



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de l'environnement

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

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



N° 14734\*02

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

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

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

<b>Cadre réservé à l'administration</b>		
Date de réception 27/10/2014	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01114P0138

### 1. Intitulé du projet

Construction de 287 logements collectifs et 359 places de parkings sur 2 niveau de sous sol sur la commune de Rueil Malmaison

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

**2.1 Personne physique**

Nom  Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET  Forme juridique

**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
36	Travaux de construction en deux phases développant au total 19.838 m <sup>2</sup> SdP

### 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**

Réalisation en deux phases d'une opération immobilière de logements situé au 294/296 Avenue Bonaparte et 13 rue Edouard Manet

PHASE 1 :

- 231 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- 6.009 m<sup>2</sup> de SDP de logements sociaux
- 1.242m<sup>2</sup> de SDP de logements locatifs libres
- 6.167 m<sup>2</sup> de logements en accession

PHASE 2:

- 6.187 m<sup>2</sup> de logements en accession

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée 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

Ce programme immobilier est composé de 6 bâtiments, 2 bâtiments sur l'avenue Bonaparte et 4 positionnés dans la longueur du terrain jusqu'à la rue Manet. Des failles entre les plots permettent de créer une transparence visuelle sur les espaces paysagers et au-delà sur les terrains de sports voisins.

Un cheminement réservé aux piétons et aux services d'urgence permet de desservir l'ensemble des bâtiments.

Ce programme bénéficie d'une surface plantée significative pour favoriser son insertion dans l'environnement résidentiel et verdoyant.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet sera réalisé en deux phases :

- Travaux phase 1 : démarrage des travaux au 3ème trimestre 2016 (voir détails dans 4.1)
- Travaux phase 2 : démarrage des travaux au 2nd trimestre 2017 (voir détails dans 4.1)

La réalisation des travaux s'ordonnera de la manière suivante:

- terrassement pour la création de deux niveaux de parkings en sous sol respectant les contraintes PPRI
- superstructure : bâtiments R+5 plus attique.
- Réalisation des travaux de VRD et des espaces verts.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ce projet de logements apportera une offre de logements (typologie allant du Studio au 5P) avec 70% d'appartements de type 3P ou plus afin de favoriser l'accueil de familles. Il totalise 297 logements répartis sur 6 bâtiments en R+5. Un commerce est également prévu sur le boulevard Napoléon Bonaparte. Deux parkings, représentant au total 359 places sont également prévus, l'un avec accès avenue Napoléon Bonaparte et l'autre avec accès rue Edouard Manet. 30% des logements sont destinés à du logement social.

**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).

Une demande de permis de construire sera déposé au cours du 1er trimestre 2015

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

Un permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Constructibilité	19 838 m <sup>2</sup> SdP
Surface habitable	18 071 m <sup>2</sup> SHAB
Nombre de logements	297 logements
Niveau de sous-sol	2
Places de parkings	359 unités
Hauteur maximale	épannelage de R+4 / R+5 + M sur l'ensemble de la parcelle

**4.6 Localisation du projet**

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

294/296 Avenue Napoléon Bonaparte  
 13 rue Edouard Manet  
 92 500 Rueil Malmaison

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>** Long. 02° 16' 21" N Lat. 48° 87' 28" E

**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 ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

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

Le terrain a une superficie de 12 072 m<sup>2</sup> sur 3 parcelles:

- une parcelle appartenant à la municipalité de 1 901 m<sup>2</sup>
- une parcelle appartenant à la SCI Bonaparte de 6 637 m<sup>2</sup> sur laquelle est construit un immeuble de bureaux
- une parcelle appartenant à la société HERACLES INVESTISSEMENT de 3 534 m<sup>2</sup> sur laquelle est construit un immeuble de bureaux

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

- P.L.U. approuvé le 21 octobre 2011
- Révision simplifiée du PLU du 20/12/2012
- Modification du PLU en cours par la création d'un secteur de plan masse

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

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

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

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

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	le terrain est situé à 300 mètres du Château de la Malmaison, donc en zone ABF.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRI liés à la proximité avec la Seine et la présence du nappe phréatique sous la parcelle. Le site se situe en Zone C de ce PPRI et en zone dite "des plus hautes eaux" dans la base de données CARMEN. Voir annexe 6.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se trouve sur site indiqué au classement BASIAS. Une étude sur d'éventuels résidus radioactifs a été menée par un bureau d'étude spécialisé, au mois de mai dernier et aucune trace de ce type de pollution n'a été détecté. Voir annexe 15. Par ailleurs, une étude est actuellement en cours, commandé par le maître d'ouvrage pour déterminer si d'autres pollutions existent dans les sols.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voir Annexe 14.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le château de la Malmaison situé à 300 mètres du terrain, aussi bien le château que le parc classés monument historique.

## 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
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrain à proximité de la Seine et situé au dessus d'une nappe phréatique
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Risque de bruit en phase chantier.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est occupé par des immeubles de bureaux jusqu'alors qui seront donc remplacés par des immeubles de logements.

**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 maître d'ouvrage présente cette demande de cas par cas afin de démontrer à l'autorité environnementale sa bonne compréhension et sa volonté de prise en compte des enjeux environnementaux repérés sur le site.

Le maître d'ouvrage prend notamment en compte très précisément l'enjeu de pollution des sols. Dans un premier temps, et étant donné le passif du site en la matière, une étude "radioactivité" a été menée, qui est jointe à ce dossier en annexe 15, et qui conclue à l'absence de résidus. Pour compléter cette première étude, une seconde étude de pollution des sols est en cours, élaborée par un bureau spécialisé.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a bien cerné les enjeux en matière de périmètre de protection des monuments historiques et la présence d'un PPRI couvrant le périmètre du site. Les normes constructives, réglementaires et architecturales en adéquation avec ces 2 éléments de contexte, seront respectées.

Le projet s'insère parfaitement dans le cadre réglementaire du PLU de la commune, tenant compte des besoins établis par le PADD de la commune et des autorisations édictées par le règlement.

Nous pensons donc qu'étant donné les seuils en matière de SDP et les enjeux pris en compte par le projet, il n'est pas nécessaire d'établir 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 » - <b>non publiée</b> ;
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	<b>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°</b> : 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

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

Objet
<p>Annexe 6 : Localisation du risque "inondation" du PPRI                      Annexe 7 : Plan de Prévention du Bruit de la CAMV (Communauté d'agglomération)                      Annexe 8 : Risques Mouvements de terrain                      Annexe 9 : Arrêté « risque Plomb »                      Annexe 10 : Arrêté « Zone de répartition des eaux »                      Annexe 11 : Zonage du P.L.U                      Annexe 12 : Distances aux sites naturels                      Annexe 13 : Trame Verte et Bleue                      Annexe 14 : Périmètre de protection des Monuments Historiques                      Annexe 15 : Rapport d'études radioactivité</p>

## 9. Engagement et signature

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

☞

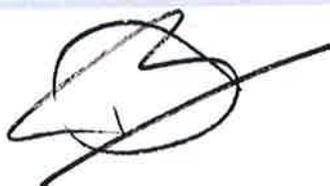
Fait à

PARIS

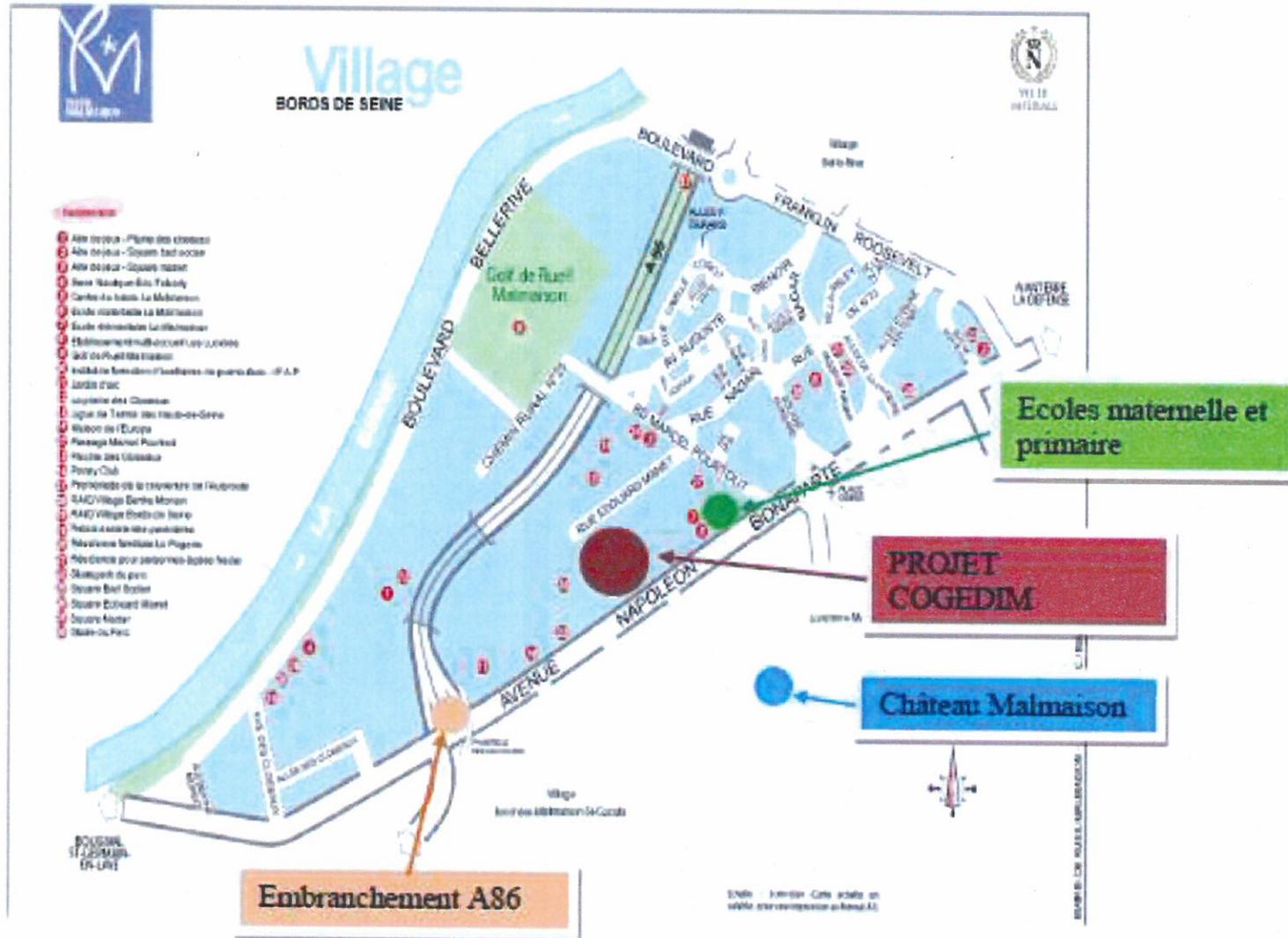
le,

24 Octobre 2014

Signature



Annexe 2 : Plan de situation



Annexe 3 : Le projet dans son environnement



294 avenue Bonaparte, Rueil Malmaison -1-



296 avenue Bonaparte, Rueil Malmaison -2-



13 rue, Édouard Manet, Rueil Malmaison -3-



### Angles de prises de vue



Toutes les photographies sont prises en Juillet 2013.

# Annexe 4 : Plan de masse



## Annexe 5 : Plan des abords du projet



 Zone de projet

Source : IAU Île de France-occupation du sol 2012

-  Eau
-  Espaces ouverts artificialisés
-  Habitat individuel
-  Habitat collectif
-  Équipements
-  Activités
-  Parkings

