

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
09/03/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0043

1. Intitulé du projet

Réalisation d'une opération de promotion immobilière - lot G1
Ruel Malmaison (92), éco-quartier de l'Arsenal

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom **POUSIELGUE**

Prénom **CHRISTOPHE**

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

PITCH PROMOTION SA

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

POUSIELGUE CHRISTOPHE

RCS / SIRET

4 2 2 9 8 9 7 1 5 0 0 0 6 1

Forme juridique

SA à conseil d'administration

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 ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	Travaux de construction d'un ensemble immobilier de 15 000 m ² de surface de plancher sur une assiette foncière de 5 760 m ² environ. Le projet se situe dans la ZAC de l'Arsenal à Rueil-Malmaison, créée par délibération du conseil municipal le 9 juillet 2015 et qui a été soumise à une étude d'impacts. Le lot G1a, d'une surface de 3986 m ² est prévu en un tranche de : - logements libres : 9000 m ² SDP. - commerces : 1050 m ² .

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

L'opération immobilière projetée totalise une surface de plancher de 15 000 m², se décomposant comme suit :

- 4 500 m² de surface de plancher de logements sociaux, soit 30 % du programme,
- 9 000 m² de surface de plancher de logements libres, soit 60 % du programme,
- 1 500 m² de surface de plancher de commerces en pied d'immeuble, soit 10 % du programme,

Le projet prévoit la réalisation d'un cœur d'ilot végétalisé et animé par un espace public central.

Le lot est découpé en 2 lots :

- G1a : à la charge de Pitch promotion : 9000 m² SDP de logements et 1050 m² SDP de commerces , objet de la présente demande d'étude au cas par cas
- G1b : à la charge de Logirep : 4500 m² SDP

A ces programmes s'ajoutent des parkings en sous-sols et des espace verts.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier de l'Arsenal, aménagement global et de qualité, situé stratégiquement en lien avec la future gare du Grand Paris Express. Cet aménagement à fait l'objet d'une procédure de ZAC pilotée par un aménageur : SPLA Rueil Aménagement. La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact en mars 2015 qui est annexée.

Le projet vise à construire un programme mixte de logements et de commerces structurant pour la ville, sur l'ancienne friche industrielle de l'Arsenal. Il s'agit notamment de contribuer à l'articulation entre transports collectifs et urbanisation, par la constitution d'un morceau de ville en lien avec la gare du GPE, destinée à devenir un réel pôle d'échange multimodal.

Plus précisément, le lot G1 s'inscrit dans l'objectif de création d'un programme mixte de logements et d'animation des pieds d'immeubles par des commerces de proximité. Les bâtiments respecteront des normes écologiques exigeantes et les espaces publics seront conviviaux et végétalisés. En effet, plusieurs notions guident l'approche développement durable du projet : l'approche bioclimatique des logements et du confort des espaces extérieurs, une gestion de l'énergie abordée de manière globale, la limitation des déchets et des rejets d'eau pluviale dans les réseaux, le développement de la biodiversité et du lien social.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le périmètre d'étude s'intègre dans des terrains du Centre Technique RENAULT (CTR) présent à RUEIL-MALMAISON lequel employait au total environ 1 500 personnes. Plusieurs bâtiments ont été démolis au cours des années 2000. L'ensemble des bâtiments de bureaux désaffectés qui étaient présents sur le site ont été démolis.

Afin de réduire les impacts sur la circulation des voiries avoisinantes, et conformément à la charte chantier rédigé par l'aménageur et annexé à la promesse de vente : les chantiers seront organisés de manière à maintenir les accès aux riverains : phasage, informations des riverains, panneauage,... Les rotations de camions seront minimisées.

Afin de réduire la production de déchets, la collecte et valorisation des déchets du chantier sera effectuée, avec la mise en place d'un Schéma d'Organisation et de Gestion d'Elimination des Déchets, un plan de gestion encadrera également la gestion des terres polluées. Pour limiter les nuisances de chantier, plusieurs mesures seront prises : accès bétonnés vers les bases vie, arrosage par temps sec, chargement des camions bâché, stockage des matériaux à l'abri du vent, limitation de la vitesse des engins sur les pistes de chantier, entretien régulier des abords de la zone de travaux, mise en place de dispositifs de nettoyage des roues des camions, stockage des matériaux à l'abri de vent,... Par ailleurs, un Plan d'Installation de Chantier (P.I.C.) sera mis en place et un référent "bruit sur le chantier" sera désigné.

Un règlement de chantier reprenant toutes les mesures d'organisation et de circulation sera incorporé au Cahier des clauses techniques particulières (CCPT). Le règlement de chantier comprendra notamment une charte Chantier Vert.

Comme évoqué, l'ensemble de ces règles a été défini par l'aménageur et contractualisé avec les Maîtres d'Ouvrages. En complément des dispositions prises par les entreprises, l'aménageur assurera le contrôle de sa charte de chantiers propres sur le périmètre de la ZAC.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La conception urbaine, architecturale et technique vise à limiter l'empreinte environnementale du projet, tant en phase travaux qu'en phase exploitation. Cette dernière concerne plusieurs axes :

- L'approche bioclimatique des logements (distribution des cages d'escaliers, double orientation, réflexion sur l'ordonnancement des pièces...) sera intégrée dès les prémisses du projet, couplée à une approche scientifique du confort des espaces extérieurs (terrasse, jardin, jeux d'enfants...). A titre d'exemples, des études aérodynamique et d'ensoleillement seront initiées dès les premières esquisses pour qualifier et optimiser le confort de ces espaces.

- La qualité des logements et le confort de vie des habitants seront confortés par la certification NF Habitat HQE de l'opération.

- La préservation des ressources est un intangible de notre projet . A cet effet la gestion de l'énergie sera abordée de manière globale tant sur l'énergie réglementaire (Effinergie+ et ponctuellement des niveaux passifs) que sur l'énergie grise mais aussi en favorisant les économies d'énergie électrodomestique des futurs occupants.

- La gestion des déchets sera axée sur la réduction à la source et le compostage dans la mesure du possible.

- L'opération limitera son impact sur le réseau d'eau pluviale, en proposant des solutions de traitement à la parcelle (noues plantées, bassins de stockage/rétention, aménagements inondables au centre de l'ilot).

- La végétalisation de la parcelle et d'une part significative des toitures participera à la gestion des eaux pluviales, au développement de la biodiversité, tout comme au confort des usagers.

- Le lien social sera aussi un point fort de notre opération, reposant sur la présence de locaux partagés, de plateforme d'échanges ou le développement de l'économie sociale et solidaire.

Enfin, Pitch Promotion a souhaité systématiser le recours à une certification environnementale pour les projets résidentiels et est, depuis 2010, certifié NF Logement HQE. Cette opération mettra en œuvre la nouvelle certification environnementale lancée en septembre 2015 par CERQUAL : NF Habitat HQE.

Le projet ira au-delà des pré-requis de la certification et visera le niveau Excellent.

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).

Permis de construire.

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

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	
Superficie de la parcelle :	G1 (pour info)	G1a
Surface de plancher totale :	5 700 m ²	3 986 m ²
Surface de plancher logements sociaux :	15 000 m ²	11 050 m ²
Surface de plancher logements libres :	4 500 m ²	-----
Surface de plancher commerces:	9 000 m ²	9 000 m ²
Hauteur maximum des constructions en général :	1 500 m ²	10 050 m ²
	R+6 - R+8	R+6

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

72-76 rue des bons raisins
92500 Rueil-Malmaison

Coordonnées géographiques¹

Long. 48 ° 07 ' 19 " N Lat. 02 ° 19 ' 80 " 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 ?

Le projet s'inscrit dans le cadre de la ZAC de l'Arsenal de Rueil-Malmaison dont l'étude d'impact a été approuvée par la DRIEE le 29 mai 2015 (voir annexe).

La programmation mixte mêlant logements, bureaux, commerces et équipements représente environ 250 000 m² de surface de plancher sur une emprise d'environ 25 hectares. Elle est répartie comme suit :

- 190 000 m² de logements environ soit la réalisation d'environ 2 500 logements, dont 30 % de logements sociaux,
- 35 000 m² de bureaux environ (hors bâtiment Renault à restructurer),
- 10 000 m² de commerces environ,
- 15 000 m² d'équipements publics environ.

¹ 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 ?

Les franges Nord et Est de la parcelle étaient construits de bâtiments de bureaux voués à la démolition. Ils appartenaient à l'entreprise Renault. La SPLA Rueil Aménagement, améangeur sur la ZAC, a ensuite été propriétaire en totalité de l'emprise foncière du lot. Le reste de la parcelle, sur la partie Sud-Ouest, est composé d'une surface imperméabilisée non construite qui était dédiée au stockage de matériel. Le terrain est nu au stade de la présente demande.

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

Approuvé le 21 octobre 2011, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Ville de Rueil-Malmaison a depuis cette date fait l'objet de plusieurs modifications dont la quatrième et dernière a été approuvée par le conseil municipal du 14 décembre 2015.
En effet, la Commune de RUEIL-MALMAISON a notamment souhaité préciser dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du PLU en cours de modification les règles d'urbanisme portant sur l'Ecoquartier.
La parcelle est située en zone UAF1.
Le règlement et le plan de la ZAC sont également applicables au projet.

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 ?	☒	☐	Les trois villes de RUEIL-MALMAISON, NANTERRE et SURESNES constituant la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien ont élaboré conjointement Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la CAMV approuvé le 14 février 2014, qui vise à réduire le bruit généré par les infrastructures de transport, réduire le nombre d'habitants et d'établissements sensibles (scolaires, de santé) exposés à des niveaux sonore dépassant les valeurs seuils et préserver des zones calmes.

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 concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 janvier 2004. Le site de l'opération n'est pas concerné par le périmètre du PPRI. Un périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières a été adopté sur le territoire de la commune par arrêté préfectoral du 7 août 1985 en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre a valeur de Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrains. Il ne concerne pas le projet.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Des travaux de dépollution ont été menés par Renault, accompagné de SITA remédiation. Aujourd'hui, il reste des remblais de mauvaise qualité sur l'ensemble du site avec Présence de métaux, HAP, HCT, COHV. Un plan de gestion des sites a été réalisé par ANTEA en décembre 2015 et formule des prescriptions applicable à l'aménageur et aux promoteurs.
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 ?	☐	☒	

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 ?

Veillez 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 ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La gestion, l'évacuation et la réutilisation des terres est prévue à l'échelle de la ZAC comme mentionné dans l'étude d'impact de la ZAC. Les remblais seront réutilisés autant que possible (sous les parkings ou dans le cadre aménagements paysagers). En revanche, pour garantir la qualité sanitaire des espaces, de la terre saine devra être importée et des remblais seront nécessairement évacués, pour être réutilisés sur la ZAC ou dans des filières d'élimination/valorisation.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Des terres caractérisées par un degré de pollution inférieur aux remblais présents sur le site seront importées pour des aspects sanitaires. En revanche, comme mentionné précédemment, les terres existantes seront réutilisées au maximum sur site.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Comme le mentionne l'étude d'impact, le terrain se trouve en bordure d'une friche herbacée, arbustive et arborée, présentant un enjeu écologique de moyen à assez fort mais était, avant les démolitions prises en charge par l'aménageur, constitué quasi exclusivement de bâtiments ou surfaces imperméabilisées. Compte tenu de la présence de 2 insectes d'intérêt patrimonial à proximité (oedipode turquoise et Zygène de la filipendule), une réflexion écologique au travers d'habitats floristiques et faunistiques variés sera menée sur l'aménagement des espaces extérieurs pour préserver les espèces et diversifier les micro-milieus.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Les aménagements futurs prendront en compte les éventuelles apparitions de tassements différentiels en évitant les bâtiments à fondations superficielles. Par ailleurs, la sensibilité du site à un risque de remontée de nappe est très faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	La période de travaux sera nécessairement source de nuisance sonores. Au travers de leur marché, les entreprises de démolition et de déconstruction s'engageront à respecter la réglementation en vigueur et à limiter les nuisances (matériel, mode opératoire, regroupement des phases bruyantes, respect des horaires de chantier...). Le site se situe à proximité de voies de communication de catégories 3. L'organisation de l'ilot et l'implantation des bâtiments préservera l'intimité des résidents aujourd'hui en devenir. Pour anticiper la modification des flux dans le quartier, Pitch Promotion s'engage à atténuer de 3dB supplémentaires les bruits extérieures au regard de la réglementation.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☐	☒	Le projet disposera d'un éclairage extérieur au niveau des cheminements et des entrées des bâtiments. Ces luminaires seront orientés vers le sol et commandés par détecteur pour éviter toute pollution lumineuse.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☐	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☐ Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet respectera le dossier Loi sur l'Eau actuellement en cours de réalisation. Le débit de fuite du projet sera limité à 1 l/s/ha, et visera un « zéro rejet » par le recours à un traitement à la parcelle. Un réseau d'eau séparatif eaux pluviales / eau usées sera mis en place sur la parcelle. L'imperméabilisation du site sera fortement limitée afin d'infiltrer sur site un maximum d'eaux pluviales. A cet effet les cheminements semi-perméables seront privilégiés, 25% de l'emprise sera de pleine terre (PLU) et une partie significative des toitures sera végétalisée. La conception permettra, en regard du projet architectural et d'une réflexion à l'échelle du macro-lot, de combiner et d'arbitrer entre la rétention végétale, le stockage pour arrosage ou nettoyage des parties communes et la rétention pour « tamponner » les pluies d'orages.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒	☒	☐	En phase travaux l'ensemble des déchets seront traités par des filières adaptées. L'entreprise s'engagera à assurer la valorisation globale des déchets de 60% dont 30% matière. L'engagement dans une démarche de réduction à la source sera une consigne donnée aux équipes de conception et à toutes les entreprises : calepinage, consigne ou réutilisation des emballages, réutilisation des remblais... En phase exploitation, plusieurs dispositions seront mise en œuvre afin de favoriser le tri des déchets à la source et la valorisation des déchets ménagers, par le tri des ordures et la valorisation locale des bio-déchets (composteurs).
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐	☐	☒	Le projet immobilier est consécutif à la démolition de bâtiments tertiaires à usage de bureaux qui étaient vides de tout occupants. Ces bâtiments n'étaient pas reconnu comme ayant un quelconque intérêt architectural. Le site est également constitué d'une nappe imperméabilisée en surface et ne dispose d'aucun espace vert. Non seulement notre projet ne porte nullement atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager, mais vise au contraire à développer une opération exemplaire sur le plan architectural et paysager.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☒	☒	☐	En phase travaux, une aire d'attente et de livraison sera prévue au sein de l'enceinte de chantier pour limiter les éventuelles perturbations sur la circulation du quartier. Le projet vise à re-développer une zone tertiaire en déshérence au bénéfice d'une nouvelle programmation résidentielle. Cette population bénéficiera d'un cœur d'îlot paysager, d'un mail planté, d'espaces publics, d'espaces verts communs et privés.

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 :

Dans le cadre du projet de la ZAC de l'Arsenal, le terrain est intégré dans un ensemble de différents lots.

L'ensemble des points traités par l'étude d'impact dans le cadre de la ZAC et l'ensemble des préconisations définies par l'aménageur seront respectées.

Concernant la question des ressources, les lots adjacents vont potentiellement être excédentaires en terre polluées et déficitaires en terre saine. Ainsi, l'approche globale de la gestion des déblais-remblais à l'échelle de la ZAC se justifie.

Sur les aspects biodiversité, le lot G2, directement implanté au Sud du lot G1, est concerné par un enjeu moyen. Les autres lots sont concernés par des enjeux moyens à faibles.

La réalisation des travaux pourra également cumuler ses effets en termes de bruits avec les travaux des lots adjacents. Cependant, une démarche globale de chantier à faibles nuisances est réalisée pour l'ensemble de la ZAC. Elle prend en compte les interactions entre les chantiers.

Par extension, les projets adjacents produiront également des déchets et des modifications de la circulation.

L'ensemble de ces éléments sont traités par l'étude d'impact et la stratégie de développement durable à l'échelle de la ZAC prend en compte l'ensemble de ces sujets.

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 s'insère dans une ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été validée par les services de l'Etat. Le projet décrit dans le présent document est une opération résidentielle classique. Il s'inscrit dans le souhait de la municipalité de créer un morceau de ville en promouvant un développement urbain raisonnée et mixte. Cette opération permettra la réhabilitation d'un ancien site tertiaire aujourd'hui en déshérence. Le plan masse développé est peu dense et laisse une large part aux espaces publics et aux espaces verts, le site étant aujourd'hui imperméabilisé en totalité. Les hauteurs développées s'inscrivent dans le respect des orientations d'urbanisme. Les surfaces développées (15 000 m² SP) sont proches du seuil minimum pour l'étude d'impact au cas par cas.

Le projet n'est pas concerné par la très grande majorité des rubriques du présent document (pas de zone naturelle proche de type ZNIEFF, Natura2000, zone humide, captage d'eau...). Il aura peu d'incidence sur le milieu naturel, le site du projet s'inscrivant déjà dans une zone urbanisée. Il s'agit au contraire de reconvertir un site existant, s'inscrivant ainsi dans une démarche de développement durable et de non consommation d'espaces naturels. Le projet n'engendrera par ailleurs aucune nuisance pour le voisinage (ni bruit, ni odeur, ni lumière ou pollution), dans sa phase exploitation. En phase chantier les impacts seront temporaires et limités par la mise en place de moyens techniques et organisationnels. Les travaux s'inscriront dans une démarche de "chantier à faibles nuisances", dont la bonne mise en œuvre sera vérifiée par l'AMO HQE de l'opération.

Enfin, notre projet sera exemplaire en matière de développement durable et fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Profil Excellent, avec une performance énergétique Effinergie+ et ponctuellement des niveaux passifs.

Ces éléments nous conduisent à penser que notre projet devrait être dispensé de la réalisation d'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 ;	X
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) ;	X
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 ;	X
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 ;	X
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 ;	X

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
1. Étude d'impact de la ZAC, mars 2015
2. Plan de gestion dans le cadre du réaménagement du CRTB de Rueil Malmaison (92), ANTEA, Décembre 2015
3. Avis de l'autorité environnementale du 29 mai 2015 approuvant l'étude d'impact de la ZAC

9. Engagement et signature

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

Fait à

Paris

le,

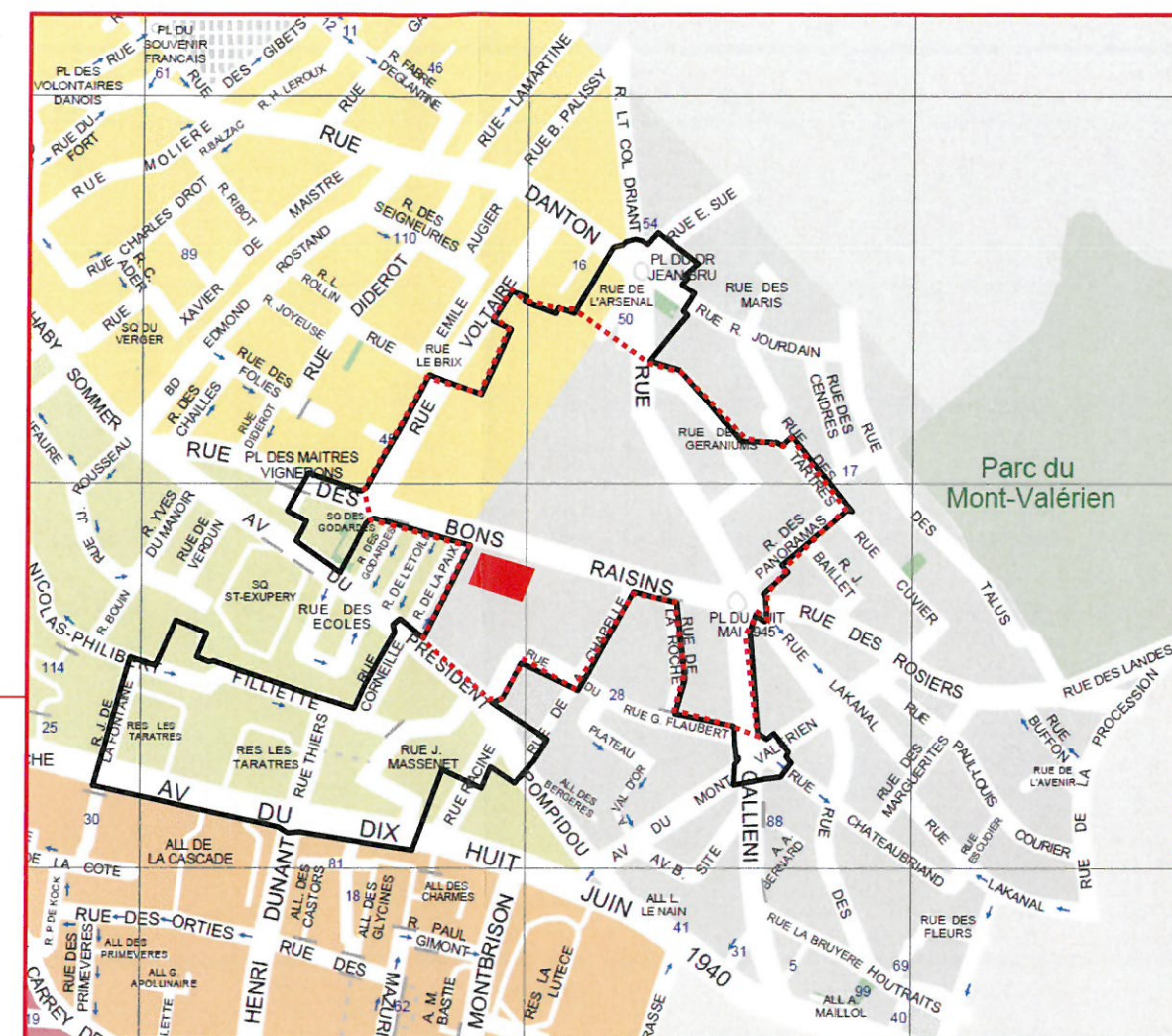
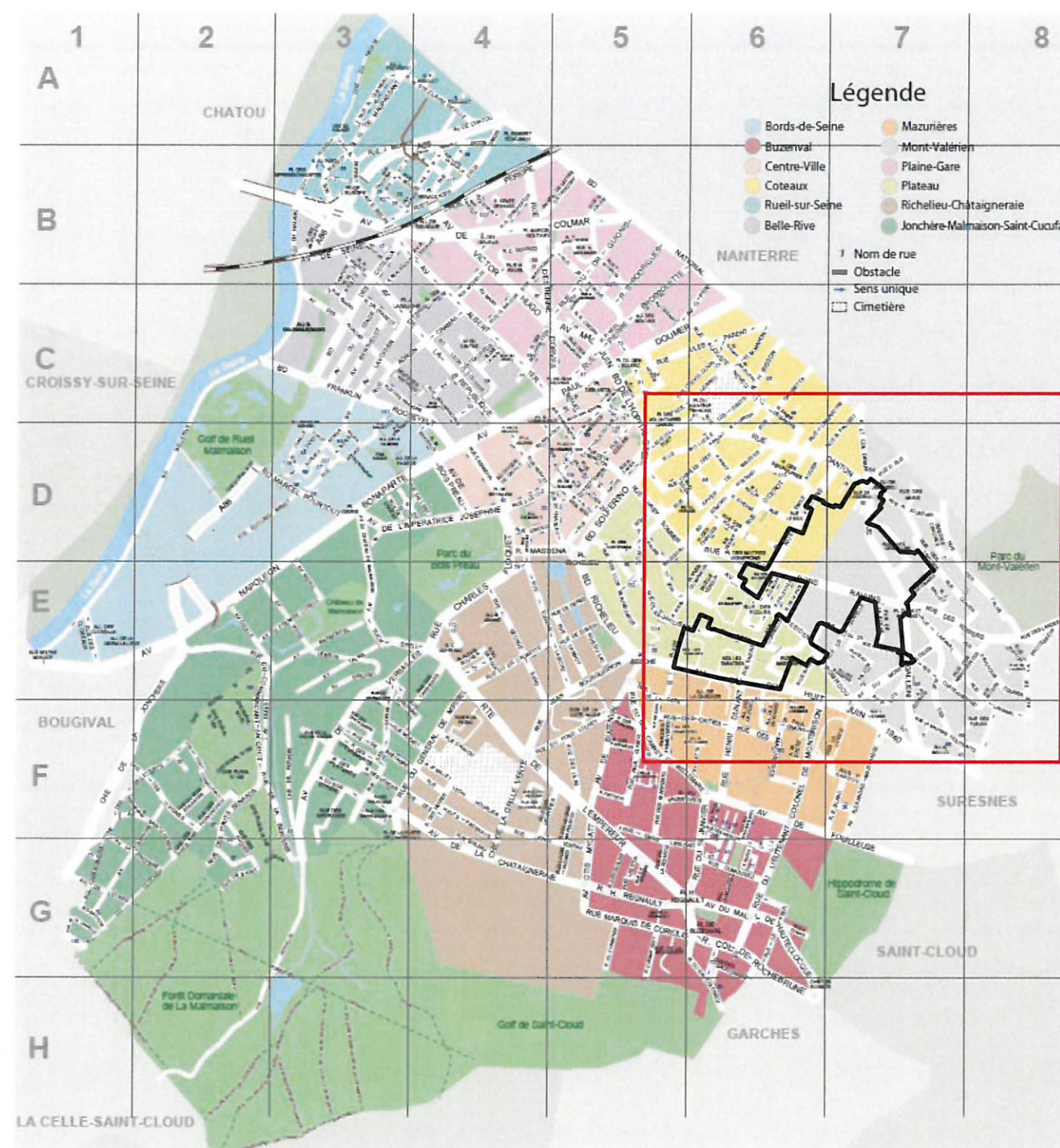
9 mars 2016

Signature

PITCH PROMOTION SA

6, rue de Penthièvre
75008 PARIS

Tél : 01 42 68 33 33 - Fax : 01 42 68 33 30
RC PARIS B 422 989 715
N° TVA FR 25 422 989 715



- Périmètre étude d'impact
- Périmètre ZAC
- Lot G1

Source : Site Internet de la Ville de RUEIL-MALMAISON

