombreux obstacles séparent ce site Natura 2000 et le projet : l'autoroute A12, la départementale 10 et la voie ferrée. Par ailleurs, le périmètre du projet s'inscrit dans une zone déjà fortement urbanisée (quartier d'affaires). Les habitats et espèces ciblées par le formulaire associé au site Natura 2000 sont en lien avec la présence de marais et zones humides. Les incidences du projet sur ces derniers sont supposés nulles. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 ? | ☐ | ☒ | Le périmètre du projet s'inscrit dans un contexte urbain (quartier d'affaires de Saint-Quentin-en-Yvelines). Les deux parcelles sont déjà urbanisées. |
| **Risques** | Est-il concerné par des risques technologiques ? | ☐ | ☒ | La commune de Montigny-le-Bretonneux n'est concernée par aucun site SEVESO. Le site ICPE le plus proche est localisé à 350 m à l'est du périmètre du projet. Il s'agit de l'établissement Quentyvel SCI (Activités administratives et bureaux) à Guyancourt. La voie ferrée et la RD127 présentent un risque de transport de matières dangereuses. Elles sont éloignées respectivement de 90 m et 75 m du périmètre du projet. |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | ☐ | ☒ | D'après le rapport géotechnique de 2022, le projet est situé dans une zone d'exposition moyenne au retrait/gonflement des argiles, dans une zone 1 (très faible) de sismicité, aucune cavité ni mouvement de terrain n'est répertoriée à moins de 1 km.<br>Le projet retenu prévoit la réalisation de 2 niveaux de sous-sols comme à l'état existant. Ceci est favorable vis-à-vis du risque de remontée de nappe par rapport au précédent projet (3 niveaux de sous-sols). |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ?<br>Est-il concerné par des risques sanitaires ? | ☐<br>☒ | ☒<br>☐ | L'opération nécessite la démolition du bâtiment de bureaux existant (superstructure et partielle parking).<br>Le chantier de désamiantage a été réalisé. L'attestation de réalisation des travaux de désamiantage est disponible en annexe n° 8. |
| **Nuisances** | Engendre-t-il des déplacements/des trafics | ☒ | ☐ | Une étude trafic a été réalisée par IRIS CONSEIL en 2019 : projet de bureau exclusivement de 270 pl. de stationnements qui prévoyait environ 129 véhicules supl. en entrée à l'HPM et 107 véhicules en sortie à l'HPS. Le rapport concluait que la situation à horizon 2022 avec le projet n'était pas plus défavorable que la situation de 2019. Compte tenu d'un nombre de place retenues inf. au projet de 2019, l'impact sera encore plus réduit (détail en annexe n°3). |
| | Est-il source de bruit ?<br>Est-il concerné par des nuisances sonores ? | ☒<br>☒ | ☐<br>☐ | Le projet sera source de bruit en phase chantier du fait des travaux de démolition et de la circulation des engins de travaux.<br>En phase exploitation, le projet impliquera une augmentation peu significative du trafic qui n'aura pas d'impact sur l'environnement sonore déjà bruyant.<br>Une notice acoustique a été réalisée (annexe n° 9), elle présente des différentes prescriptions à suivre. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Engendre-t-il des odeurs ?<br>Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | ☐<br>☐ | ☒<br>☒ | |
| | Engendre-t-il des vibrations ?<br>Est-il concerné par des vibrations ? | ☐<br>☐ | ☒<br>☒ | |
| | Engendre-t-il des émissions lumineuses?<br>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | ☐<br>☒ | ☒<br>☐ | L'usage projeté est quasiment semblable à l'usage actuel (immeuble de bureaux). Compte tenu de la situation du projet en contexte hyperurbain, le projet n'aura pas d'incidences sur le contexte lumineux local.<br><br>Le projet s'incrit dans un contexte urbain déjà concerné par une ambiance lumineuse importante. |
| **Emissions** | Engendre-t-il des rejets dans l'air ? | ☒ | ☐ | Les rejets engendrés par le projet sont principalement liés :<br>-En phase chantier : aux poussières et émissions de GES des engins de travaux<br>-En phase exploitation : aux émissions de GES du chauffage et de la climatisation des bureaux, aux émissions liées au trafic généré.<br>Au vue des caractéristiques du projet (-100 places par rapport au projet de 2019) et de la certification BREEAM visée, ces émissions semblent faibles. |
| | Engendre-t-il des rejets liquides ?<br>Si oui, dans quel milieu ? | ☒ | ☐ | La gestion des eaux de pluie sera maîtrisée grâce à des espaces favorisant la rétention à la parcelle.<br>Les eau pluviales seront rejetées au réseau d'assainissement d'eaux pluviales avec un débit max. de 30 l. /sec/ha.<br>Les eaux usées seront acheminées vers le réseau d'assainissement communal. |
| | Engendre-t-il des effluents ? | ☐ | ☒ | |
| | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? | ☒ | ☐ | LE PREMIUM nécessite la démolition du bâtiment de bureaux existant sauf une partie du ss-sol. Le chantier de désamiantage a été réalisé par une entreprise spécialisée et suivi par un bureau d'études expert. Les autres déchets de démolition seront évacués vers les centres agréés selon les seuils d'acceptabilité (ISDND, ISDI, etc). En phase exploitation, les ordures ménagères, les déchets recyclables et les déchets industriels banals (déchets non dangereux) seront gérés selon les filières appropriées. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Patrimoine / Cadre de vie / Population** | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | ☐ | ☒ | Le projet s'inscrit dans un quartier d'affaires. Il ne présente aucune co-visibilité avec un paysage remarquable ou un monument historique. |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol? | ☐ | ☒ | Le projet comprend la démolition de la superstructure d'un immeuble de bureaux et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux et d'un agrandissement des deux niveaux de sous-sol existants.<br>L'usage projeté du site sera diversifié (bureaux -> bureaux et coliving). |

**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 :

Dans un rayon de 2 km autour du projet LE PREMIUM et sur la base de la consultation des avis émis par l'Autorité environnementale (Prefet de Région, MRAe et CGEDD)concernant les projets existants , il existe quatre projets de constructions d'immeuble de bureaux au sein de la ZAC du Centre de Saint-Quentin-en-Yvelines (Examen au cas par cas F0119P0103 - non soumis à étude d'impact, Examen cas par cas F01121P0120 - non soumis à étude d'impact, examen au cas par cas F01119P0005 - non soumis à étude d'impact, Examen cas par cas F01117P0267 - non soumis à étude d'impact, Examen au cas par cas F01117P0073 - non soumis à étude d'impact). Ces projets sont localisés dans un rayon d'environ 1 km autours du projet LE PREMIUM.
Compte-tenu de leur éloignement et de leur implantation en zone d'activités existante, aucune incidences cumulées significatives n'est pressentie.

Montigny est concerné par d'autres projets :
- Le réaménagement de l'espace public de l'hypercentre (plantations notamment et réduction des emprises réservées à l'automobile), le projet n'aura pas d'effet cumulé avec le projet LE PREMIUM.
- L'aménagement temporaire du site JOP de cyclisme sur piste et BMX du vélodrome de Saint-Quentin n'aura pas d'effet cumulé avec le projet LE PREMIUM.

**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) :**

Les principaux enjeux environnementaux du site concernent l'environnement sonore, le trafic, le sous-sol et le risque amiante (traité). Concernant la phase d'exploitation, le projet vise l'obtention de la certification BREEAM Very Good et applique le cahier des charges BABEL COMMUNITY pour les hébergements et les espaces de travail partagés. De plus, des prescriptions acoustiques sont appliquées (annexe n°9). Le projet est conforme a la RT2012. VRV 2 tubes.
Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une étude trafic en 2019 (projet bureaux). Celle-ci indique que le flux de véhicules généré par le projet ne dégradera pas davantage les conditions de circulation existantes. C'est encore plus le cas dans le projet 2022 (-100 places). Aussi, le projet prévoit deux niveaux de sous-sol (comme c'est le cas actuellement du bâtiment existant). Une étude géotechnique complémentaire G2 PRO a été réalisée (cf. annexe n°6). Une étude G2 DCE/ACT sera réalisée. Des mesures en faveur de la biodiversité seront mises en place.
Les eaux pluviales seront rejetées au réseau (absence de rétention conformément au manuel du Service Eau & Assainissement).
Pour réduire les effets sur la santé et l'environnement des travaux, l'opération suivra les prescriptions d'une charte chantier faibles nuisances conforme aux objectifs de la certification BREEAM Very Good. Par ailleurs, un diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition (y compris les déchets contenant de l'amiante) a été réalisé conformément à la réglementation en vigueur. L'attestation de réalisation des travaux de désamiantage est jointe en annexe n°8.

## 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 LE PREMIUM s'implante dans le quartier d'affaires de Saint-Quentin-en Yvelines, au sein de la ZAC du Centre. Par la construction de 12 898 m² SDP de bureaux et coliving en lieu et place d'un immeuble de bureaux existants (7 840 m² SDP), le projet répond aux objectifs de densification et de renouvellement du bâti inscrits au SDRIF et au PLUi. Les principaux enjeux environnementaux du site concernent l'environnement sonore, le trafic, le sous-sol et les déchets de démolition. Ils ont été pris en compte dès l'amont du projet et font l'objet d'études complémentaires. Par ailleurs les incidences du projet en phase chantier et exploitation seront limitées par l'application des prescriptions relatives à la certification BREEAM very good. Le projet présenté en 2019 n'était pas soumis à étude d'impact. Selon ces éléments, il ne parait pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact au titre de l'article L122-1 du code de l'Environnement.

## 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 ou, 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 ; | ☒ |
| **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 ; | ☒ |
| **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**

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

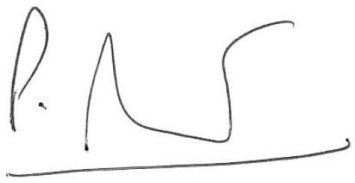
| Objet | |
|---|---|
| • Annexe n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux, | Annexe n°13 Plan d'approvisionnement durable |
| • Annexe n° 2 : Etude des impacts circulatoires | Annexe n°14 : Plan de qualité de l'air intérieur |
| • Annexe n°3 : Courrier d'expertise | Annexe n°15 : Recommandation biodiversité |
| • Annexe n° 4 : Etude géotechnique | Annexe n° 16 : Notice hydraulique |
| • Annexe n° 5 : Etude géotechnique | Annexe n°17 : Planning |
| • Annexe n°6 : Etude géotechnique | |
| • Annexe n° 7 : repérage des matériaux avec de l'amiante | |
| • Annexe n° 8 : Attestation de désamiantage | |
| • Annexe n° 9 : Notice acoustique | |
| • Annexe n°10 : Notice environnementale | |
| • Annexe n°11 : Cahier des charges environnement | |
| • Annexe n°12 : Charte chantier faibles nuisances | |

## 9. Engagement et signature

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

Fait à SURESNES le, 16/09/2022

Signature



ɛ cadre ci-dessus

# SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019

## Projet LE PREMIUM, 7 rue Georges Stephenson, MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)

# Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF222432 / RICEIF01343-02

CLBT/ DN

08/09/2022

# SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019

## Projet LE PREMIUM, 7 rue Georges Stephenson, MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)

## Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

| Objet de l'indice | Date | Indice | Rédaction<br>Nom / signature | Vérification<br>Nom / signature | Validation<br>Nom / signature |
|---|---|---|---|---|---|
| Rapport | 08/09/2022 | 01 | C.BOUTILLON | D.NEUBAUER | D.NEUBAUER |
| Rapport | 15/09/2022 | 02 | C.BOUTILLON | | |
| | | | | | |

| | |
|---|---|
| Numéro de contrat / de rapport : | Réf : CICEIF222432 / RICEIF01343-02 |
| Numéro d'affaire : | A45728 |
| Domaine technique : | DR01 |
| Mots clé du thésaurus | DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS<br>PROJET IMMOBILIER |

BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél : 01.46.10.25.70 • Fax : 01.46.10.25.64 • burgeap.paris@groupeginger.com

# SOMMAIRE

**1. Objet du document ..... 6**
**1.1 Contexte et localisation ..... 6**
**1.2 Textes réglementaires ..... 6**
**1.3 Méthode de travail ..... 8**
**2. Annexes obligatoires ..... 10**
**2.1 Plan de situation (Annexe obligatoire n°2) ..... 10**
**2.2 Reportage photographique du site (Annexe obligatoire n°3) ..... 12**
**2.3 Abords du projet et contexte (Annexe obligatoire n°4) ..... 19**
**2.4 Présentation du projet (Annexe obligatoire n°5) ..... 21**
2.4.1 Les aménagements existants ..... 21
2.4.2 Le programme du projet LE PREMIUM ..... 22
2.4.3 Approche environnementale du projet ..... 37
2.4.4 Implantation (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 37
2.4.5 Organisation (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 38
2.4.6 Le programme (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 38
2.4.7 Les volumes (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 39
2.4.8 Matériaux et couleurs de construction (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 39
2.4.9 Le traitement des espaces verts et clôtures ..... 39
2.4.10 Les accès et stationnements ..... 41
2.4.11 Raccordement aux réseaux et gestion des eaux pluviales ..... 41
2.4.12 Planning prévisionnel du chantier ..... 42
**2.5 Localisation du site Natura 2000 le plus proche du projet (Annexe obligatoire n°6) ..... 43**
**3. Annexes volontaires ..... 45**
**3.1 Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux, impacts et mesures prises par le projet ..... 46**
3.1.1 Environnement sonore ..... 47
3.1.2 Trafic routier ..... 49
3.1.3 Géotechnique ..... 50
3.1.4 La biodiversité ..... 53
3.1.5 Risque amiante (traité dans le cadre du permis de démolition) ..... 54
**3.2 Annexe volontaire n° 2 : Etude des impacts circulatoires réalisée pour le compte d'AKERA DEVELOPPEMENT dans le cadre d'un ancien projet 100% bureaux avec 270 places de stationnements (IRIS CONSEIL 2019) ..... 55**
**3.3 Annexe volontaire n° 3 : courrier d'expertise suite à la modification du projet (IRIS CONSEIL 2022) ..... 119**
**3.4 Annexe volontaire n° 4 : Etude géotechnique (SOL PROGRES, 1980) ..... 122**
**3.5 Annexe volontaire n° 5 : Etude géotechnique G2 PRO sur un site à proximité du projet LE PREMIUM (SOL PROGRES, 2017) ..... 148**
**3.6 Annexe volontaire n° 6 : Etude géotechnique G2 PRO du projet LE PREMIUM (CONFLUENCE, 2022) ..... 177**
**3.7 Annexe volontaire n° 7 : Rapport de mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante avant démolition (2018) ..... 334**
**3.8 Annexe volontaire n° 8 : Attestation de réalisation de travaux de désamiantage ..... 666**
**3.9 Annexe volontaire n° 9 : Notice acoustique (CAP HORN Solution, 2022) ..... 669**
**3.10 Annexe volontaire n° 10 : Notice environnementale (MANEXI, 2022) ..... 816**

3.11 Annexe volontaire n° 11 : Cahier des charges environnemental (ADVENIO, 2022) 824
3.12 Annexe volontaire n° 12 : Charte chantier faibles nuisances (MANEXI, 2022) 846
3.13 Annexe volontaire n° 13 : Plan d'approvisionnement durable (MANEXI, 2022) 895
3.14 Annexe volontaire n° 14 : Plan de qualité de l'air intérieur (MANEXI, 2022) ..... 904
3.15 Annexe volontaire n° 15 : Etat des lieux et recommandations en matière de biodiversité (STURNUS, 2022) ..... 917
3.16 Annexe volontaire n° 16 Notice hydraulique (LAFI ENGINEERING, 2022) ..... 964
3.17 Annexe volontaire n° 17 Planning du projet (SCCV MONTINTIGNY PREMIUM 2019, 2022) ..... 971

# TABLEAUX

Tableau 1 : Catégorie de projet soumis à examen au cas par cas potentiellement concerné par le projet LE PREMIUM – Extrait de l'ANNEXE à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement ..... 7
Tableau 2 : Extrait de la liste des annexes obligatoires à la demande de « cas par cas » (Source : CERFA n°14731*03) ..... 8

# FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000e (Fond de carte IGN) ..... 11
Figure 2 : Localisation des prises de vue (Fond de plan Google Maps) ..... 13
Figure 3 : Le site du projet et les éléments de contexte (Fond de carte : Vue aérienne Géoportail) ..... 20
Figure 4 : Vue aérienne des bâtiments existants (Source : google earth) ..... 21
Figure 5 : Extrait du CCTP Lot démolition / Gros oeuvre ..... 23
Figure 6 : Comparaison des hauteurs du bâtiment existant et projeté – Façades est (Source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 23
Figure 7 : Comparaison des hauteurs du bâtiment existant et projeté – Façade sud-est (Source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 24
Figure 8 : Plan masse du projet et servitudes (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 26
Figure 9 : Localisation des coupes (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 27
Figure 10 : Coupe A-A (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 28
Figure 11 : Coupe B-B (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 29
Figure 12 : Coupe C-C (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 30
Figure 13 : Plan des toitures (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 31
Figure 14 : Plan des façades (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 32
Figure 15 : Plan des vues des insertions (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 33
Figure 16 : Photomontage du projet LE PREMIUM vu depuis la rue Georges Stephenson 1/3 (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 34
Figure 17 : Photomontage du projet LE PREMIUM vu depuis la rue Georges Stephenson 2/3 (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 35
Figure 18 : Photomontage du projet LE PREMIUM vu depuis l'avenue des Frères Lumière (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 36
Figure 19 : Illustrations de la palette végétale pressentie (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés) ..... 40
Figure 20 : Localisation des sites NATURA 2000 (Fond de plan : vue aérienne Géoportail) ..... 44
Figure 21 : Classement sonore des grandes infrastructures terrestres (Source : DDEA Yvelines) ..... 47
Figure 22 : Objectifs acoustiques (CAP HORN Solution, 2022) ..... 48

# PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue depuis la cour intérieure du site 1/2 (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 14
Photographie 2 : Vue depuis la cour intérieure du site 2/2 (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 14
Photographie 3 : Vue intérieure du bâtiment en cours de démolition (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 15
Photographie 4 : Vue côté sud depuis la rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 16
Photographie 5 : Vue de l'entrée commune du parking rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 16
Photographie 6 : Vue générale du bâtiment depuis la rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 17
Photographie 7 : Vue des abords du bâtiment rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 17
Photographie 8 : Vue côté nord depuis la rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019) ..... 18

# 1. Objet du document

## 1.1 Contexte et localisation

Pour mémoire, AKERA DEVELOPPEMENT a déposé en juin 2019 une demande d'examen au cas par cas sur le même site de projet et pour la réalisation d'un bâtiment à usage exclusif de bureaux.

La décision n°DRIEE-SDDTE-2019-157 du 15 juillet 2019 a dispensé le projet de réaliser une évaluation environnementale.

Pour des raisons économiques, le projet a été revu avec :

- Intégration d'une programmation de coliving,
- Révision à la baisse du nombre de places de stationnement (270 unités à 172 unités) et d'une réduction du nombre de sous-sols (3 à 2 niveaux – comme à l'existant).

La présente demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale de projet permet de présenter et d'étudier le contexte environnemental du **projet de construction de bureaux et coliving, dénommé LE PREMIUM**, sis 7 rue Georges Stephenson, à Montigny-le-Bretonneux, dans le département des Yvelines (78).

En cohérence, des études complémentaires sont communiquées dans le présent dossier. Elles sont disponibles en annexes volontaires.

Le projet est porté par la société SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019. Il s'implantera en lieu et place d'un bâtiment existant de bureaux présentant deux niveaux de sous-sol (INSEE/STEPHENSON) sur une assiette de terrain de 2 991 m². L'opération LE PREMIUM a ainsi pour objet la démolition de la superstructure de l'immeuble de bureaux existant et la démolition partielle des deux niveaux de sous-sols et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux et coliving et de l'élargissement des deux –niveaux de sous-sols.

La figure suivante présente les différentes zones du sous-sol : démolie, conservée en l'état ou agrandie.

Le programme de l'ensemble immobilier développé consiste en la création d'un immeuble mixte de bureaux de coliving et de bureaux en R+8, soit **une surface de plancher totale de 12 898 m²**, comprenant :

- Dans une partie du bâtiment, les espaces d'accueil, salle de réunion, blocs sanitaires et vestiaires. Les niveaux supérieurs seront dédiés à l'usage de bureaux.
- Dans la seconde partie du bâtiment, le rez-de-chaussée accueillera l'espace d'accueil, le restaurant, l'espace de sport, le coworking. Les niveaux supérieurs seront dédiés à l'hébergement des résidents du coliving et en R+8 un espace de coworking.

Pour répondre aux besoins des futurs collaborateurs, le projet intègre la création d'un parking d'une capacité de 172 places de voitures réparties sur les deux niveaux d'infrastructure et auxquels s'ajoutent 27 places pour les motos et 89 places pour les vélos ainsi qu'un espace trottinettes pour le coliving.

SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019 a entrepris le dépôt des autorisations nécessaires au titre du Code de l'Urbanisme fin juin 2022. Fin août, elle a eu une demande de complément du PC avec soit l'évaluation environnementale soit du récépissé de dispense émis par les services de la Préfecture de Région.

## 1.2 Textes réglementaires

La procédure de demande d'examen au cas par cas a été introduite par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact. Dernièrement, cette loi a été modifiée par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et par le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, applicables au 1er janvier 2017 à la procédure de demande d'examen au cas par cas. Celle-ci est désormais concernée par les articles L.122-1 à L.122-3-4 et R.122-1 à R.122-14 du Code de l'environnement.

La présente étude se base sur les nouveaux critères d'évaluation environnementale définis dans le tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Ce dernier permet d'identifier les projets visés par la 3e colonne du tableau qui relèvent de l'examen au cas par cas.

Les projets donnant lieu à un permis d'aménager ou à un permis de construire peuvent être soumis à étude d'impact systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le Tableau 1 :

**Tableau 1 : Catégorie de projet soumis à examen au cas par cas potentiellement concerné par le projet LE PREMIUM – Extrait de l'ANNEXE 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 |
|---|---|---|
| **Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains** | | |
| **39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement** | a) Travaux et constructions créant une emprise au sol, au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme, supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que :<br>-les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;<br>-les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;<br>-les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; | 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 même code, supérieure ou égale à 10 000 m2 ;<br><br>**CONCERNE** |
| | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ; | |
| | c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol, au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme, supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que :<br>-les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;<br>-les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;<br>-les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2. |

Le projet d'aménagement LE PREMIUM à Montigny-Le-Bretonneux (78) est **soumis à une procédure de demande d'examen au cas par cas développe** du fait de l'aménagement d'environ 12 898 m² de surface de plancher totale de bureaux sur un terrain de 2 991 m².

L'ensemble des places de stationnements prévus par le projet sont des places privées qui ne sont pas ouvertes au public. Par conséquent, la rubrique 41 de l'annexe R.122-2 du code de l'environnement n'est pas concernée.

Celle-ci sera analysée par les services de l'Autorité Environnementale qui statuent sur la nécessité ou non, pour le pétitionnaire de réaliser une étude d'impact qui sera à joindre à la demande de permis d'aménager.

Cette demande d'examen au cas par cas consiste à renseigner le formulaire CERFA n°14734*03 de demande d'examen au « cas par cas » préalable à la réalisation d'une étude d'impact, rempli avec l'appui de la notice explicative pour les demandes au « cas par cas » n°51656*03.

Ce formulaire permet de présenter les rubriques administratives, les caractéristiques du projet, l'historique des procédures administratives, les sensibilités environnementales et les caractéristiques de l'impact potentiel du projet.

Les pièces obligatoires listées en page suivante sont requises en annexes du formulaire.

**Tableau 2 : Extrait de la liste des annexes obligatoires à la demande de « cas par cas » (Source : CERFA n°14731*03)**

| 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 ou, 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 ; | ☒ |
| 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 ; | ☒ |
| 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. | ☒ |

Le formulaire CERFA n°14734*03 donne également la possibilité de joindre d'autres annexes pour une meilleure compréhension du projet. Elles sont insérées au §. 3 Annexes volontaires.

## 1.3 Méthode de travail

Le présent document met à disposition des services de la DRIEAT les annexes obligatoires mentionnées ci-dessus ainsi que les éléments complémentaires permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet. L'ensemble de ces pièces annexes constitue le présent document.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » correspond au formulaire CERFA n°14734*03 qui est joint à part.

Ainsi, le présent document se compose :

- D'un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- D'un reportage photographique du site réalisé le 6/09/2022 (annexe obligatoire n°3),
- D'une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- D'une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- D'une localisation du site vis-à-vis des sites NAUTRA 2000 (annexe obligatoire n°6),
- Des études techniques déjà menées et éléments utiles à la compréhension des enjeux et des sensibilités du territoire ( Cf. §.3 Annexes volontaires).

Au-delà du document réglementaire, et dans une démarche de responsabilité environnementale, le présent dossier expose ainsi la démarche de SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019 visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration de son projet dès les phases amont de conception.

# 2. Annexes obligatoires

## 2.1 Plan de situation (Annexe obligatoire n°2)

Le projet LE PREMIUM est localisé 7 rue Georges Stephenson, à Montigny-le-Bretonneux, au sein de la communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines, dans le département des Yvelines (78).

Il s'implante au sein du quartier d'affaires du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines à proximité de la gare de Saint-Quentin (RER C).

Les fonds cartographiques sont dépôt de l'IGN©. Ils sont récents et accessibles sur le site www.geoportail.gouv.fr

**Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000e (Fond de carte IGN)**

## 2.2 Reportage photographique du site (Annexe obligatoire n°3)

Les photographies proposées ci-dessous ont été prises par SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019 aux abords du site, le 6 septembre 2022.

La Figure 2 en page suivante permet de localiser les différentes prises de vue.

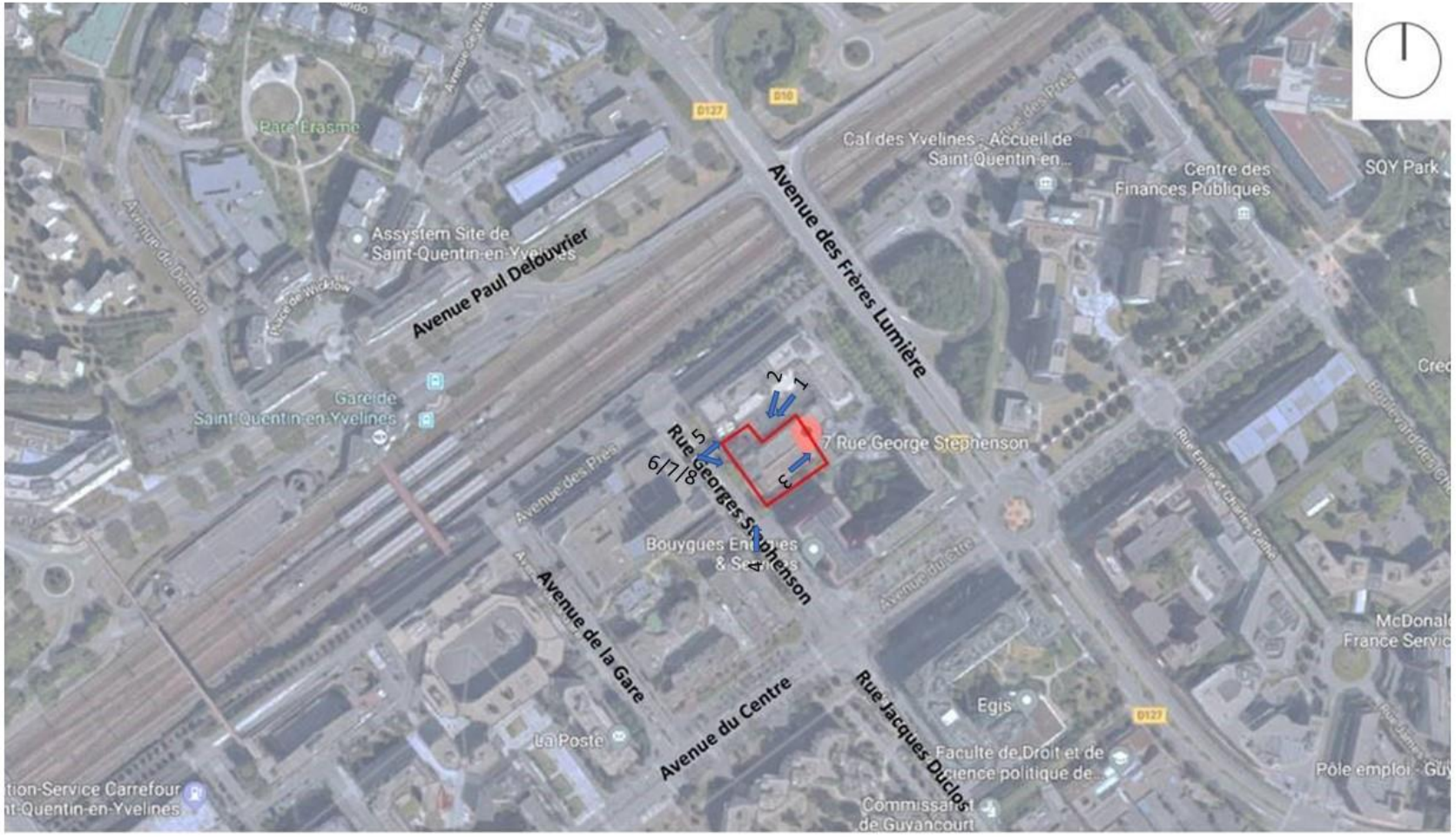
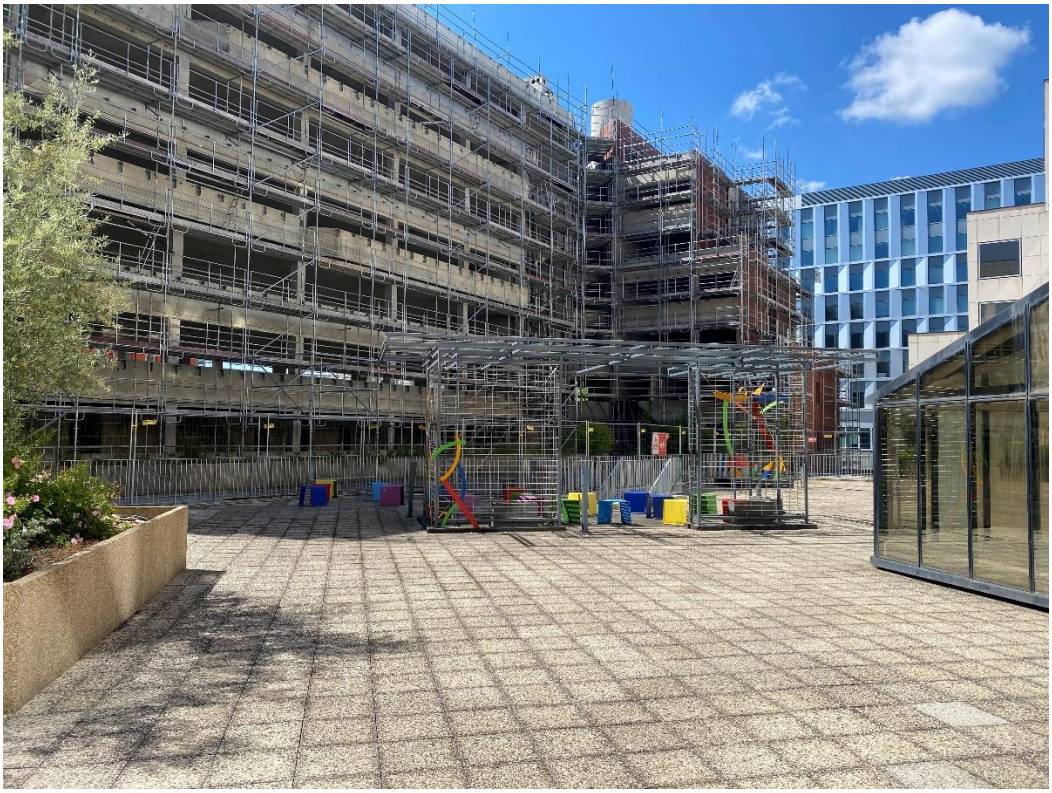



**Figure 2 : Localisation des prises de vue (Fond de plan Google Maps)**

**Photographie 1 : Vue depuis la cours intérieur du site 1/2 (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**



**Photographie 2 : Vue depuis la cour intérieure du site 2/2 (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Photographie 3 : Vue intérieure du bâtiment en cours de démolition (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Photographie 4 : Vue côté sud depuis la rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Photographie 5 : Vue de l'entrée commune du parking rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Photographie 6 : Vue générale du bâtiment depuis la rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Photographie 7 : Vue des abords du bâtiment rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Photographie 8 : Vue côté nord depuis la rue Stephenson (source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

## 2.3 Abords du projet et contexte (Annexe obligatoire n°4)

Le bâtiment existant est au cœur du secteur tertiaire de la ville de Montigny-le-Bretonneux. Les immeubles environnants sont essentiellement dédiés aux bureaux, y compris les immeubles situés autour de la dalle sur laquelle vient s'accrocher notre bâtiment existant.

La cartographie ci-dessous est tirée des données collectées à partir d'une visite sur site et d'une analyse aérienne de l'occupation du sol.

Les fonds cartographiques sont dépôt de l'IGN©. Ils sont récents et accessibles sur le site www.geoportail.gouv.fr.

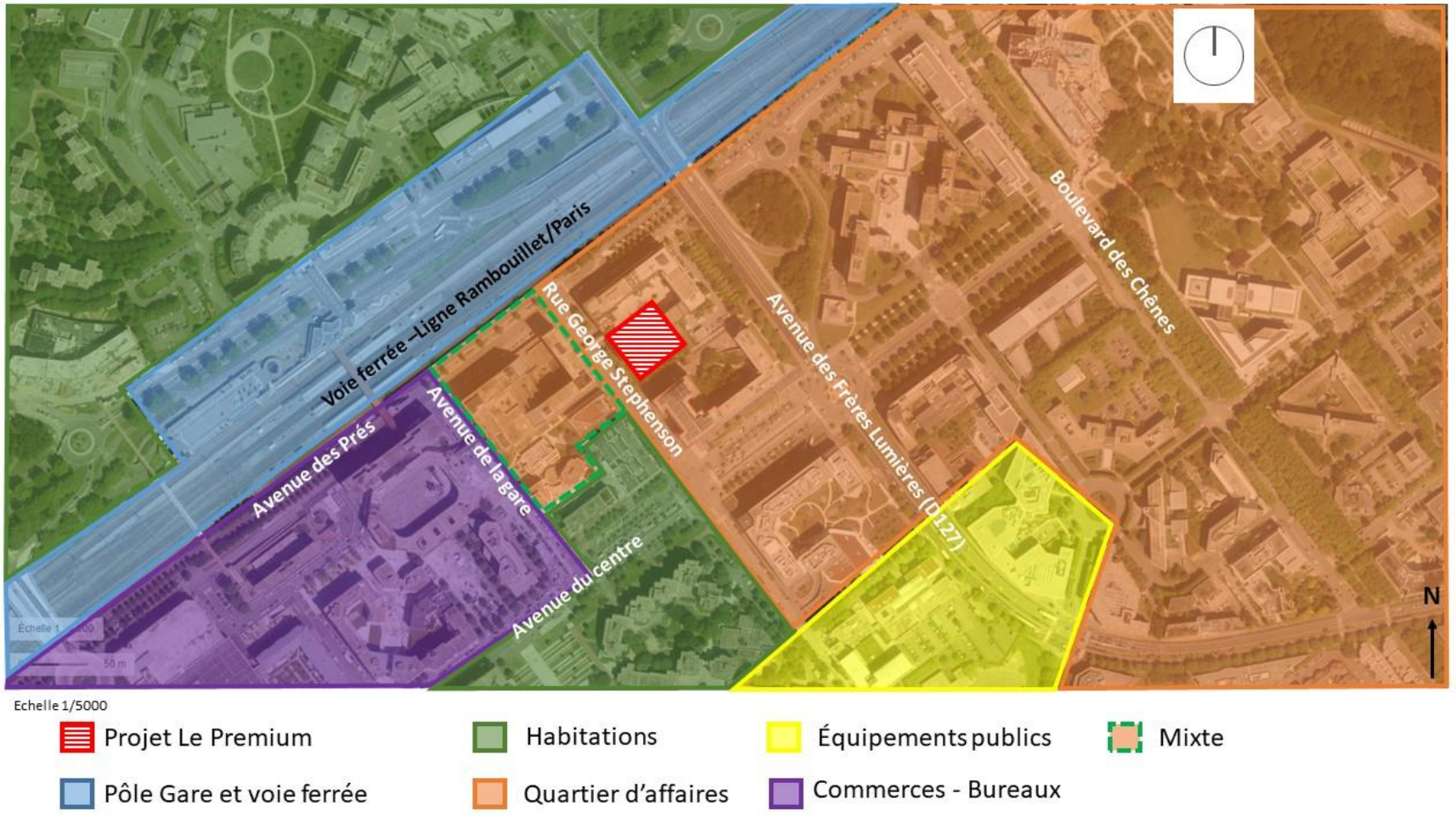



**Figure 3 : Le site du projet et les éléments de contexte (Fond de carte : Vue aérienne Géoportail)**

## 2.4 Présentation du projet (Annexe obligatoire n°5)

### 2.4.1 Les aménagements existants

Le projet LE PREMIUM, porté par la société SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019, s'implantera au 7 rue Georges Stephenson à Montigny-le-Bretonneux (78) sur les **parcelles cadastrales n°AC30 et n°AC205 qui constituent une assiette foncière de 2 991 m²**.

L'assiette foncière du projet accueille aujourd'hui un immeuble de bureaux – INSEE- qui fait partie intégrante d'un plus vaste ensemble immobilier regroupant les parcelles AC205, AC30 et AC 204. Sur ces trois parcelles réunies a été construit dans les années 1980-1984, un projet architectural composé de deux immeubles – INSEE puis le STEPHENSON- autour d'un parvis central situé à R+1.

L'architecture reprend typiquement un urbanisme sur dalle. L'immeuble de bureaux, typique des années 80, se composait de façades entièrement vitrées, ne correspondant plus aux standards d'aujourd'hui ainsi qu'aux différentes réglementations en vigueur. Les hauteurs d'étage de 3,00m de dalle à dalle ne répondent pas non plus aux exigences commerciales d'aujourd'hui.

Le rez-de-chaussée, est surélevé par rapport au domaine public d'1,20m environ, rendant très compliquée l'accessibilité PMR au site.

Le projet actuel ne présente aucun végétal remarquable. Deux espaces végétalisés sont toutefois présents sur le site :

- Le long de la rue G. Stephenson : Les niveaux d'infrastructure sont construits sur la quasi-totalité du terrain, ne libérant que très peu d'emprises de pleine terre. Ces espaces ne présentent qu'une végétalisation tapissante de faible intérêt.
- Sur la terrasse du R+1 : située au-dessus du restaurant interentreprises actuel, une terrasse végétalisée prend place. Celle-ci, peu accessible, a depuis longtemps été abandonnée.

Immeuble de bureaux existant à démolir

**Figure 4 : Vue aérienne des bâtiments existants (Source : google earth)**

### 2.4.2 Le programme du projet LE PREMIUM

Le présent projet porte sur la réalisation d'un immeuble de bureaux à R+8 sur 2 niveaux de sous-sols, dédié aux bureaux et coliving. Les deux entités fonctionnent de manière indépendante.

Aujourd'hui partie intégrante d'un ensemble architectural, le bâtiment actuel bénéficie d'une trop faible identité. Le parti retenu est celui de redonner une image forte à une nouvelle construction totalement séparée du reste de ses autres immeubles mitoyens.

Le projet développe une surface de plancher totale d'environ **12 898 m² répartis sur huit niveaux**. La partie "Bureaux" est conçue de manière à être utilisable aussi bien par une seule entreprise que par plusieurs utilisateurs distincts. Le rez-de-chaussée accueillera plusieurs espaces conçus pour un usage mutualisé par les collaborateurs (accueil, salle de réunion, blocs sanitaires et vestiaires personnels). Les niveaux supérieurs seront entièrement dédiés à l'usage de bureaux.

Dans la partie "Coliving", le Rez-de-chaussée sera principalement affecté à des volumes ouverts au public – Accueil, Restaurant, Espace sport, Coworking - mais aussi aux résidents du coliving. Les niveaux supérieurs, hors le R+8, seront dédiés à l'hébergement des résidents du Coliving. Le R+8 sera entièrement occupé par des espaces de coworking, ouvert au public.

La partie coliving (ayant une sous-destination d'hôtel) sera composée de **245 chambres** types studios et quelques T2.

La partie bureaux est conçue pour **accueillir 296 postes de travail** soit un ratio SDP par poste d'environ 10m².

Pour répondre aux besoins des futurs collaborateurs et usagers, le projet intègre la création d'un parking de **172 places réservées aux voitures** réparties sur deux niveaux d'infrastructure, 27 places pour les motos, 89 places pour les vélos, ainsi qu'un espace trottinettes pour le coliving.

L'opération LE PREMIUM comprend ainsi :

- La démolition de la superstructure de l'immeuble de bureaux existant de l'INSEE/STEPHENSON pour une surface de plancher d'environ 7 840 m² répartis sur huit niveaux de superstructure (Rez-de-chaussée / rez de dalle / R+2 à R+7) et de la démolition partielle des niveaux de sous-sol (126 places de stationnement),

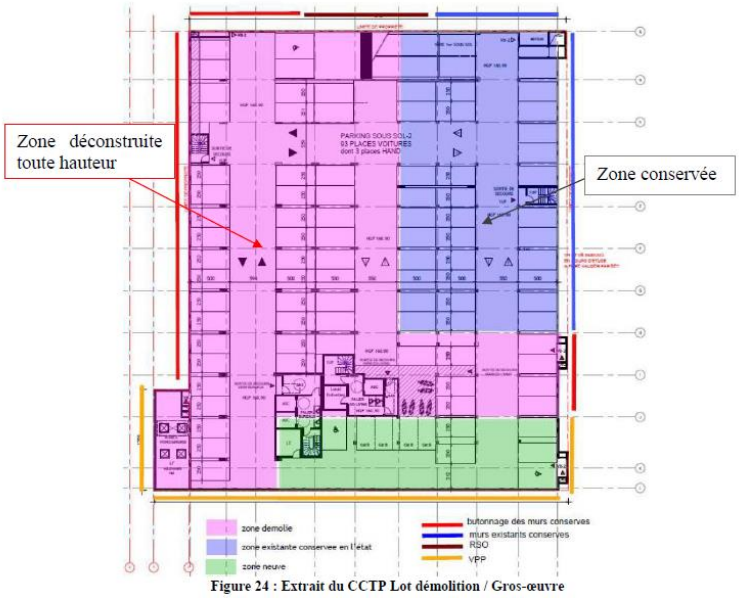



Figure 24 : Extrait du CCTP Lot démolition / Gros-œuvre

**Figure 5 : Extrait du CCTP Lot démolition / Gros oeuvre**

- La création d'un immeuble de bureaux et coliving répartis sur huit niveaux pour une surface de plancher de 12 898 m² comprenant deux niveaux de sous-sol.

La comparaison des hauteurs de l'immeuble de bureaux existant (et en cours de démolition) et projeté est présentée par les deux figures ci-après :

Le désamiantage a été réalisé en 2020.

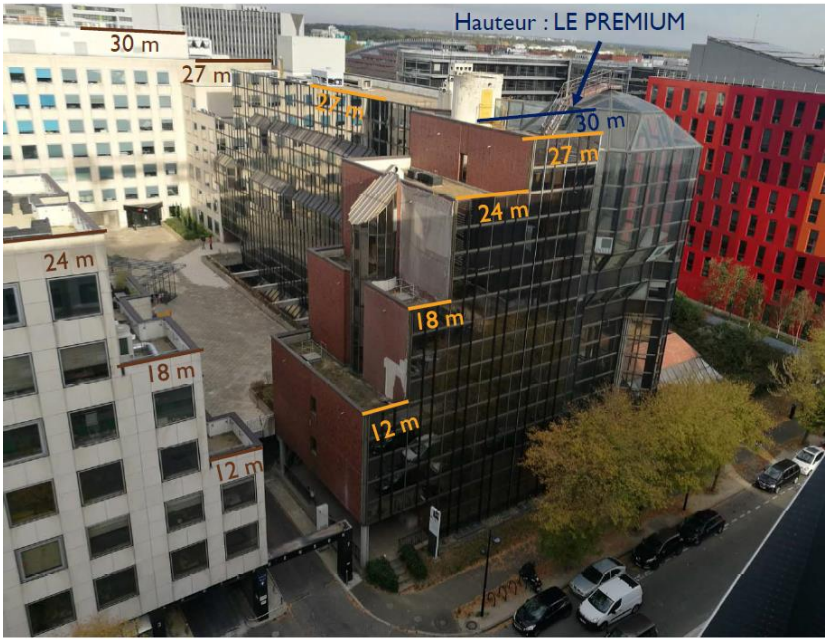



**Figure 6 : Comparaison des hauteurs du bâtiment existant et projeté – Façades est (Source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

**Figure 7 : Comparaison des hauteurs du bâtiment existant et projeté – Façade sud-est (Source : SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019)**

Les figures suivantes illustrent le projet de construction de bureaux et coliving LE PREMIUM. Elles constituent des extraits des plans et photomontages réalisés par Studios d'Architecture ORY & Associés et fournis par SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019.

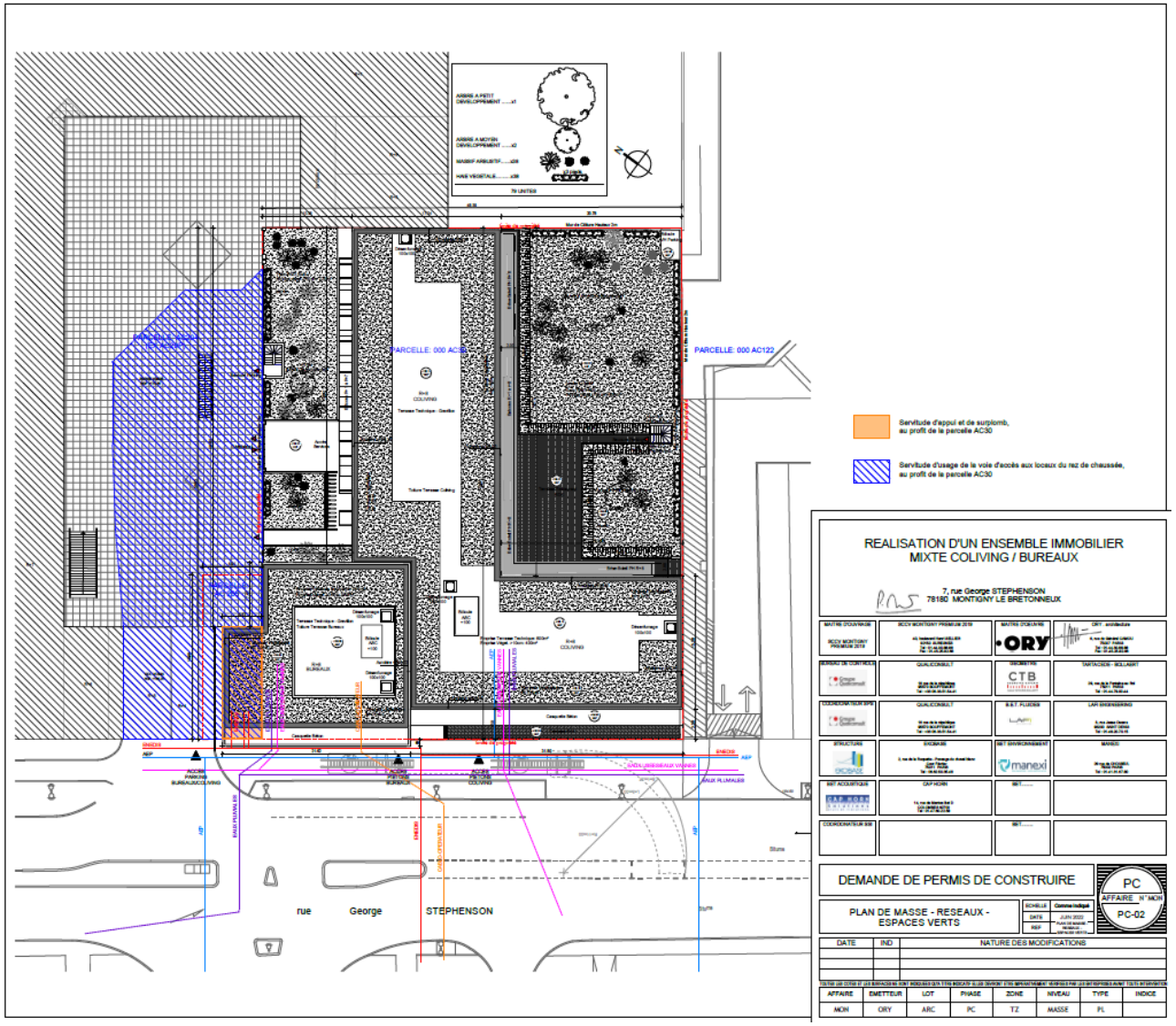



**Figure 8 : Plan masse du projet et servitudes (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

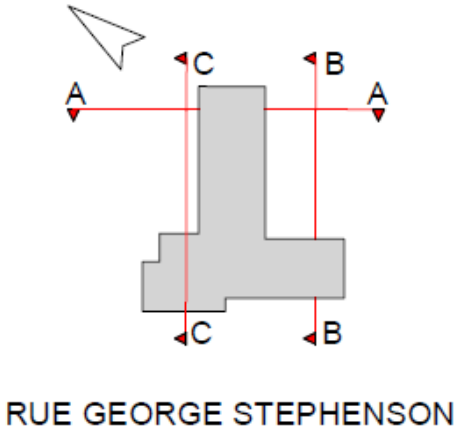
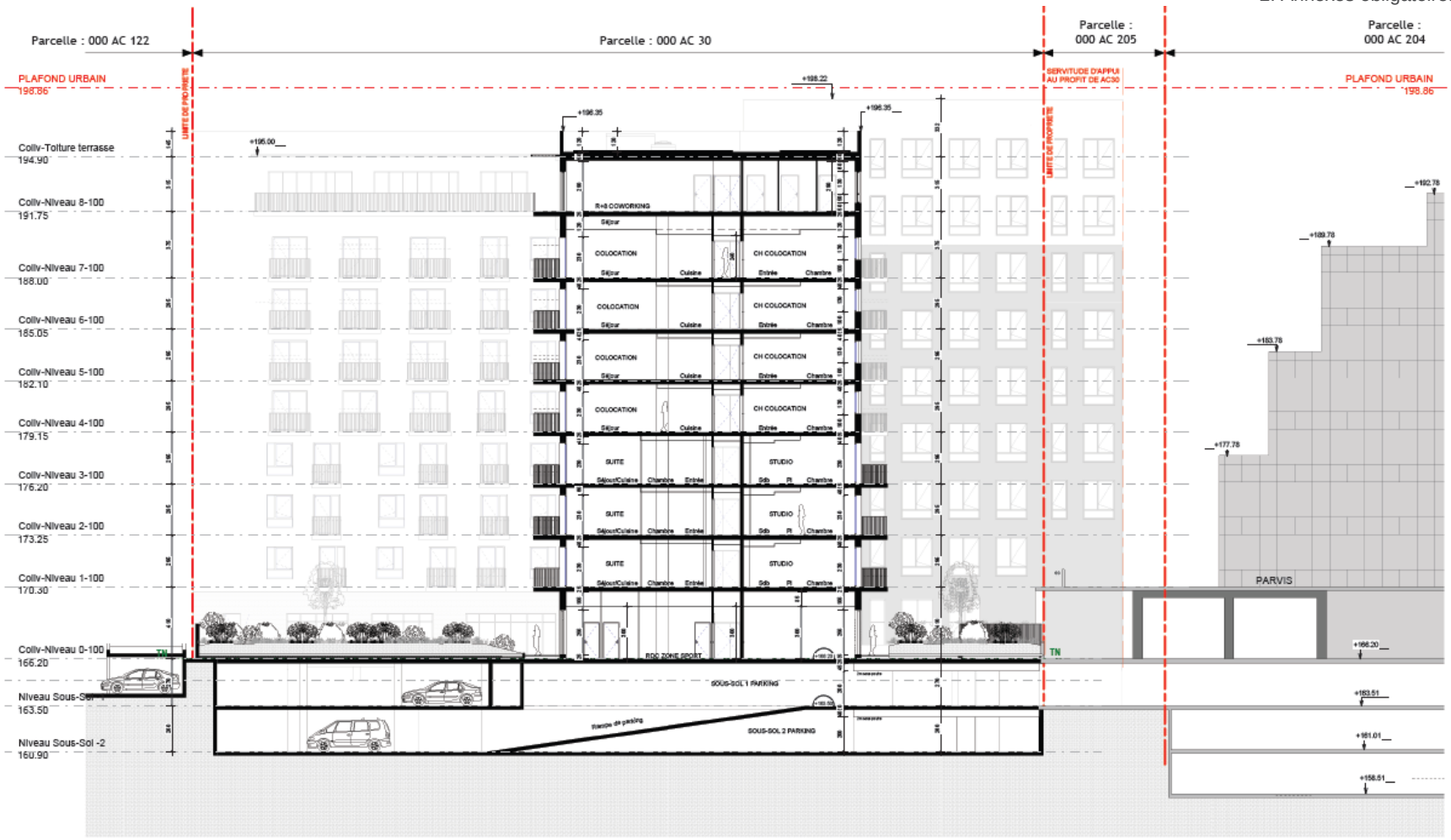
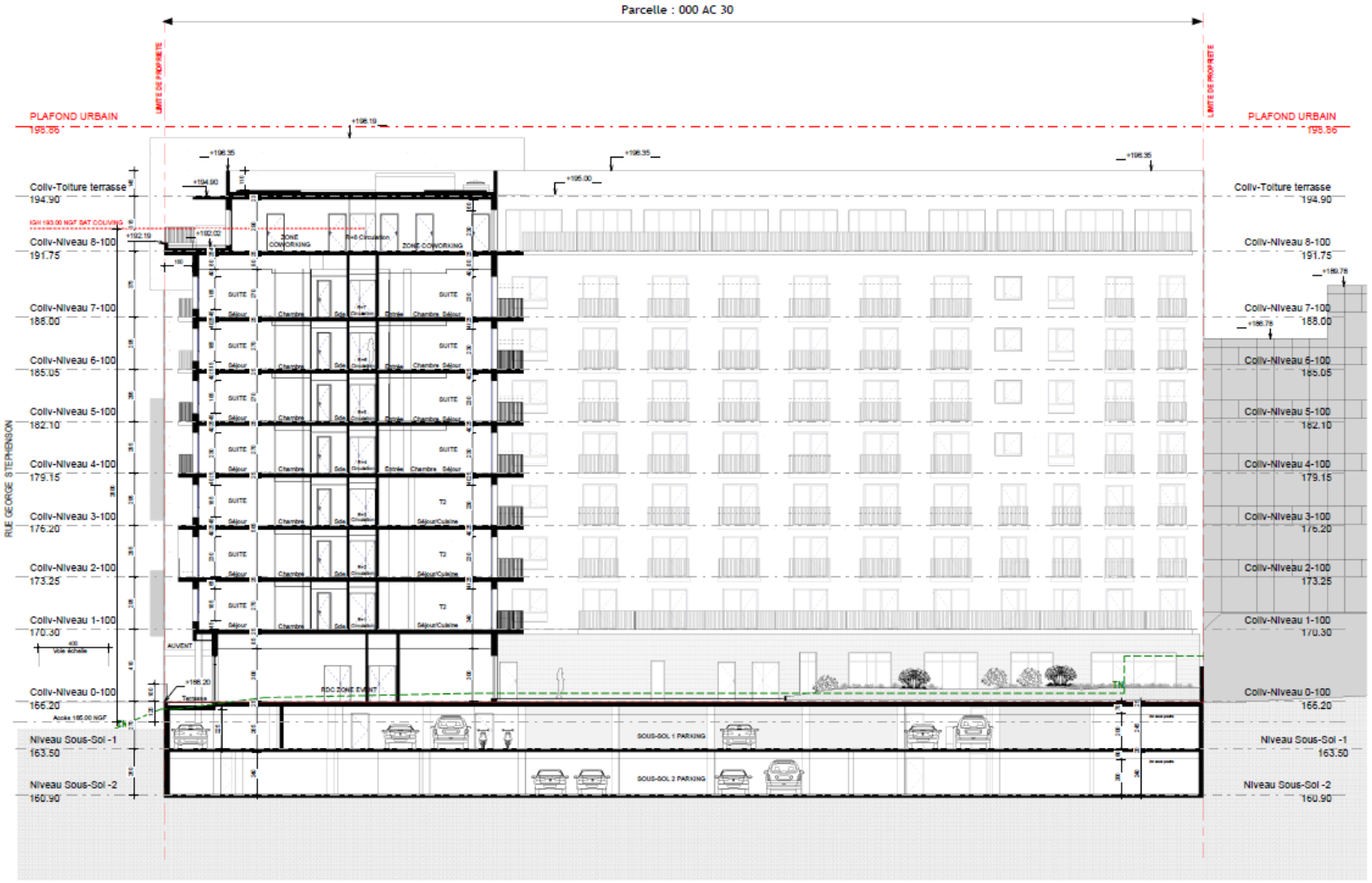



**Figure 9 : Localisation des coupes (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**




COUPE A-A

**Figure 10 : Coupe A-A (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**




COUPE B-B

**Figure 11 : Coupe B-B (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

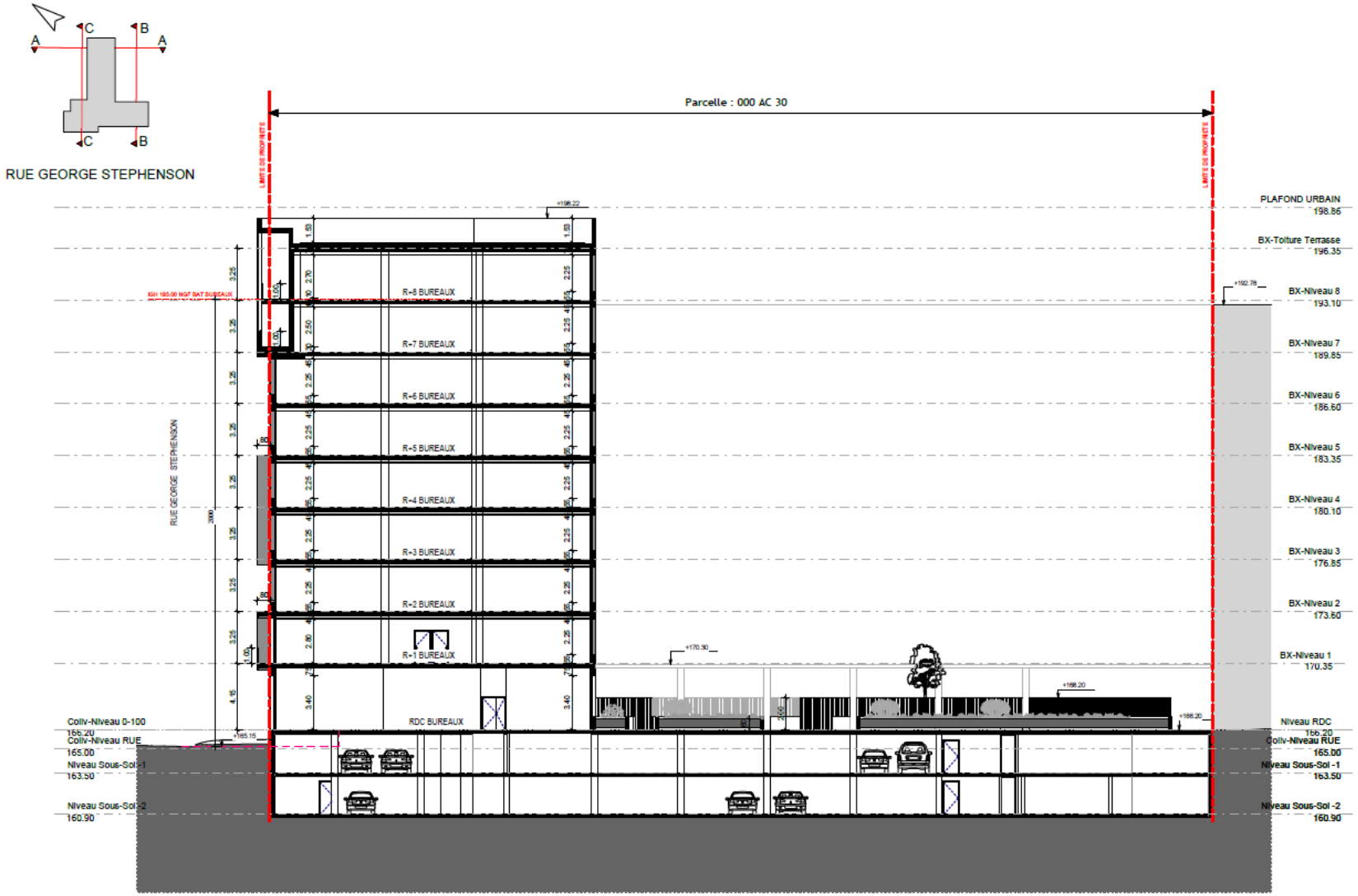



**Figure 12 : Coupe C-C (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

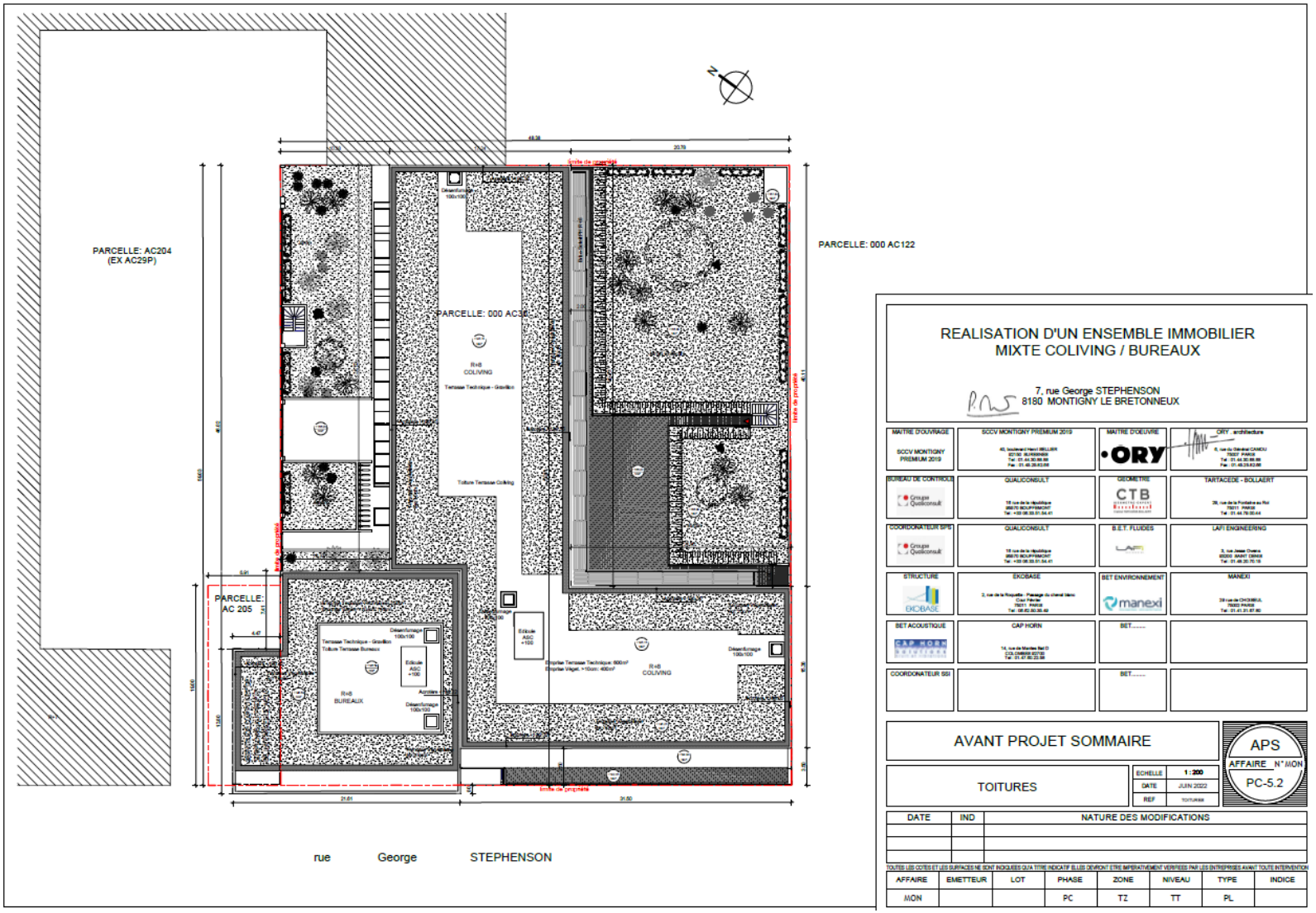



**Figure 13 : Plan des toitures (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

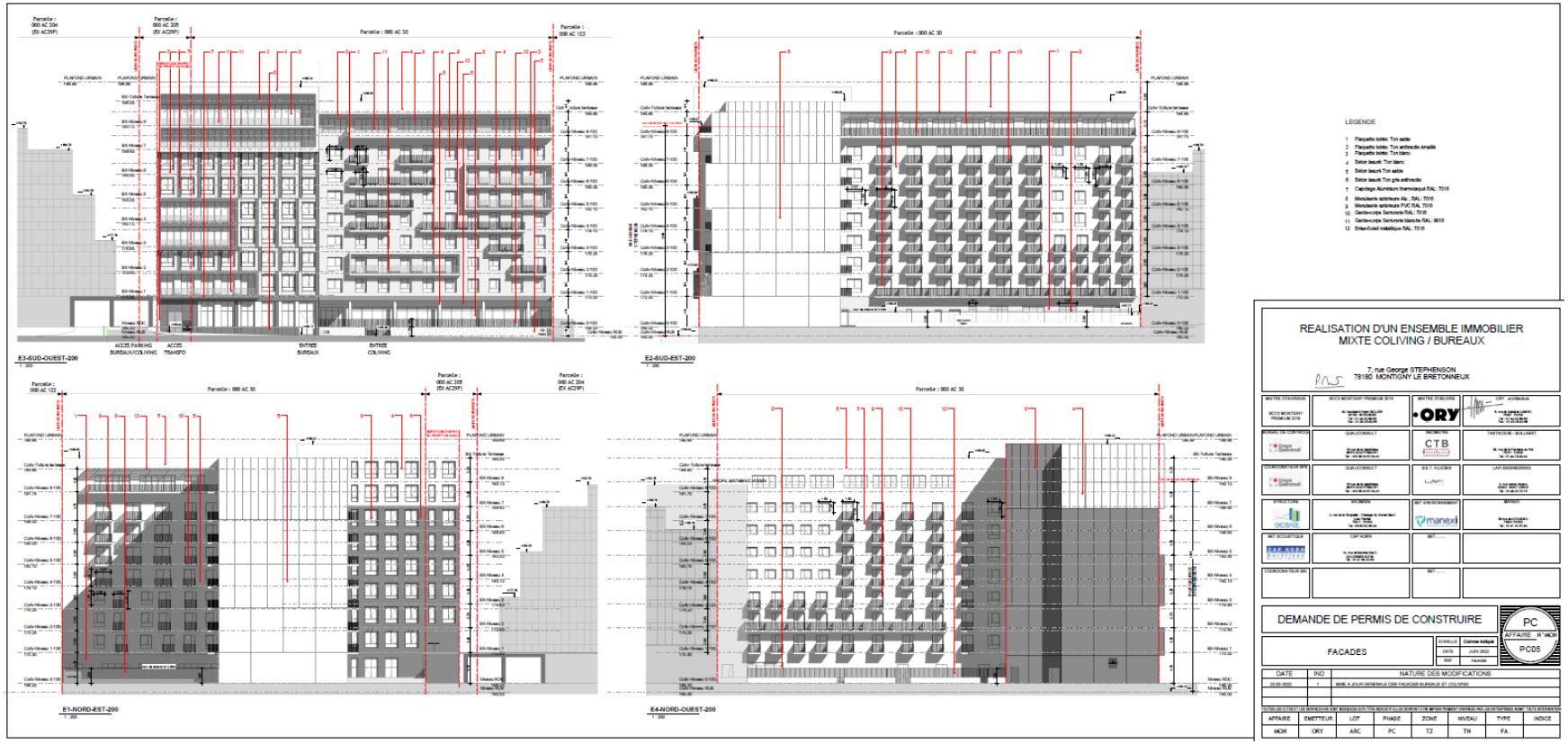



**Figure 14 : Plan des façades (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

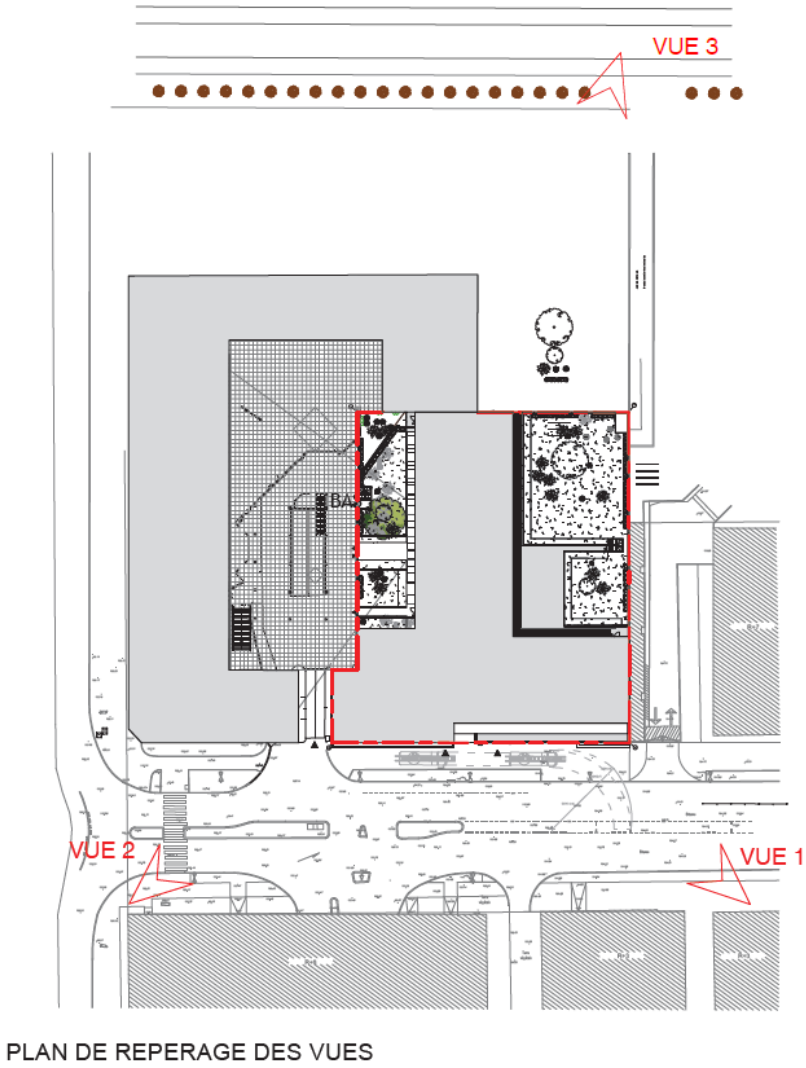



**Figure 15 : Plan des vues des insertions (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

| MAITRE D'OUVRAGE | ARCHITECTE | PHASE | | DATE: JUIN 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ECHELLE | NUMERO | INDICE |
| SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019<br>40, boulevard Henri SELLIER<br>92150 SURESNES<br>Tel : 01.44.30.88.88<br>Fax : 01.45.25.82.66 | •ORY ORY.architecture<br>6 rue du Général Camou 75007 Paris<br>Tel: 01 44 30 88 88<br>Fax: 01 45 25 82 66 | PC | VUE 1 Perspective d'insertion depuis la rue George Stephenson | | 06 | |

**Figure 16 : Photomontage du projet LE PREMIUM vu depuis la rue Georges Stephenson 1/3 (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

| MAITRE D'OUVRAGE | ARCHITECTE | PHASE | | DATE: JUIN 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ECHELLE | NUMERO | INDICE |
| SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019<br>40, boulevard Henri SELLIER<br>92150 SURESNES<br>Tel : 01.44.30.88.88<br>Fax : 01.45.25.82.66 | •ORY ORY.architecture<br>6 rue du Général Camou 75007 Paris<br>Tel: 01 44 30 88 88<br>Fax: 01 45 25 82 66 | PC | VUE 2 Perspective d'insertion depuis la rue George Stephenson | | 21 | |

**Figure 17 : Photomontage du projet LE PREMIUM vu depuis la rue Georges Stephenson 2/3 (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

| MAITRE D'OUVRAGE | ARCHITECTE | PHASE | | DATE: JUIN 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ECHELLE | NUMERO | INDICE |
| SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019<br>40, boulevard Henri SELLIER<br>92150 SURESNES<br>Tel : 01.44.30.88.88<br>Fax : 01.45.25.82.66 | •ORY ORY architecture<br>6 rue du Général Camou 75007 Paris<br>Tel: 01 44 30 88 88<br>Fax: 01 45 25 82 66 | PC | VUE 3 Perspective d'insertion depuis l'avenue des Frères Lumière | | 22 | |

**Figure 18 : Photomontage du projet LE PREMIUM vu depuis l'avenue des Frères Lumière (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

### 2.4.3 Approche environnementale du projet

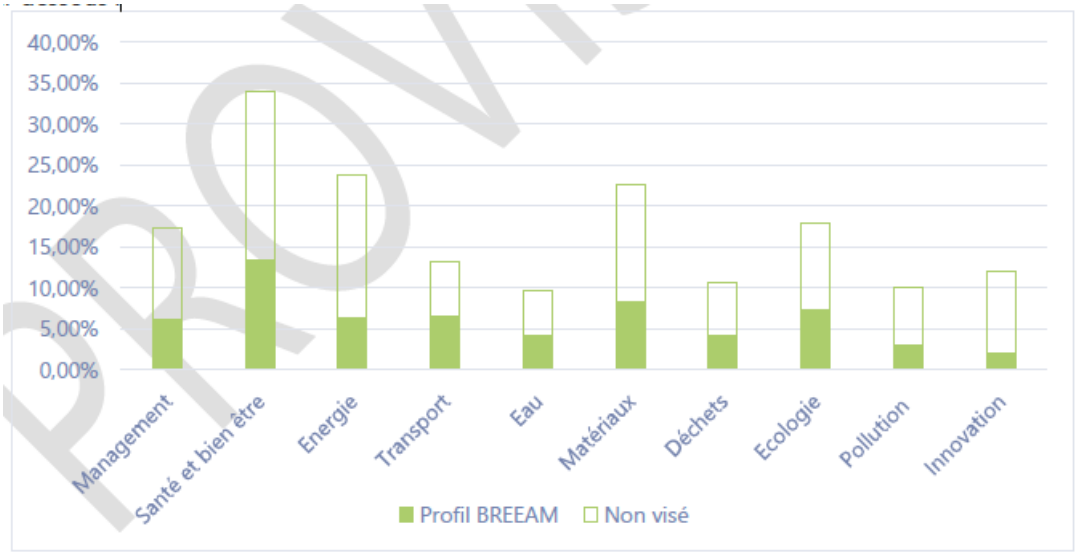
Le projet LE PREMIUM est l'occasion de requalifier l'espace existant en un lieu d'activités et d'hébergement agréable et respectueux de l'environnement.

Il sera soumis à la RT 2012 et vise la certification BREEAM Very Good.

Les priorités environnementales du projet sont les suivantes :

- L'insertion du bâtiment dans son environnement ;
- L'amélioration de la biodiversité ;
- La limitation des nuisances sur l'environnement et le voisinage ;
- Le confort et la santé des futurs occupants ;
- L'impact environnemental du bâtiment ;
- La performance énergétique du bâtiment ;
- La limitation des impacts chantiers sur l'environnement.

Le détail des scores par domaine est présenté ci-dessous :




Une charte chantier propre intégrée au Dossier Marché des Entreprises sera appliquée pour le chantier construction.

Le système prévu pour la production d'eau chaude et d'eau glacée à destination des ventilo-convecteurs et des CTA dédiés aux Bureaux, est composé de deux Pompes à Chaleur réversibles à condensation par air.

Un ensemble de dispositifs est d'ores et déjà prévu pour économiser et réduire la consommation d'eau du bâtiment: Une Gestion Technique du Bâtiment qui aura accès à tous les points d'eau, des limiteurs de pression (mousseur) installés à chaque robinet, des sanitaires équipés de double chasses.

### 2.4.4 Implantation (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés)

Le terrain recevra un bâtiment à usage d'activité mixte Bureaux – Coliving. Malgré ces deux programmes distincts, le projet a été pensé comme une seule entité bâtie en conservant une homogénéité tant volumétrique qu'architecturale. Les deux programmes s'élèvent à R+8 et reprendront une architecture commune. Il est à noter que le volume « Bureaux » est pleinement imbriqué dans le volume Coliving, formant ainsi un seul et même ensemble bâti.

- Le programme Bureaux s'implante dans une emprise restreinte à l'angle nord-ouest de la parcelle AC30 ainsi que sur la parcelle AC 205 profitant de servitudes existantes au profit de la parcelle AC30.
- Sur rue, le programme de Coliving s'implante, à RDC, en limite de propriété sur rue. La façade courante sera en retrait afin de minimiser l'impact visuel de l'ouvrage. L'immeuble s'implante au coeur de la parcelle avec un bâtiment en forme de « L » à travers une première aile sur rue et une deuxième perpendiculaire à la première et s'étirant de la rue G. Stephenson à la limite de fond de parcelle opposée.
- Les trois murs pignons seront également implantés en limite de propriété ou de périmètre de servitudes.

Pour garantir l'identité de chaque programme, certains aménagements spécifiques sont proposés. Le tout pensé dans une homogénéité architecturale qui garantit une harmonieuse et agréable esthétique des façades.

Sur la rue Stephenson, le programme de bureaux s'implante en limite de propriété. Le programme Coliving sera quant à lui en légèrement en retrait sur la rue Stephenson, permettant ainsi d'animer sa façade par un jeu subtil de balcons et loggias.

### 2.4.5 Organisation (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés)

Les deux programmes seront clairement distincts et indépendants dans leur fonctionnement respectif. Seul le parc de stationnement sera commun aux Bureaux et Coliving.

Chaque fonctionnalité aura ses propres accès ainsi que ses propres réseaux fluides.

Les deux entrées principales piétonnes s'implantent sur rue au niveau du domaine public. Compte tenu de la configuration des sous-sols existants, les RDC sont surélevés d'environ 1,20m. Des escaliers principaux, doublés de monte-personnes PMR, assurent l'accessibilité au niveau de la superstructure.

Des accès de services ainsi que des issues de secours se situent côté nord du terrain, accessibles depuis le RDC sous le parvis central via une servitude d'usage au profit de la parcelle AC 30 grevant AC204 et 205 L'entrée/sortie au parc de stationnement des niveaux inférieurs sera maintenue tel qu'aujourd'hui, c'est-à-dire via une servitude de passage depuis la parcelle mitoyenne AC204 et 205.

### 2.4.6 Le programme (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés)

Le projet développe une surface SDP globale de 12 898 m² répartis sur neuf niveaux.

#### 2.4.6.1 PROGRAMME DE BUREAUX

Ce programme représente une surface SDP de 3 031 m². Le Rez-de-Chaussée sera dédié à l'accueil, à une salle de réunion et aux blocs sanitaires et vestiaires personnels.

Les niveaux supérieurs seront entièrement dédiés à l'usage de bureaux.

#### 2.4.6.2 PROGRAMME DE COLIVING

Le coliving représente une surface SDP de 9 867 m².

Le Rez-de-chaussée sera principalement affecté à des volumes ouverts au public – Accueil, Restaurant, Espace sport, Coworking - mais aussi aux résidents du coliving.

Les niveaux supérieurs, hors le R+8, seront dédiés à l'hébergement des résidents du Coliving.

Le R+8 sera entièrement occupé par des espaces de coworking, ouvert au public.

### 2.4.7 Les volumes (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés)

Bien que composée de deux programmes distincts, la volumétrie sera simple et compacte. En cela, le projet reprend le vocabulaire formel des immeubles présents le long de la rue G. Stephenson. Cette analogie permettra au projet de s'intégrer parfaitement dans son environnement proche.

Sur la rue G. Stephenson, le volume général de la construction a été volontairement fractionné afin de redonner une identité propre à chacun des programmes. La façade de l'hébergement hôtelier sera en léger retrait de la limite de propriété et proposera une volumétrie plus travaillée que le reste du projet.

La construction s'étirera jusqu'aux limites du terrain.

### 2.4.8 Matériaux et couleurs de construction (extrait Notice architecturale - Studios d'Architecture ORY & Associés)

Les matériaux de façades, ainsi que leurs couleurs respectives, viendront soutenir l'architecture du projet.

Le parti architectural, qui a retenu deux corps de bâtiments principaux, privilégie 3 matériaux pour les façades avec pour chacun d'entre eux une couleur :

#### 2.4.8.1 IMMEUBLE BUREAUX

- Façade principale : Briquette, gris anthracite sombre, émaillée, assura l'unité de la façade sur rue.
- Attique supérieur : Béton lasuré Blanc
- Les menuiseries extérieures : aluminium de ton gris anthracite -RAL 7016-.
- Loggias sur rue : capotage métallique gris anthracite -RAL 7016-.
- Façade sur patio : Béton lasuré gris anthracite et béton lasuré Blanc en attique
- Pignon : Béton lasuré gris clair avec effet de joint creux

#### 2.4.8.2 IMMEUBLE COLIVING

- Façade principale sur rue: Briquette, ton sable mat, assura l'unité de la façade sur rue.
- Attique, loggias sur rue et nez de balcons : Béton lasuré Blanc
- Les menuiseries extérieures : aluminium de ton gris anthracite -RAL 7016-. au RDC et en PVC de même teinte dans les étages supérieurs.
- Façades principales sur patios : Béton lasuré ton sable
- Pignon : Béton lasuré ton sable avec effet de joint creux

### 2.4.9 Le traitement des espaces verts et clôtures

A RDC, les espaces verts sont implantés au coeur des deux patios prévus Sud et Nord, ils seront constitués à la fois de végétation basse et haute. Ils seront d'une épaisseur supérieure à 80 cm et traités, localement sous forme de talus ascendant ou descendant.

La végétation au sol sera type tapissante accompagné de graminées et arbustes bas, nécessitant qu'un faible entretien et peu gourmand en arrosage.

Chacun des deux patios recevra un ou deux arbres à moyen ou petit développement, soit trois arbres au total. Les essences ont été retenues pour leurs colorimétries distinctes et leur grande période de floraison.

Toutes ces essences ont été retenues pour leur aspect ornemental, mais également pour leur adaptabilité optimale aux conditions climatiques de la région ainsi que pour leur faible potentiel allergène.

Les toitures-terrasses seront végétalisées avec de la végétation semi-extensive de type « Sopranature » ou équivalent.

*Carpinus betulus*

*Abelia grandiflora*

Calamagrotis Karl

Perovskia Little spire

Persicaria affinis 'Kabouter'

Ligustrum japonicum

Acer Freemanii Autumn Blaze

**Figure 19 : Illustrations de la palette végétale pressentie (Source : Studios d'Architecture ORY & Associés)**

Suite à la conservation des sous-sols existants et de leurs agrandissements, un muret, d'une hauteur de 1,20m environ, prendra place le long de la limite de propriété (clôture sur rue). Il sera traité en enduit, ton gris anthracite, traité anti-graffiti. Ce muret bas, sera surmonté d'une grille en serrurerie, gris anthracite, à barreaudage vertical, d'une hauteur de 1,00m afin de former le garde-corps de la terrasse ouverte au public située juste derrière. Pour l'entrée piétonne, une porte, sous contrôle d'accès et traitée à l'identique de la grille latérale, prendra place en limite de propriété.

La hauteur de la grille assurera la sécurisation du site depuis le domaine public.

Une grille assurant la sécurisation du site sera mise en place le long de la limite séparative, sur le parvis. Elle sera d'une hauteur de 2m sur muret, en serrurerie thermolaquée, gris anthracite, à barreaudage vertical, doublée d'une haie végétale de type haie vive.

Sur les limites mitoyennes périmétriques (Patio-Sud-Est), les murs mitoyens seront conservés et rénovés. Ils recevront un enduit ou une peinture d'un ton blanc –beige, en fonction des teintes existantes sur site et ce avec l'accord des propriétaires voisins. Ces murs existants seront arasés à une hauteur de 2,00m et surmontés d'un chaperon en béton préfabriqué.

**La surface des espaces verts sur dalle sera de 1 574 m² (677 m² d'épaisseur 60 cm et 897 m² d'épaisseur 10 cm.)**

**79 arbres à petit, moyen développement, haies et arbustes seront plantés.**

### 2.4.10 Les accès et stationnements

Les piétons arriveront principalement par la rue George Stephenson. La nouvelle entrée permettra l'accessibilité à toutes les personnes, visiteurs et personnels, de plain-pied sur le site.

Pour un projet situé dans le un rayon de 500m autour de la gare et pour une SDP Bureaux de 3 031 m² et 245 chambres hôtelières et en conformité avec les prescriptions du PLUI, le projet prévoit la réalisation de 104 places réservées au coliving et 68 places réservées aux bureaux soit un total de **172 places de stationnement voitures**. S'ajoutent **27 places dédiées aux deux-roues motorisés et 89 places vélos**.

Les véhicules automobiles se répartiront sur l'ensemble du parc de stationnement aux sous-sols -1 et -2.

**L'accès au parc de stationnement se fera depuis une rampe intérieure existante accessible depuis la parcelle mitoyenne AC204 et 205, via une servitude de passage**.

**Une vingtaine de places pour véhicules électriques** sera mise à disposition au sein du projet.

Les deux-roues motorisés seront répartis sur les deux niveaux de sous-sols.

En réponse au développement de la circulation des deux roues de plus en plus importante sur Montigny, différents espaces dédiés aux stationnements vélos sont intégrés au projet. Des vestiaires et douches seront mis à disposition des cyclistes. **Chaque local dédié aux deux-roues non motorisés sera équipé de bornes de recharge.**

En lien avec le programme de bureaux, un local dédié aux vélos est prévu au 1er niveau de sous-sol. Il sera fermé et sécurisé.

En lien avec le programme de coliving, un espace vélo est prévu au 1er niveau de sous-sol. Il sera fermé et sécurisé. Pour le coliving, des stationnements trottinettes sont prévus au programme avec prises électriques.

### 2.4.11 Raccordement aux réseaux et gestion des eaux pluviales

Les réseaux existants et notamment les branchements sur le domaine public seront maintenus pour le projet (sauf le réseau gaz qui sera supprimé et neutralisé).

Un transformateur privé sera mis en œuvre en limite de propriété.

La gestion des eaux de pluie sera pour partie maîtrisée grâce aux vastes terrasses végétalisées favorisant la rétention à la parcelle.

Compte tenu de la configuration particulière du site, où le bâtiment occupant l'intégralité du terrain et du sous-sol géotechnique, rend impossible la rétention des E.P. sur site.

Il est à noter que l'ensemble de descentes d'eau pluviale sera intérieur. Aucune descente d'eau pluviale n'est prévue en façade.

Un éclairage de sécurité constitué par des appareils tous les 15 m (nappe haute + nappe basse) assurera l'éclairage des allées de circulations piétonnes.

### 2.4.12 Planning prévisionnel du chantier

La réalisation du projet LE PREMIUM nécessite :

- La démolition de la superstructure de l'immeuble existant à usage de bureaux (7 840 m² de surface de plancher existante). Les deux niveaux de sous-sol seront partiellement démolis,
- L'agrandissement des sous-sols (2 niveaux existants),
- La création d'un nouvel immeuble de bureaux et coliving à R+8.

Le chantier est prévu en deux phases :

- Les travaux de désamiantage se sont terminés en 2020 puis réalisation des travaux de démolition du bâtiment existant y compris de l'infrastructure partielle d'août 2022 à février 2023,
- De février 2023 à octobre 2024 : travaux de construction du nouvel immeuble de bureaux et coliving comprenant deux niveaux de sous-sol et 8 étages.

La livraison des ouvrages est envisagée pour janvier 2025.

Pour plus de détail, se référer à l'annexe volontaire n°19;

## 2.5 Localisation du site Natura 2000 le plus proche du projet (Annexe obligatoire n°6)

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 de l'objectif 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 sauvages 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".

Selon la Figure 20 en page suivante, les sites Natura 2000 les plus proches du projet LE PREMIUM sont les entités :

- De la ZPS Etang de Saint-Quentin, éloignée d'environ 2,5 km à l'ouest du projet,
- De la ZPS Massif de Rambouillet et zones humides proches, éloignées de 3,5 km au sud du projet,
- De la ZSC Tourbières et prairie tourbeuses de la forêt d'Yveline, éloignée d'environ 5,6 km au sud du projet.

Ces trois entités sont concernées par l'objectif de maintien de la qualité du réseau hydraulique du fait de la présence des habitats de type marais et zones humides.

### ◗ Incidences :

Du fait de leur éloignement, il n'y a pas d'incidences attendues entre le projet et les sites NATURA 2000.

**Figure 20 : Localisation des sites NATURA 2000 (Fond de plan : vue aérienne Géoportail)**

# 3. Annexes volontaires

Les études et documents complémentaires intégrés ci-après correspondent au § 8.2 « Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire » du CERFA 14734*03 complété.

Pour rappel, sur le même site, un projet exclusif de Bureaux avait été déposé par la société AKERA DEVELOPPEMENT en 2019. Dans ce cadre, un certain nombre d'études ont été transmises au service de la DRIEAT. Les nouvelles études transmises sont identifiables par une police verte.

Ces études sont :

- Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux, impacts et mesures prises par le projet,
- Annexe volontaire n° 2 : Etude trafic 2019,
- Annexe volontaire n°3 : Courrier d'expertise suite à la modification du projet (IRIS CONSEIL, 2022),
- Annexe volontaire n° 4 : Etude géotechnique (SOL PROGRES, 1980),
- Annexe volontaire n° 5 : Etude géotechnique G2 PRO sur un site à proximité du projet LE PREMIUM (SOL PROGRES, 2017),
- Annexe volontaire n°6 : Etude géotechnique G2 PRO (CONFLUENCE, 2022),
- Annexe volontaire n° 7 : Rapport de mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante avant démolition (2018).
- Annexe volontaire n° 8 : Attestation de réalisation de travaux de désamiantage (SADEL Ingénierie juin 2021),
- Annexe volontaire n° 9 : Notice acoustique (CAP HORN Solutions, 2022),
- Annexe volontaire n°10 : Notice environnementale (MANEXI, 2022),
- Annexe volontaire n°11 : Cahier des charges environnement (MANEXI, 2022),
- Annexe volontaire n°12 : Charte chantier faibles nuisances (MANEXI, 2022),
- Annexe volontaire n°13 : Plan d'approvisionnement durable des matériaux (MANEXI, 2022),
- Annexe volontaire n°14 : Plan de qualité de l'air intérieur (MANEXI, 2022),
- Annexe volontaire n°15 : Etat des lieux et recommandations en matière de biodiversité (ADVENIO, 2022),
- Annexe volontaire n°16 : Notice hydraulique (LAFI ENGINEERING, 2022),
- Annexe volontaire n°17 : Planning général (SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019).

## 3.1 Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux, impacts et mesures prises par le projet

La présente annexe volontaire constitue une synthèse :

- Des principaux enjeux environnementaux du site en projet constitués par l'environnement sonore, le sous-sol.
- Des incidences du projet sur ces trois items de l'environnement,
- Des mesures prises par le projet pour éviter ou réduire ces impacts.

Elle a pour objectif d'étayer l'analyse proposée dans les paragraphes 5, 6.4 et 7 du Cerfa n°14737*03.

Cette annexe contient 7 pages

### 3.1.1 Environnement sonore

#### ◗ Etat initial :

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Bruit sur l'Environnement de routes départementales des Yvelines, approuvé le 23 mai 2014. Selon l'arrêté préfectoral n°00326/DUEL du 10 octobre 2000, le périmètre du projet est dans les faisceaux d'incidence du bruit de la voie ferrée (catégorie 2 – 250 m), de la RD10 (cat.2), de la RD127 (cat. 3 - 100 m), de l'avenue du Centre (cat. 3) et de l'avenue des Près (cat. 3). La construction de bureaux n'est pas soumise aux normes d'isolement acoustique de façade affectées par ces classements.

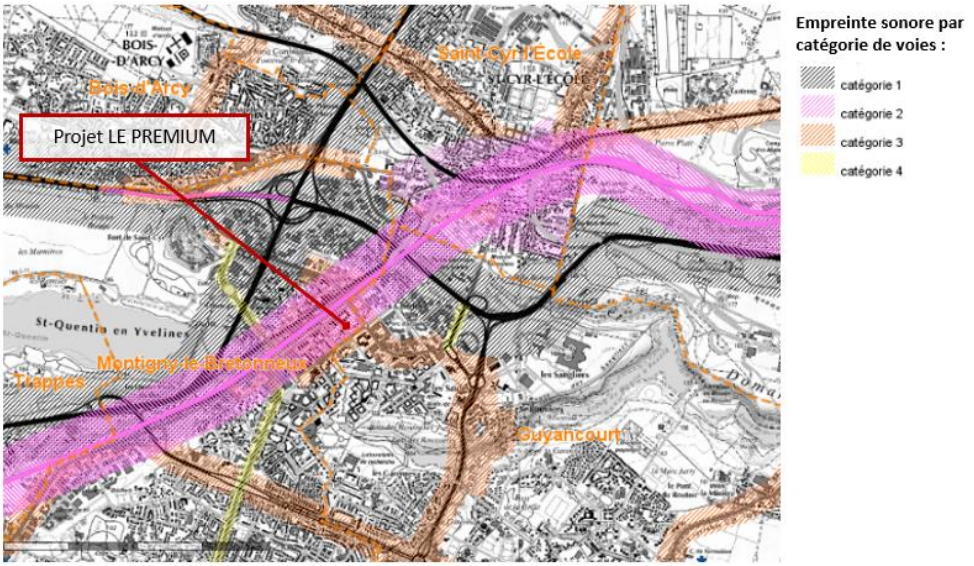



**Figure 21 : Classement sonore des grandes infrastructures terrestres (Source : DDEA Yvelines)**

#### ◗ Incidences :

Les futurs usagers du site seront susceptibles d'être exposés au bruit de voies classées. Le bâtiment existant entre le projet et la RD10/voie ferrée forme partiellement un écran acoustique.

Les incidences du projet sur l'environnement sonore se limiteront principalement à la phase chantier (démolition et circulation des engins).

L'étude acoustique est disponible en annexe 9.

#### ◗ Mesures prises par le projet :

Le projet LE PREMIUM vise l'obtention de la certification BREEAM Very good et vise un certain niveau de confort basé sur un cahier des charges avec standard du « Babel Community » pour les bureaux et logements ainsi que le niveau de confort de la certification CERTIVEA HQE Bâtiment durable 2016 bureaux.

Les tableaux suivants précisent les objectifs acoustiques du projet :

| Façade donnant sur la rue George Stephenson | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Voie | Catégorie | Distance | Isolement $D_{nT,A,tr}$ | Angle de vue | Correction | Isolement Régl. Coliving $D_{nT,A,tr}$ | Isolement Bureaux, HQE Classe B [$D_{nT,A,tr}$ - 3 dB] |
| Rue George Stephenson | Voie sans classement sonore | | | | | | |
| Voie ferrée RER C | 2 | 73 m | 35 dB | α = 42° | - 4 dB | 31 dB | 28 dB |
| Avenue des Près | 3 | 34 m | 34 dB | α = 42° | -4 dB | 30 dB | 27 dB |
| Avenue du Centre | 3 | 66 m | 31 dB | α = 26° | -5 dB | 26 dB | 23 dB |
| Avenue des Frères Lumière RD127 | 3 | 58 m | 32 dB | α = 0° | -9 dB | 23 dB | 20 dB |
| Isolement acoustique $D_{nT,A,tr}$ | | | | | | **≥ 35 dB** | **≥ 32 dB** |

| Façade donnant sur l'Avenue des Frères Lumière RD127 & Autres façades | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Voie | Catégorie | Distance | Isolement $D_{nT,A,tr}$ | Angle de vue | Correction | Isolement Régl. Coliving $D_{nT,A,tr}$ | Isolement Bureaux, HQE Classe B [$D_{nT,A,tr}$ - 3 dB] |
| Rue George Stephenson | Voie sans classement sonore | | | | | | |
| Voie ferrée RER C | 2 | 96 m | 34 dB | α = 0° | - 9 dB | 25 dB | 22 dB |
| Avenue des Près | 3 | 70 m | 31 dB | α = 0° | - 9 dB | 22 dB | 19 dB |
| Avenue du Centre | 3 | 66 m | 31 dB | α = 0° | - 9 dB | 22 dB | 19 dB |
| Avenue des Frères Lumière RD127 | 3 | 58 m | 32 dB | α = 37° | - 4 dB | 28 dB | 25 dB |
| Isolement acoustique $D_{nT,A,tr}$ | | | | | | **≥ 32 dB** | **≥ 30 dB** |

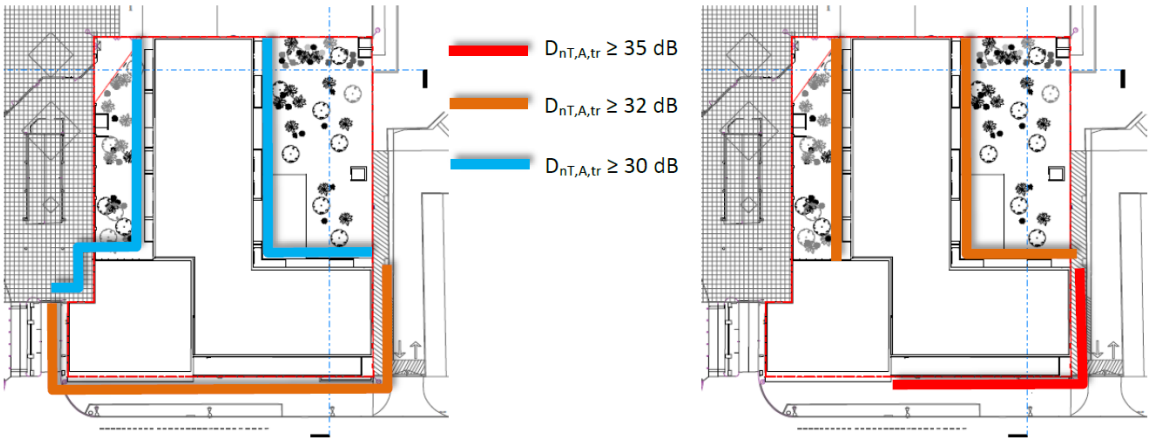



**Figure 22 : Objectifs acoustiques (CAP HORN Solution, 2022)**

Par ailleurs, une attention particulière est donnée au traitement des bruits à l'intérieur du bâtiment (installations techniques, installations de la cuisine, climatisation notamment).

### 3.1.2 Trafic routier

#### ◗ Etat initial :

Dans le cadre du précédent projet de 2019, projet exclusif de bureaux, AKERA DEVELOPPEMENT avait missionné le bureau d'études IRIS CONSEIL pour la réalisation d'une étude des impacts circulatoires aux abords du projet. L'ensemble de l'étude est proposé en Annexe volontaire n°2.

Pour mémoire, la programmation était la suivante : 11 200m² de SDP à vocation 100% bureaux, environ 1000 emplois et 224 places de stationnement pour les véhicules légers, 50 places pour les motos et 70 places pour les vélos.

Dans le cadre de cette précédente étude, des comptages automatiques et directionnels ont été réalisés entre le 15 et le 21 mai 2019 sur la rue Georges Stephenson, l'avenue du Centre et sur les quatre intersections entourant le site du futur projet. Un modèle statistique et dynamique des conditions de circulation a été réalisé à partir de ces comptages.

L'étude fait état des conditions de circulation en 2019 suivantes :

- « Le site s'inscrit entre deux axes de circulation chargés en heure de pointe, la RD127 et l'avenue du Centre,
- Le giratoire au droit de la RN12 et de l'avenue du Centre est une intersection fortement sollicitée assurant un fort trafic (environ 3 200 uvp/h en heure de pointe tous sens confondus). Les difficultés se focalisent essentiellement à ce nœud, mais elles sont surtout présentes le matin sur environ 30 à 45 minutes ».

#### ◗ Incidences :

Dans le cadre de l'étude réalisée par IRIS CONSEIL sur le précédent projet, les impacts sur la circulation ont été évalués à un horizon 2022.

La synthèse de l'analyse des impacts était la suivante :

- « L'opération immobilière en lieu et place de l'ancien site de l'INSEE sur la rue George Stephenson à proximité de la gare SNCF de Saint-Quentin-en-Yvelines va générer environ 129 véhicules supplémentaires en entrée à l'HPM et 107 véhicules en sortie à l'HPS. Ces hypothèses impliquent une part modale de véhicules légers faible en lien avec la proximité d'un pôle-gare de dimension régionale (25% seulement).
- L'offre en transports en commun aux alentours du projet est riche et contribuera à une faible part modale des véhicules légers du projet.
- L'impact du projet sur les trafics du secteur reste globalement faible sur l'ensemble du réseau routier, puisque d'ores et déjà, des ralentissements sur le giratoire RD127/Avenue du Centre sont présents à l'HPM. A l'HPS, les conditions de circulation demeurent satisfaisantes.

En conclusion, la situation à horizon 2022 avec le projet porté par AKERA DEVELOPPEMENT ne sera pas plus défavorable que la situation actuelle en présence des employés de l'INSEE toute chose égale par ailleurs. »

L'étude trafic de 2019 est disponible en annexe 2.

En 2022, le programme de l'opération a évolué puisque le projet prévoit 9 867 m² de SDP pour du coliving sous destination hôtel composé de 245 chambres types studios et quelques T2, un restaurant ouvert aux extérieurs au RDC et 1200m² de co-working, 3 031m² de SDP de bureaux pour 296 postes de travail et 172 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol pour les bureaux et coliving, 27 places pour les motos et 89 places pour les vélos ainsi qu'un espace trottinettes pour le coliving.

D'après IRIS CONSEIL, cette modification de programme, notamment l'abandon du « tout bureau », a comme impact direct une baisse des flux générés par le projet. En effet, les flux générés par l'espace co-working, essentiellement tournés vers les étudiants ou jeunes actifs seront moins importants en matière de flux, du fait d'une part modale des véhicules motorisés plus faibles chez les jeunes et jeunes actifs. De plus, la situation géographique du site, à proximité immédiate de la gare SNCF/RER de Saint-Quentin-en-Yvelines (200 m), favorisera également la pratique des rabattements en modes actifs et donc la réduction des flux automobiles.

En outre, en 2019, l'hypothèse du taux de présence au travail était de 90 % ce qui est nettement supérieur aux pratiques actuelles post-covid. En effet, le télétravail a augmenté de 15 à 30% les mardis et les jeudis faisant ainsi passer le taux de présence au travail de 90% à 70%.

Enfin, le nombre de stationnements ayant été revu à la baisse pour les véhicules motorisés, en passant de 274 places à 199, il participera aussi à la réduction des flux motorisés.

**Ainsi, au regard du nouveau programme, IRIS CONSEIL conclu que les flux générés par le projet de 2022 seront significativement en baisse de l'ordre de 10 à 20% par rapport à ceux prévus initialement en 2019.**

Voir courrier d'IRIS CONSEIL en annexe n°3.

#### ◗ Mesures :

L'utilisation des modes actifs et des transports en commun sera favorisée. La proximité de la gare du RER C et la mise à disposition de places de vélos et trottinettes offrent des alternatives aux déplacements en voiture.

### 3.1.3 Géotechnique

#### ◗ Etat initial :

Une campagne de reconnaissance des sols a été réalisée en 1980 par SOL PROGRES pour le compte du Ministère des Finances et du budget en amont de la construction de l'immeuble de bureaux existant (INSEE).

Celle-ci comprenait la réalisation trois sondages géotechniques au droit de la parcelle cadastrale AC30. Afin de suivre les éventuelles variations du niveau de circulations aquifères, deux sondages ont été équipés de tubes piézométriques.

L'étude géotechnique de 1980 est disponible en Annexe volontaire n°4.

À titre d'information complémentaire, une étude géotechnique de type G2 PRO a été réalisée en mars 2017 par SOL PROGRES à proximité du site en projet, au droit du bâtiment sur deux niveaux de sous-sol implanté au n°2 de la rue Georges Stephenson. Les résultats de cette étude révèlent un niveau d'eau situé au-delà de 15 m de profondeur par rapport au second sous-sol actuel. Cette étude est disponible en Annexe volontaire n°5.

Dans le cadre du projet LE PREMIUM, une étude géotechnique G2 PRO a été réalisée par CONFLUENCE en juin 2022.

Des investigations complémentaires ont été menées :

- 7 fouilles de reconnaissance de fondation du bâtiment existant, notées RF1 à RF7, et une reconnaissance à la pelle mécanique sous dallage notée FP1,
- 2 sondages pressiométriques, notés SP1 et SP2 et descendus à 14.00 m et 15.50 m de profondeur respectivement ; les contraintes d'accès ont nécessité de mobiliser une sondeuse mât court dont la puissance limitée n'a pas permis la réalisation des forages et essais pressiométriques dans des conditions optimales,
- 1 mesure de l'agressivité des sols vis-à-vis des bétons.

Les sondages ont été implantés au parking situé au niveau R-2 du bâtiment actuel.

| Sondage | Cote de tête de sondage | Profondeur atteinte (m) | Cote d'arrêt des sondages |
|---|---|---|---|
| SP1 | 160,85 | 14,00 | 146,85 |
| SP2 | 160,85 | 15,50 | 145,35 |
| FP1 | 160,85 | 0,50 | 160,35 |
| RF1 | 160,85 | 0,80 | 160,05 |
| RF2 | 160,85 | 0,75 | 160,10 |
| RF3 | 160,85 | 0,78 | 160,07 |
| RF4 | 160,85 | 0,95 | 159,90 |
| RF5 | 160,85 | 0,25 | 160,60 |
| RF6 | 160,85 | 0,95 | 159,9 |
| RF7 | 160,85 | 0,90 | 159,95 |

Les différents sondages permettent d'établir la lithologie suivante, de haut en bas, au droit des sondages de CONFLUENCE :

- **Dalle béton** d'une épaisseur de l'ordre de 13 cm au plancher du niveau R-2 existant.
- **Remblais** : ils sont rencontrés sous la dalle du niveau bas, sur une épaisseur variant entre 0.30 m à 0.65 m, et jusqu'à 1.80 m au droit du sondage SP1 (correspondant possiblement en partie à de l'argile sous-jacente). Ces remblais sont composés de matériaux limono-sableux à quelques débris anthropiques, puis d'une couche de sable propre beige.
  Dans les zones en terre-plein contre les niveaux enterrés existants, il est probable de rencontrer des remblais ou des sols plus ou moins remaniés.
- **Limons argilo-sableux** marron-beiges, reconnus au droit des sondages S1 à S3 de 1980 jusqu'à 1.80 m à 2.00 m de profondeur/TN (jusqu'à la cote 165.2 m NGF en moyenne). Ces limons peuvent être présents sur l'épaisseur de terrain superficielle en surface, bien qu'ils aient probablement été remaniés lors de la réalisation des niveaux enterrés des existants.
- **Argile +/- sableuse à passées marneuses et meulières** : cette formation est rencontrée sous les remblais, à partir de 0.50 m à 1.80 m par rapport au niveau R-2 du bâtiment existant (soit à partir des cotes 158.75 à 160.05 m NGF), et jusqu'à 4.50 m à 4.80 m de profondeur par rapport au niveau R-2 (soit jusqu'à la cote 156.0 m NGF environ), au droit des sondages SP1 et SP2. Au droit des anciens sondages S1 à S3, cette formation est rencontrée sous les limons [0] (à partir de 1.6 à 2.0 m/TN, soit autour de la cote 165.2 NGF) et jusqu'à la cote 156.0 à 156.4 m NGF.
  Des blocs de meulière peuvent être rencontrés au sein de formation, avec des tailles décimétriques à métriques, comme observés au sein du vide sanitaire au niveau R-2 (blocs à priori en place, mais pouvant possiblement être issus de déblais par endroits).
- **Sable fin** ocre à grisâtre : cette formation est approximativement rencontrée à partir de la cote 156 m NGF, et jusqu'à la fin des sondages à 15 m de profondeur par rapport au niveau R-2.

Les sondages pressiométriques mettent en évidence **des valeurs de résistance faibles au sein des limons superficiels, moyennes au sein des argiles à meulières, et élevées au sein du sable**. Les rapports $E_M$ /Pl* tendent à montrer des sols normalement consolidés à surconsolidés (à mettre en relation avec l'historique des constructions).

Une mesure a été réalisée au sein du piézomètre situé côté Sud-Ouest de la parcelle, correspondant possiblement au piézomètre S3 posé en 1980. Ce piézomètre s'est avéré sec sur toute sa hauteur, jusqu'à 15.80 m de profondeur/TN.

### ◗ Incidences :

D'après le contexte du site, les résultats des sondages réalisés, et les caractéristiques connues du projet, les contraintes du site sont principalement liées à la présence de mitoyens sur les 4 limites de propriété.

La hauteur maximale de décaissement sera de l'ordre de 6 m pour insérer les 2 niveaux de sous-sol de ce projet, entre le niveau du TN (RDC) situé en moyenne à 166 m NGF et le niveau de fond de fouille estimé approximativement à la cote 160 m NGF (niveau fini du dallage à 160.90 m NGF).

Une partie du sous-sol actuel sera conservé (murs et fondations), et le reste du sous-sol sera entièrement démoli sur toute hauteur. Les fondations existantes seront purgées pour la zone à démolir.

Pour les zones à démolir totalement, les emprises disponibles ne sont pas suffisantes pour réaliser des terrassements avec des talus. Des soutènements provisoires sont donc à prévoir pour la construction des 2 niveaux de sous-sols enterrés.

Il a été retenu la solution de conserver les murs périphériques des 2 niveaux de sous-sols existants, avec butonnage jusqu'à la démolition du niveau R-2 actuel. Sur certains linéaires de la périphérie de la fouille générale, il sera prévu la mise en œuvre de soutènements provisoires de type voiles par passes (VPP) avec butonnage. Ce sera le cas principalement sur la partie sud-ouest (le long de la rue Georges Stephenson), où un agrandissement est prévu par rapport à l'emprise du sous-sol actuel.

La démolition et la reconstruction en mitoyenneté sont à étudier au cas par cas, en raison des nombreux ouvrages et aménagements mitoyens.

Le rapport géotechnique G2 PRO est disponible en annexe n° 6.

### ◗ Mesures prises par le projet :

SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019 prévoit la réalisation d'une étude géotechnique complémentaire, de type G2 – DCE/ACT. Cette étude aura pour objectif d'établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel) et d'assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

### 3.1.4 La biodiversité

#### ◗ Etat initial :

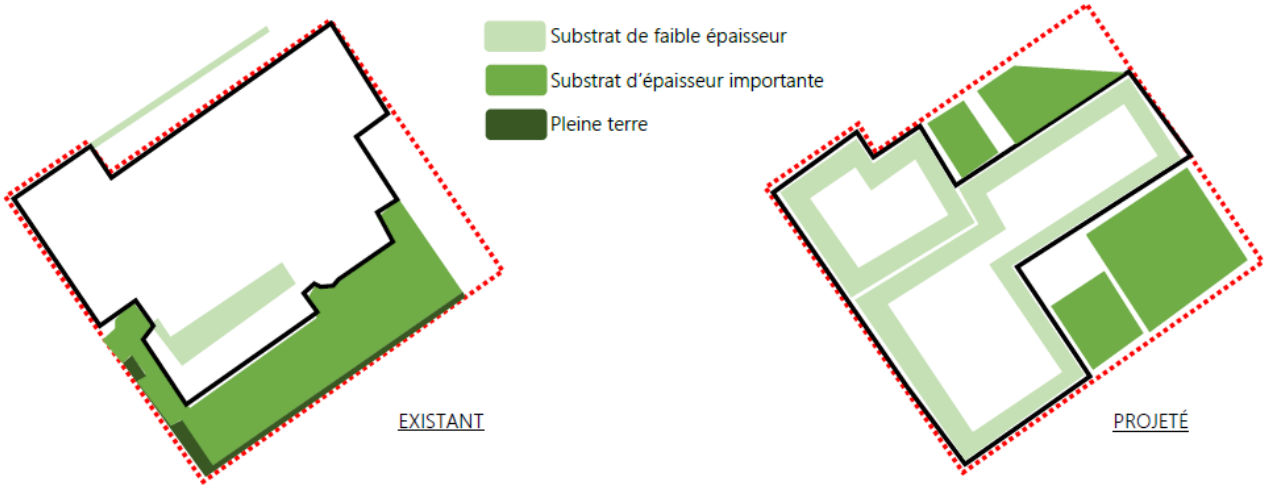
Le site se situe dans une zone fortement anthropisée qui constitue une interruption de milieux naturels notables (zones humides de la vallée de la Bièvre).

Sur le site, le jardin abandonné en cours de retour au naturel est un élément notable en ce milieu très fortement urbanisé.

1 espèce végétale invasive est présente : Prunus laurocerasus (invasif émergent).

#### ◗ Incidences :

Dans le projet, la plupart des dalles et terrasses sont végétalisées sur tous les espaces qui le permettent. Il en découle une surface d'espaces verts bien plus importante qu'actuellement. Mais ces espaces seront occupés par de la végétation de densité beaucoup plus faible qu'actuellement.




| NUISANCES | BÉNÉFICES |
|---|---|
| ➢ Destruction complète de la végétation présente. La flore présente a une faible valeur écologique intrinsèque mais constitue un habitat intéressant.<br>➢ Remplacement des sols : fragilisation de la faune du sol. Les sols actuels sont installés depuis 40 ans. | ➢ Augmentation des surfaces végétalisées<br>➢ Mise en place d'un système d'irrigation Favorable à la faune du sol<br>➢ Suppression d'une espèce potentiellement invasive (Prunus laurocerasus). |
| **OPPORTUNITES** | **RISQUES** |
| ➢ Choix des espèces introduites Possibilité d'orientation vers des plantes nectarifères ou fructifères, vers des plantes indigènes, etc.<br>➢ Possibilité de mises en place d'espaces d'accueil du sauvage (eau, sable, nichoirs, refuges, etc). | ➢ Augmentation de la pollution lumineuse : installation d'un éclairage extérieur.<br>➢ Introduction – volontaire ou par déplacement de terre - d'espèces au potentiel invasif, génétiquement polluantes ou créant des nuisances.<br>➢ Introduction potentielle d'espèces horticoles ou de cultivars d'espèces indigènes.<br>➢ Exportation des espèces potentiellement invasives avec la terre déplacée.<br>➢ Pollution des sols à l'occasion du chantier (lasures, peintures, etc).<br>➢ Augmentation de la consommation d'eau et autres intrants d'entretien des espaces verts. |

#### ◗ Mesures prises par le projet :

Des aménagements seront recherchés pour accueillir la faune et la flore urbaines, à savoir :

- Des végétaux indigènes, préférentiellement sauvages, peu gourmands en eau, résistants aux maladies et mellifères,
- L'éclairage extérieur respectera les exigences de l'arrêté du 27.12.2018 concernant l'éclairage extérieur,
- Il sera vérifié que la destination des terres retirées du chantier n'est pas sensible au développement d'espèces invasives,
- La possibilité de réemploi de matériaux voire d'équipements existants sera recherché,
- certains espaces végétalisés pour accueillir une végétation spontanée,
- Les vitrages à faible réflexivité seront privilégiés,
- Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés,
- Le choix d'essences prendra en compte leur potentiel allergène et toxique,
- Les espaces de sol nu seront évités,

Les annexes 10, 11, 12 et 15 précisent les investigations et mesures prises en faveur de la biodiversité (notice environnementale, cahier des charges environnemental, charte chantier, état de lieux et recommandations).

Les annexes 13 et 14 précisent le plan d'approvisionnement durable en matériaux et le Plan qualité de l'air intérieur.

### 3.1.5 Risque amiante (traité dans le cadre du permis de démolition)

#### ◗ Etat initial :

Une mission de repérage de l'amiante a été réalisée sur l'ensemble de l'immeuble de bureaux existant en janvier 2018. Le rapport conclut à la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'étude est disponible en Annexe volontaire n°7.

#### ◗ Incidences :

L'opération LE PREMIUM nécessite la démolition complète du bâtiment de bureaux existant, dont nombreux matériaux et produits de construction contiennent de l'amiante.

#### ◗ Mesures prises par le projet :

Conformément à la réglementation en vigueur, SCCV MONTIGNY PREMIUM 2019 a sollicité une entreprise spécialisée pour réaliser les travaux de désamiantage.

L'attestation de réalisation des travaux de désamiantage est disponible en annexe n° 8.

## 3.2 Annexe volontaire n° 2 : Etude des impacts circulatoires réalisée pour le compte d'AKERA DEVELOPPEMENT dans le cadre d'un ancien projet 100% bureaux avec 270 places de stationnements (IRIS CONSEIL 2019)

Cette annexe contient 63 pages