

## 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

*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 :

24/04/18

Dossier complet le :

24/04/18

N° d'enregistrement :

F01118P0112

#### 1. Intitulé du projet

IMMEUBLE EDISON  
57-59 avenue de Chatou  
92500 Rueil - Malmaison

#### 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

KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC

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

DES ROBERT Louis-Benoit - Gérant

RCS / SIRET

8 1 4 | 2 5 7 | 4 3 2 | 0 0 0 1 7

Forme juridique

Société en nom collectif

**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.))
- Rubrique n°39 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement.	Surface de plancher totale comprise entre 10 000 m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup> (= 14 000 m <sup>2</sup> )

#### 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

D'une superficie d'environ 2 421 m<sup>2</sup>, la parcelle de l'opération est située au 57-59 avenue de Chatou à Rueil-Malmaison.

Le projet prévoit la reconstruction d'un immeuble neuf de bureaux en lieu et place du bâtiment actuel, qui sera démoli.

Le futur bâtiment disposera d'une surface de plancher d'environ 14 000 m<sup>2</sup> SDP, se développera en R+8 avec 4 niveaux de sous-sol pour des parkings.

Le programme prévoit :

- des plateaux de bureaux et salles de réunions,
- un restaurant inter-entreprises et une cafeteria,
- un business center,
- une conciergerie,
- un jardin intérieur.

#### **4.2 Objectifs du projet**

L'objectif du projet est de créer un bâtiment neuf dédié à des activités tertiaires, en remplaçant le bâtiment actuel. Le projet permettra ainsi de développer l'attractivité du site :

- en augmentant la SDP disponible (le bâtiment s'élèvera jusqu'à R+7+attique),
- en réalisant un bâtiment plus performant du point de vue du confort des usagers, des consommations énergétiques et de la prise en compte de l'environnement (l'obtention des labels BREEAM International New-Construction v2 et WELL Building Standard v1 est envisagée).

Par ailleurs le projet s'intègre dans le périmètre de la ZAC "Rueil 2000" qui, créée dans les années 80 en liaison avec l'arrivée du RER à Rueil-Malmaison, poursuit jusqu'à aujourd'hui sa politique de développement économique.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain. Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions seront nécessaires et signalées de manière adéquate.

Le chantier consistera en :

- La déconstruction de la totalité des locaux existants sur l'emprise du projet, et l'évacuation des matériaux vers les filières appropriées,
- Les opérations de dépollution du terrain en fonction des investigations,
- des terrassements, excavations, nivellements.
- la construction des bâtiments (gros œuvre et finitions) dont infrastructures.
- la réalisation des abords et d'aménagements paysagers.

L'opération faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une charte « Chantier Propre » sera établie et mise en œuvre.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le bâtiment est destiné à une utilisation de type activités tertiaires.

**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 fera l'objet d'une demande de permis de démolir et de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprises globales d'aménagement .....	2 421 m <sup>2</sup>
Surface de plancher développée .....	14 000 m <sup>2</sup> de SDP
Hauteur/gabarit du bâtiment .....	R+8
Nombre de niveaux de sous-sol .....	4
Places de stationnement.....	258 (minimum imposé par le PLU)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

57-59 Avenue de Chatou  
92 500 RUEIL-MALMAISON

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 02°10'28"E Lat. 48°53'29"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 :

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

Non

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

Oui

Non

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

<sup>1</sup> 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche du site est la ZNIEFF de type 1 des "Bois de Saint-Cucufa et des Coteaux des Galicourts" , à 2,5 km de distance.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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"/>	La Commune de Rueil-Malmaison est couverte par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), approuvé en conseil communautaire à la CAMV le 14 février 2014. L'A 86 est classée en catégorie 1 (recul de 300 m). Le site est entièrement concerné par la zone de 300 m. Le projet prend en compte ces enjeux (traitement acoustique des façades, ...).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les Monuments Historiques le plus proches se trouvent dans la commune limitrophe de Chatou (Yvelines) : - Restaurant Fournaise, dans l'île des Impressionnistes, à environ 800 m, - Nymphée de Soufflot, à environ 900 m, - Eglise Notre-Dame, à environ 1 km.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est à environ 100 m de distance) d'une bande identifiée en tant que "zone humide potentielle" (classe 3), en liaison avec la vallée de la Seine. Aujourd'hui le sol est complètement artificialisé, et la végétation n'est pas caractéristique d'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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rueil-Malmaison est concernée par : - le PPRI de la Seine, approuvé le 21 juin 2007, - un PPRN "Mouvement de terrain", approuvé le 07/08/1985.  Le site du projet appartient au zonage réglementaire "orange" du PPRI de la Seine (= zone urbaine dense).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La base de données BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service) indique un ancien site industriel à proximité du site du projet, anciennement occupé par Schneider Electric, dont l'activité a été arrêtée en mai 2006 (IDF9206815).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche du projet est le Centre ancien de Nanterre, à environ 1,2 km.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont : - Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), à environ 11 km, - Etang de Saint Quentin (FR1110025), à environ 16 km.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche du projet est la Grande-Île à Chatou, à environ 600 m.

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
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hormis les prélèvements pour l'alimentation en eau potable (réseau public d'adduction), le projet ne générera pas de prélèvement en lien avec une activité particulière. L'exploitant du réseau de distribution d'eau potable de la ville de Rueil-Malmaison est EAU ET FORCE NANTERRE. L'ensemble des voiries dans le périmètre du projet sont desservies par des canalisations de section importante.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet nécessitera très probablement un rabattement temporaire de la nappe pendant la phase travaux. Des études hydrogéologiques et géotechniques permettront de définir les mesures à adopter en phase chantier.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet occasionnera d'une part une évacuation de matériaux issus des démolitions, et d'autre part des déblais pour la réalisation des niveaux de sous-sol. Une estimation précise des volumes et de leurs destinations sera réalisée après le départ du site des activités présentes (diagnostic des déchets de démolition).
	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 aura besoin de matériaux de construction.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est actuellement entièrement occupé par un bâtiment (activités tertiaires), et l'environnement proche est totalement urbanisé.
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les "Sites de Seine-Saint-Denis" constituent la zone NATURA 2000 la plus proche du projet. Toutefois, le site du projet n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive. Aucune connexion entre le site Natura 2000 et le projet n'est pressentie, en raison du fait que : - le projet se situe à l'aval hydraulique par rapport au site naturel protégé, - la distance entre les deux sites (> 10 km) est telle que les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont négligeables.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune consommation d'espaces n'est prévue, le site étant déjà urbanisé.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rueil-Malmaison n'est soumise à aucun PPRT, mais elle est soumise au risque lié au transport de matières dangereuses (A86, voies ferrées,...). Le site est relativement proche de certaines usines soumises à autorisation situées à Nanterre : - AWS France et GENERIS (collecte, traitement et élimination des déchets), à environ 350 m de distance du projet, - CEMEX et HOLCIM BETONS (fabrication d'autres produits minéraux non métalliques), à environ 450 m de distance du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inondation : le site est dans la zone inondable de la Seine (PPRI). Mouvement de terrain : la commune est concernée par un "PPRN Mouvement de terrain" approuvé le 07/08/1985. Retrait-gonflement des argiles : le site est concerné par un risque faible.  Le projet prendra en compte ces risques (rédaction d'une Notice PPRI en cours, réalisation d'une étude géotechnique, ...).
	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"/>	Les eaux usées générées par le projet seront dirigées dans le réseau d'assainissement existant. De par sa destination (bureaux), le projet ne sera pas à l'origine de risques sanitaires ni de pollutions importantes. En phase travaux, des études complémentaires (investigations du sous-sol et de la nappe) et le cas échéant la définition d'un plan de gestion permettront d'éviter tout risque sanitaire lié à une éventuelle pollution du sous-sol et/ou de la nappe, et d'orienter les terres excavées vers des filières adaptées.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet générera des déplacements domicile-travail. Des places de stationnement sont prévues pour satisfaire aux besoins du projet. La proximité de la gare du RER A (1.3 km, 11 min à pied), également desservie par 8 lignes de bus, constitue une incitation à l'utilisation des transports en communs. Deux arrêts de bus sont implantés à moins de 300 m du site (lignes RATP n°367 et n°159). Une piste cyclable est aménagée depuis le site jusqu'à la station du RER A.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne devrait pas générer de gêne sonore particulière, à l'exception des bruits de voisinage en lien avec son utilisation.  La proximité de l'A 86 génère une zone d'exposition de 300 m qui concerne le site du projet. Cette contrainte a été prise en compte dans la conception du projet (se référer à l'étude d'isolement acoustique des façades, en annexe n°11).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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 s'inscrit dans un contexte urbain, déjà concerné par une ambiance lumineuse importante. Le nouveau bâtiment sera accompagné de nouvelles installations lumineuses (éclairage des locaux). Ces installations ne devraient pas modifier significativement le contexte lumineux local.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les rejets seront intrinsèques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux déplacements motorisés générés,</li> <li>• au chauffage.</li> </ul> <p>Etant donné les caractéristiques du projet et les performances visées (label BREEAM International New-Construction v2 et WELL Building Standard v1) les besoins énergétiques, et ainsi les émissions, seront maîtrisés.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront récupérées au moyen de déversoirs d'orage. Le milieu receveur final est la Seine.</p> <p>Le site est déjà totalement imperméabilisé du fait de la présence de bâtiments et de revêtements imperméables. Le projet comportera la création d'espaces verts, pouvant contribuer à retenir les eaux pluviales. D'après le règlement communal d'assainissement, le rejet des eaux pluviales à la parcelle doit se faire avec un débit maximum de 3 l/s/ha.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées générées par les utilisateurs des lieux seront collectées et traitées via le dispositif d'assainissement qui dessert la ville et traitées à l'usine d'épuration d'Achères.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le chantier générera des déchets divers, collectés par des bennes dédiées et évacués selon les filières appropriées. Les terres non inertes (fractions polluées) seront dirigées vers les filières adaptées.</p> <p>En fonctionnement, les locaux seront sources de déchets ménagers et assimilés. Ils seront collectés et évacués par les filières de gestion des déchets ménagers en place sur la commune, et notamment il seront gérés par le SITRU (Syndicat Intercommunal pour le traitement des Résidus Urbains).</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe dans aucun périmètre de protection du patrimoine. Il modifiera la perception du site, car un bâtiment R+8 sera implanté à la place d'un bâtiment R+6. Toutefois, compte tenu de la faible sensibilité du site (zone d'activité, proximité de l'autoroute) et de son occupation actuelle, ce projet de renouvellement du patrimoine existant a pour objectif d'améliorer le paysage, via un parti architectural, un choix de matériaux, un traitement paysager, ... qualitatifs et soignés.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'usage prévu est identique à l'actuel (activités tertiaires).

**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 :

La ZAC Rueil 2000 dont le projet fait partie a fait l'objet d'une Etude d'Impact (avril 2011). Le dossier de modification de cette ZAC a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 01 février 2011. Dans cette zone, plusieurs parcelles sont en cours de renouvellement (démolition / reconstruction), ce qui peut avoir un impact en raison des travaux concomitants. Toutefois, les mesures prises au niveau de chaque chantier visent à réduire les incidences de ceux-ci.

Les autres projets ayant fait l'objet d'un avis de l'AE dans un rayon proche du projet (< 3 km) sont :

- Demande d'autorisation d'exploitation d'un centre de recherche EDF à Chatou (avis de la MRAe du 12 juillet 2012), à environ 600 m du site,
- Projet immobilier à l'angle des avenues Gabriel Péri et Paul Doumer à Rueil-Malmaison (avis de la MRAe du 5 avril 2013), à environ 1,4 km du site,
- ZAC Seine Arche à Nanterre (avis de la MRAe du 19 juin 2016), à environ 2 km du site,
- Projet d'aménagement du site des Papeteries à Nanterre (avis de la MRAe du 28 décembre 2017), à environ 2,3 km du site,
- Projet de ZAC de l'Ecoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison (avis de la MRAe du 29 mai 2015), à environ 2,5 km du site.

**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) :**

- Nuisances sonores vis-à-vis des futurs usagers, liées à l'A86 : le projet prévoit une protection acoustique et des doubles vitrages, notamment pour les façades les plus exposées à l'autoroute, afin d'éviter les impacts sur les usagers.
- Effet îlot de chaleur, gestion eaux pluviales : la création d'un cœur vert planté répond en partie à ces enjeux.
- Perception du site (R+7+attique) : le projet prévoit un traitement architectural (choix des matériaux, ...) et paysager (plantation, jardin intérieur, ...) qualitatif, visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Consommations énergétiques, émissions de CO2 : l'obtention d'une double certification environnementale est visée par ce projet (BREEAM, WELL), imposant des objectifs en termes de performances énergétiques/environnementales.
- Possibles impacts sanitaires liés à une éventuelle pollution de la nappe et/ou du sol et à la nécessité, en phase travaux, d'effectuer un pompage temporaire et de gérer les terres excavées : des études préalables sont engagées et en cours (hydrogéologique, géotechnique, investigations du sous-sol et de la nappe, ...). Elles permettront de mieux définir ces problématiques et de prévoir des solutions adaptées.
- Possibles impacts liés au risque d'inondation : une étude hydraulique a été engagée, afin d'assurer la compatibilité du projet avec le PPRI.

**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 se réalisera dans une zone urbaine et d'activité, dans un objectif de requalification du secteur. Cela se fera notamment via le remplacement d'un bâtiment existant par un bâtiment neuf, visant à obtenir une double certification environnementale, ce qui permettra de prendre en compte les enjeux environnementaux et de confort des usagers. Les études permettant l'estimation des risques de pollution et les mesures à prendre en compte ne peuvent avoir lieu sur l'ensemble du périmètre tant que les locaux existants sont utilisés, mais elles sont en cours ou prévues par le porteur du projet (reconnaissance complémentaire du sous-sol, étude hydrogéologique, notice PPRI ...). Le site ne présente pas d'enjeux naturalistes. C'est pour ces raisons que le projet n'apparaît pas nécessiter une étude d'impact.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 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
Annexe volontaire n° 7 : sites BASIAS et BASOL aux alentours du projet Annexe volontaire n° 8 : installations industrielles aux alentours du projet Annexe volontaire n° 9 : zones potentiellement humides aux alentours du projet Annexe volontaire n° 10 : fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante Annexe volontaire n° 11 : étude acoustique des façades

## 9. Engagement et signature

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



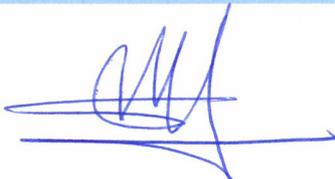
Fait à

Paris

le,

19/04/2018

Signature

rs  


Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

## 2. Annexes obligatoires

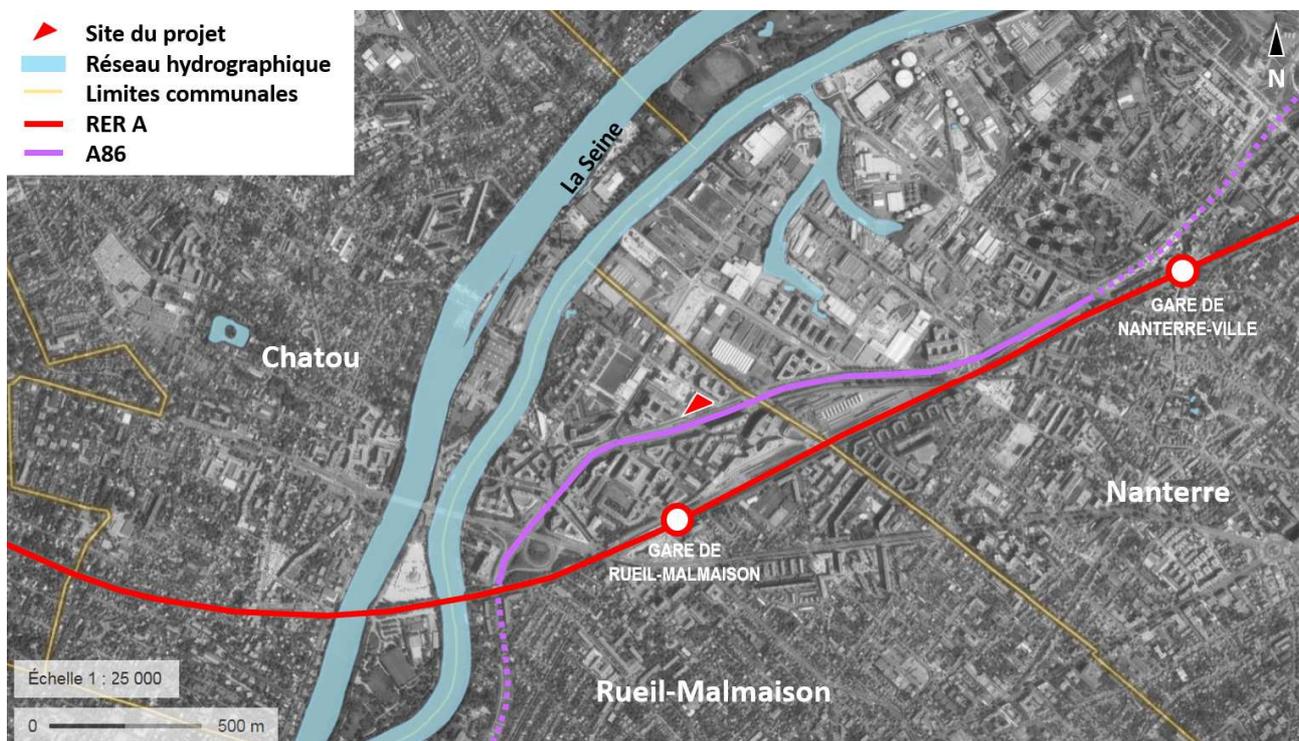
### 2.1 Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

	<p align="center"><b>Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact</b></p>
<p><i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> <b>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</b></p>	<p align="center"><b>Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire</b> À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734</p>
<p>Ministère chargé de l'environnement</p>	<p align="center"><b>NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE</b></p>

L'annexe obligatoire n° 1 est la feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage ; elle est éditée séparément.

### 2.2 Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

La localisation du projet est indiquée au 1/25 000<sup>e</sup> sur la carte ci-dessous.

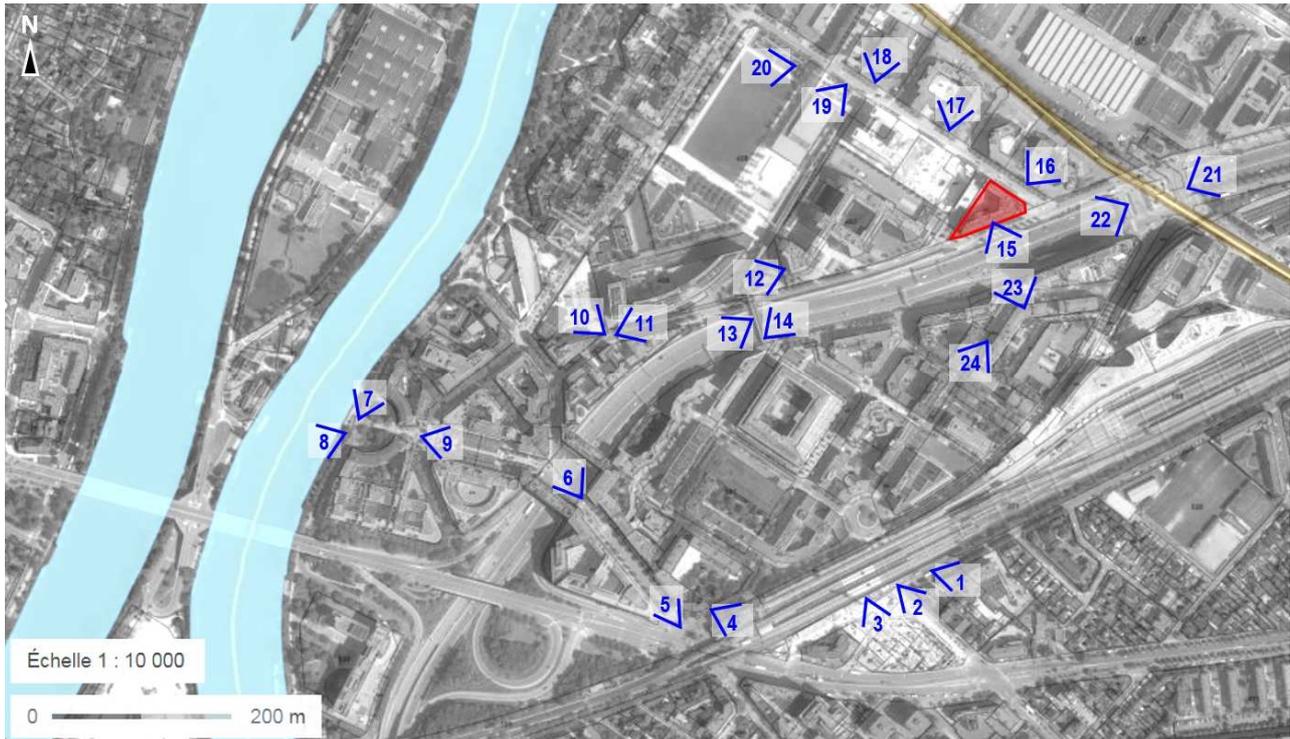


**Figure 1 : localisation du projet au 1/25 000 (fond photo aérienne Géoportail)**

### 2.3 Annexe obligatoire n°3 : prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le **23 mars 2018**.

La figure ci-après localise les prises de vue du quartier dans lequel le site est intégré, présentées au fil des pages suivantes.



**Figure 2 : localisation des prises de vue du quartier**



**Photographies 1 et 2 : Les quartiers d'habitation au sud de la gare RER de Rueil-Malmaison.**



**Photographies 3 et 4 : La gare routière et la gare du RER A à Rueil-Malmaison.**



**Photographies 5 et 6 : La Rue Edouard Belin (à gauche) et la Place de l'Europe (à droite).**



**Photographies 7 et 8 : Vue des berges de la Seine et du clocher de l'église Notre Dame de Chatou.**



**Photographies 9 et 10 : Cours Ferdinand de Lesseps (à gauche) et poste EDF (à droite).**



**Photographies 11 et 12 : La rue Joseph Monier (à gauche) et la passerelle piétonne traversant l'A86 (à droite).**



Photographies 13 et 14 : Vues de l'A86 depuis la passerelle, vers l'Ouest (à gauche) et vers l'Est (à droite).



Photographies 15 et 16 : Barrière de l'A86 (à gauche) et vue du bâtiment « Alcon », situé en face du projet (à droite).



**Photographies 17 et 18 : Bureaux SNC Rueil Les Fontaines en construction (à gauche) et bâtiment en cours de démolition (à droite).**



**Photographies 19 et 20 : Gymnase Michel Ricard (à gauche) et espace vert (à droite).**



Photographies 21 et 22 : Vues de l'A86 depuis le Carrefour National, vers l'Est (à gauche) et vers l'Ouest (à droite).



Photographies 23 et 24 : Vue du bâtiment actuel depuis la rue Eugène et Armand Peugeot (à gauche) et vue de la zone d'habitat (à droite).

La figure ci-après localise les prises de vue du site, présentées à la page suivante.

Outre cela, les photographies n° 31 et 32 donnent un aperçu du sous-sol du bâtiment, occupé par des places de stationnement.



**Figure 3 : localisation des prises de vue du site**



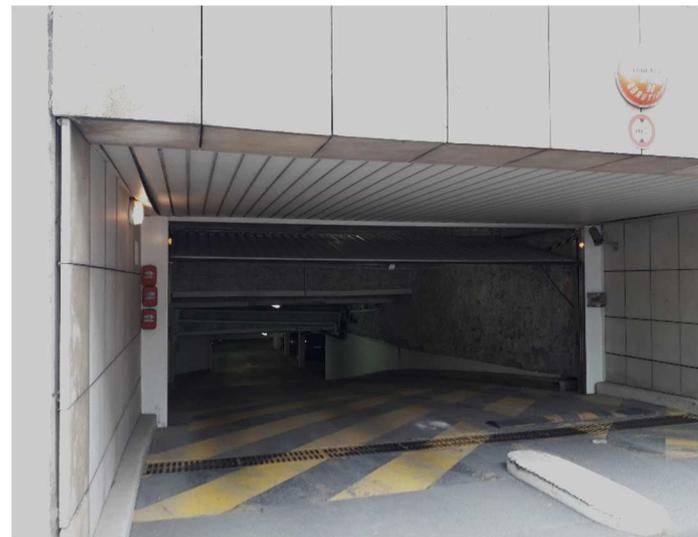
**Photographies 25 et 26 : Vues du bâtiment « Franfinance » depuis la rue Joseph Monier (à gauche) et depuis la RD 986 (à droite).**



**Photographies 27 et 28 : Vue l'entrée principale du bâtiment (à gauche) et vue depuis la rue Henri Sainte-Claire Déville (à droite).**



**Photographies 29 et 30 : Vue de la cour interne depuis la cantine (à gauche) et depuis un bureau à l'étage (à droite).**



**Photographies 31 et 32 : L'entrée du parking.**

## 2.4 Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Contexte

D'une superficie d'environ 2 421 m<sup>2</sup>, la parcelle de l'opération est située au 57-59 avenue de Chatou dans la commune de Rueil-Malmaison.

Elle est entourée par la rue Henri Sainte-Claire Deville au Nord-Est et par la rue Joseph Monier au Nord-Ouest.

Elle est délimitée au Sud-Est par la D986 et l'Autoroute A86 ; des immeubles de bureaux au Nord-ouest et Nord-Est.

Le projet Edison se situe dans le périmètre de la ZAC « Rueil 2000 » qui, créée dans les années 80 en liaison avec l'arrivée du RER à Rueil-Malmaison, poursuit jusqu'à aujourd'hui sa politique de développement économique.

### ► Programme

Le projet Edison prévoit la reconstruction d'un immeuble neuf de bureaux en lieu et place du bâtiment actuel, désuet et ne respectant plus les standards et normes actuelles.

Le futur bâtiment disposera d'une surface de plancher de 14 000 m<sup>2</sup> SDP environ, supérieure à la surface actuelle, et se développera en R+7+attique (contre R+6 actuellement).

Le projet prévoit également 4 niveaux de sous-sol (contre 3 actuellement).

Le nouveau bâtiment proposera :

- Des plateaux de bureaux et salles de réunions,
- Un restaurant inter-entreprises et une cafeteria,
- Un business center,
- Une conciergerie.

### ► Démarche environnementale

L'obtention d'une double certification environnementale est visée par ce projet :

- BREEAM International New-Construction v2,
- WELL Building Standard v1.

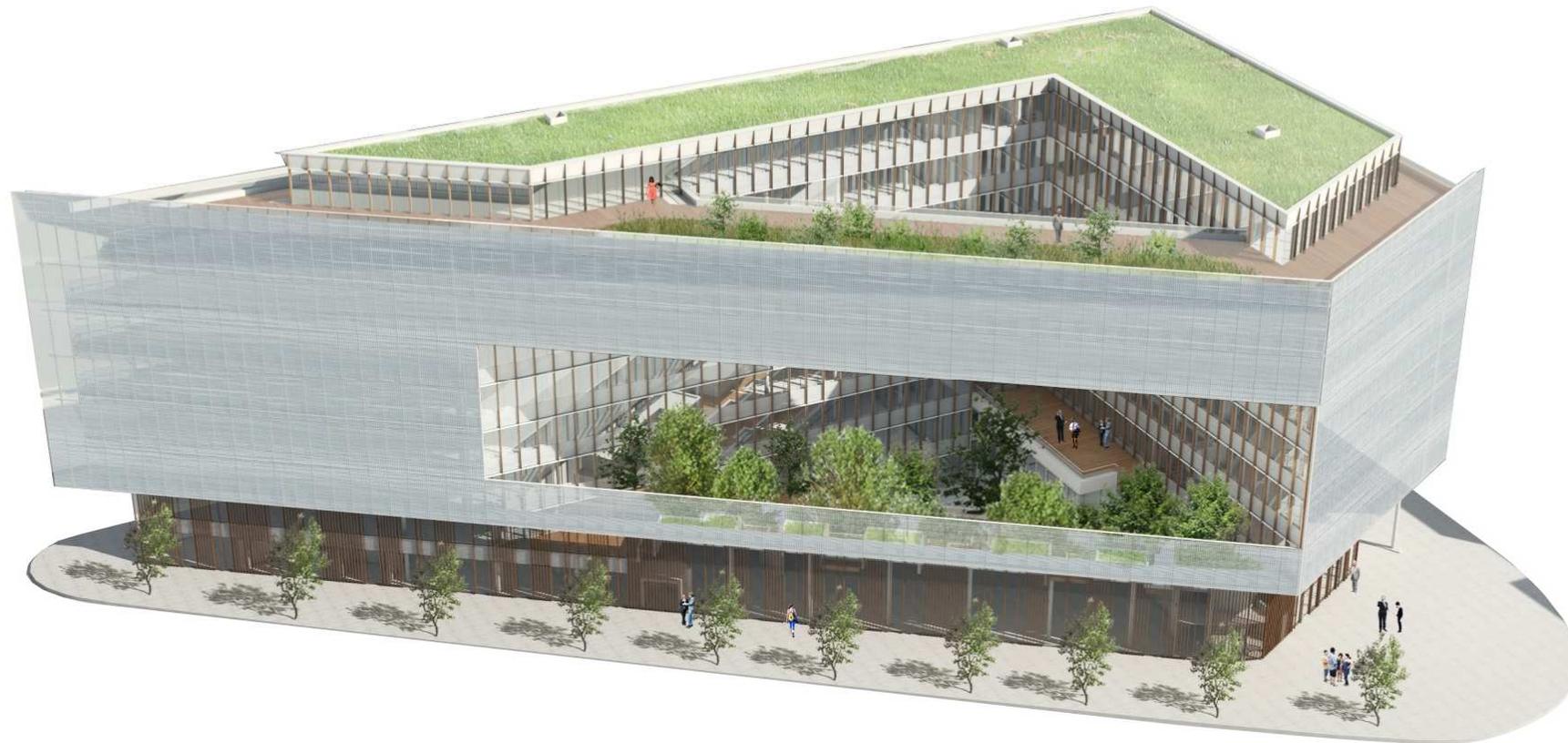
En outre, la stratégie de conception a visé notamment à traiter la façade extérieure Sud avec un vitrage double et une protection acoustique contre le bruit de l'autoroute, afin d'assurer le confort des futurs usagers.

Le confort l'été sera amélioré par la présence du jardin interne, ainsi que par une protection des façades intérieures par l'ombre portée du bâtiment « en pont ».

*Le schéma général de l'opération et des visuels de présentation du projet sont proposés ci-après.*



Figure 4 : Plan de masse



**Figure 5 : axonométrie du projet – vue depuis le sud**



Figure 6 : perspective depuis l'est

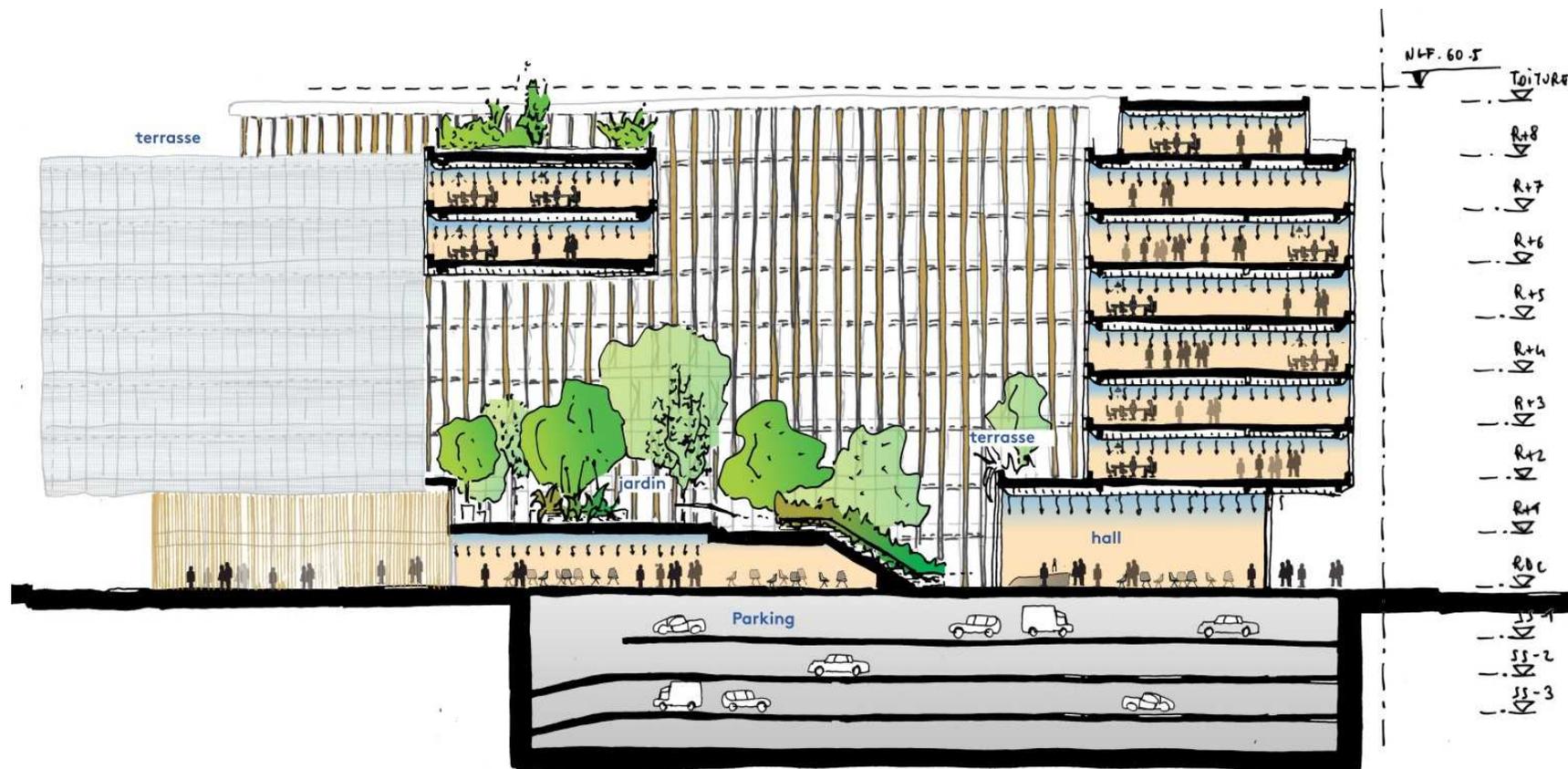


Figure 7 : coupe de principe du bâtiment (est-ouest)

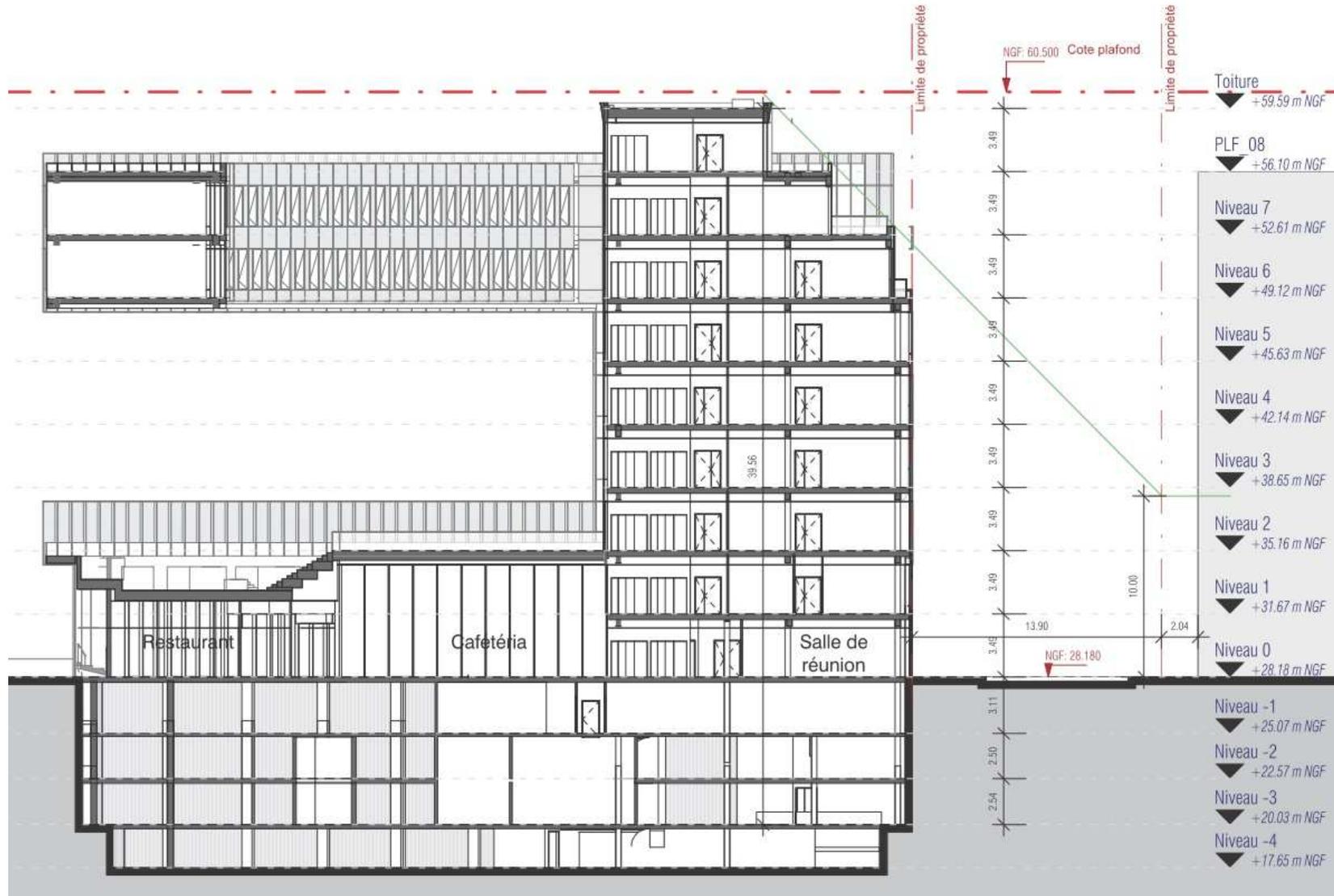


Figure 8 : coupe du bâtiment (nord-sud)

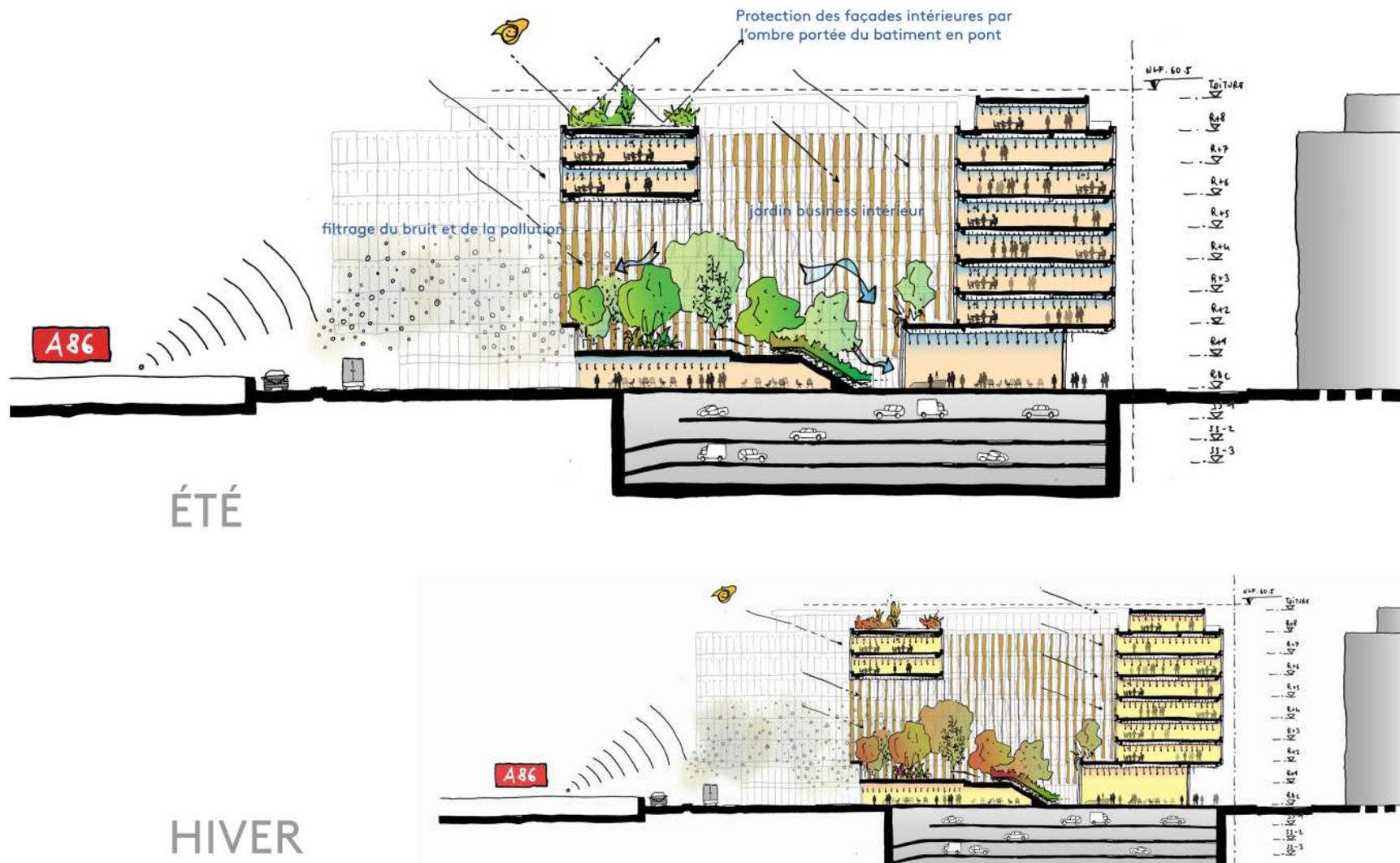


Figure 9 : stratégie de conception environnementale du projet

### ► Chantier et démolitions

Le projet implique la démolition complète de l'immeuble de bureau présent sur le site.



**Figure 10 : localisation des démolitions (vue aérienne)**

Le diagnostic « amiante », réalisé en 2015 par le Bureau Veritas, a révélé l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, ainsi que l'absence de flocage, calorifugeage et faux-plafond contenant de l'amiante.

Toutefois, certaines parties du bâtiment étaient inaccessibles pour le diagnostiqueur qui n'a pas pu effectuer les prélèvements.

**La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante est portée en annexe volontaire n°10.**

Le bâtiment existant fera l'objet d'un diagnostic amiante complémentaire après libération de l'immeuble de ses occupants et avant démolition, afin d'accéder à l'ensemble des zones.

L'opération faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une charte « Chantier Propre » sera établie et mise en œuvre.

La charte engage les opérateurs des travaux à respecter un ensemble de mesures, visant notamment à éviter tout rejet polluant dans les milieux, à limiter et à garantir une bonne gestion des déchets de chantier, à limiter les consommations en énergie et eau potable, à réduire les nuisances acoustiques et visuelles, à limiter la pollution de l'air, à gérer la circulation et le stationnement des véhicules du chantier, à assurer la sécurité des travailleurs, ...

## 2.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le site du projet est actuellement occupé par des bureaux, loués par la société « Franfinance ».

Il se situe dans une zone d'activités (essentiellement tertiaires) localisée en limite Nord de la commune de Rueil-Malmaison, dans un secteur enclavé entre l'autoroute et la Seine. Il s'agit d'un quartier en renouvellement, puisque plusieurs bâtiments sont actuellement en démolition ou en construction.

Toutefois, des zones résidentielles sont implantées à environ 300 m au Nord-Ouest du site, vers la Seine, et au Sud de l'autoroute A86, à environ 100 m du site. Le secteur objet d'étude se trouve à proximité d'un complexe sportif, à environ 200 m à l'Ouest.

Ces différents éléments sont localisés sur la figure ci-après.

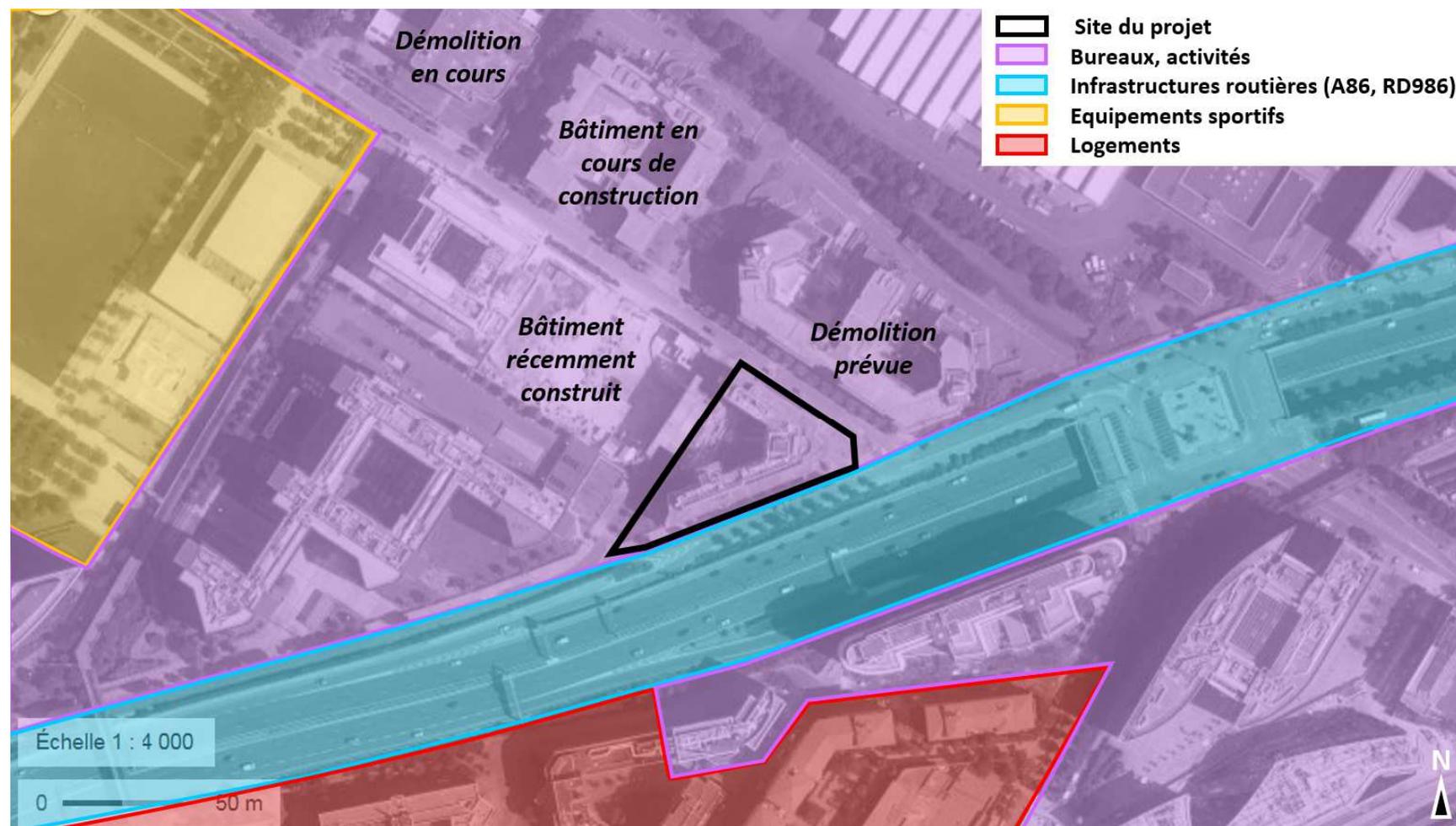


Figure 11 : abords du projet

## 2.6 Annexe obligatoire n°6 : situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »

Le réseau NATURA 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La carte en page suivante présente le réseau NATURA 2000 le plus proche du site (à plus que 11 km de distance). Il s'agit des entités de la **ZPS des Sites de Seine-Saint-Denis** (arrêté du 26/04/2006).

Le site du projet n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, aucune connexion hydraulique entre ce site Natura 2000 et le site du projet n'est pressentie, en raison du fait que :

- le projet se situe à l'aval hydraulique par rapport au site naturel protégé,
- la distance entre les deux sites (plus de 10 km) est telle que les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont négligeables.

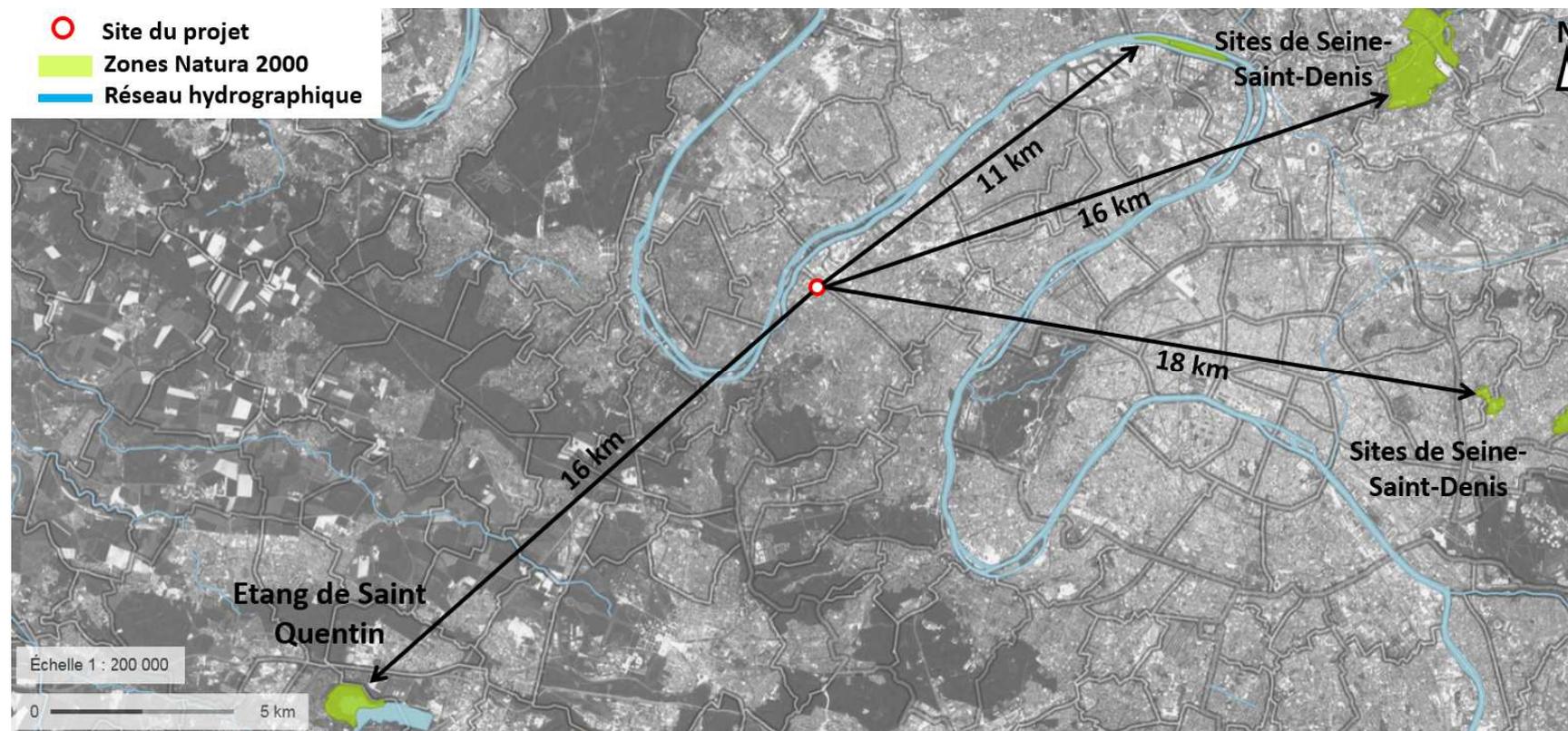


Figure 12 : repérage des sites Natura 2000