Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

cerfa
N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
24/04/2017	26/04/2017	F01117P0082

1. Intitulé du projet

Aménagement de l'ensemble Immobilier Le Lumière à Rueil Malmaison (92)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale	SCCV RUEIL-LE LUMIERE
Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale	Stéphane AMINE en qualité de gérant
RCS / SIRET	822 728 473 00015 — Forme juridique : SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)*
39°	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10.000 m² et inférieure à 40.000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha. L'ensemble immobilier générera une surface de plancher d'environ 25 000 m² sur un terrain de 5.641 m².

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Il s'agit de détruire un bâtiment existant et de reconstruire un nouveau bâtiment en conservant les fonctionnalités existantes soient un bâtiment à usage de bureaux avec une coque commerce en rez-de-chaussé, un local vélo, un restaurant d'entreprise, 330 places de parkings en sous sols compris places PMR, locaux archives et locaux poubelles.
La liaison piétonne (allée Armand Camus) sera maintenue.

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

4.2 Objectifs du projet

L'objectif est de proposer un ensemble immobilier récent avec des certifications environnementales répondant aux critères actuels en termes d'aménagement de bureaux.
La hauteur existante d'étage courant de 3.10 m est insuffisante au regard de 3.55 m recherchés pour atteindre une hauteur sous faux plafond de 2.70 m dans les étages courants et l'intégration de plénums techniques en faux plancher et faux plafond en accord avec les performances technologiques des nouveaux projets.
Le bâtiment actuel est occupé uniquement par les commerces et les étages de bureaux sont inoccupés.
Les travaux d'adaptation qui ne garantiraient pas le résultat final seraient très importants et coûteux à comparer avec une démolition et reconstruction de l'ensemble immobilier.
C'est pourquoi il a été fait le choix de cette opération.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La période de travaux du projet sera marquée par 2 phases distinctes à savoir :
- une phase de démolition de l'ensemble des constructions présentes dans les parcelles du périmètre d'étude,
- une phase de construction de l'ensemble immobilier puis aménagement de l'extérieur.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Il s'agit d'aménager un ensemble immobilier comprenant 2 bâtiments de 12464 m^2 et de 10154 m^2.
Dans ces bâtiments, sera installé au rez-de-chaussé un restaurant (1352 m^2) et une coque commerce (240 m^2).
Ces bâtiments comprendront 7 étages et deux sous-sols destinés au parking de 330 places dont 7 PMR.
Il est prévu une aire de livraison pour faciliter les livraisons du bâtiment sans gêner la circulation vis-à-vis des riverains.
Un local vélo protégé d'environ 120 m^2 sera situé en rez de chaussée de l'immeuble à équidistance des deux halls d'entrée.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire.
Le système de chauffage par pompe à chaleur est soumis à déclaration ICPE au titre de la rubrique 1185-2-a.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface totale de plancher des bâtiments	24 448 m²
Surface totale de la zone	5.641 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Le projet est situé sur la commune de Rueil Malmaison (92500) au 17 -19 rue des deux gares.

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 4 8 ° 5 3 ' 0 2 " E **Lat.** 2 _ ° 1 0 ' 2 6 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a),10°,11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Point d'arrivée : **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Communes traversées :
Rueil - Malmaison

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? **Oui** [X] **Non** [ ]

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** [ ] **Non** [ ]

Le bâtiment se situe dans la ZAC Rueil 2000 qui a fait l'objet d'une dossier de création approuvé le 12/07/1999.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

1 Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.
Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html.
Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.
Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	La zone d'étude n'est concernée par aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont situées à plus de 3km au Sud Est et notamment au Sud Ouest le " Bois de Saint-Cucufa et coteaux de Gallicourts.
En zone de montagne ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le projet n'est pas dans une zone couvert par un arrêté de protection de biotope.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Le projet n'est pas localisé sur une commune littorale.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	La zone d'étude n'est concernée par aucune de ces zones.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	La ville de Rueil-Malmaison est concernée par le PPBE des infrastructures routières de l'Etat, qui a été approuvé le 22 janvier 2013. Dans le PLU de Rueil-Malmaison, la zone se situe à proximité de la voie ferrée (classée comme voie bruyante de catégorie 3). A proximité l'avenue Edouard Bellin et l'A86 sont également classées en voie bruyante, respectivement en catégorie 3 et 1.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	La zone d'étude n'est inscrite dans aucun monument historique ni au patrimoine mondial.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	L'aménagement prévu n'empiète pas sur une zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Rueil-Malmaison est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) de la Seine approuvé le 9 janvier 2004. La zone d'étude est en zone C (densité urbaine), soumise au risque inondation par débordement de la Seine, une cote de casier est fixée à 27.60. Le règlement de la zone autorise la reconstruction de bâtiment sous réserve que la cote de tout plancher soit au-dessus de la cote du casier. Les sous-sols sont interdits hormis pour les stationnements. Il n'y a pas de PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par des sols pollués. Le site BASIAS le plus proche se situe à 2 km et correspond à un ancien site avec dépôt de liquide inflammable à Nanterre.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Le site n'est pas inscrit dans une zone de répartition des eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	☐	☒	Le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	La zone d'étude n'est inscrite dans aucun site inscrit, le plus proche est le secteur des "propriétés riveraines du boulevard de Belle-Rive", localisé à environ 500 m au Sud de la zone.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les zones Natura 2000 les plus proches sont localisées à plus de 10 km et correspondent "aux sites de Saint Denis" et à l'"Etang de Saint Quentin".
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet ne se situe ni dans un site classé ni à proximité.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet engendrera de la consommation d'eau durant la phase travaux et la phase d'exploitation (en outre pour l'ensemble des tâches quotidiennes liées à la présence des bureaux) qui seront prises dans le réseau d'eau potable de la ville de Rueil-Malmaison.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet immobilier ne modifiera pas les niveaux souterrains existants, il réutilisera le socle existant. Aucun terrassement supplémentaire ne sera réalisé.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	L'aménagement de la zone se fera sur le site suite à la démolition du premier bâtiment. Les matériaux excédentaires correspondront aux matériaux de déconstruction de l'ensemble immobilier actuel.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	L'ensemble des constructions envisagées nécessiteront l'apport de matériaux extérieurs. Elles mobiliseront des ressources naturelles du sol et du sous-sol (fabrication du béton, ...).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet n'aura aucune incidence sur le milieu naturel, il s'agit de détruire un bâtiment existant et de reconstruire un ensemble immobilier à la place. le site se situe en zone urbaine.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière par rapport au milieu naturel.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière par rapport au milieu naturel.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet n'engendra aucun consommation d'espaces agricoles, forestiers et maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par le risque technologique. Aucun PPRT et aucun site SEVESO ne sont recensés à proximité du site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La zone est concernée par le risque inondation mais la construction réalisée prend en compte ce risque et respecte la cote de crue définie. Le niveau du RDC sera supérieur au seuil de la cote du casier. Le projet est compatible avec le PPRI de la Seine. La zone est en zone sismique très faible 1, cette information a été prise en compte dans la conception du bâtiment.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet n'engendre et n'est concerné par aucun risque sanitaire.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet engendra un trafic supplémentaire en phase chantier toutefois limité et peu conséquent sur les bâtiments alentours au vu de la circulation actuelle. En phase exploitation, l'activité au sein de l'ensemble immobilier va également générer de nouveau trafic
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Aucun équipement ne sera générateur de nuisances acoustiques. En effet, les équipements prévus en extérieur respecteront la réglementation en termes d'émergence sonore. De plus, les façades seront traitées en conséquence dans le respect des démarches environnementales visées. Le projet se situe aux abords d'une voie ferrée.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	L'ouvrage n'engendre aucune nuisance olfactive. Le projet n'est pas concerné par les odeurs.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Les démolitions des constructions existantes nécessaires à l'élaboration du projet seront de nature à engendrer des vibrations mais elles seront temporaires. Le projet n'est pas concerné par des vibrations.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☒	☒ ☐	Il n'est pas prévu d'éclairage de façade extérieur. Seules des émissions lumineuses liées au fonctionnement de l'immeuble de bureaux sont émises qui de plus sera asservi à une programmation horaire pour une coupure nocturne. Le projet sera concerné par des émissions lumineuses via les habitations et les réverbères des voiries alentours.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet n'engendre pas de rejet atmosphérique (activité de bureaux) et le chauffage se fait par pompe à chaleur. De plus, les systèmes techniques dédiés à la ventilation seront équipés de filtration.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le projet engendra des rejets d'eaux pluviales qui seront infiltrés in situ et des rejets d'eaux usées qui seront collectés par le réseau d'assainissement de la ville de Rueil-Malmaison.
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	Il s'agit d'un ensemble Immobilier qui n'engendra pas d'effluents.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase de travaux, le projet engendra la production de déchets non dangereux, inertes et dangereux (amiante) via la démolition des bâtiments existants. Durant sa phase d'exploitation, le projet engendra une production d'ordures ménagères supplémentaire par rapport à la situation actuelle.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet ne sera pas de nature à porter atteinte au patrimoine archéologique, culturel et architectural. Le projet engendrera localement une modification du paysage architectural.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☐	☒	L'aménagement permettra de proposer des bâtiments conformes à l'activité de bureaux, le site actuel étant inoccupé. L'activité proposée restera identique à la situation actuelle.

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

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet de construction de cet ensemble immobilier n'aura pas d'incidence sur le site, en effet, il s'agit de déconstruire un bâtiment existant en grande partie inoccupée pour le remplacer par un bâtiment plus moderne, répondant aux besoins en bureaux, répondant aux normes en vigueur et qui présentera de meilleures performances énergétiques et environnementales (certifications HQE niveau excellent et BREEAM very good prévues).
Au vu du projet et de la configuration actuelle du site, une étude d'impact n'apparaît donc pas nécessaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories *5° a), 6° b) et c), 7°, 9°,10°,11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux *5° a), 6° b) et c), 7°, 9°,10°,11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

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

Objet

9. Engagement et signature

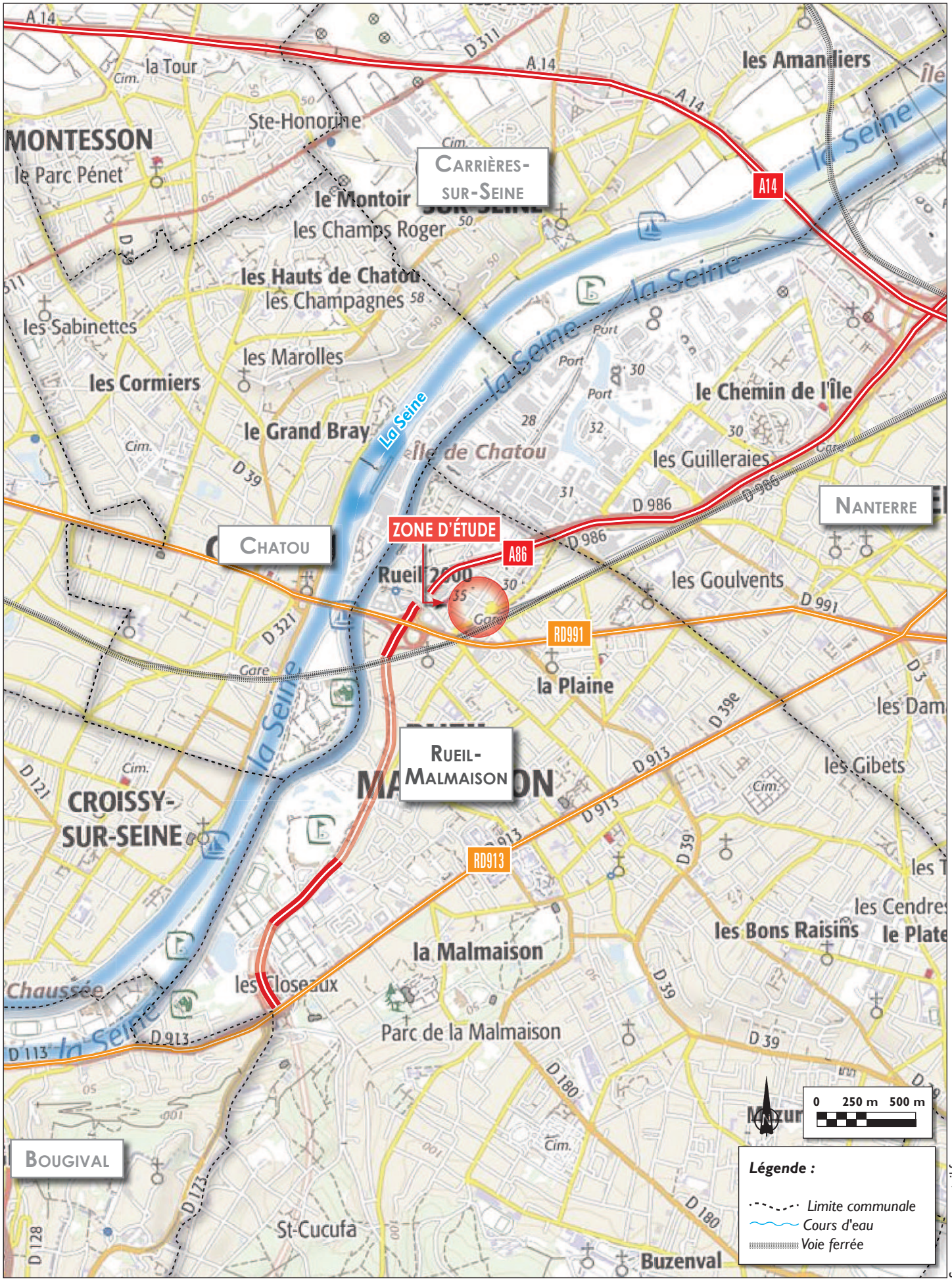
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à le 26/04/2021 le, Paris

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

Plan de situation



1

2

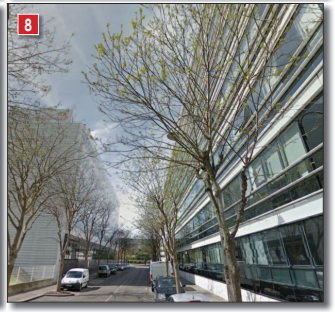
3

4

5

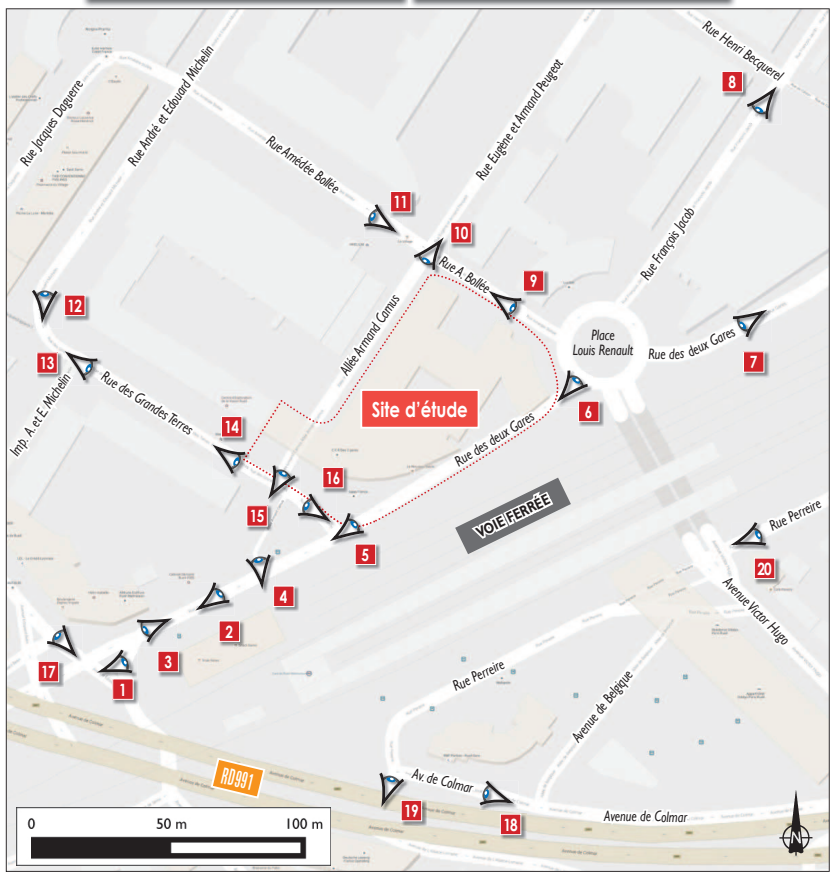
6

7


8

9

10


Rue Jacques Daguerre
Rue André et Edouard Michelin
Rue Amédée Bollée
Rue Eugène et Armand Peugeot
Rue Henri Becquerel
Rue A. Bollée
Rue François Jacob
Allée Armand Camus
Place
Louis Renault
Rue des deux Gares
Site d'étude
Imp. A. et E. Michelin
Rue des Grandes Terres
VOIE FERRÉE
Rue Perreire
Avenue Victor Hugo
Avenue de Belgique
RD991
Av. de Colmar
Avenue de Colmar
0
50 m
100 m
N

19

20

11

12

13

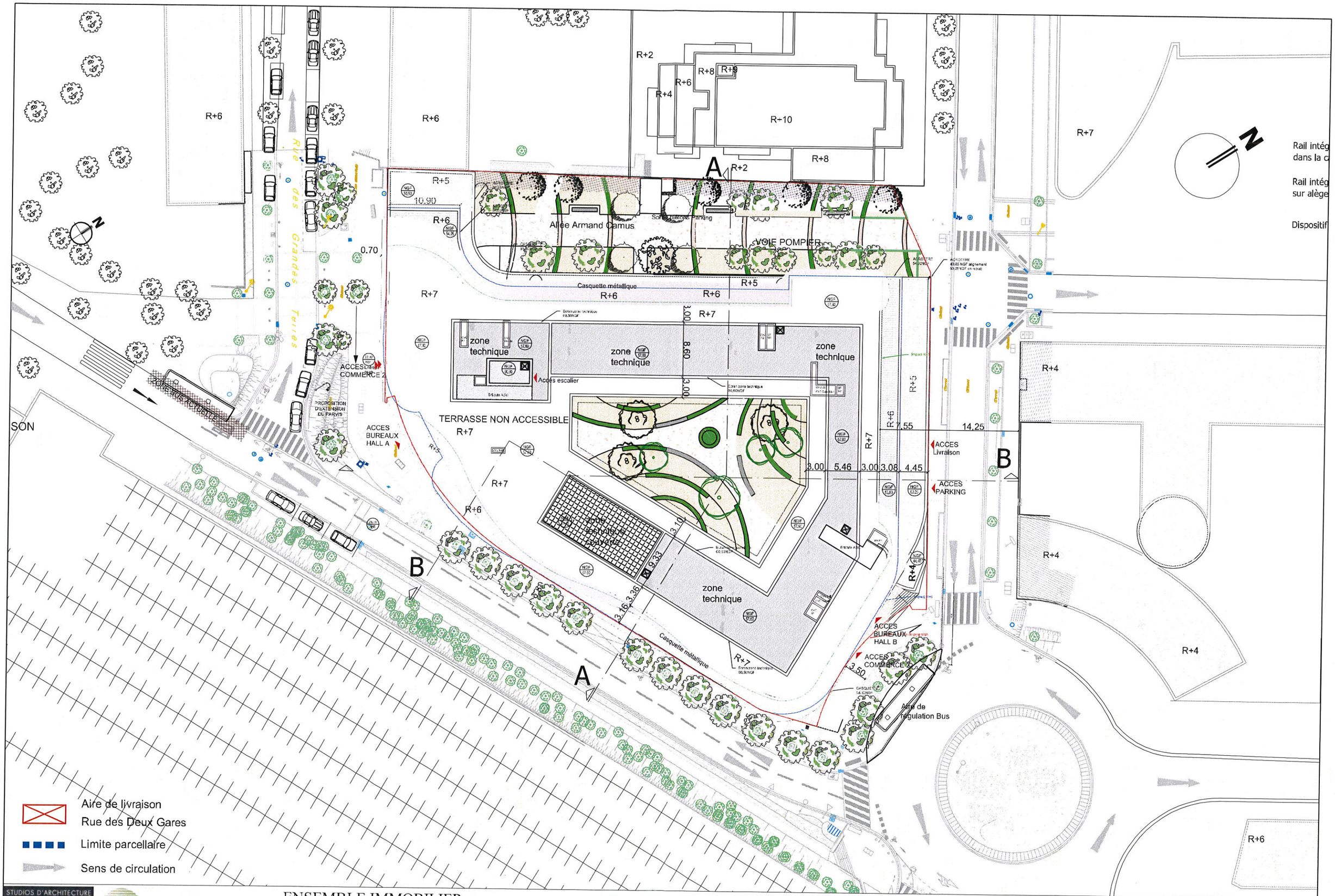
14

15

16

17

18



STUDIOS D'ARCHITECTURE ORY & ASSOCIES — PITCH PROMOTION — Construire l'avenir ensemble®

ENSEMBLE IMMOBILIER
17 - 19, rue des deux Gares
92500 RUEIL MALMAISON

PLAN MASSE

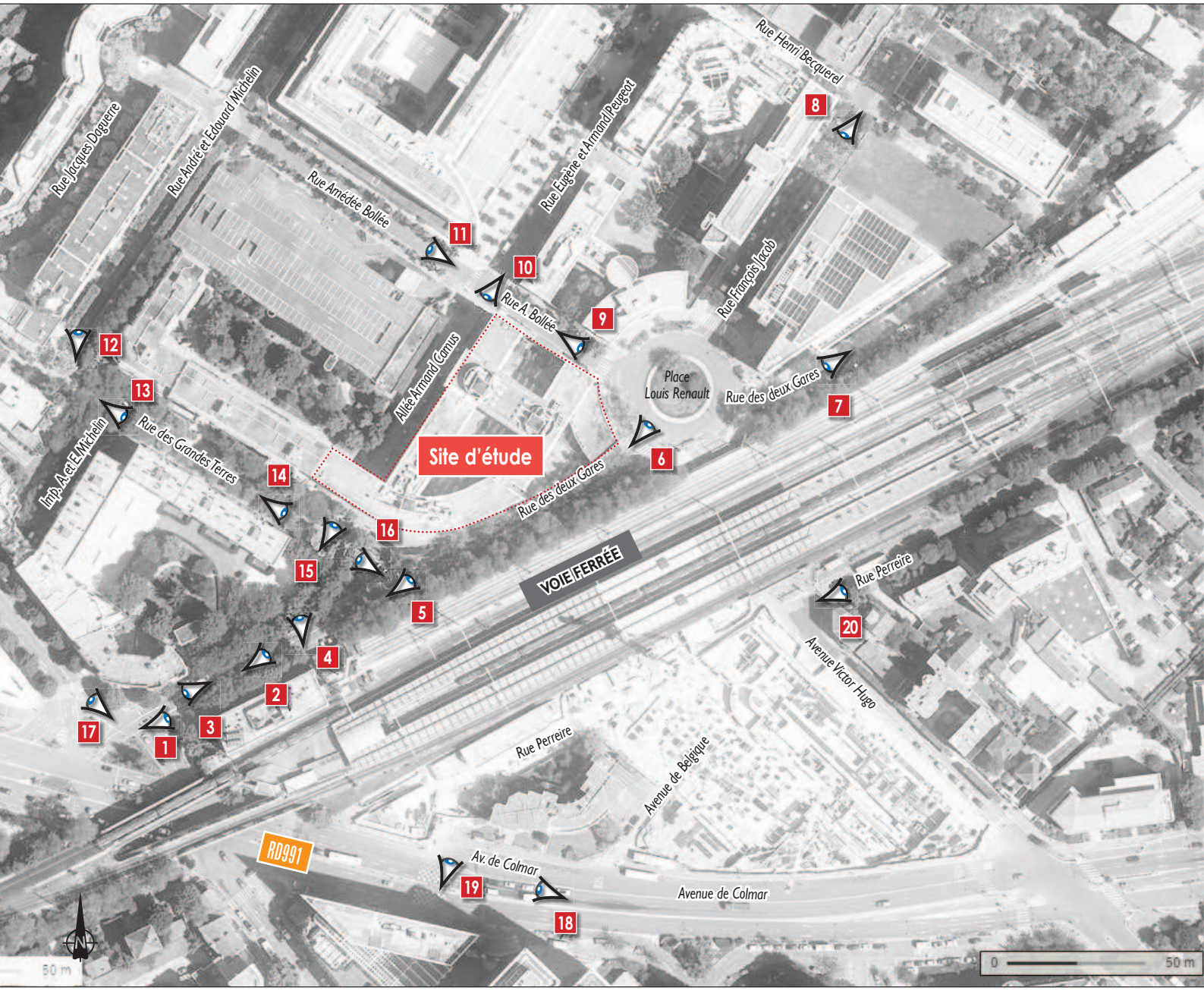
Annexe 4 : Rajoutée le 25 04 2017

INOVALIS
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

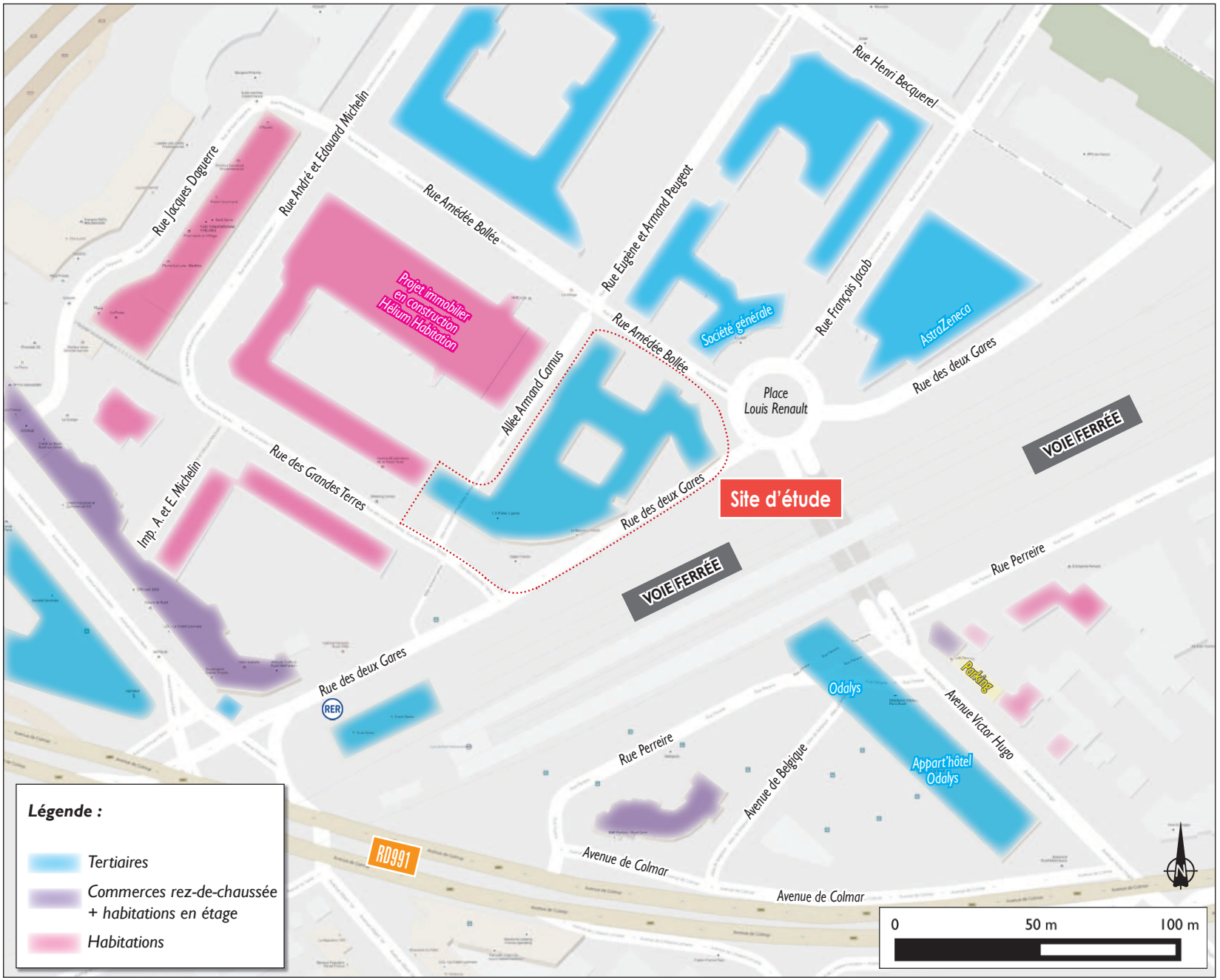
1/500

24-04-2017

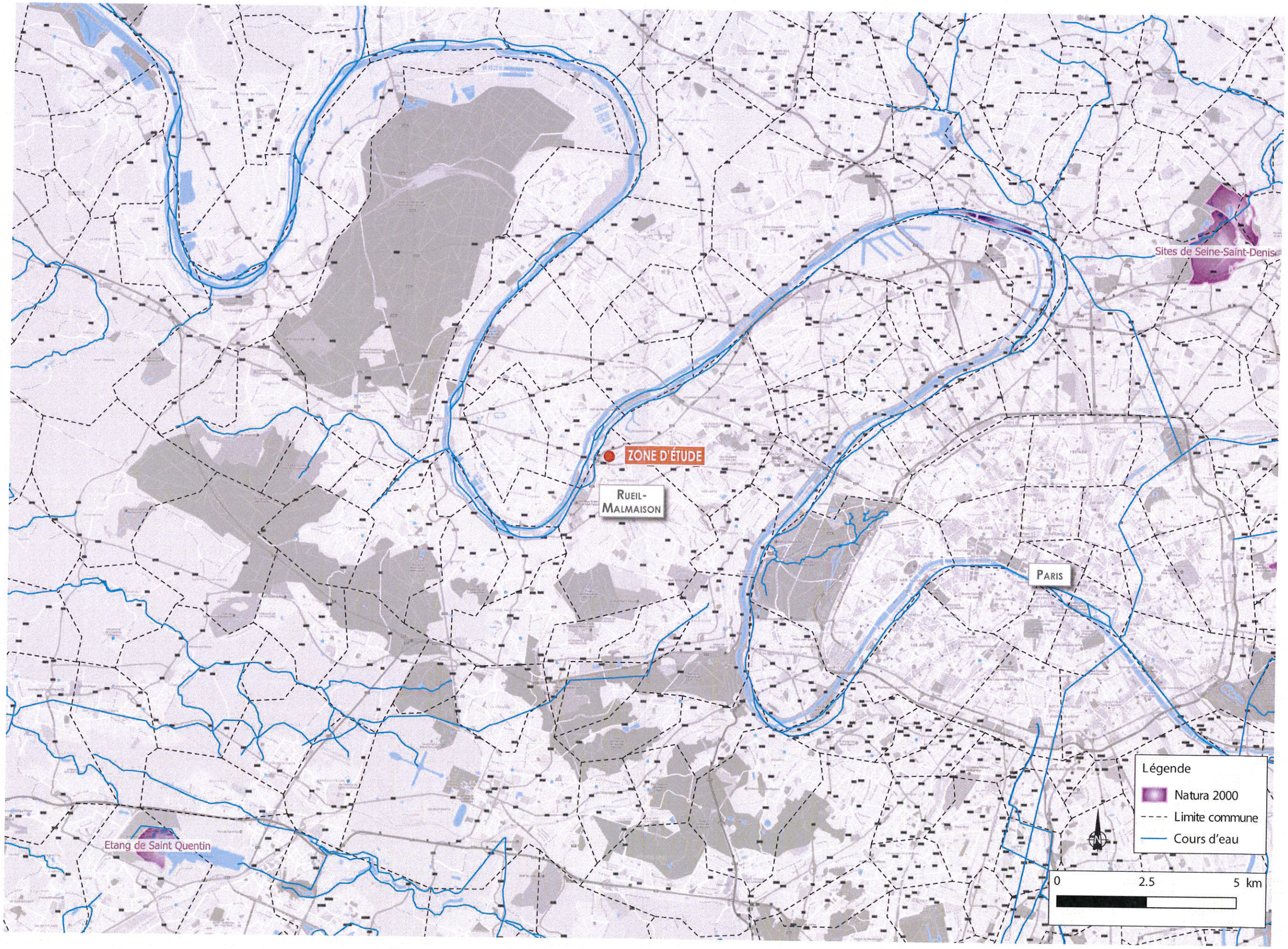
Plan de localisation des abords du site



Plan de localisation des abords du site



NATURA 2000



Annexe 6 : Rajoutée le 25/04/2017