

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 :

23/01/19

Dossier complet le :

23/01/19

N° d'enregistrement :

F01119P0018

1. Intitulé du projet

Déconstruction de bureaux (hors sous-sol) pour construction de logements collectifs au 2/4 rue Lionel Terray à Rueil-Malmaison (92500)

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

SAS Rueil Terray

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

Béatrice Thébault

RCS / SIRET

8 3 2 2 8 4 2 0 2 0 0 0 1 3

Forme juridique

SAS

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, construction et opérations d'aménagement; rubrique b)	rubrique b) Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme où l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 m ² et 40 000 m ² . Le projet consiste à déconstruire des bâtiments de bureaux (hors sous-sol) pour construire des logements collectifs, pour une SDP de 16 000 m ² . La surface de terrain du site du projet est de 13 316 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le site du projet, localisé à Rueil-Malmaison, est bordé par les rues et les locaux suivants : avenue de la Châtaigneraie au Sud, chemin de la grille verte à l'Ouest, rue Lionel Terray au Nord et sites de Goodyers et de Tupperware France à l'Est. Le site comporte quatre bâtiments, occupés par une activité de production ou vente de produits pharmaceutiques. Le site abritait des laboratoires qui ne sont actuellement plus en service et ont été remplacés par des espaces de bureaux depuis une dizaine d'années. Le site a été à usage agricole jusqu'à la fin des années 1960 avant la construction des locaux actuels. Le projet consiste en la déconstruction des bureaux pour construire des logements collectifs. Environ 240 logements sont prévus, allant du T1 au T5, dont 50% de logements sociaux. Les logements seront répartis au sein de 6 bâtiments (R+4), dont un avec loggias sur venelle à l'Est, un avec balcons sur rue au Sud. Le bâtiments le long du chemin de la Grille Verte (Ouest) comprendra des appartements en RDC R+1 avec jardins sur rue. Un jardin central ouvert sur le Nord sera également réalisé, avec de larges percées visuelles Est-Ouest. Au total, le projet prévoit environ 4200 m² d'espaces verts. Le projet prévoit la démolition d'un parking de stationnement aérien (83 places dont 14 places visiteurs), remplacé par un parking en sous-sol à créer. Les parkings souterrains seront maintenus. Ils représentent 228 places (88 places au R-1 et 140 places au R-2) d'une surface totale d'environ 7 400 m². Le nombre de places de parkings pour les bâtiments de bureaux actuels n'est pas suffisant, c'est pourquoi d'autres places sont louées sur la parcelle voisine (105 places en parking en sous-sol, 10 places en stationnement aérien), soit un total de 504 places utilisées.

4.2 Objectifs du projet

Le projet poursuit l'objectif de "mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers". Il est en effet situé en zone de renouvellement urbain du PLU de la commune de Rueil Malmaison et est actuellement occupé par diverses activités. Il est destiné à faire muter le secteur pour permettre la construction de logements. Le projet poursuit les objectifs suivants:

-Participer au renouvellement urbain engagé au sein de la commune et permettra la mutation complète de sites d'activités localisés;

-Participer à l'effort de production de logements dans une logique de parcours résidentiel pour les habitants de la commune;

-Faire du quartier, situé à l'interface du tissu résidentiel et de la coulée verte, un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Le projet prend en compte le règlement de la zone USP6 du PLU dans laquelle il s'inscrit (zone mixte d'activité, logements et de commerces). Dans cette zone, le règlement du PLU prévoit qu'un projet de changement de destination issu d'une réhabilitation d'un immeuble d'activité doit prévoir 10% minimum de sa surface de plancher en logements sociaux. Le projet s'inscrit également dans le cadre de la modification du PLU actuellement lancée par la ville de Rueil Malmaison.

Le projet prend en compte les orientations du PADD : "mieux construire", relatives aux secteurs occupés par un tissu urbain mixte et "Préserver les paysages et l'environnement", grâce à l'intégration paysagère des bâtiments par le biais de choix architecturaux adaptés et la réalisation d'un jardin central. Le projet sera intégré dans le paysage alentour, ainsi qu'avec le projet de la parcelle limitrophe qui prévoit la construction de 8 bâtiments de logements, la réhabilitation de parkings existants et la réalisation d'un parking supplémentaire ainsi que le réaménagement d'espaces verts.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux du projet comprend plusieurs phases :

1) Curage et désamiantage : retrait des éléments contenant de l'amiante

a. Le curage des bâtiments se fera par un enlèvement manuel, avec un tri des déchets par catégories pour recyclage et valorisation.

b. Le désamiantage sera réalisé de façon conforme à la réglementation par une entreprise possédant les qualifications requises et la certification obligatoire, selon les prescriptions du Plan de Retrait Amiante.

2) Démolition/déconstruction des bâtiments actuels et des places de stationnements aériens

a. A la pince et par tout moyen permettant de trier les diverses catégories de déchets et empêcher les projections hors de l'emprise du site,

b. A l'aide de pelles à très longs bras déportées sur le coté des bâtiments pour la conservation des parkings souterrains actuellement en place sous les bâtiments à déconstruire.

3) Construction des 6 bâtiments (R+4) comportant des logements allant du T1 au T5, d'une SDP totale de 16 000 m².

A noter que la phase travaux fera l'objet d'une charte de chantier vert. La gestion des déchets de chantier s'organisera en 4 phases successives : 1) inventaire des déchets ; 2) collecte et tri des déchets ; 3) élimination des déchets ; et 4) contrôles réguliers de la gestion des déchets.

La durée prévisionnelle du chantier est de 38 à 42 mois et se décompose de la façon suivante : 2 mois de curage ; 4 mois de désamiantage ; 6 mois d'écrêtage et de gestion des matériaux (concassage / évacuation des déchets) et finitions, et 26 à 30 mois de construction.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La taille des logements, variant du T1 au T5 et la présence avec jardins permettent d'attirer différents types de populations, tout en intégrant une part de logements sociaux. Cela permettra de favoriser la mixité sociale et les échanges intergénérationnels. Le projet permettra d'accueillir 650 résidents, répartis au sein de 240 logements environ (jusqu'à R+4), dont 50% de logements sociaux. Ces logements viseront des objectifs de certifications (NF Habitat, HQE).

La présence des parkings souterrains évitera d'encombrer les rues adjacentes de voitures, et la présence d'un arrêt de bus à moins de 50 mètres du site (avenue de la Châtaigneraie) incitera à l'utilisation des transports en commun (RER A à 15 minutes).

Une réflexion sur la composition architecturale des façades permet une intégration paysagère du projet : les bâtiments seront agencés de manière à permettre l'insertion d'un jardin boisé central ouvert au Nord. Des allées entre les différents bâtiments permettront d'y accéder depuis les trois rues bordant le site (rue Lionel Terray, chemin de la Grille Verte et avenue de la Châtaigneraie). Les rez-de-chaussées proposeront des terrasses privatives sur le jardin arboré. Le redécoupage des volumes adoucira la liaison avec les pavillons voisins et les couleurs utilisées pour les façades permettront au projet de se fondre dans le paysage.

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 Construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher :	16 000 m ²
Terrain d'assiette :	13 316 m ²
Surface d'espace vert :	4 200 m ²
Hauteur des bâtiments :	19 m

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

2/4 rue Lionel Terray, Rueil-
Malmaison 92500.

Coordonnées géographiques¹

Long. 02° 10' 41" 39 Lat. 48° 51' 39" 75

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 ☐

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 ?

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 ZNIEFF de type I la plus proche du site est celle du "Bois de Saint-Cucufa et coteaux de Gallicourts". Elle est située à 380 mètres à l'Ouest du site. La ZNIEFF de type II la plus proche du site correspond aux "Forêts domaniales de Meudon et de fausse-reposes et parc de Saint-Cloud". Elle se trouve à 2,7 km à l'Ouest du site.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	L'APB le plus proche du site est l'APB Glacis du fort de Noisy-le-sec (FR3800418) qui se situe à environ 20 km à l'Est du projet.
Sur le territoire d'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 ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle nationale ou régionale, une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional. Parmi ces outils de protection du milieu naturel, le site le plus proche du projet correspond au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (FR2400207). Il est localisé à 12,6 km au Sud-Ouest du projet.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le projet s'insère au sein d'un territoire couvert par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement : le PPBE de la Communauté d'Agglomération du Mont Valérien, approuvé le 10 février 2014. L'avenue de la Châtaigneraie qui longe le site au Sud est concernée par l'arrêté préfectoral du 20/09/2000. Elle est définie comme une infrastructure de catégorie 4. La largeur des secteurs affectés par le bruit issu de cette infrastructure est de 30 mètres.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection de 500 m de monument historique classé ou inscrit. Il se situe à proximité : - A environ 600 m des périmètres de protection du "Domaine National de Malmaison" et du "Domaine de Vert Mont", au Nord-Ouest; - A environ 1,5 km de l'hippodrome de Saint-Cloud, à l'Est.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	La DRIEE met à disposition sur son site les enveloppes d'alerte concernant la présence potentielle de zones humides. Le site du projet se situe hors de ces enveloppes d'alerte. De plus, le site étant déjà bituminé, la présence de zone humide est peu probable.
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 ?	☒	☐	La commune de Rueil-Malmaison est concernée par le PPR inondation de la Seine des Hauts de Seine approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004, et modifié et approuvé par arrêté le 01/07/2017. Le site du projet ne se trouve pas dans le zonage réglementaire du PPR. La commune est concernée par un PPR mouvement de terrain approuvé le 07/08/1985, relatif aux zones de risques liés aux anciennes carrières. Le projet n'est pas inclus dans un des périmètres des zones de risques liés aux anciennes carrières. A noter que le projet se trouve sur une zone où l'aléa gonflement d'argile est qualifié de faible à moyen par le BRGM. La commune de Rueil Malmaison n'est pas concernée par un PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le site du projet est répertorié parmi les sites BASIAS. Le site BASOL le plus proche se trouve à 2 km au Nord-Est du projet. Un diagnostic environnemental a été réalisé (Annexe 7, 8 et 9): il a mis en évidence la présence d'installations potentiellement polluantes (anciennes et actuelles). Une ARR et un PG (Annexes 8 et 9) ont été réalisés suite à la détection de stockage sur le site de soude caustique et d'acide sulfurique : les niveaux de risque sont inférieures aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le projet est localisé au sein de la zone de répartition des eaux de l'Albien (ZRE 03001). Il s'agit d'une ZRE de type souterraine.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	D'après l'ARS des Hauts-de-Seine, le site du projet n'est pas situé à proximité d'un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé au sein d'un site inscrit. La commune de Rueil-Malmaison dénombre des sites inscrits éloignés du secteur de projet. Le site inscrit le plus proche correspond à l'Ancien Domaine de la Malmaison, à près de 950 m au Nord-Ouest du projet.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé au sein d'un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS). Il s'agit des Sites de Seine Saint-Denis (R1112013), à environ 14 km au Nord-Est du projet.
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé au sein d'un site classé. Les sites classés les plus proches du projet sont les suivants: -Le Domaine de Malmaison et autres, à environ 1,2 km au Nord Ouest; -L'hippodrome de Saint-Cloud, à environ 1,4 km à l'Est.

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 n'engendrera pas de prélèvement d'eau directement dans le milieu naturel. Au cours de la phase travaux comme en phase exploitation, des raccordements seront effectués sur le réseau d'eau potable de la commune de Rueil-Malmaison. En phase d'exploitation, l'eau potable servira aux usages sanitaires. Le prélèvement sera réalisé via des raccordements au réseau de distribution de la commune.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet est concerné par la nappe alluviale de la Seine. D'après l'étude sur les sols effectuée par Bureau Véritas, sa profondeur est évaluée à 10 m. D'après le BRGM, le risque d'inondation par remonté de nappe est très faible au niveau du site du projet. Le projet prévoit la construction d'un parking en sous-sol supplémentaire. Des terrassements seront donc prévus en phase travaux. Des études géotechniques et hydrogéologiques permettront de préciser la profondeur de la nappe et les mesures à mettre en œuvre pour éviter ou réduire les effets du projet, notamment en phase travaux.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet induira un volume de déblai de 5 300 m ³ dû à l'aménagement d'un parking et au décapage en surface du terrain. Une partie de ces déblais sera réutilisée sur site. ce volume est faible compte tenu de l'ampleur du projet. La conservation des parkings existants permet de limiter grandement les mouvements de terres et les nuisances associées. Les déblais qui ne seront pas réutilisés sur site seront triés selon leurs caractéristiques physico-chimiques puis évacués ou réutilisés en priorité sur d'autres chantiers. Les terres non inertes qui présenteraient des dépassements des valeurs limites d'acceptation en ISDI seront évacuées vers les filières spécifiques.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Le volume de remblais estimé dans le cadre du projet s'élève à 2 100 m ³ . Ces remblais seront apportés dans le cadre de la réalisation des voies d'accès, des voiries et réseaux divers ainsi que des espaces verts.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	L'espace boisé actuel présent sur le site ne présente que peu d'intérêt écologique d'après le pré-diagnostic écologique réalisé par l'IEA en juillet 2018 (annexe 10). Des espèces protégées peuvent cependant utiliser le site (écureuil roux et hérisson d'Europe). Les travaux devront être effectués hors période de nidification des oiseaux (juillet et août). En effet, certaines espèces d'oiseaux patrimoniales peuvent utiliser le site sur cette période. De plus, le projet prévoit un jardin central ouvert sur le Nord, facilitant son intégration paysagère. Ce jardin devra conserver ou créer des haies pour le hérisson d'Europe et des arbres de hauts jets pour l'écureuil roux.
	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 site Natura 2000 (au titre de la Directive Oiseaux) le plus proche est à environ 13,8 km au Nord-Est du projet. Il en est séparé par les arrondissements de la Ville de Paris. Dans ce contexte, le projet n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Une ZNIEFF de type I se trouve à 380 mètres du projet. Cependant, cette ZNIEFF est caractérisée par la présence de boisements de type Chênaie-Charmaie plus ou moins anciens selon les secteurs. Ces boisements ne ressemblent pas à celui du parc arboré présent sur le site. Les espèces d'oiseaux, d'insectes et de plantes présentes dans cette ZNIEFF ne sont pas susceptibles de se reproduire dans le parc boisé actuel du site. Il est toutefois possible de les voir de passage mais cela ne représente pas d'enjeu particulier.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet se trouve en zone urbaine et ne consommera pas d'espaces supplémentaires (naturels, agricoles, forestiers ou maritimes).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Un site ICPE (non-SEVESO) se trouve à 400 mètres au Nord du projet. Le DDRM identifie dans la commune de Rueil-Malmaison des risques de Transports de Matières Dangereuses (TMD). Seule la RD913, empruntée par les poids-lourds, représente un risque technologique lié aux TMD (explosion, nuage toxique). Elle reste toutefois éloignée du projet. L'avenue de la Châtaigneraie et la rue Lionel Terray sont peu soumises aux TMD notamment dans le cadre du changement de la mutation d'activités vers une zone résidentielle. Le projet n'engendrera pas de risques supplémentaires.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Les risques naturels ne sont que très faiblement présents au sein de la zone d'étude. Le site de projet se situe en dehors de toute zone d'inondation répertoriée au PPRI et l'aléa remontées de nappes est très faible. L'aléa retrait et gonflement des argiles est faible d'après le BRGM, et il n'existe pas d'anciennes carrières au sein du site. Un système de fondations adaptées sera adopté. L'imperméabilisation actuelle étant déjà importante, elle pourrait contribuer à engendrer un risque mineur de ruissellement qui sera minimisé par la qualité des aménagements liés au risque pluvial.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☒	☒ ☐	Le désamiantage sera réalisé conformément à la réglementation. Un Plan de Retrait Amiante consignant l'ensemble des exigences en la matière sera soumis aux autorités. Une Analyse des Risques Sanitaires et un plan de gestion (Annexes 8 et 9) ont été réalisés suite à la détection de stockage sur le site de soude caustique et d'acide sulfurique : les niveaux de risque sont inférieures aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. Des mesures de gestion adaptées (décapage, recouvrement d'espaces verts) permettront de rendre le site compatible avec un usage résidentiel.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	En phase travaux, le projet générera des déplacements des engins de chantiers. En phase exploitation, le projet ne sera pas de nature à augmenter les déplacements/le trafic. En effet, le nombre d'habitants prévus sur le site (650 résidents prévus) sera inférieur à celui des salariés actuels (environ 850 à 900).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Une charte de chantier verte sera mise en place afin de limiter le niveau de bruit des opérations. De plus, les travaux auront lieu de 7h à 12h et de 13h à 18h. Le projet peut être concerné par les nuisances sonores de l'avenue de la Châtaigneraie, une infrastructure de classe 4, qui longe le site au sud. Une étude acoustique sera réalisée afin de dimensionner si besoin l'isolation phonique des futures constructions.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	En phase de travaux et notamment de démolition des bâtiments existants, des vibrations pourront avoir lieu. En phase chantier, des mesures seront prises pour réduire ces nuisances (plages horaires des travaux, homologation des engins de travail, choix de techniques de démolition...).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	En phase travaux, les émissions lumineuses seront limitées aux premières heures du matin et aux dernières heures de l'après-midi en période hivernale. Actuellement occupé par des activités, les émissions lumineuses ne sont présentes qu'en période diurne. Le projet pourra engendrer de nouvelles émissions lumineuses diurnes et nocturnes liées à la présence de logements et à de nouveaux éclairages publics. Tous les éclairages extérieurs pourront être orientés vers le bas de manière à limiter les pollutions lumineuses.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase travaux, des poussières pourront être émises lors de la démolition du bâti existant. Des mesures seront prises pour éviter d'impacter la population alentour en arrosant les zones qui seront détruites. La vocation résidentielle du site n'engendrera pas d'émission directe de polluant dans l'air. Des émissions indirectes surviendront par l'usage des véhicules motorisés personnels des nouveaux résidents ainsi que par le fonctionnement de chauffage des logements futurs.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase chantier, de potentiels rejets accidentels peuvent avoir lieu. Toutes les mesures seront prises pour les éviter. En phase d'exploitation, le risque de rejet est très limité au vu de l'usage résidentiel du futur site.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les rejets hydrauliques en phase de fonctionnement correspondront aux rejets quotidiens des habitants. Le projet sera raccordé aux réseaux d'eaux usées de la commune. Les eaux pluviales des toitures, des parkings et des chaussées seront renvoyées vers le réseau d'eaux pluviales de la commune.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les déchets issus du curage, désamiantage et de la déconstruction seront triés, recyclés et valorisés. Les déchets issus du désamiantage du bâti existant seront gérés conformément à la réglementation: conditionnement, aménagement d'une aire de stockage dédiée, évacuation des déchets en flux tendu vers des installations agréées. En phase exploitation, le projet prévoit la gestion des déchets de type ménager par la mise en place de locaux d'ordures ou de PAVE. Cela sera étudié avec la ville de Rueil-Malmaison en fonction de la collecte des déchets en place.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet se situe en zone urbaine. Une attention particulière a été portée à l'intégration paysagère (réalisation d'un jardin boisé central ouvert vers le Nord) et architecturale du projet au sein du quartier. Le projet ne portera pas atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager environnant du fait de la distance entre le projet et les éléments relevés (monuments historiques, sites classés et inscrits). De plus, la topographies et l'occupation du sol limitent les covisibilités entre le site du projet et les éléments remarquables relevés précédemment.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☐	☒	L'occupation du sol va changer en raison de la démolition des bâtiments existants, car le projet prévoit la réhabilitation des bureaux actuels en logements collectifs. A l'échelle du quartier, ces modifications ne seront pas significatives sur l'usage des sols et l'activité humaine.

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 :

Un projet sur le site Chantegrive-Buzenval-Vellevue, au 2-14 rue Lionel Terray limitrophe au site du projet (première phase travaux prévue pour 2019), a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale (DRIEE d'Île-de-France) le 3 Juillet 2017. Cet avis exempte le projet d'une étude d'impact.

Ce projet prévoit la démolition de bureaux et d'activités, la construction de 8 bâtiments de logements, la réhabilitation des parkings existants et la réalisation d'un parking supplémentaire, ainsi qu'un réaménagement des espaces verts.

En phase travaux, les impacts cumulés de ce projet avec le projet étudié sont liés à l'augmentation des nuisances sonores et vibratoires et à l'émission de poussière (plus d'engins de chantier à l'échelle du quartier, démolition prévue sur les deux sites). Le trafic peut également être perturbé en phase travaux de manière plus importante. Toutes les mesures seront prises pour éviter et réduire les impacts cumulés de ces deux projets en phase travaux, dans la mesure où il y aura une période de co-activité des deux chantiers. A noter que les deux projets sont strictement indépendants, ils n'entretiennent et n'entretiendront aucun lien fonctionnel ni constructif.

En phase exploitation, les impacts cumulés concernent plusieurs thématiques. Concernant le trafic, l'impact cumulé est positif : les deux projets construisent des logements sur des sites correspondant actuellement à des bureaux. Le nombre et le flux de véhicules généré par les habitants sera moins important que celui généré actuellement par les salariés des deux sites. D'un point de vue paysager, les projets visent à s'intégrer à l'échelle du quartier, l'incidence sera neutre voire positive. La gestion des déchets ménagers dans ce quartier devra être prise en compte et nécessitera la mise en place d'un plan de gestion adapté. La DRIEE, la MRAE d'Île-de-France et le CGEDD ne répertorient aucun autre projet dont les incidences sont susceptibles d'être cumulées avec celles du projet de réhabilitation de bureau en logement au 2/4 rue Lionel Terray.

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) :

Le site du projet comporte des enjeux essentiellement liés aux traitements urbains et paysagers et aux pollutions résiduelles (amiante) et des sols. Ce projet, qui consiste à déconstruire des bureaux afin de construire des logements, s'inscrit dans la thématique "Mieux construire" du PADD dont l'un des points est "de permettre la mutation partielle ou complète d'anciens sites d'activités localisés". Lors de la phase travaux, un processus Désamiantage-Déconstruction-Dépollution est mis en place suite à la détection d'amiante dans les bâtiments actuels. Un Plan De Retrait Amiante sera soumis aux autorités, et la protection de l'ensemble des personnes sera assurée. Une analyse de la pollution des sols a mis en évidence la présence de sulfate et de sulfure en sous-sol. Un Plan de Gestion et une Analyse de Risques Sanitaires ont été établis permettant de justifier la compatibilité du site avec son usage futur. Durant la phase travaux le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place l'ensemble des mesures permettant d'éviter les impacts sur l'environnement. Une étude acoustique sera réalisée afin de proposer le traitement des façades des nouveaux logements en terme d'isolation acoustique. Concernant la création d'un parking en sous-sol, le maître d'ouvrage s'engage à réaliser des études complémentaires (géotechniques, hydrogéologiques, pollution). Le nouveau jardin central prévu entre les bâtiments et le choix des matériaux architecturaux de ces derniers permettront l'intégration paysagère et architecturale du projet. Ce jardin permettra également de conserver la biodiversité existante.

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 intervient dans un secteur urbanisé. La prise en compte des enjeux identifiés (amiante et pollution des sols, intégration paysagère et architecturale, acoustique, biodiversité...) dès le stade de la conception du projet est de nature à garantir le développement d'un projet responsable et durable. La qualité de vie et la sécurité des riverains seront préservées en phase chantier dans le respect de la réglementation en minimisant les impacts des travaux sur l'environnement. Concernant la construction d'un parking souterrain, des études spécifiques seront effectuées afin de prendre en compte les contraintes géotechniques, hydrogéologiques et de pollution des sols. En phase exploitation, le projet aura de plus un impact positif sur le trafic. Ainsi, il ne nous paraît pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale du projet.

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 <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 ;	☒
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

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 7 : Expertise de sols potentiellement pollués - diagnostic initial - Bureau Veritas - Février 2011
Annexe 8 : Analyse des Risques Sanitaires - ICF Environnement - Janvier 2019
Annexe 9 : Plan de Gestion - ICF Environnement - Janvier 2019
Annexe 10 : Note de synthèse des enjeux écologiques présents sur le site Novartis - Pré diagnostic écologique - IEA - Juillet 2018

9. Engagement et signature

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



Fait à

PARIS

le,

21 janvier 2019

Signature

SAS RUEIL TERRAY

35, rue de la Bienfaisance

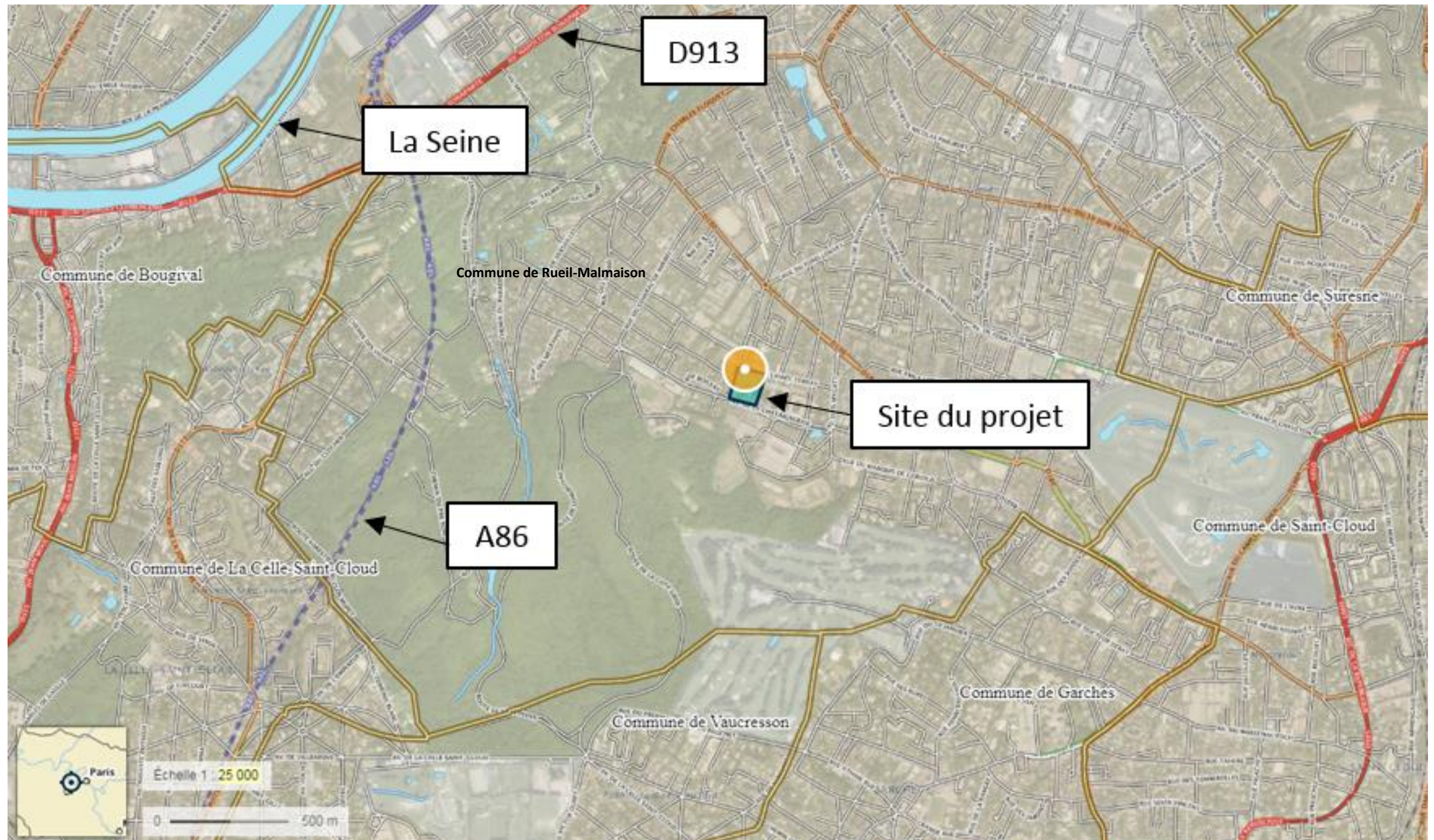
75008 PARIS

Tél. : 01 40 17 00 48 - Fax : 01 44 56 99 46

R.C.S. PARIS 832 284 202

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

Annexe 2 : Plan de situation

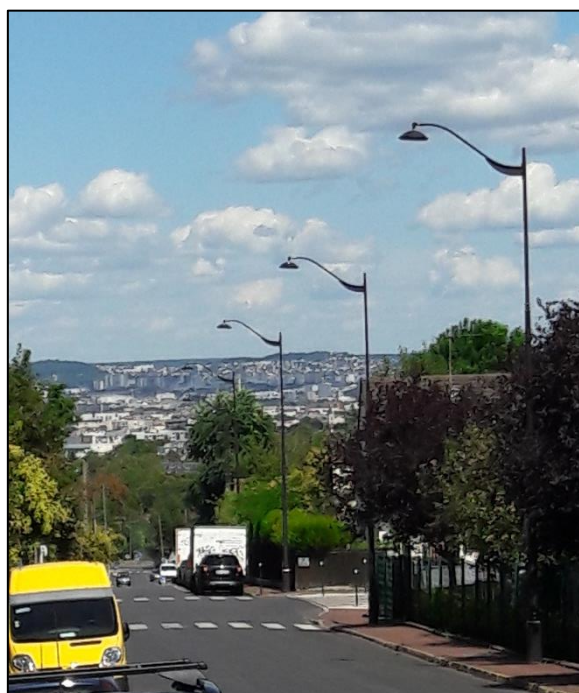


Annexe 3 : Reportage photographique

Prises de vues du 10/08/2018



Vue panoramique depuis le haut du Chemin de la grille verte

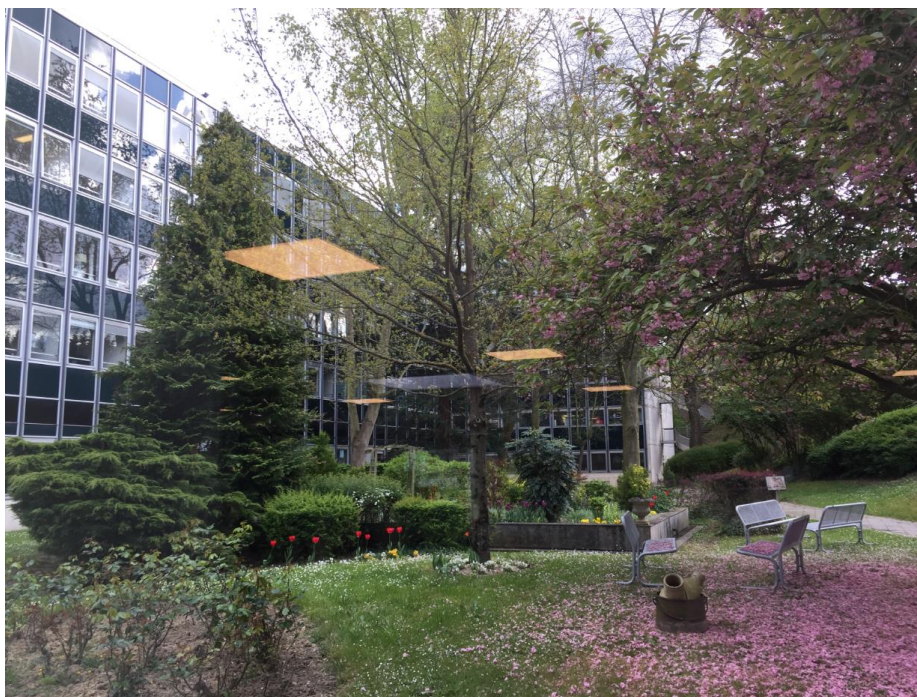


Réhabilitation de bureaux en logements collectifs au 2/4 et 6/8 rue Lionel Terray à Rueil-Malmaison (92500)

Prises de vues du site



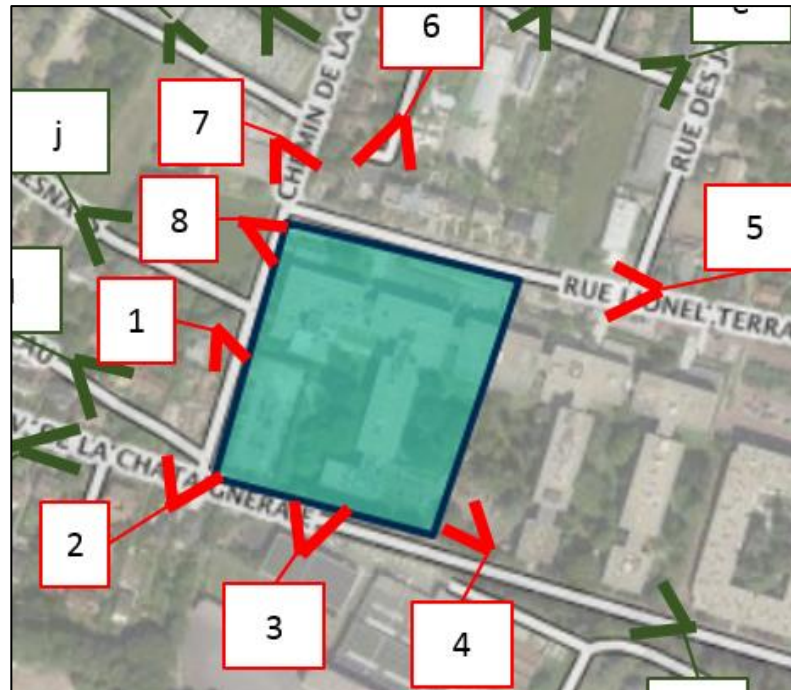
Réhabilitation de bureaux en logements collectifs au 2/4 et 6/8 rue Lionel Terray à Rueil-Malmaison (92500)

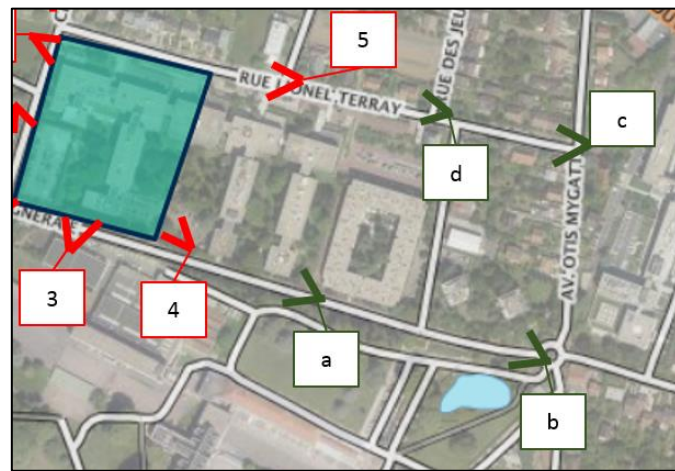


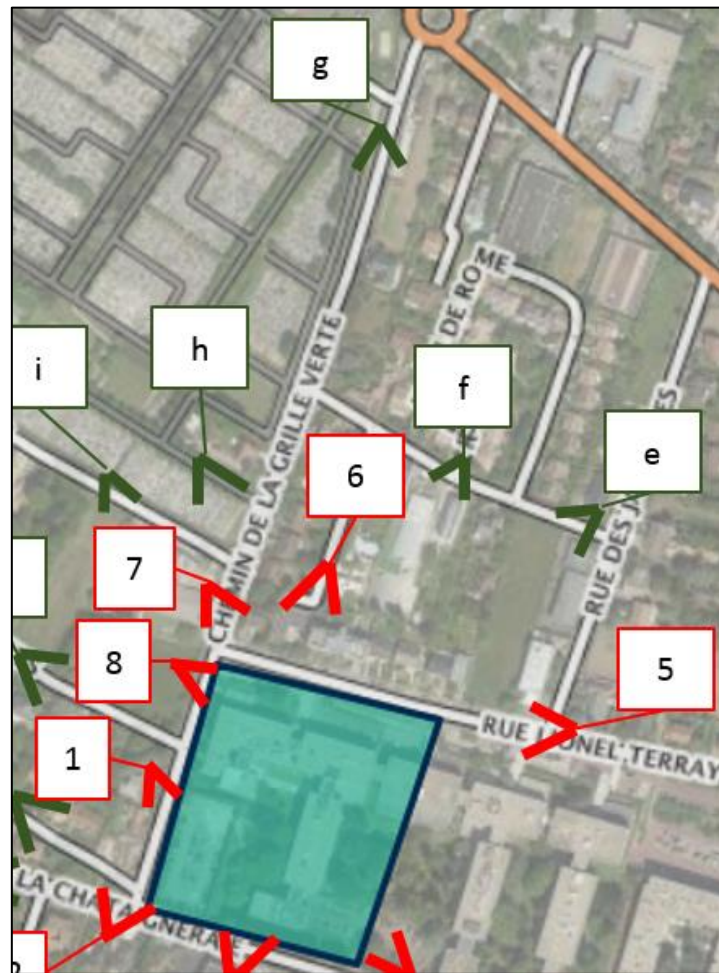
Réhabilitation de bureaux en logements collectifs au 2/4 et 6/8 rue Lionel Terray à Rueil-Malmaison (92500)



The map shows a central green field, likely a sports field, surrounded by a residential area. The field is highlighted in green. Twelve red boxes, numbered 1 through 12, are placed around the field. Twelve white boxes, labeled with letters 'a' through 'l', are also placed around the field. Red arrows point from the field to the numbered boxes, and green arrows point from the lettered boxes to the field. The map includes various street names such as Rue des Hauts, Rue de la Grille Verte, Rue des Jeunes Marquises, and Rue du Marquis. A small blue pond is visible in the bottom right corner.

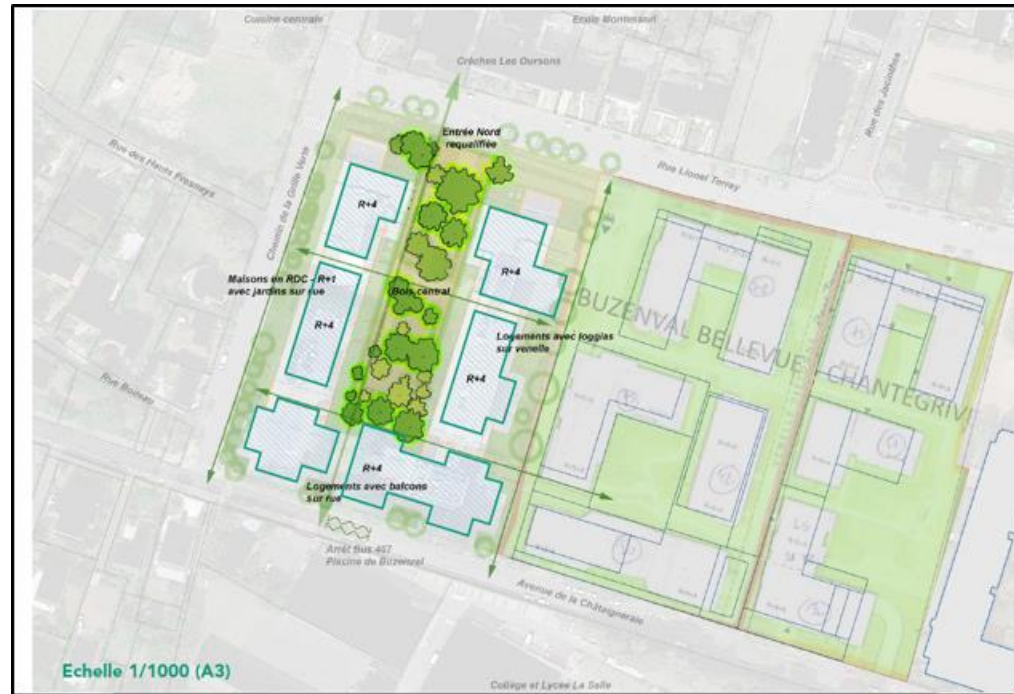
Vues proches sur le site du projet

Vues lointaines sur le site de projet





Annexe 4 : Plan de masse et perspective



Plan de masse

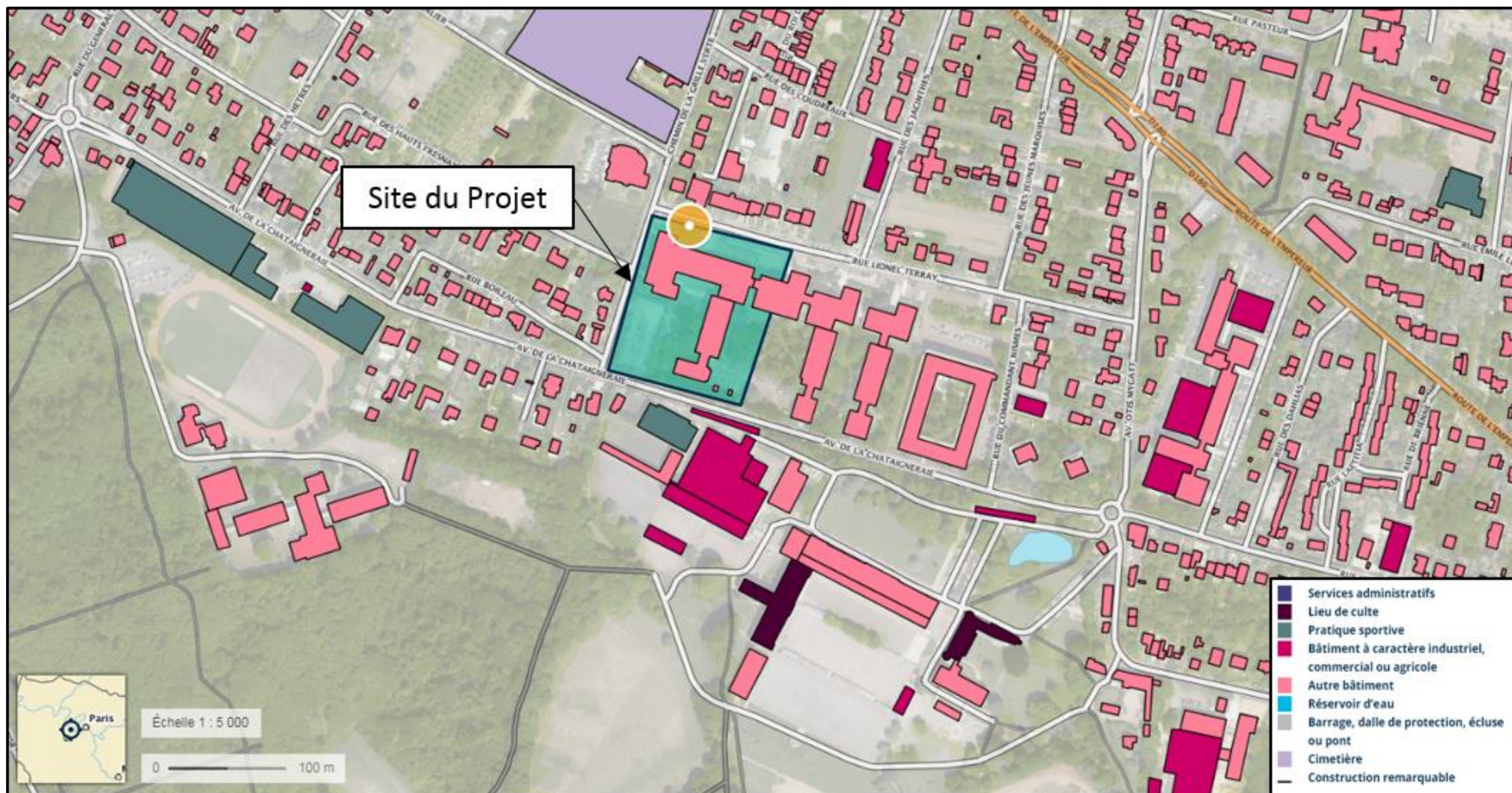


Vue aérienne projetée



Plan de niveaux

Annexe 5 : Plan des abords



Annexe 6 : Plan de situation détaillé du projet par rapport au site Natura 2000

