

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

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

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

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

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

06/03/2013

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

F01113P0050

1. Intitulé du projet

LES FONTAINES

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC RUEIL LES FONTAINES

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

Stéphane DESJOBERT

RCS / SIRET

17 8 9 1 3 0 7 1 2 5 3 1 0 0 0 1 1

Forme juridique

Société en Nom Collectif

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
N°36	Opération située à Rueil-Malmaison, commune dotée d'un PLU Projet d'une surface SdP d'environ 32 000 m ² comprise entre 10 000 m ² et 40 000 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Il s'agit de la construction d'un immeuble de bureaux comprenant 7 étages de bureaux, un restaurant d'entreprise, deux hall d'entrées et trois niveaux de parking.

Le projet de dessine autour d'un jardin intérieur.

La hauteur maximum du projet est limitée à 60,50 NGF conformément au PLU de la ville de Rueil-Malmaison.

4.2 Objectifs du projet

L'immeuble actuellement localisé sur le terrain assiette du projet est un immeuble d'une surface d'environ 12 000 m² construit à la fin des années 80. Le projet consiste en une opération de démolition de l'immeuble existant et de reconstruction d'un immeuble neuf à usage principal de bureaux et services d'une surface totale d'environ 32 000 m² comptant 7 étages et 3 niveaux de parking souterrain.

Le projet est engagé dans une démarche de double certification environnementale HQE 2011 et BREEAM Europe 2012

L'objectif énergétique minimum visé dans le cadre de ces démarches est l'atteinte du niveau RT 2012, avec un Cep < 0,70 Cep max à minima et l'étude du label Effinergie +.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Construction d'un immeuble de bureaux de 7 étages, de 32 000 m² SDP + 3 niveaux de parking sous terrain.

Conformément au PLU de la ville de Rueil Malmaison, la hauteur maximale ne dépassera pas 60,50 NGF plafond.

Le projet intégrant les démarches de certifications environnementales HQE et BREEAM, un soin particulier sera apporté au chantier, avec l'application d'une charte chantier à faibles nuisances environnementales rendue contractuelle pour le(s) entreprises(s) de construction.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'immeuble a vocation à être loué à 1 ou plusieurs locataires puis à être commercialisé à un Investisseur.

L'effectif prévisionnel est d'environ 2 400 personnes et la réglementation associée aux usages du bâtiment est celle du code du travail.

Les services associés sont : restaurant d'entreprise, salle polyvalente, aire de livraison.

Plusieurs dispositions sont mises en oeuvre afin de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement :

Transports :

Bonne desserte en transports en commun, grâce au RER A.

Locaux vélos largement dimensionnés (plus de 100 places) + développement de voies cyclables.

Stationnements parking en conformité avec le PLU de Rueil + emplacements véhicules électriques associés aux infrastructures de recharges.

Efficacité énergétique : travail pour minimiser les consommations en exploitation :

Engagement en démarches HQE 2011 et BREEAM 2012 avec un objectif RT 2012 - 30% minimum et étude du label Effinergie +.

Travail sur la conception bioclimatique : orientation, isolation extérieure, protections solaires

Etude du recours aux énergies renouvelables.

Gestion de l'eau et des déchets :

Travail de minimisation des consommations d'eau. Amélioration du débit de fuite et diminution de l'imperméabilisation grâce à la mise en oeuvre de terrasse végétalisée. Travail sur la collecte et valorisation des déchets.

Biodiversité :

Missions écologie prévue pour le développement d'un projet paysager fourni favorisant la biodiversité.

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

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

Le projet sera soumis à une autorisation d'agrément pour la construction, la reconstruction ou l'extension de locaux à usage industriel, administratif, technique, scientifique, d'enseignement et/ou de reposage, délivré par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Ile de France.

Le projet sera également soumis à un permis de construire délivré par la Mairie de Rueil-Malmaison

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

Ce formulaire est rempli dans le cadre du dépôt d'un permis de construire relatif au projet.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface parcelle	8 443 m ²
Surface projet	32 000 m ²
Nombre d'étages	7 niveaux en superstructure 3 niveaux de parkings

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

8-10 rue
Henri Sainte-Claire Deville
92 500
Rueil-Malmaison

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 17' 37" 5 Lat. 48° 89' 24" 4

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

Point de départ :

Long. ° ' " " Lat. ° ' " "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " " Lat. ° ' " "

Communes traversées :

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

Oui ☒ Non ☐

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

Oui ☐ Non ☒

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

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

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

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

h

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

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

L'immeuble existant sur le terrain assiette du projet a été construit d à la fin des années 80 et comprend une surface totale de 12 000 m² SHON environ. Cet immeuble est élevé sur un niveau de sous-sol et 4 niveaux sur RdC comprenant :

- Au sous-sol : 207 emplacements de stationnement
- Au RdC : RIE et locaux de bureaux
- 4 étages : locaux à usages de bureaux
- 35 emplacements de stationnements extérieurs

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

Oui ☒ Non ☐

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

- PLU de la ville de Rueil-Malmaison approuvé le 11-01-2011 : zone UAc
- PADD

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

Oui ☐ Non ☐

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	- "2004 05 28 ARRETE MUNICIPAL 2004-1975 BRUITS DE VOISINAGE" - "DECRET N° 2006-1099 DU 31 AOUT 2006 RELATIF A LA LUTTE CONTRE LES BRUITS DE VOISINAGE" Ces réglementations seront respectées aussi bien en phase chantier qu'en exploitation (choix et protection des équipements)

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	Le projet intègre en option la possibilité d'avoir recours à la géothermie très basse énergie (nappe de l'Ypressien). Un hydrogéologue est en charge de l'étude de cette option
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Pas de drainage à prévoir excepté en phase travaux
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La création de parkings souterrains impliquera des déblais de terres qui seront évacués en décharges adaptées
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Une écologue est missionnée au sein de l'équipe projet afin d'analyser la qualité écologique du site existant et de préconiser toutes les dispositions adéquates pour la protection des espèces à valeur écologique éventuellement présente. L'écologue participera activement à la création du projet paysager (végétalisation importante du sol et des toitures) en préconisant la mise en oeuvre d'espèces floristiques et faunistiques adaptées et favorisant la continuité écologique à l'échelle urbaine.
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

b

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune est couverte par le plan de prévention des risques approuvé des Hauts de Seine : PPRI, risque d'effondrement, TMD
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	La pollution du terrain est limitée à l'environnement immédiat de deux cuves à fioul de chauffage enterrées de 20 m3. Cette "poche" de pollution parfaitement identifiée sera traitée par le maître d'ouvrage afin que soient retirées toutes sources de pollution sur le terrain.
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

h

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Les rejets sont limités aux seules eaux de pluies. Eau de pluie infiltrée ou récupérée pour arrosage Respect du débit de fuite conformément aux prescriptions de la collectivités et aux exigences HQE/BREEAM. Pour les rejets EU/EP, rejets vers le réseau d'assainissement conformément à la réglementation
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le projet engendra des déchets lors des phases de chantier et d'exploitation (activité classique de bureaux). La gestion des déchets de chantier sera optimisée grâce aux objectifs de suivi, valorisation et diminution de ceux-ci, imposés dans le cadre des certification environnementales HQE et BREEAM. Une charte chantier à faibles nuisances contractuelle pour le(s) entreprises(s) de construction sera mise en oeuvre. La gestion des déchets d'exploitation sera optimisée grâce à l'anticipation du tri sélectif (création de locaux suffisamment dimensionnés)
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet a pour objectif d'améliorer et de renouveler le patrimoine existant
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

8

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La commune de Rueil-Malmaison est soumise au risque lié au Transport de Matières Dangereuses : A86, voies ferroviaires, gazoduc Cependant, le site n'est pas situé dans le périmètre de protection ou de sensibilisation associé au TMD.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le projet est situé en zone PPRI Le projet est hors zone de risque mouvement de terrain
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Respect de la réglementation bruit de voisinage + exigences HQE/BREEAM en la matière Le site est concerné par la circulation routière (A86).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Absence de vibration excepté en phase travaux
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

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

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet se situe dans une zone urbanisée et contribue à la requalification du secteur, notamment grâce à la construction d'un ouvrage neuf en remplacement d'un bâtiment ancien et non adapté aux contraintes et bonnes pratiques actuelles.

Le projet est engagé dans une double certification environnementale HQE tertiaire 2011 et BREEAM Europe 2012.

Il sera conforme aux exigences de la RT 2012 avec un gain minimum de 30% et l'étude du label Effinergie +.

Le projet répond aux exigences du PLU de la ville de Rueil et autres documents de références de la collectivité (PADD, Agenda 21)

A la vue de ces éléments il ne nous apparaît pas nécessaire de procéder à une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ;	☒

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
Analyse des impacts environnementaux
Règlement PLU de Rueil accompagné du PADD

9. Engagement et signature

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



Fait à

Issy-les-Moulineaux

le,

05 mars 2013

Signature





