

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 04/10/2016	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01116P0169

1. Intitulé du projet

Ensemble immobilier boulevard Richelieu / rue Masséna à RUEIL-MALMAISON (92)
(sur le site de l'ancien siège de la société NOVARTIS en France)

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
Rubrique n°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 »	Construction d'un ensemble immobilier d'une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 30 000 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

Le projet se réalise sur une friche urbaine laissée par la démolition des immeubles de bureau de l'ancien siège de Novartis France. Ce site était constitué d'un ensemble de bureaux aujourd'hui démolis, d'un parking d'environ 300 places (partiellement démoli) et d'un parc paysagé.

Lors de la refonte de son PLU, la ville de Rueil a souhaité un projet particulier à cet emplacement en bordure de son centre ville villageois en élaborant un secteur de plan masse et une OAP (cf. annexe 8-3).

Présenté de façon détaillé dans l'annexe 4, notre projet a été développé de concert avec la ville et consiste en la réalisation sur ces zones constructibles d'un ensemble immobilier neuf comprenant environ 350 logements dont 90 logements sociaux, une résidence pour personnes âgées de 108 logements, un restaurant en pied d'immeuble et un SPA. Ce projet représente 28 300m² en bordure de la rue Masséna / boulevard Richelieu et 1 300m² dédié au SPA dans le parc.

4.2 Objectifs du projet

Comme décrit dans l'OAP "Parc Novartis", la ville, à l'issue de la consultation publique organisée à l'occasion de la refonte de son PLU, a souhaité "rattacher" cet îlot à son centre ville suite au départ de Novartis et que soit développée une offre de logements de grandes qualités et diversifiée autour d'un nouveau parc public. A l'occasion de notre projet, une convention de PUP a été élaborée afin que les participations liées à notre projet puissent contribuer à la réalisation de ce futur parc.

Les intentions du parc public sont réaffirmées dans l'OAP et permettent notamment de désenclaver le secteur de ... pour l'accès au centre-ville par un cheminement piétonnier au travers du parc, et bien évidemment l'agrément d'un espace de qualité, avec plan d'eau artificiel en plein cœur du centre-ville de Rueil.

La ville a également programmé, avec le Conseil Général, la requalification des voies Richelieu et Masséna ainsi qu'initié sa réflexion sur la piétonnisation de l'actuelle place Richelieu qui deviendrait ainsi le parvis de l'accès principal au parc public.

Les accès au parc de stationnement du projet font l'objet d'une étude de circulation routière et d'un travail de concertation avec le voisinage et la ville permettant plusieurs hypothèses détaillées dans l'annexe 20 auto-évaluation.

Enfin, afin d'impacter le moins possible le site, nous avons pris la parti de conserver le parc de stationnement enterré existant en le réhabilitant. Ainsi les ouvrages neufs seront réalisés soit sur la boîte de parking existant soit sur pleine terre sans nécessiter de terrassements ou d'excavations nonobstant les systèmes de fondations spécifiques.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La durée prévisionnelle du chantier est d'environ 33 mois. Celle-ci se décompose en plusieurs phases.

- travaux de réhabilitation des deux niveaux de sous-sols existants des anciens bâtiments de bureaux:

curage avec conservation du radier existant

reconstitution des planchers (R-1 et RdC) avec reconfiguration de certaines files de poteaux existantes.

L'enveloppe du parking préexistant permet d'accueillir l'ensemble des besoins réglementaires en stationnement pour la réalisation de notre projet.

- travaux de construction des bâtiments

réalisation de la Résidence Pour Personnes Agées sur la rue Masséna

réalisation des logements sur le boulevard Richelieu.

réalisation du Spa

Notre calendrier opérationnel permet une livraison en 2019, date à laquelle la ville a prévu de budgéter les travaux du parc pour faire coïncider son ouverture à la livraison de notre projet.

Des dispositions, transcrites dans une charte chantier propre (cf. annexe n°18), seront prises par la maîtrise d'ouvrage durant la durée totale du chantier pour limiter les nuisances du chantier sur l'environnement et le voisinage.

Prenant en considération les spécificités du site, il est prévu, en complément de ces dispositions :

- de n'autoriser l'implantation des zones de stockages nécessaires aux différentes phases du chantier qu'à l'intérieur des emprises constructibles délimitées par le P.L.U. ;

- de préserver les différents espaces naturels présents sur le site (parc, "zones humides" telles que définies à l'annexe 9-2) en les isolant par l'implantation de palissades.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Comme l'illustre l'annexe 4, le projet objet de la présente demande porte sur la construction d'un ensemble de bâtiments disposés, conformément aux dispositions prévues par le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, à l'intérieur des 3 emprises constructibles définies en bordure du boulevard Richelieu et de la rue Masséna afin de préserver les espaces naturels existants sur le site.

Le projet permettra de distinguer 3 zones :

1. Zone Masséna

Le bâtiment accueille les chambres de la résidence pour personnes Agées ainsi que les services attachés.

Il intègre également un accès à la poche de parking.

2. Zone Richelieu (côté place)

Les constructions de logement développées au sein de l'emprise constructible située le long du boulevard Richelieu présenteront un épannelage dégressif favorisant des vues sur le parc et accueilleront une programmation mixte fait de logements sociaux, locatifs libres et accession.

Au pied de l'immeuble, un commerce de restauration avec terrasse publique à l'entrée du parc.

S'appuyant sur les éléments existants préservés (tels que le lac et les différents espaces naturels), le parc réaménagé par la Ville de RUEIL-MALMAISON sera accessible principalement depuis la Place Richelieu.

3. Zone Richelieu (côté rue de Gènes)

Les bâtiments accueilleront là aussi une programmation mixte (social, accession)

Un des bâtiments intègre le 2ème accès au parking. 2 hypothèses: accès directement par le bld Richelieu ou par la rue de Gènes. La ville souhaite proposer ces 2 hypothèses lors de la concertation dont fera l'objet notre dossier de pré-PC au courant du mois d'Octobre.

Ces 2 options ont été étudiées dans le cadre de l'étude de circulation qui a été réalisée.

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

Dossier au titre de la "loi sur l'Eau" (à ce titre, la note réalisée par le bureau d'études CUBE² jointe en annexe 9-3 montre que le projet impliquant un rabattement de nappe provisoire en phase travaux est concerné finalement par la rubrique 1.1.1.0 (régime de la "Déclaration") de la nomenclature "loi sur l'eau")

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
Surface du terrain d'assiette :	environ 43 400 m ²
Surface de Planchers (SDP) totale :	environ 30 000 m ²
Dont :	
- Habitation (dont : accession / locatif libre / locatif social) :	21 600 m ² (12 400 m ² / 3 600 m ² / 5 600 m ²)
- Résidence pour Personnes Agées (RPA) :	6 400 m ²
- Commerces :	2 000 m ²
Niveau maximum des bâtiments en superstructure:	Rdj+R+5
Niveau maximum des bâtiments en infrastructure:	R-2
Nombre de places de stationnement privé :	445

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

- 1 et 9 à 17, rue Masséna
- 9 rue d'Essling
- 14 Boulevard Richelieu
RUEIL-MALMAISON

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 10 ' 54 " E

Lat. 48 ° 52 ' 19 " N

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

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 site (zone constructible de l'USP22 du PLU de RUEIL-MALMAISON) objet du présent projet est une friche partiellement boisée sur lequel subsistent des traces des anciennes constructions auparavant exploitées par la société NOVARTIS et aujourd'hui en grande partie déconstruites, dont une partie de l'infrastructure de l'ancien bâtiment principal à usage tertiaire en bordure du boulevard Richelieu.

En bordure de ce site constructible, dans la zone qui fera l'objet d'un aménagement ultérieur par la ville de RUEIL-MALMAISON, se trouve un lac artificiel d'une superficie d'environ 6 000 m², en amont duquel se trouvent 3 plans d'eau de moindre envergure.

Une description plus précise de l'occupation du site figure dans l'annexe 7 au présent formulaire.

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. modifié en dernier lieu le 30 juin 2016 (délibération du Conseil du Territoire T4), et devenue exécutoire au 7 Août 2016.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E.) de la Communauté d'Agglomération du Mont Valérien (C.A.M.V.) a été approuvé le 10 Février 2014 par le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON et le 14 février 2014 par le Conseil Communautaire. Le site n'est localisé à l'intérieur d'aucune des zones à enjeux identifiées par ce P.P.B.E. à savoir : - les Zones de Dépassement des Valeurs Seuils (Z.D.V.S.) correspondant aux secteurs dans lesquels les valeurs de niveau sonore sont dépassées, uniquement à proximité des bâtiments dit « sensibles » tels que les habitations, les établissements de santé et d'enseignement, - les Zones de Développement en Secteur Bruyant (Z.D.S.B.) correspondant à des secteurs bruyants (les niveaux sonores réglementaires étant dépassés) dans lesquels sont prévus des projets d'aménagement et de constructions de bâtiments dits « sensibles » (habitations, établissements de santé et d'enseignement), - les zones à préserver comprenant en particulier les Zones Calmes (Z.C.) et les Zones d'Intérêt (Z.I.).

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 site n'est pas localisé à l'intérieur d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) ou d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) considérant que la Ville de RUEIL-MALMAISON n'a pas retenu la mise en place de cet outil sur son territoire pour protéger ses patrimoines architectural, urbain et paysager.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est localisé partiellement dans une enveloppe d'alerte potentiellement humides de classe 3 (cf. annexe 9-1) laissant « présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier, et dont les limites sont à préciser ». Un inventaire ayant pour objectif de fournir une délimitation des zones humides réelles a été réalisé par THEMA Environnement (cf. annexe 9-2). Finalement, environ 600 m ² (répartis en deux entités) ont été identifiés en tant que zones humides au sein du site. Jointe en annexe 9-3, la note "Loi sur l'Eau" réalisée par CUBE ² montre (à son chapitre 4) que le projet n'aura pas d'incidence sur les zones humides ainsi identifiées, aussi bien en phase travaux qu'en phase d'exploitation.
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"/>	La commune de RUEIL-MALMAISON est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine approuvé le 9 janvier 2004. Le site est localisé en dehors des zones d'aléas et des zones réglementaires établies dans ce plan. Un périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières a été adopté sur le territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON 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. Comme le montre l'annexe 15, le site n'est pas localisé à l'intérieur de ce périmètre.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les nombreuses investigations réalisées sur le site concluent à un état de pollution limité au droit du site avec essentiellement l'existence d'une zone de matériaux impactés par des hydrocarbures en partie Sud-Est (cf. annexe 14-2). Les anciennes cuves enterrées à l'origine des impacts par des hydrocarbures ont été démantelées (cf. annexe 14-1). Le redéveloppement de cette friche fait actuellement l'objet d'une demande de procédure « Tiers substitué » auprès du Préfet des Hauts-de-Seine. A cet effet un Plan de Gestion (PG) comprenant une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) confirmant la compatibilité sanitaire du site pour l'usage projeté sera établi. (cf. annexe 14-3).
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est localisé dans la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (annexe 10). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme l'illustre l'annexe 12-1, le site est localisé à l'intérieur d'un Site Inscrit dénommé "Ancien domaine de Richelieu". Son environnement comprend par ailleurs d'autres sites inscrits ou classés.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme le montre notamment l'illustration jointe en annexe 11, le site est très éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches, ceux-ci étant localisés, à chaque fois, à plus de 10 km. En raison notamment de cet éloignement géographique important, le site du projet n'a aucun lien avec les sites NATURA 2000 existants.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme l'expose plus en détail l'annexe 12-1, le site est également localisé à l'intérieur des périmètres de protection de deux Monuments Historiques (MH) à savoir l'Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul (MH Classé) et le parc du Domaine national de la Malmaison (MH partiellement Classé-Inscrit). Enfin, le site est très éloigné des différents sites répertoriés dans le patrimoine mondial de l'UNESCO (cf. annexe 12-2).

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>	
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La réutilisation dans le cadre du projet des niveaux de sous-sol des anciens bâtiments de bureau du site NOVARTIS localisés le long du boulevard Richelieu nécessite, au regard de la faible profondeur à laquelle se situe la nappe, la réalisation d'un rabattement provisoire et donc la création d'un puit de pompage pour la reprise des eaux d'exhaure et l'assèchement du fond de fouille (cf. détails dans le chapitre 2 de la note « Loi sur l'Eau » jointe en annexe 9-3).
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Menées dans le cadre du rabattement provisoire de la nappe tel que décrit ci-avant, les opérations de pompage ne devant intervenir que pendant la durée des travaux nécessaires pour permettre la réutilisation des niveaux de sous-sol (estimée à environ 5 mois), leurs incidences sur les niveaux des eaux souterraines restera donc très limitée.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu de la réutilisation dans le cadre du projet des niveaux de sous-sol des anciens bâtiments de bureau du site NOVARTIS localisés le long du boulevard Richelieu, les terrassements seront peu importants car limités à ceux nécessaires à la réalisation d'une rampe d'accès au Sud du site pour accéder au sous-sol côté Richelieu.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet intègre la réalisation d'espaces verts. L'aménagement de ces espaces nécessite un apport en terre végétale. La réalisation de la toiture végétalisée nécessite également un apport de substrat adapté.
Milieu naturel	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"/>	<p>S'inscrivant, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, à l'intérieur des zones constructibles de la zone USP 22 du PLU, lesquelles ont été définies à l'écart des emprises où la préservation de la végétation constitue un enjeu majeur, le projet aura un impact limité sur la faune et la flore actuelles du site.</p> <p>Les travaux pourraient être à l'origine d'un dérangement de la faune (notamment les oiseaux, lapins, etc) présente dans les environs (bruits, mouvements, etc). Ces espèces seront toutefois peu sensibles à ce dérangement puisqu'elles pourront trouver refuge dans des zones situées à proximité.</p> <p>Seuls deux arbres (platanes) inscrits au PLU en tant qu'arbres remarquables sont présents dans les zones constructibles de la zone USP 22. Le projet est conçu pour permettre la conservation de ces arbres et leur insertion dans l'aménagement général du site. Durant les travaux, et afin de les préserver, ces arbres feront l'objet d'un signalement particulier. De plus, des mesures telles que la mise en place d'une gaine de planches de bois sur le pourtour de l'arbre permettront d'assurer la protection du tronc.</p>
	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"/>	Le projet, en particulier de par sa nature et de son positionnement géographique très éloigné notamment des différents espaces protégés (sites Natura 2000, etc) et des zones d'inventaires de la faune et de la flore telle que les ZNIEFF, ne portera pas atteinte à ces différents espaces. De manière générale, le projet, de par l'implantation des futures constructions à l'intérieur des zones constructibles définies par le PLU dans la zone USP 22, à l'écart des divers espaces naturels du site par ailleurs protégés, ne porte pas atteinte à l'environnement.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Conçu dans le respect des dispositions du P.L.U. , le projet prévoit l'implantation des futures constructions à l'intérieur des zones constructibles définies par le document d'urbanisme (zone USP 22). L'implantation des constructions à l'intérieur de ces zones dont les emprises s'étendent principalement en bordure du terrain, le long du boulevard Richelieu et de la rue Masséna (cf. annexe 8) permet de préserver en particulier le plan d'eau ainsi que les différents espaces verts objets d'une protection et situés en dehors de ces zones (qu'il s'agisse de l' "Espace Boisé Classé", des différents "espaces verts à protéger" et des "arbres remarquables" répertoriés).
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé dans un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et n'est pas situé dans le voisinage d'installations type SEVESO. Jointe en annexe 14-1, la copie du courrier adressé le 2 mai 2016 par la Préfecture des Hauts-de-Seine à la FONCIERE RICHELIEU, au terme des opérations réalisées en Janvier 2015 sous le contrôle de ANTEA (démantèlement des anciennes cuves à fioul et à essence), atteste : - d'une part, que les documents qui lui ont été communiqués, dont le rapport rédigé en Mars 2015 par ANTEA, justifient de la mise en sécurité du site, - d'autre part, qu'il n'y a plus aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présente sur le site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas soumis au risque d'inondation par débordement de la Seine. Toutefois, comme l'illustre l'annexe 16, il est soumis au risque d'inondation lié au phénomène de remontée de la nappe. Ce risque fera l'objet d'une vigilance accrue, en particulier en phase chantier durant laquelle un rabattement pourra s'avérer nécessaire en fonction du niveau atteint par la nappe lors de cette phase. Comme l'illustre également cette même annexe 16, le projet est localisé dans une zone où l'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme « fort ». L'annexe 15 montre enfin que le projet n'est pas localisé à l'intérieur du périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières adopté sur le territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON par arrêté préfectoral du 7 août 1985 en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne comprend pas d'activités polluantes et n'est pas susceptible d'engendrer des risques sanitaires en phase exploitation. Des dispositions seront prises en phase chantier pour prévenir et éviter les risques de pollution des sols et des eaux (souterraines et de surface) : mise en place d'aires étanches pour le stockage de carburant et de dépôt et d'entretien des véhicules et engins de chantier, stockage des produits chimiques selon les normes en vigueur, etc Un Plan de Gestion sera établi incluant une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) confirmant la compatibilité sanitaire du site pour l'usage projeté. Le Dossier Technique Amiante (DTA) mis à jour par la société CSE Prévention conclut à l'absence de matériaux contenant de l'amiante dans les parties de bâtiments qui faisaient l'objet du permis de démolir accordé à NOVARTIS et non encore déconstruites.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase exploitation, les bruits générés par les bâtiments construits dans le cadre du projet seront ceux d'une vie de quartier tels qu'ils peuvent être observés, par exemple, dans le tissu environnant.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération sont susceptibles d'être à l'origine de nuisances sonores pour les occupants des bâtiments situés dans l'environnement immédiat du site. Comme le prévoit la "Charte Chantier Eco-Responsable" jointe en annexe 18, le planning des tâches bruyantes et les horaires de chantier mis en place préalablement seront respectés.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas susceptible d'entraîner des odeurs et d'être soumis à des nuisances olfactives.
	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"/>	Le projet n'est pas susceptible d'engendrer des vibrations et d'être concerné par des vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre des émissions lumineuses caractéristiques d'un quartier résidentiel (éclairage des cheminements internes et des accès aux bâtiments).</p> <p>Les commerces seront tenus de respecter la réglementation en vigueur (cf. arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels).</p> <p>Le projet est concerné par la pollution lumineuse caractéristique de l'agglomération parisienne et, plus localement, par les émissions liées à l'éclairage des voiries et espaces publics proches et celles liées aux autres constructions situées dans l'environnement.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les déplacements automobiles des futurs usagers du site seront par ailleurs susceptibles de générer des émissions polluantes. Toutefois, comme le montre le § 3.2.2 de l'étude de circulation (cf. annexe 19) comparant globalement, pour le matin et le soir, les flux générés principalement par les logements projetés avec les estimations des flux générés par les anciens bâtiments tertiaires du site NOVARTIS à l'époque de son exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les flux générés par le projet seront identiques aux estimations de flux générés par les anciens bâtiments tertiaires le soir (avec toutefois une inversion des sens entre émissions et attractions tenant compte de l'évolution de l'occupation du site entre une zone de bureaux et une zone de logements) conduisant à des rejets comparables de polluants d'origine automobile dans l'air ; - le matin, les flux générés par le projet seront inférieurs aux estimations de flux générés par les anciens bâtiments tertiaires, impliquant donc des rejets de polluants d'origine automobile dans l'air moindres. <p>La production de chauffage sera également à l'origine d'émissions polluantes. L'opération fait toutefois l'objet d'une certification NF habitat et la certification NF habitat HQE sera recherchée pour le logement social.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création des bâtiments et des espaces communs va créer des surfaces imperméables qui nécessitent la mise en oeuvre d'une gestion des eaux pluviales en conformité avec le PLU de la ville de RUEIL-MALMAISON.</p> <p>Le contexte géologique du site et la réglementation concernant la gestion des eaux pluviales sur la commune de RUEIL-MALMAISON empêche la mise en place d'ouvrage d'infiltration dans le sol ou le sous-sol. La gestion des eaux pluviales se fera dans des ouvrages étanches, seul un rejet à débit régulé à 2L/s/ha sera réalisé dans le réseau pluvial de la rue Masséna (pour plus de détails cf. chapitre 3 de la Note "Loi sur l'Eau" jointe en annexe 9-3).</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase exploitation, les surfaces de logement produiront des déchets non dangereux qui seront valorisés par le tri sélectif (au moyen de locaux déchets dimensionnés en conséquence).</p> <p>En phase chantier, la réalisation du projet va nécessairement conduire à la production de déchets. Des dispositions relatives à l'organisation de la gestion de ces déchets sont prévues dans la "Charte Chantier Eco-Responsable" figurant en annexe 18 (estimation de production demandée aux entreprises, tri des déchets, etc).</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Comme l'illustre l'annexe 12-1, le projet figure à l'intérieur du Site Inscrit dénommé « Ancien domaine de Richelieu ».</p> <p>Conformément aux dispositions prévues à l'article L.341-1 du Code de l'Environnement, cette inscription entraîne l'obligation pour le maître d'ouvrage du projet "de ne pas procéder à des travaux autres que ceux [...] d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention."</p> <p>Les terrains ne font pas partie d'un site archéologique recensé ou localisé à l'intérieur d'une zone connue pour sa sensibilité archéologique.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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.

cf. annexe 20 : Auto-évaluation

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

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 : Extraits du cadastre</p> <p>Annexe 7 : Historique et état actuel du site</p> <p>Annexe 8 : Extraits du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de RUEIL-MALMAISON</p> <p style="margin-left: 20px;">8-1 - Extrait du plan de zonage du P.L.U.</p> <p style="margin-left: 20px;">8-2 - La zone USP 22 du P.L.U.</p> <p style="margin-left: 20px;">8-3 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Parc Novartis »</p> <p>Annexe 9 : Délimitation d'une éventuelle zone humide</p> <p style="margin-left: 20px;">9-1 - Extrait de la carte d'identification des enveloppes d'alertes potentiellement humides en région Ile-de-France</p> <p style="margin-left: 20px;">9-2 - Dossier de délimitation des zones humides réalisée par THEMA Environnement</p> <p style="margin-left: 20px;">9-3 - Note « Loi sur l'Eau » réalisée par CUBE²</p> <p>Annexe 10 : Carte de localisation des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) dans le bassin Seine Normandie</p> <p>Annexe 11 : Carte de localisation des sites du réseau NATURA 2000 les plus proches du site</p> <p>Annexe 12 : Patrimoine</p> <p style="margin-left: 20px;">12-1 - Carte de localisation des Sites Classés et des Sites Inscrits et des Monuments Historiques (MH)</p> <p style="margin-left: 20px;">12-2 - Plan de localisation du site par rapport aux éléments les plus proches intégrés au patrimoine mondial de l'UNESCO</p> <p>Annexe 13 : Extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France</p> <p style="margin-left: 20px;">13-1 - Extrait de la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)</p> <p style="margin-left: 20px;">13-2 - Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue (TVB)</p> <p>Annexe 14 : Etat de la qualité environnementale du site</p> <p style="margin-left: 20px;">14-1 - Carte de localisation des sites répertoriés par les bases de données BASOL, BASIAS et des I.C.P.E. au niveau du site et de ses abords</p> <p style="margin-left: 20px;">14-2 - Synthèse des résultats des investigations réalisées sur le site en matière de qualité des sols, des gaz émanant des sols et des eaux souterraines</p> <p style="margin-left: 20px;">14-3 - Etat de la qualité environnementale actuelle du site et dispositions prévues en matière de gestion des terres polluées</p> <p>Annexe 15 : Illustrations relatives au risque de mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines</p> <p>Annexe 16 : Cartes de l'aléa d'inondation par remontée de nappe et de l'aléa retrait-gonflement des argiles</p> <p>Annexe 17 : Localisation des « projets connus » dans l'environnement du site</p> <p>Annexe 18 : Charte Chantier Eco-Responsable NEXITY / CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER</p> <p>Annexe 19 : Étude de circulation</p> <p>Annexe 20 : Auto-évaluation</p>

9. Engagement et signature

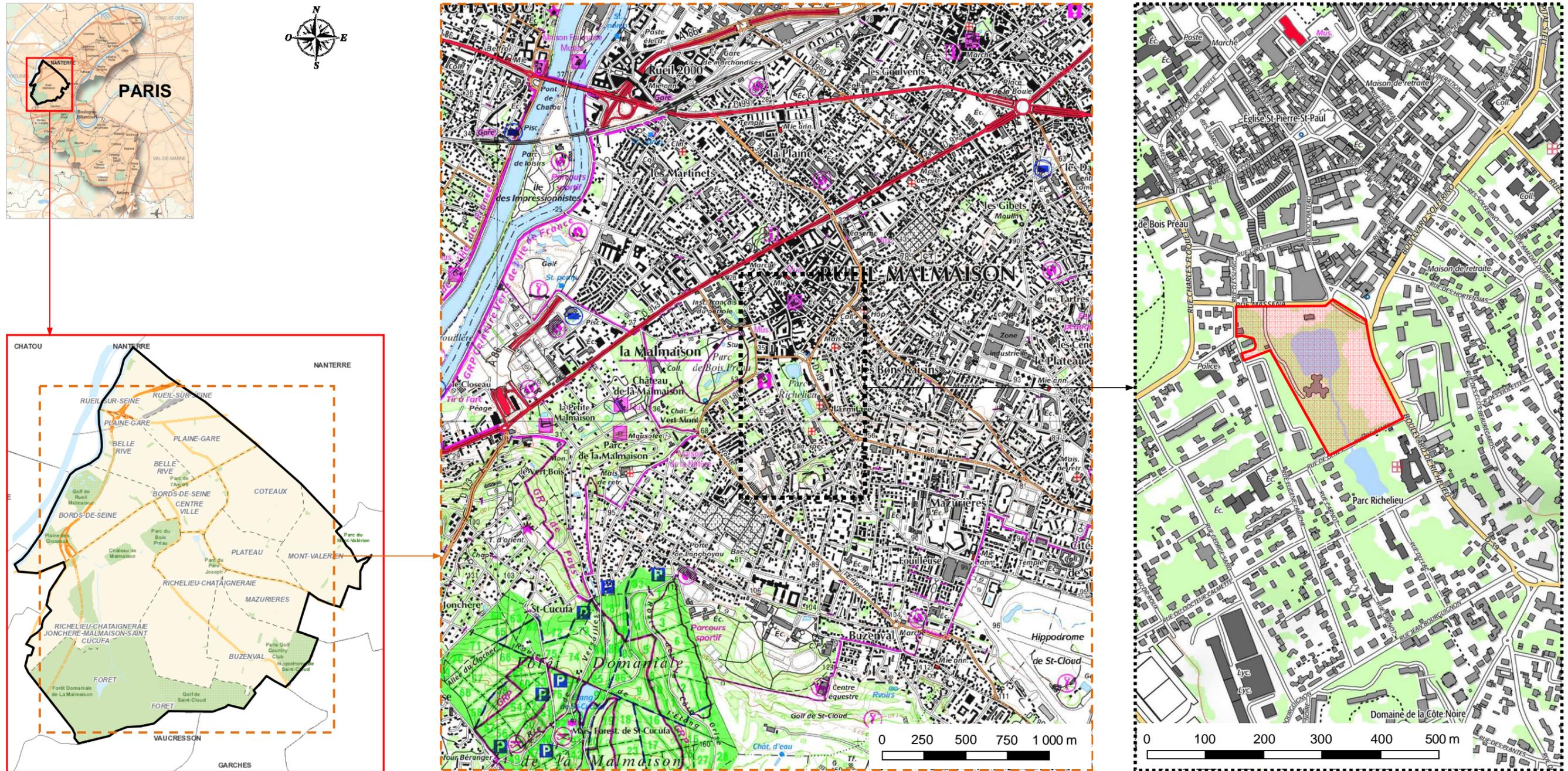
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à **PARIS**

le, **29 Septembre 2016**

Signature

Annexe 2 : Plan de situation



Source : Portail cartographique de la Ville de RUEIL-MALMAISON, Geoportail, IGN

 Délimitation indicative du site

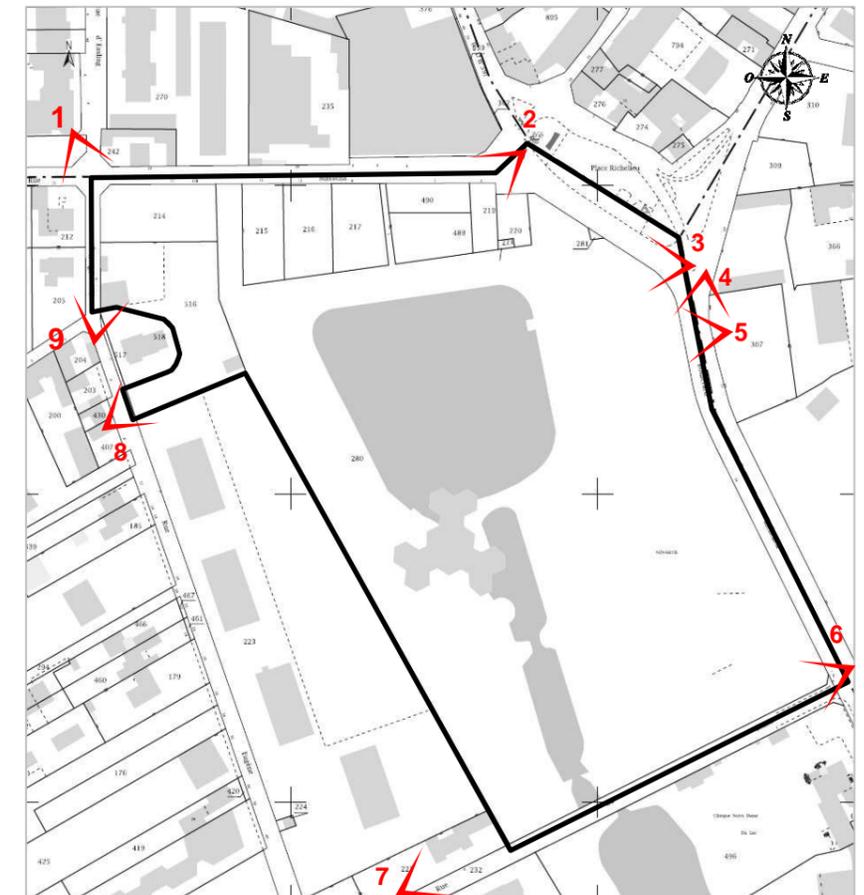
Annexe 3 : Insertion du projet dans l'environnement

La société FONCIERE RICHELIEU, Société par Actions Simplifiée (SAS) majoritairement détenue par la société NOVARTIS France, est propriétaire d'un terrain d'une surface d'un peu plus de 4h localisé à proximité immédiate du centre-ville de RUEIL-MALMAISON. Une promesse de vente de ce terrain a été signée le 9 Juin 2016 entre le propriétaire du terrain et un groupement réunissant BROWNFIELDS Gestion, SEERI (filiale de NEXITY) et CREDIT AGRICOLE Immobilier Résidentiel.

Le projet objet de la présente demande d'examen au cas par cas sera co-développé par l'équipe d'architectes constituée de BOISSESON DUMAS VILMORIN & Associés, LOBJOY BOUVIER & BOISSEAU et les Ateliers 115. Une rétrocession à la ville de RUEIL-MALMAISON de tout ou partie du parc et du lac est envisagée à l'issue de la réalisation du projet. Les modalités de cette rétrocession restent toutefois à définir précisément.

La mise au point du permis de construire relatif à ce projet sera élaboré en partenariat avec la Ville de RUEIL-MALMAISON et fera l'objet d'une concertation avec la population.

3-1 - Perceptions du site depuis son environnement



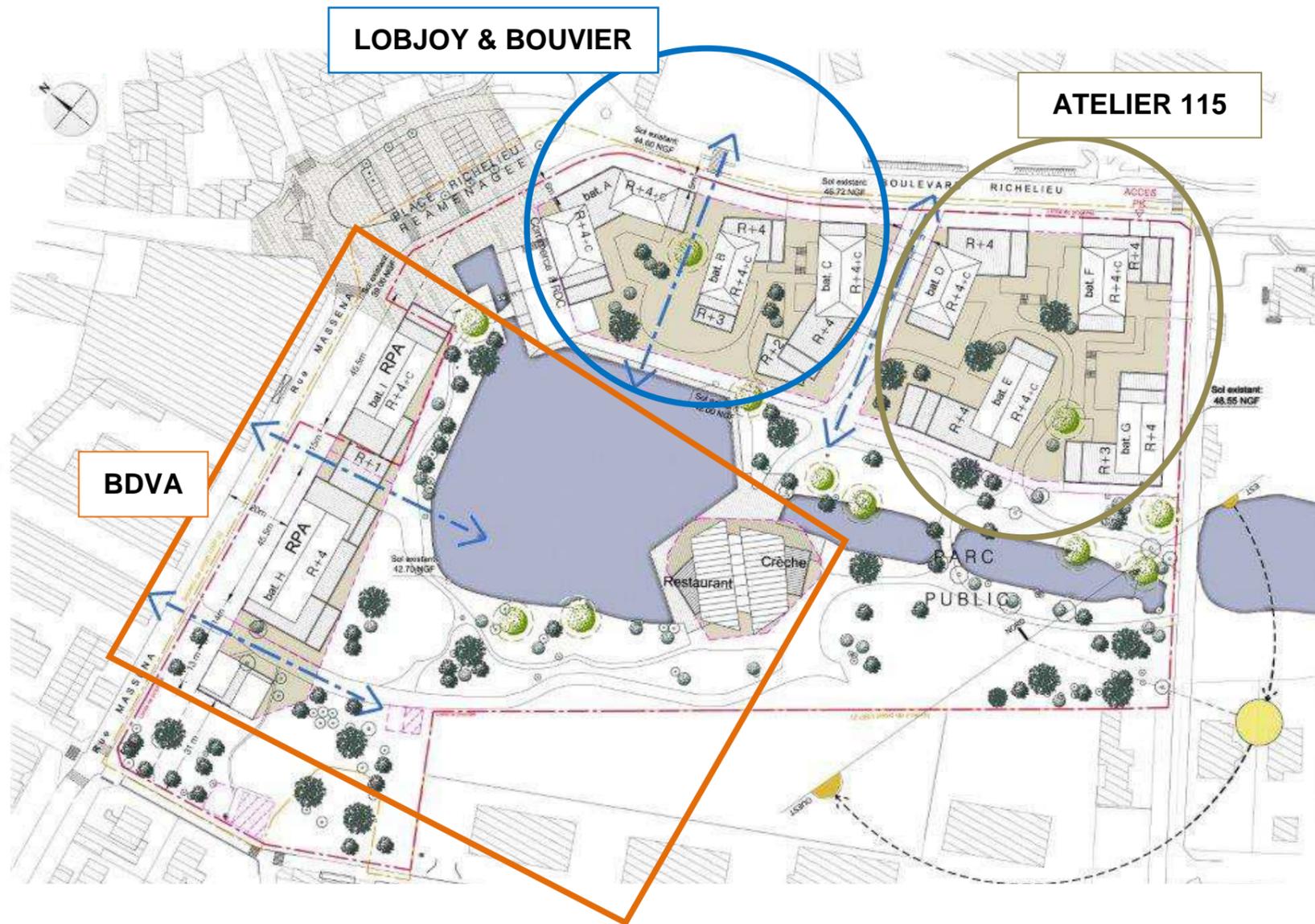
— Délimitation indicative du site

3-2 - Photomontage
Illustration fournie à titre indicatif



Annexe 4 : Plan masse et programme de l'opération

Plan masse



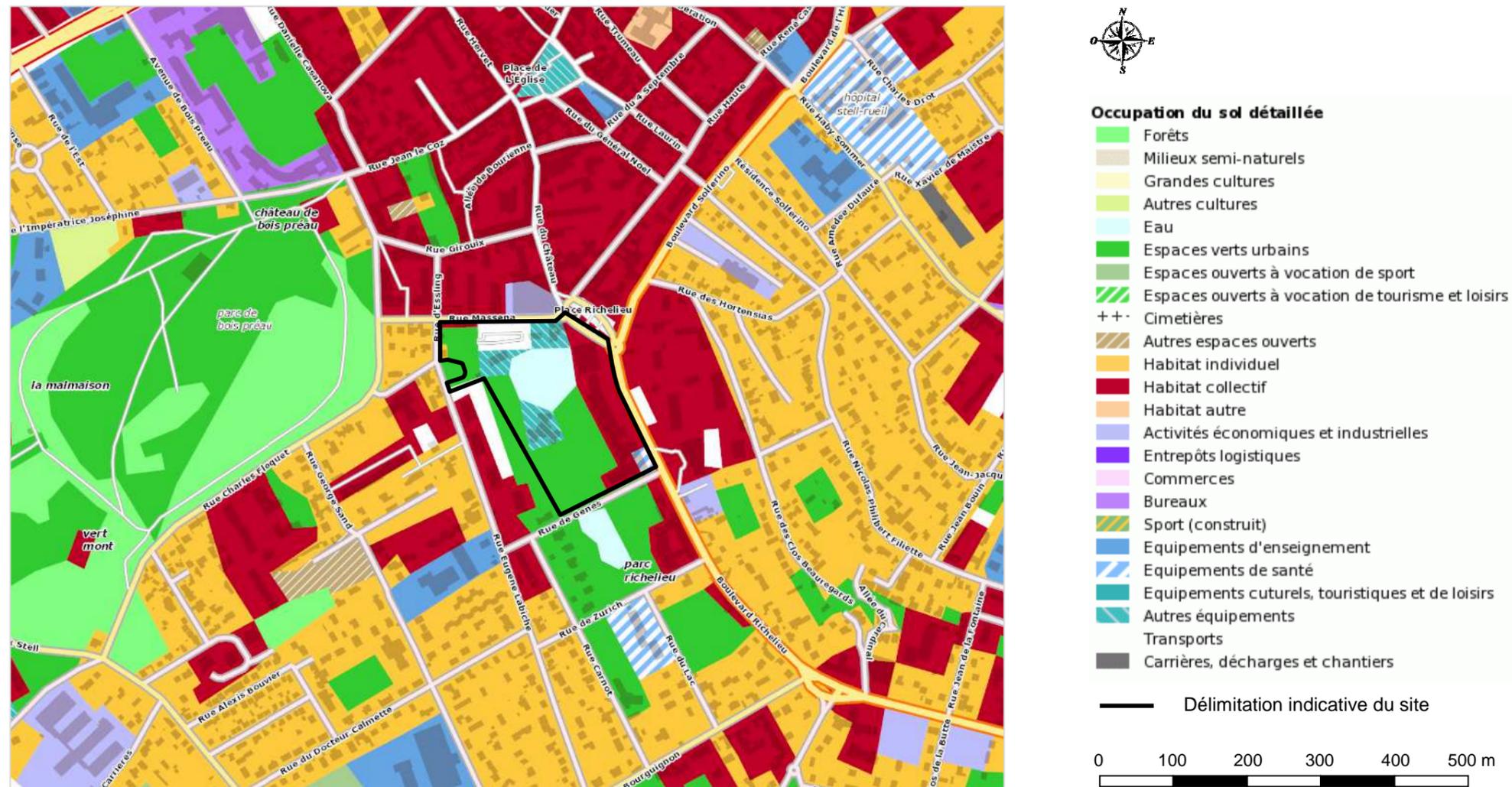
Programme de l'opération
(en m² de Surface de Planchers)

Bâtiment	Logement	RPA*	Commerce	Total
A	3 500	-	300	3 800
B	3 030	-	-	3 030
C	3 600	-	-	3 600
D	2 950	-	-	2 950
E	3 220	-	-	3 220
F	2 650	-	-	2 650
G	2 400	-	-	2 400
H & I	-	6 400	-	6 400
J	250	-	-	250
K	-	-	1 700	1 700
Total	21 600	6 400	2 000	30 000

* Résidence pour Personnes Agées

Annexe 5 : Les abords du projet

5-1 - Mode d'occupation des sols dans l'environnement du site



Le site de l'opération objet de la présente demande d'examen au cas par cas est localisé dans le Village « Richelieu-Châtaigneraie » défini sur le territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON (92).

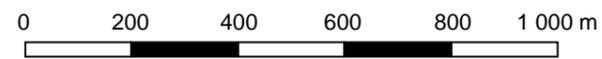
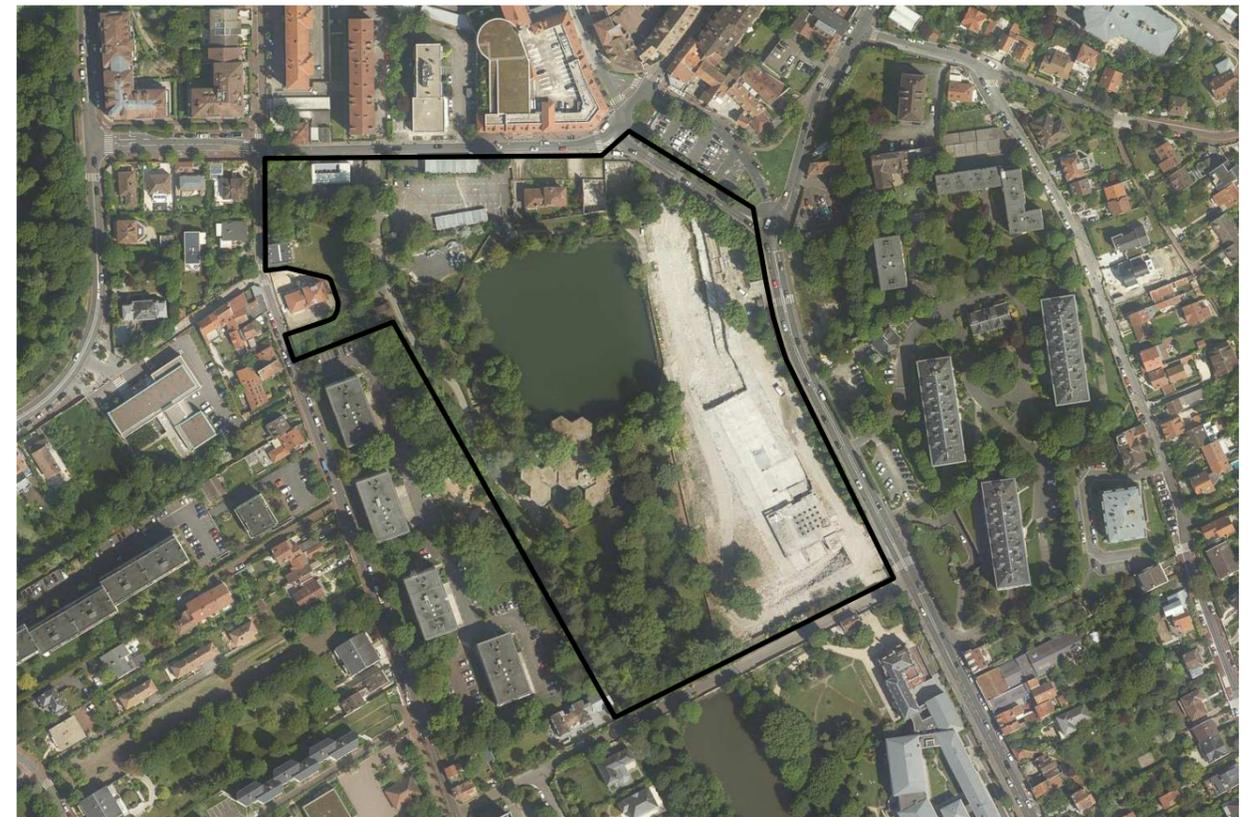
Localisé à proximité immédiate du centre-ville historique, il est bordé par la rue Masséna au Nord, la place Richelieu au Nord-Est, le boulevard Richelieu à l'Est, la rue de Gênes au Sud et par la rue d'Essling ainsi que la partie arrière des parcelles situées le long de cette voie jusqu'au carrefour formé avec la rue de Gênes à l'Ouest.

Comme l'illustre l'image ci-avant, le tissu urbain aux abords du site est particulièrement varié. Au nord et à l'Est, le tissu urbain aux abords directs du site est principalement constitué d'habitations collectives disposant pour certaines de surfaces commerciales à rez-de-chaussée. A l'Ouest, le tissu urbain témoigne d'une plus grande mixité avec un mélange d'habitations collectives et individuelles.

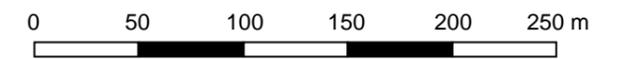
Situé dans un secteur dans lequel la végétation est omniprésente, dans les terrains privés mais également dans les espaces publics, le site est localisé à proximité d'un parc ouvert au public d'une superficie d'environ 17 ha, le Parc de Bois-Préau, au cœur duquel trône un château, annexe du château de Malmaison.

On dénombre également de nombreux équipements aux abords du site dont les écoles maternelle et élémentaire George Sand au Sud-Ouest (situées respectivement rue E. Labiche et rue G Sand), un commissariat de Police à l'Ouest (rue C. Floquet), les parkings Richelieu et Masséna au Nord (situés respectivement en bordure de la place Richelieu et de la rue Masséna), le centre culturel l'Ermitage et le Centre National Psychiatrique MGEN au Sud (situés respectivement boulevard Richelieu et rue du Lac).

5-2 - Prises de vues aériennes sur le site et ses abords



— Délimitation indicative du site



Source : Geoportail, IGN