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 :

1. Intitulé du projet

Construction d'une structure hôtelière 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 : NOVAXIA

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Romain COUPÉ, directeur de programmes

RCS / SIRET : 4 9 5 0 8 1 0 5 1 0 0 0 4 9

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.)*
n° 39 a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du CU ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 ou égale à 10 000 m2 ; n° 41 a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Surface de plancher totale supérieure ou égale à 10 000 m² (= 19 221 m²) sur un terrain d'environ 2 453 m². Réalisation d'environ 231 places de stationnement ouvertes au public en raison de l ' activité hôtelière du bâtiment.

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 projet prévoit la construction d'un immeuble neuf à usage hôtelier en lieu et place du bâtiment actuel.
Il comprendra un espace de travail partagé, une salle de fitness, un restaurant, un salon des résidents et environ 367 chambres.
Le bâtiment comprendra 3 niveaux de sous-sols et environ 231 places de stationnements.
Il se développera en R+9+attique.

Le bâtiment est facilement accessible en transports en commun : la proximité de la gare RER A (11 min à pied), desservie par 8 lignes de bus, constituera une incitation à l'utilisation des transports en commun. Deux arrêts de bus sont implantés à moins de 300 m du site (lignes RATP 367 et 159). Une piste cyclable est aménagée depuis le site jusqu'à la station "Rueil-Malmaison" du RER A ; le projet prévoit un local vélo de 300 m² permettant d'inciter les usagers à l'utilisation des modes actifs de circulation (trottinette, vélo...).

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 du projet est de créer un bâtiment neuf dédié à l'hôtellerie, en remplaçant le bâtiment actuel vieillissant.
Le projet permettra ainsi de développer l'attractivité du site :
- en augmentant la SDP disponible (le bâtiment s'élèvera jusqu'à R+9+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 (obtention des labels BREEAM et NF HQE, les labels BBCA et BIODIVERCITY sont en cours d'études et tous les efforts nécessaires seront mis en œuvre afin de les obtenir).
Le projet est soumis à une certification NF Habitat HQE 1 point garantissant un confort acoustique renforcé au sein du bâtiment.
Le concept paysager qui sera mis en œuvre sur le site permettra de :
• Rendre la rue Ste Claire Deville aux usagers piétons en répondant à la volonté municipale d'une végétalisation plus importante des circulations piétonnes.
• Développer un patio paysager lisible depuis le trottoir où l'architecture et le paysage se composent pour donner une identité forte au projet. Cet espace d'exception sera générateur de bien-être.
• Utiliser des plantes endémiques et non allergènes du bassin parisien afin de respecter les équilibres environnementaux et favoriser la résilience des milieux naturels locaux.
• Créer des habitats naturels permettant à la petite faune de réinvestir l'environnement urbain et permettant de renforcer les équilibres écologiques.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeuble en contexte urbain. Il suivra les étapes classiques de la phase travaux (démolition, terrassements, nivellements, réaménagement des sous-sols, construction d'un nouveau bâtiment,...).
Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier.

Voici le planning prévisionnel du projet :
- Dépôt du permis de construire : Décembre 2022
- Démarrage des travaux démolition/reconstruction : 2ème semestre 2023
- Livraison : 2025

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 (hôtel). Il proposera des chambres et des services hôteliers à destination des résidents : un espace de restauration, une conciergerie, un espace de travail partagé, une salle de sport et un salon.

Le projet développe un total d'environ 19 221 m² de Surface de Plancher (SDP) et comporte environ 231 places de stationnements sur trois niveaux de sous-sol (dont 188 pour les voitures et 43 pour les motos). L'accès des véhicules s'effectuera par la rue Sainte Claire-Deville. Le bâtiment accueillera environ 367 chambres.
Le projet comprendra un local vélo de 300 m² au 1er sous-sol. Une piste cyclable est aménagée depuis le site jusqu'à la station du RER A.

Le projet sera raccordé aux différents réseaux (eau potable, assainissement, réseau électrique, télécommunication...) qui desservent déjà le site d'étude.

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).

Permis de démolir et Permis de construire

Dossier loi sur l'eau (lié au rabattement temporaire de la nappe en phase travaux, si les études techniques en confirment le besoin)

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 développée	19 221 m²
Emprise du site	2 421 m²
Hauteur du bâtiment	R+9+attique
Nombre de niveaux sous-sol	3
Nombre de places de stationnement	environ 231 places de stationnement (dont 188 voitures et 43 motos) + un local vélo de 300 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

57-59 avenue de Chatou
92500 RUEIL-MALMAISON

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 0 2 ° 1 0 ' 2 8 " E **Lat.** 4 8 ° 5 3 ' 2 9 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type I "Bois de Saint Cucufa et des coteaux des Galicourts", à 2,5 km de distance.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune de Rueil-Malmaison est couverte par le PPBE 3e échéance des Hauts de Seine, approuvé le 15 octobre 2021. L'A86 est classée en catégorie 1 (recul de 300 m). Le site est entièrement concerné par la zone de 300m. Le projet prend en compte ces enjeux (traitement acoustique des façades adapté...).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le site n'est concerné par aucune protection du patrimoine. Les sites les plus proches sont : - Restaurant Fournaise, dans l'île des impressionnistes, à environ 800m, - Nymphée de Soufflot, à environ 900m, - Eglise Notre Dame, à environ 1km.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site est à environ 100 m de distance d'une enveloppe d'alerte de classe 3 correspondant à une "zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser", 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 ?	☒	☐	Rueil Malmaison est concernée par : - le PPRI de la Seine, approuvé le 9 janvier 2004 et modifié le 11 juillet 2022, - le 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). Une notice de conformité au PPRI a été produite (annexe volontaire n°4).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	La base de données BASIAS 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). Le site comporte actuellement un immeuble à usage de bureaux et trois niveaux de sous-sols. Ces sous-sols seront conservés par le projet.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien. Aucun forage ni captage de l'aquifère ne sont prévus par le projet ; aucune pollution de l'aquifère ne sera générée.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche est le Centre ancien de Nanterre, localisé à environ 1,2 km.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les sites Natura 2000 les plus proches sont : - Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), à environ 11 km, - Etang de Saint Quentin (FR1110025), à environ 16 km.
D'un site classé ?	☐	☒	Le site classé le plus proche du projet est la Grande-Ile 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*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet ne comporte aucun prélèvement direct d'eau dans les eaux superficielles ou souterraines au droit du site. En fonctionnement, le site générera des consommations en eau potable et sera relié au réseau communal de la ville.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	En phase travaux et de façon ponctuelle le projet nécessitera un rabattement temporaire de la nappe pour réaliser des fondations à la pointe ouest de la parcelle. Les études techniques dont nous disposons ont été réalisées au stade AVP ; ainsi, le volume d'eau qui sera prélevé en phase chantier au sein de la nappe d'accompagnement de la Seine n'est pas encore connu à ce stade. Il ne nous est donc pas possible d'indiquer à l'heure actuelle si le projet relève de la rubrique n°17c) de l'annexe au R.122-2 du code de l'environnement. Une étude NPHE en phase G2 PRO va être lancée prochainement (novembre / décembre 2022), les premiers résultats seront obtenus au 1eT 2023. Cette étude NPHE comprendra la pose de piézomètres (rubrique 1.1.1.0 Loi sur l'eau) ainsi qu'une reconnaissance des sous-sols. Ces résultats seront analysés selon la pluviométrie, l'onde de crue et les pompages autorisés alentour. Un dimensionnement des pompages pourra par la suite être mené.Le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser l'ensemble des études nécessaires, et notamment un DLE Autorisation temporaire (1.2.2.0) si cela devait s'avérer nécessaire au regard des résultats des investigations de la NPHE et de la G2 PRO.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet occasionnera une évacuation de matériaux issus des démolitions. Une estimation précise des volumes et de leurs destinations sera réalisée après le départ du site des activités présentes (diagnostic des déchets de démolition). Un diagnostic technique amiante a été réalisé en 2015 ; les déchets amiantés seront évacués dans le respect des procédures en vigueur.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet aura besoin de matériaux de construction (béton, verre, menuiseries...).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est actuellement entièrement occupé par un bâtiment (activités tertiaires) et l'environnement proche est totalement urbanisé. Le projet vise à établir un ensemble architectural cohérent pour répondre aux caractéristiques d'un site marqué par la proximité directe de l'autoroute A86.
	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 ?	☐	☒	Les "sites de Seine-Saint-Denis" constituent la zone NATURA 2000 la plus proche du site. 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 de la localisation du site en aval hydraulique et de la distance (>10 km) rendant négligeables les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est prévue, le site étant déjà urbanisé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Rueil-Malmaison n'est soumise à aucun PPRT mais elle est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses (A86, voies ferrées...). Le site est en effet concernée par une servitude liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel le long de l'A86, exploitée par GRT Gaz (DN 1500 et PMS 40 bar). Le projet se conformera aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2016 et à l'avis du transporteur. Le site est relativement proche de certaines usines soumises à autorisation situées à Nanterre (>350m de distance).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Les risques naturels sont : - Inondation : le site est dans la zone inondable de la Seine (PPRI), une notice de conformité au PPRI 92 a été produite (voir annexe volontaire n°4). - Mouvement de terrain : la commune est concernée par un PPRN Mouvement de terrain "affaissement/effondrement" approuvé le 07/08/1985. Le site n'est pas concerné par ce risque. - Retrait gonflement des argiles : le site est concerné par un risque modéré. Le projet prend bien en compte les risques inondation et argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Les eaux usées générées par le projet seront dirigées vers le réseau d'assainissement existant. De part sa destination hôtelière, le projet ne sera pas à l'origine de risques sanitaires ni de pollutions importantes. Le bâtiment actuellement présent sur le site est à usage de bureaux et ne comporte pas d'activité polluante.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet générera des déplacements. Environ 231 places véhicules sont prévues, contre 258 dans le bâtiment actuel existant. A noter que le bâtiment actuellement présent en compte 258. La proximité de la gare RER A (11 min à pied), desservie par 8 lignes de bus, constitue une incitation à l'utilisation des transports en commun. Deux arrêts de bus sont implantés à moins de 300m du site (lignes RATP 367 et 159). Une piste cyclable est aménagée depuis le site jusqu'à la station du RER A ; le projet prévoit un local vélo de 300 m².
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Le projet ne générera pas de gêne sonore particulière. La proximité de l'A86 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 avec la réalisation d'isolements acoustiques de façades adaptés (se référer à la notice acoustique, en annexe volontaire n°2). Le projet a privilégié les ouvertures au nord, à l'opposé de l'A86, pour limiter l'exposition au bruit.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Le projet s'inscrit dans un quartier urbanisé. Les voiries avoisinantes ainsi que les bâtiments sont générateurs d'émissions lumineuses. Les bâtiments projetés vont contribuer à augmenter le contexte lumineux local, bien que celui-ci soit déjà fortement influencé par le centre ville de Rueil-Malmaison.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Le projet, de par sa nature, ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sinon ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, approvisionnement énergétique, ...) et au trafic routier généré. L'obtention de certifications environnementales est visée par ce projet : BREEAM, NF HQE. Les labels BBCA et BIODIVERCITY sont en cours d'étude et tous les efforts nécessaires seront mis en œuvre pour les obtenir. Les besoins énergétiques ainsi que les émissions seront maîtrisés.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	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. Conformément au règlement communal d'assainissement, le rejet des eaux pluviales à la parcelle se fera avec un débit maximal de 2l/s/ha grâce à un bassin de rétention d'une capacité de 75m³ dans le parking, avant rejet au réseau d'eau pluvial communal.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	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.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le chantier générera des déchets divers, collectés par des bennes dédiées et évacuées selon les filières appropriées. 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 ils seront gérés par le SITRU (Syndicat intercommunal pour le traitement des résidus urbains).

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection du patrimoine (architectural, paysager, etc.), et s'insère dans une zone d'activité dense (bâtiments de bureaux principalement) située à proximité de l'A86. Ce projet prévoit le renouvellement de l'ilot par la démolition du bâtiment de bureau vieillissant existant puis la construction d'un bâtiment en R+9 +attique, lequel fera l'objet d'un parti pris architectural qualitatif et soigné (choix des matériaux, traitement paysager, etc.).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le bâtiment accueillera des activités tertiaires (activité hôtelière), comme l'immeuble actuellement présent (bureaux). L'usage du sol reste ainsi similaire.

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 Étude 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 (< 2km) sont :
- Restructuration d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, cours Ferdinand de Lesseps à Rueil-Malmaison, avec la création de 37 293 m² de surface de plancher. Le projet a été dispensé d'étude d'impact par la DRIEAT (décision 13 octobre 2020). Il est localisé à 620m à l'ouest du projet étudié.
- Construction d'un immeuble mixte Colonnade, au 2-4 rue Henri Sainte Claire Deville à Rueil-Malmaison. Le projet a été dispensé d'étude d'impact par la DRIEAT (décision 27 mars 2019). Il est localisé à moins de 50 m du projet étudié.
- Renouvellement urbain du quartier du Chemin-de-l'Île, situé à Nanterre, sur une emprise de 17 ha. Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact (avis MRAE du 29/09/2022). Il est localisé à environ 1,5 km du projet.

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 : 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. Le projet est soumis à une certification NF Habitat HQE 1 point.
- Gestion des eaux pluviales : conformément au règlement communal d'assainissement, le rejet des eaux pluviales à la parcelle se fera avec un débit maximal de 2l/s/ha grâce à un bassin de rétention d'une capacité de 75m³ dans le parking, avant rejet au réseau d'eau pluvial communal.
- Effet d'îlot de chaleur, gestion des eaux pluviales : la création d'un cœur vert planté répond en partie à ces enjeux.
- Perception du site (R+9+attique) : le projet prévoit un traitement architectural (choix des matériaux...) et paysager (plantation, jardin intérieur,...) qualitatif, visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Consommation énergétique, émissions de CO2 : le projet a une conception bioclimatique cherchant à minimiser la consommation du bâtiment en tirant profit des apports naturels environnants : l'obtention d'une double certification environnementale est visée par ce projet (BREEAM, NF HQE) imposant des objectifs en termes de performances énergétiques/ environnementales. Les labels BBCA et BIODIVERCITY sont en cours d'études et tous les efforts nécessaires seront mis en œuvre afin de les obtenir.
- Risque inondation : une notice de conformité au PPRI 92 a été produite.

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 (BREEAM, NF HQE) ce qui permettra de prendre en compte les enjeux environnementaux et de confort des usagers.
Les études réalisées (notice acoustique, notice PPRI) ou à venir (diagnostic des déchets issus des démolitions, G2PRO) permettent de prendre en compte les enjeux du site et de maîtriser les possibles impacts du projet sur l'environnement.
De même, le précédent projet par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC sur le site en 2018 était comparable à celui actuellement étudié et a fait l'objet, au stade du dossier d'examen au cas par cas, d'une exonération d'étude d'impact.
Pour ces raisons, nous estimons être dans un régime d'exonération à l'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 » - **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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d),10°,11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°,11°a), b), 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
• Synthèse des enjeux (annexe volontaire n°1), • Dossier technique amiante (annexe volontaire n°2), • Notice acoustique (annexe volontaire n°3), • Étude hydraulique et notice de conformité au PPRI 92 (annexe volontaire n°4), • Dossier de demande d'examen au cas par cas du précédent projet porté par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC sur le site (annexe volontaire n°5). • Décision de la DRIEE-IF du 25 mai 2018 exemptant le projet d'étude d'impact (annexe volontaire n°6), • Notice de gestion des eaux pluviales (annexe volontaire n°7), • Étude géotechnique G2AVP (annexe volontaire n°8).

9. Engagement et signature

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

Fait à	Paris	le,	21/10/2022
Signature			

NOVAXIA

57-59 avenue de Chatou à Rueil-Malmaison (92)

Demande d’examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF222747 / RICEIF01358

CEC / ISZ / DN

18/10/2022

NOVAXIA

57-59 avenue de Chatou à Rueil-Malmaison (92)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	18/10/2022	01	C. CAIZERGUES		I. ZETTI		D. NEUBAUER	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF222747 / RICEIF01358
Numéro d'affaire :	A46385
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE PROJET

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél : 01.46.10.25.70 • burgeap.paris@groupeginger.com

SOMMAIRE

1. Introduction 5
1.1 Le contexte réglementaire 5
1.2 Présentation du projet 6
1.3 Présentation du document 8
2. Annexes obligatoires 9
2.1 Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage 9
2.2 Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet 10
2.3 Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords 11
2.4 Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet 21
2.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site 39
2.6 Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 » 41
3. Annexes volontaires 43
Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux 43
Annexe volontaire n°2 : Fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante 57
Annexe volontaire n°3 : Notice acoustique 55
Annexe volontaire n°4 : Étude hydraulique et notice de conformité au PPRI 92 56
Annexe volontaire n°5 : Dossier de demande d'examen au cas par cas du précédent projet porté par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC 57
Annexe volontaire n°6 : Décision de la DRIEE-IF du 25 mai 2018 exemptant le projet d'étude d'impact 58
Annexe volontaire n°7 : Notice de gestion des eaux pluviales 59
Annexe volontaire n°8 : Étude géotechnique G2AVP 60

TABLEAUX

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement 6

FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 10
Figure 2 : Localisation des prises de vue du quartier 11
Figure 3 : Localisation des prises de vue du site 18
Figure 4 : Plan de situation 21
Figure 5 : Plan masse du projet 23
Figure 6 : Plan du sous-sol N-1 24
Figure 7 : Plan du sous-sol N-2 25
Figure 8 : Plan du sous-sol N-3 26
Figure 9 : Plan du rez-de-chaussée 27
Figure 10 : Façade avenue de Chatou 28
Figure 11 : Façade rue Sainte Claire Deville 29
Figure 12 : Façade rue Joseph Monier 30
Figure 13 : Perspective depuis l'est du site 31
Figure 14 : Illustration de la toiture végétalisée en attique 34

Figure 15 : Plan de toiture 35
Figure 16 : Localisation du bassin de rétention 37
Figure 17 : Bâtiment actuel devant être démoli 38
Figure 18 : Plan des abords du projet 40
Figure 19 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000 42
Figure 20 : Sites BASIAS et BASOL aux alentours du projet 43
Figure 21 : Installations industrielles aux alentours du projet 45
Figure 22 : Zones potentiellement humides aux alentours du projet 46
Figure 23 : Localisation du projet et des voies avoisinantes 47
Figure 24 : Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète 48
Figure 25 : Isolement des façades du RDC 49
Figure 26 : Isolement des façades du R+1 et R+2 49
Figure 27 : Isolement des façades du R+3 à R+6 50
Figure 28 : Isolement des façades du R+7, R+8 et R+9 50
Figure 29 : Isolement des façades de l'attique 51
Figure 30 : Plan d'implantation des sondages 53
Figure 31 : Extrait de la carte de zonage réglementaire du PPRi 92 55
Figure 32 : Ecoulements observés en cas de crue au droit de la zone d'étude 55

PHOTOGRAPHIES

Photographies 1 et 2 : Les quartiers d'habitation au sud de la gare RER de Rueil-Malmaison 12
Photographies 3 et 4 : La gare routière et la gare du RER A à Rueil-Malmaison 12
Photographies 5 et 6 : La Rue Edouard Belin (à gauche) et la Place de l'Europe (à droite) 13
Photographies 7 et 8 : Vue des berges de la Seine et du clocher de l'église Notre Dame de Chatou 13
Photographies 9 et 10 : Cours Ferdinand de Lesseps (à gauche) et poste EDF (à droite) 14
Photographies 11 et 12 : La rue Joseph Monier (à gauche) et la passerelle piétonne traversant l'A86 (à droite) 14
Photographies 13 et 14 : Vues de l'A86 depuis la passerelle, vers l'Ouest (à gauche) et vers l'Est (à droite) 15
Photographies 15 et 16 : Barrière de l'A86 (à gauche) et vue d'un site en construction, situé en face du projet (à droite) 15
Photographies 17 et 18 : Bureaux SNC Rueil Les Fontaines (à gauche) et bâtiment de logements (à droite) 16
Photographies 19 et 20 : Gymnase Michel Ricard (à gauche) et espace vert (à droite) 16
Photographies 21 et 22 : Vues de l'A86 depuis le Carrefour National, vers l'Est (à gauche) et vers l'Ouest (à droite) 17
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) 17
Photographies 25 et 26 : Vues du bâtiment depuis la rue Joseph Monier (à gauche) et depuis la RD 986 (à droite) (prises en 2022) 19
Photographies 27 et 28 : Vue l'entrée principale du bâtiment (à gauche) et vue depuis la rue Henri Sainte-Claire Déville (à droite) 19
Photographies 29 et 30 : Vue de la cour interne depuis la cantine (à gauche) et depuis un bureau à l'étage (à droite) 20
Photographies 31 et 32 : L'entrée du parking 20

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique** ou à **un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau en page suivante** (Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier à RUEIL-MALMAISON (92 500)

La société NOVAXIA projette le dépôt d'un permis de construire pour un projet de **création d'un immeuble hôtelier en R+9+attique comprenant un espace de travail partagé, une salle de fitness, un restaurant, un salon des résidents et environ 367 chambres**. Ces équipements seront à destination exclusive des résidents de l'hôtel.

Le projet emportera la démolition du bâtiment existant mais la conservation des trois niveaux de sous-sol (remaniés par le projet). Les sous-sols accueilleront environ **231 places** de stationnement public.

L'opération concerne un terrain de 2 421 m² situé dans une zone d'activités, juste au nord de l'autoroute A86 et à quelques centaines de mètres de la gare du RER A.

La surface de plancher (SDP) totale projetée est d'environ 19 221 m².

Au regard des catégories n°39 et n°41 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, le projet, en raison de ses caractéristiques, est soumis à la procédure d'examen au cas par cas.

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (…) supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : • les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; • les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; • les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (…) ou une emprise au sol (…) supérieure ou égale à 10 000 m². **Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000m² de SDP (= 19 221 m²) sur un terrain d'assiette de 0,2 ha.**
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (…) supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : • les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; • les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; • les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (…) ou l'emprise au sol (…) est supérieure ou égale à 10 000 m².

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. **Le projet prévoit environ 231 places de stationnement accessibles au public en raison de l'activité hôtelière du bâtiment.**

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT-if), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question.

Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux (annexe volontaire n°1),
  - Dossier technique amiante (annexe volontaire n°2),
  - Notice acoustique (annexe volontaire n°3),
  - Étude hydraulique et notice de conformité au PPRI 92 (annexe volontaire n°4),
  - Dossier de demande d'examen au cas par cas du précédent projet porté par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC sur le site (annexe volontaire n°5),
  - Décision de la DRIEE-IF du 25 mai 2018 exemptant le projet d'étude d'impact (annexe volontaire n°6),
  - Notice de gestion des eaux pluviales (annexe volontaire n°7),
  - Étude géotechnique G2AVP (annexe volontaire n°8).

2. Annexes obligatoires

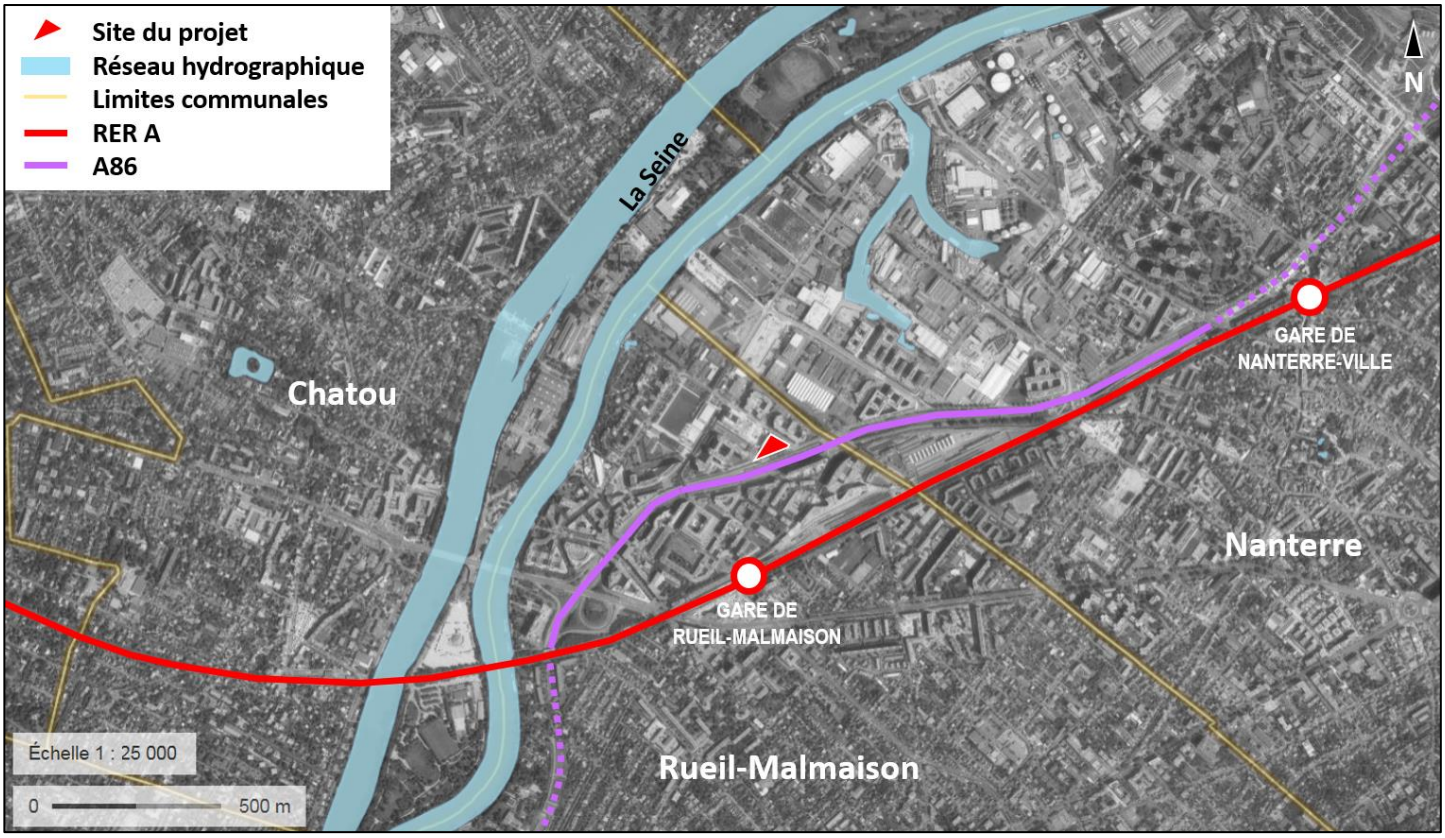
2.1 Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

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

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

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000



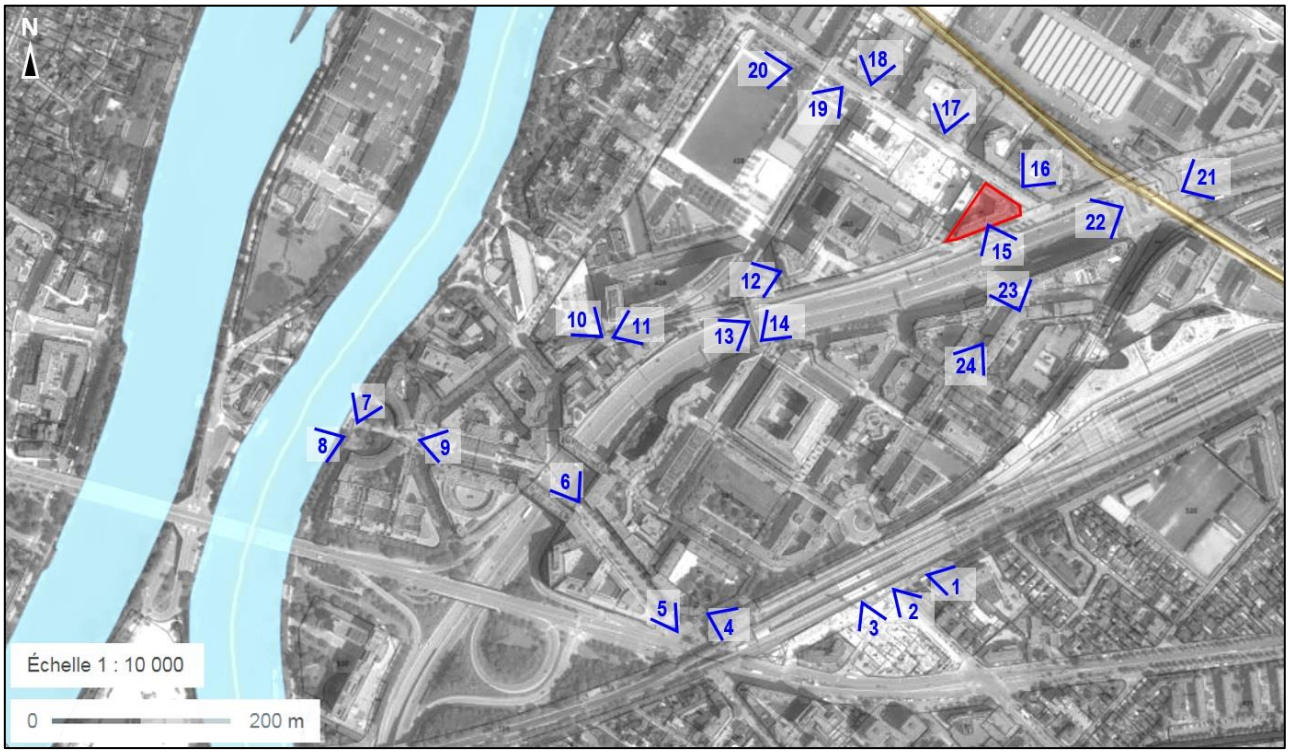
Source : Fond de plan Géoportail, annotations Ginger BURGEAP

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** (sauf les photos 16, 17et 18 datant de juin 2022 (source Google streetview) et les photos 22, 25 et 26 datant de juillet 2022)

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



Source : Geoportail, annotations Ginger BURGEAP

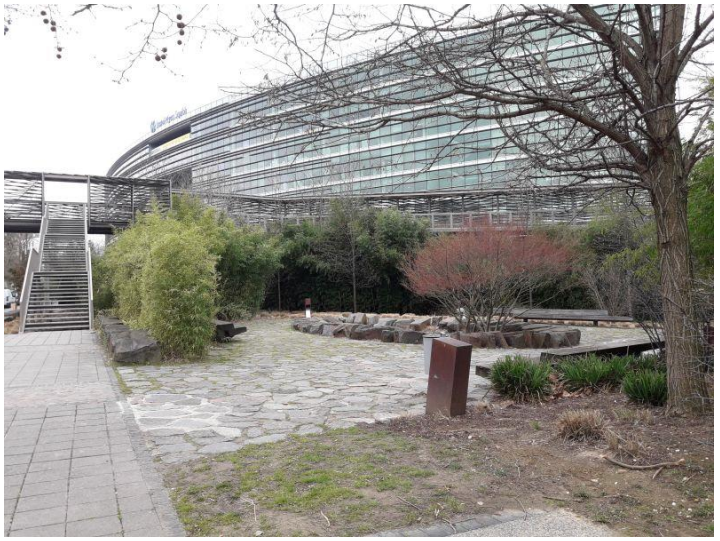
Photographies 1 et 2 : Les quartiers d'habitation au sud de la gare RER de Rueil-Malmaison

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

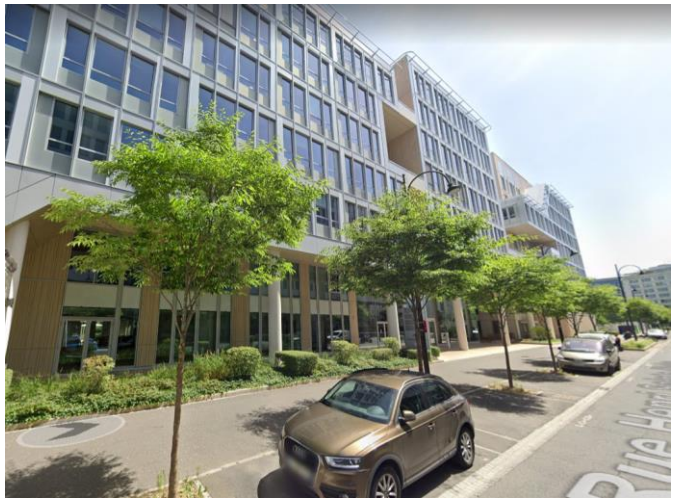
Photographies 9 et 10 : Cours Ferdinand de Lesseps (à gauche) et poste EDF (à droite)



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

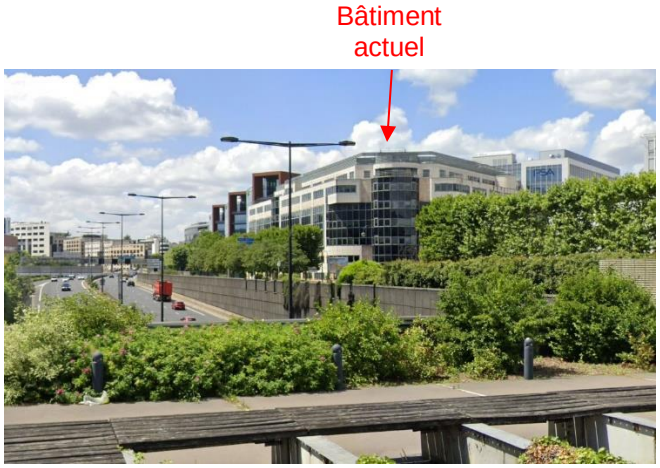
Photographies 13 et 14 : Vues de l'A86 depuis la passerelle, vers l'Ouest (à gauche) et vers l'Est (à droite)

Photographies 15 et 16 : Barrière de l'A86 (à gauche) et vue d'un site en construction, situé en face du projet (à droite)



Photographies 17 et 18 : Bureaux SNC Rueil Les Fontaines (à gauche) et bâtiment de logements (à droite)

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



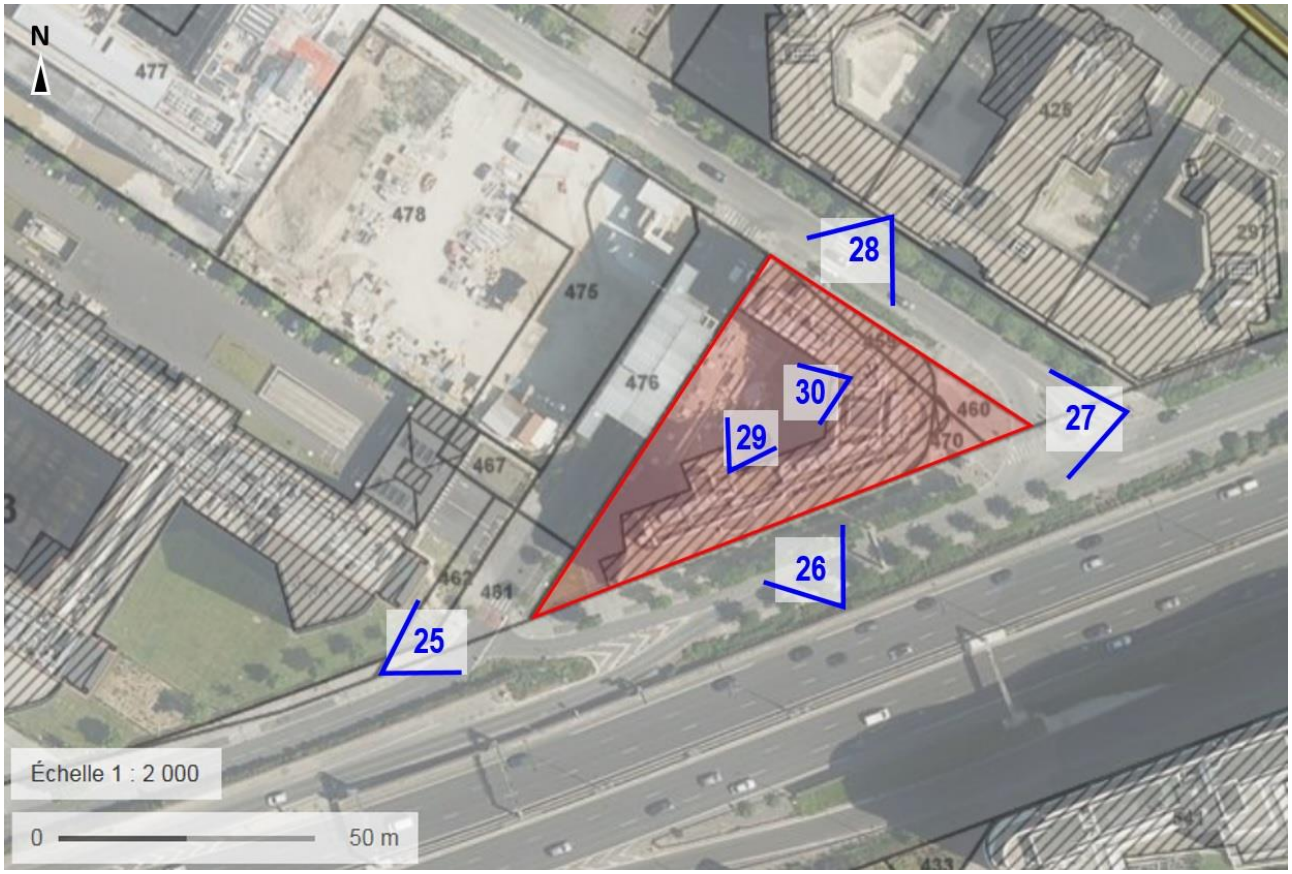
Photographies 21 et 22 : Vues de l'A86 depuis le Carrefour National, vers l'Est (à gauche) et vers l'Ouest (à droite)

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 n°32 donnent un aperçu du premier niveau de sous-sol du bâtiment, occupé par des places de stationnement.

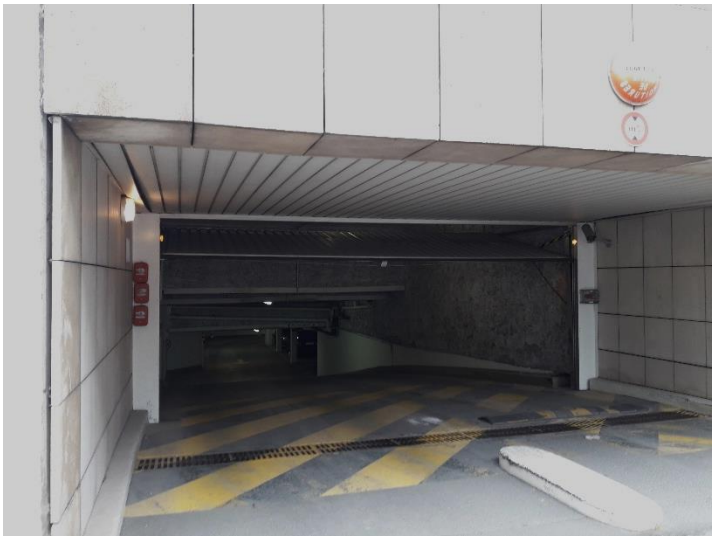
Figure 3 : Localisation des prises de vue du site



Photographies 25 et 26 : Vues du bâtiment depuis la rue Joseph Monier (à gauche) et depuis la RD 986 (à droite) (prises en 2022)

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

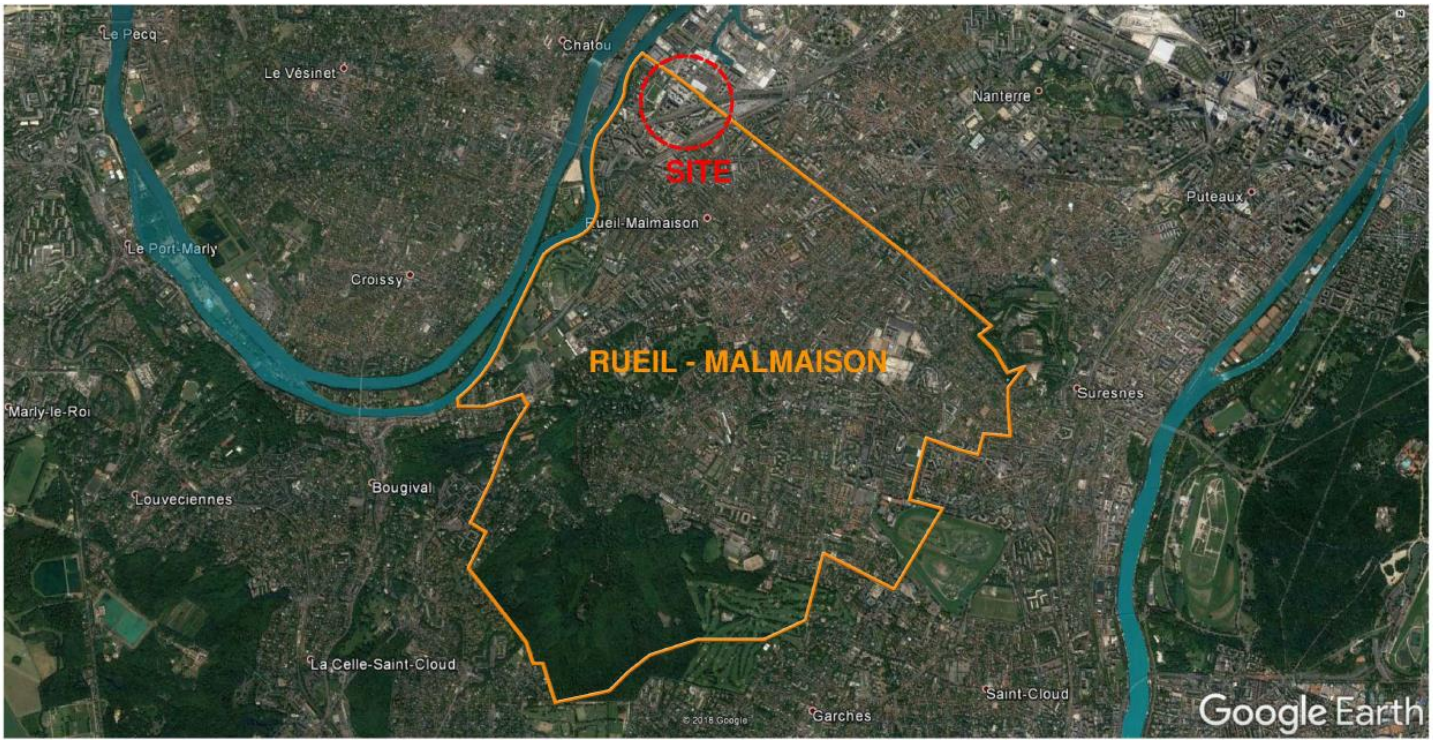
◗ Contexte

D'une superficie d'environ 2 421 m², 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 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.

Figure 4 : Plan de situation



Source : Bechu et associés, février 2022

◗ Programme

Le projet prévoit la construction d'un immeuble neuf à **usage hôtelier** en lieu et place du bâtiment actuel, désuet et ne respectant plus les standards et normes actuelles.

Le futur bâtiment développera d'une surface de plancher d'environ **19 221 m² SDP**, supérieure à la surface actuelle, et se développera en **R+9+attique** (contre R+6 actuellement). Il accueillera environ **367 chambres**.

Le projet prévoit également **3 niveaux de sous-sol** (comme existant actuellement) comprenant environ **231 places** de stationnement (dont 188 pour les voitures et 43 pour les motos), répartis comme suit :

- Sous-sol-1 : 43 places de voitures (dont 4 de classe B, 38 électriques et 5 non électriques et 2 PMR) + 8 places de motos. Un **local vélo** de plus de 300 m² permettra aux usagers d'y déposer leur vélo.
- Sous-sol-3 : 73 places de voitures (dont 10 de classe B et 3 PMR) + 15 places de motos

- Sous-sol-2 : 72 places de voitures (dont 9 de classe B, et 4 PMR) + 20 places de motos

L'accès des véhicules s'effectuera par la rue Sainte Claire-Deville.

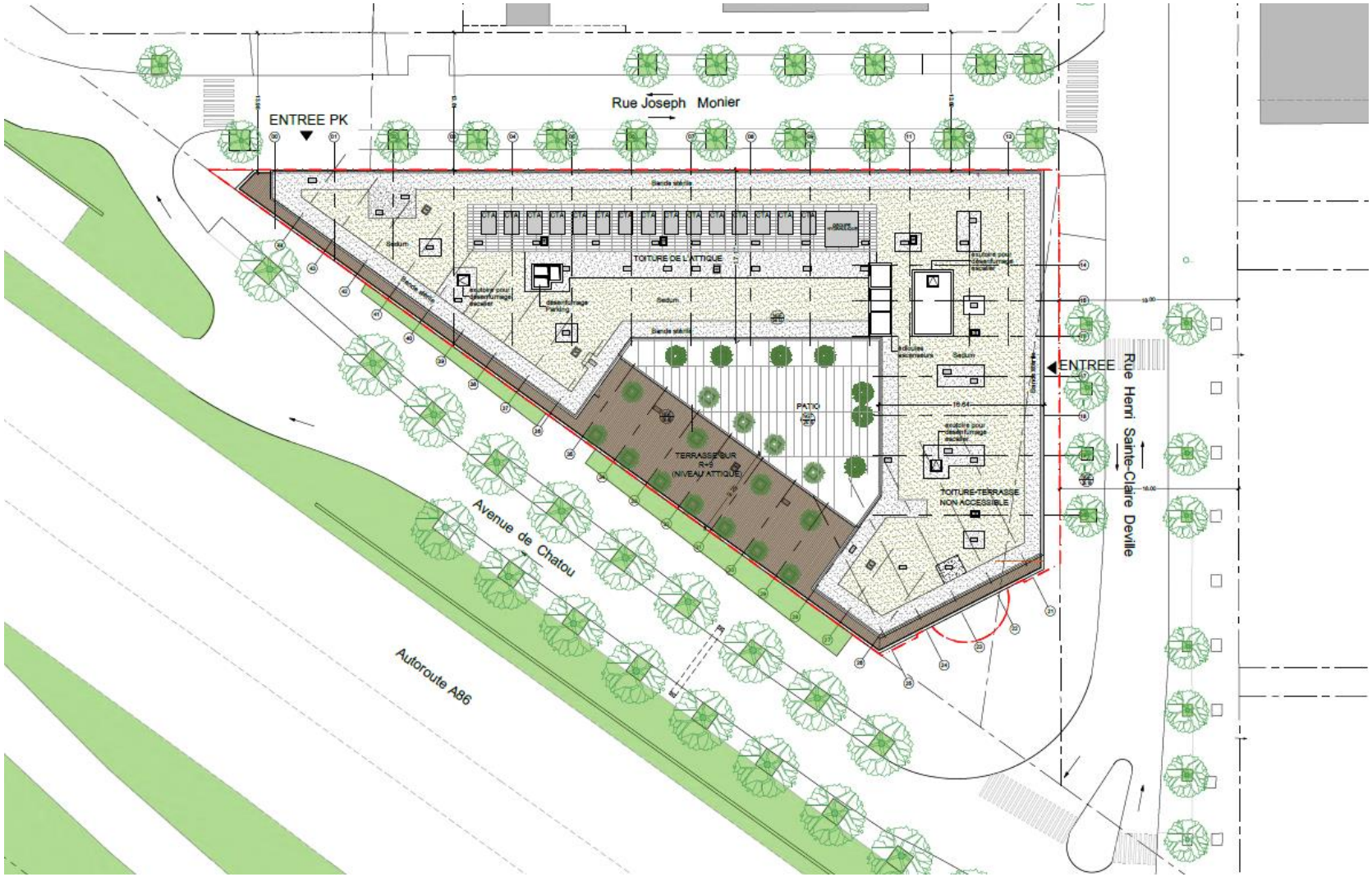
Le nouveau bâtiment proposera :

- Un **hôtel** comprenant environ 367 chambres ;
- Des **services au RDC** à usage exclusif des résidents (salle de sport, espace de restauration, espace de travail partagé, salon des résidents) ;
- Des **terrasses** autour d'un **patio central arboré** ;
- Une **terrasse arborée au R+3** et une **terrasse d'agrément en attique du bâtiment**.

Voici le planning prévisionnel du projet :

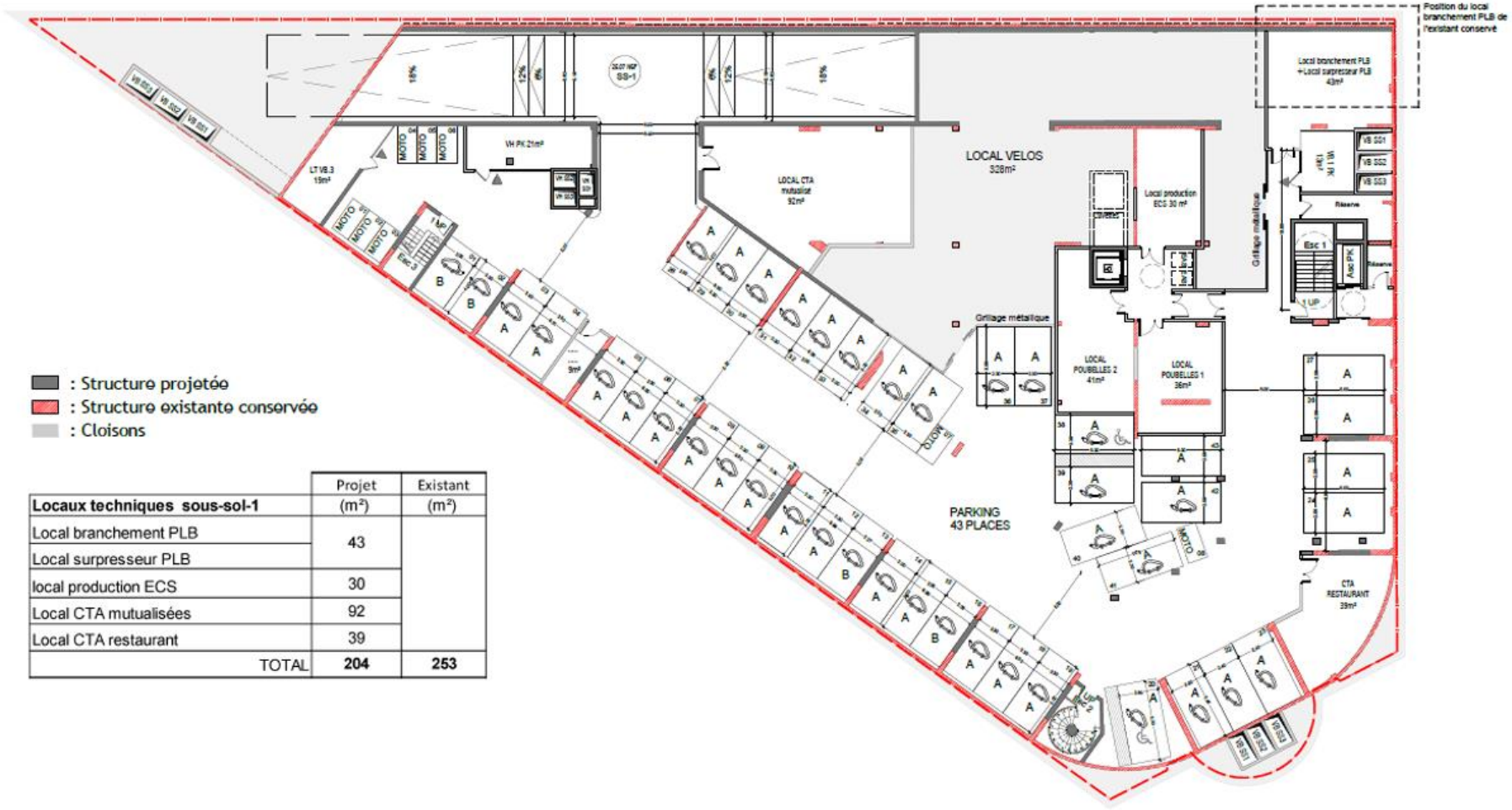
- Dépôt du permis de construire : Décembre 2022
- Démarrage des travaux démolition/reconstruction : 2ème semestre 2023
- Livraison : 2025

Figure 5 : Plan masse du projet



Source : Bechu et associés, octobre 2022

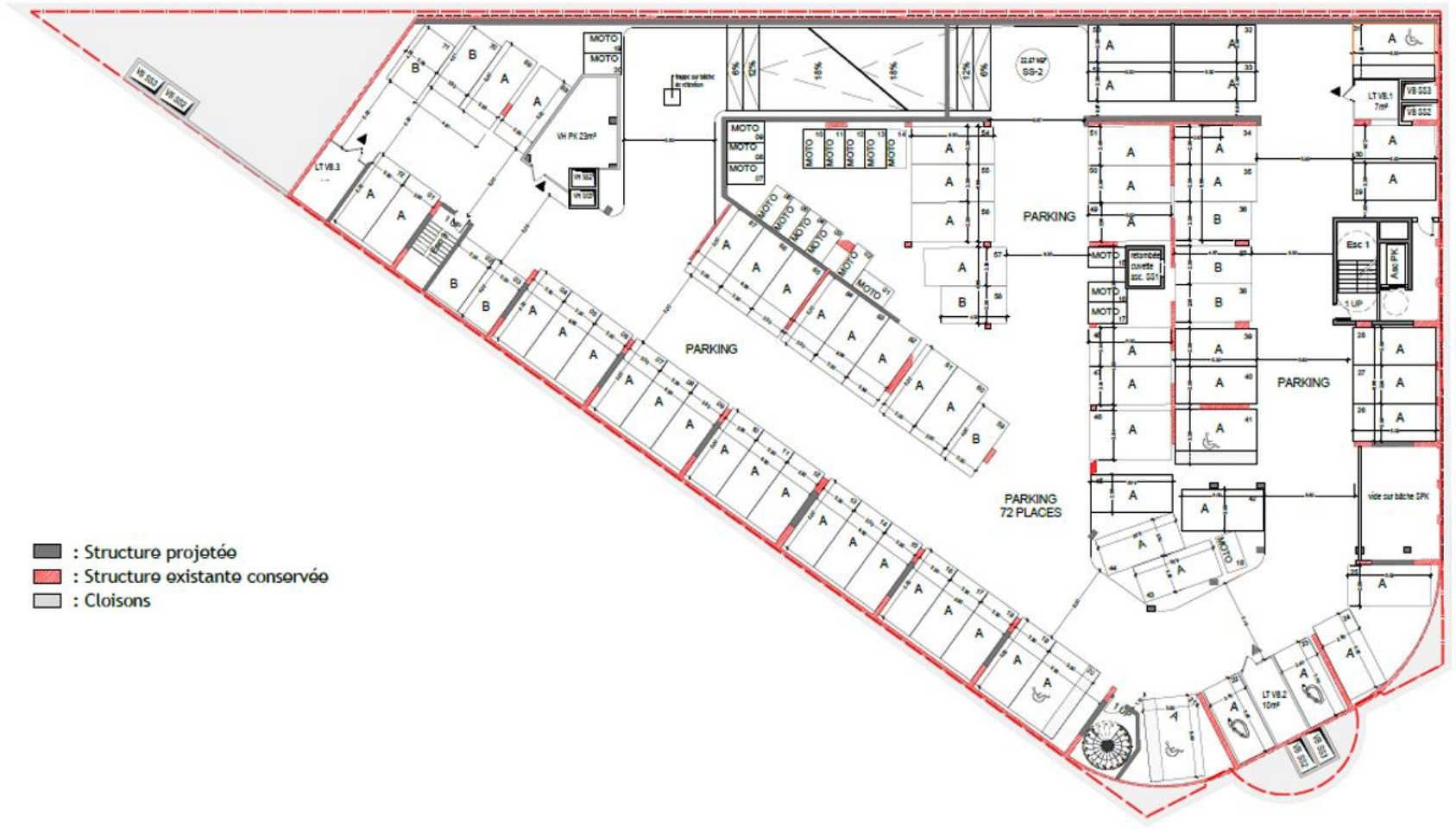
Figure 6 : Plan du sous-sol N-1



Locaux techniques sous-sol-1	Projet (m²)	Existant (m²)
Local branchement PLB	43	
Local surpresseur PLB		
local production ECS	30	
Local CTA mutualisées	92	
Local CTA restaurant	39	
TOTAL	**204**	**253**

Source : Bechu et associés, octobre 2022

Figure 7 : Plan du sous-sol N-2



Source : Bechu et associés, octobre 2022

Figure 8 : Plan du sous-sol N-3

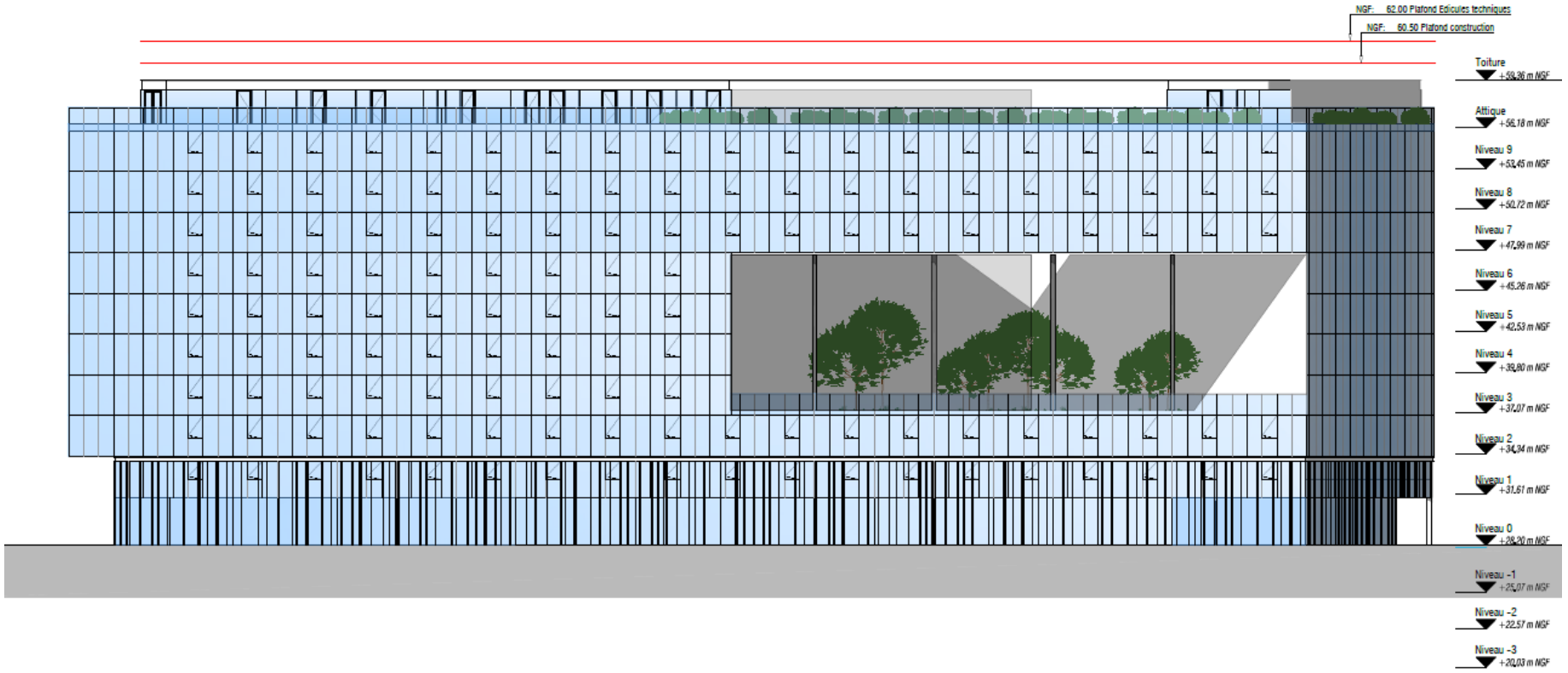
Source : Bechu et associés, octobre 2022

Figure 9 : Plan du rez-de-chaussée

Locaux techniques RDC	(m²)
Poste transfo public 1	23,53
Poste transfo public 2	20,58
Poste transfo privé	16,29
local TGBT + sas	18,81
local onduleur	6,58
local TGS + sas	20,34
Local technique 1	20
Local technique 2	29
TOTAL	155,13

Source : Bechu et associés, octobre 2022

Figure 10 : Façade avenue de Chatou



Source : Bechu et associés, octobre 2022

Figure 11 : Façade rue Sainte Claire Deville

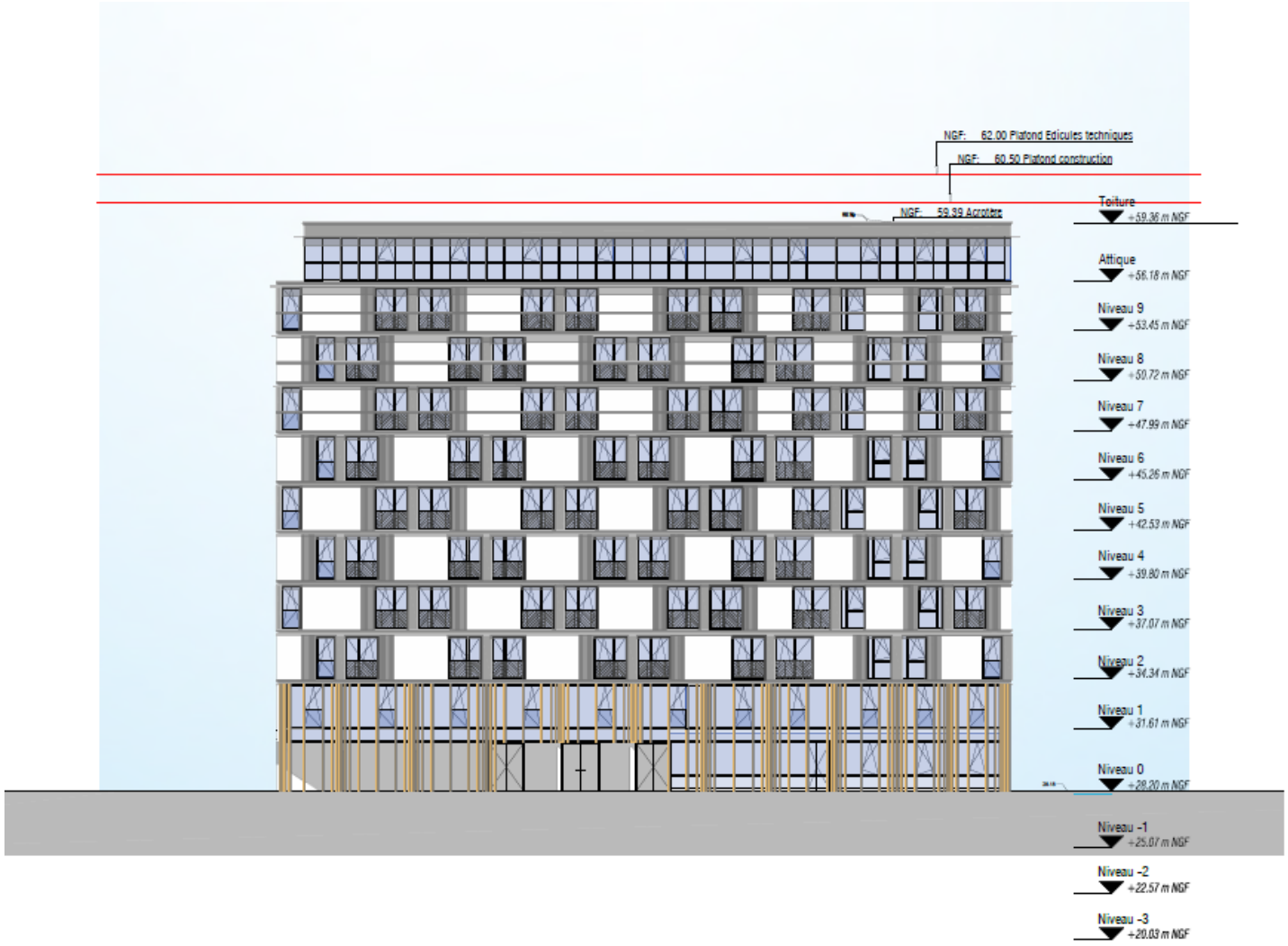
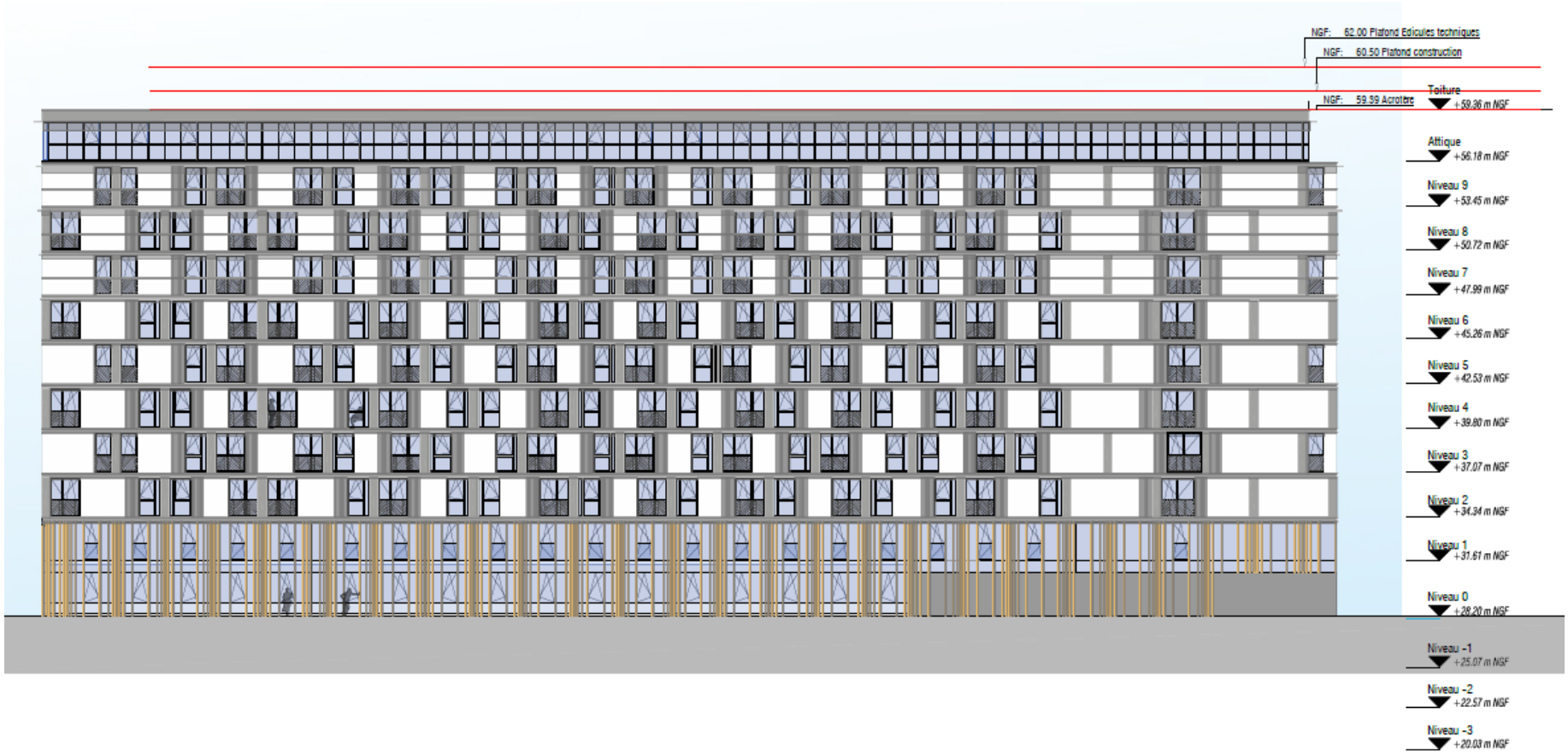


Figure 12 : Façade rue Joseph Monier



Source : Bechu et associés, octobre 2022

Figure 13 : Perspective depuis l'est du site

Source : Bechu et associés, décembre 2021

◗ Parti pris paysager

Aujourd'hui, la parcelle est située dans un contexte très minéral. En effet, il n'y a pas d'espaces de pleine terre du fait de l'existence des 3 niveaux de sous-sol, seules quelques petites plates-bandes herbacées agrémentent le cœur d'îlot actuel.

Le parti paysager du projet prolongera l'architecture dans sa conception environnementale, en améliorant au maximum la situation existante.

L'intention première est de remettre l'humain au contact d'un environnement végétal, en lui prodiguant un sentiment de bien-être et d'apaisement.

Pour parvenir à ses fins, ce projet se concentre sur quatre zones particulières :

- L'espace libre végétalisé entre le front bâti et la limite de propriété rue Ste-Claire Deville ;
- Le patio central ;
- La terrasse du R+3 ;
- La terrasse panoramique de l'attique ;
- Les zones de toiture inaccessible.

Pour répondre à ces enjeux, le concept paysager qui sera mis en œuvre sur le site est le suivant :

- Rendre la rue Ste Claire Deville aux usagers piétons en répondant à la volonté municipale d'une végétalisation plus importante des circulations piétonnes.
- Développer un patio paysager lisible depuis le trottoir où l'architecture et le paysage se composent pour donner une identité forte au projet. Cet espace d'exception sera générateur de bien-être.
- Utiliser des plantes endémiques et non allergènes du bassin parisien afin de respecter les équilibres environnementaux et favoriser la résilience des milieux naturels locaux.
- Créer des habitats naturels permettant à la petite faune de réinvestir l'environnement urbain et permettant de renforcer les équilibres écologiques.

Tout en créant les protections nécessaires à la tranquillité des espaces intérieurs, le projet architectural développe un patio central où la vie peut s'implanter afin de renforcer la synergie entre le bâtiment et son paysage.

Le **filtrage végétal et l'écran en rive de terrasse à R+3** permettent la réduction des nuisances sonores depuis l'A86.

La stratégie végétale privilégiée consiste à sélectionner des **variétés locales** d'arbres à moyen développement dont la perte du feuillage en automne permettra l'irradiation solaire durant la période hivernale.

Les plates-bandes sur la rue Henri Ste-Claire Deville

Seront privilégiées les **essences locales** ainsi que la recherche d'une continuité paysagère avec les espaces végétalisés des alentours, tout en diversifiant au maximum la palette des plantations.

La faible couche de terre disponible, du fait de l'existence du parking en sous-sol -1, impose le choix d'une végétation de type herbacées à faibles ramifications.

ex : Bugle de Genève, Fougère femelle, pâquerette, Centaurée noire, Muguet, Eupatoire chanvrine, Primevère acaule, Petite pervenche, violette des chants.

Le patio central arboré

Pour favoriser au maximum la création d'un écosystème cohérent, une végétation à 3 est préconisée (arborescente, arbustive, herbacée).

Pour y parvenir, l'usage de différents bacs de terre est la solution retenue.

On privilégiera les essences locales et la recherche d'une continuité paysagère avec les espaces végétalisés des alentours tout en diversifiant au maximum la palette des plantations.

En faisant ce choix, le but sera de réduire le besoin d'entretien, tout en renforçant la synergie entre la faune et la flore : pour y parvenir, parmi la sélection des plantes endémiques, il sera inclus une partie de plante mellifère ou encore comestible pour les oiseaux de la région.

Le paysage du patio se constituera donc d'un premier rang d'arbre à moyen développement faisant office de filtre. La maturité de ces arbres se situera autour de 5 m maximum de haut et de nature vivace.

ex: Erable du Japon (acer palmatum bloodgood), arbre de Judée (cercis siliquastrum), cerisier du Japon (prunus serrulata)…

Dans les zones où la profondeur ne permettrait pas le développement d'arbre, une seconde strate arbustive étagera les feuillages afin de densifier la végétation tout en étalant la floraison sur l'année.

ex: Buis, Clématite vigne blanche, Aubépine à deux styles, Germandrée petit chêne, Fragon petit houx, Viorne obier...

Enfin, en pieds d'arbre, on développera une strate herbacée afin d'éviter de laisser la terre à nue et de permettre la création d'habitat pour la petite faune locale :

ex : Bugle de Genève, Fougère femelle, Pâquerette, Centaurée noire, Muguet, Eupatoire chanvrine, Primevère acaule, Petite pervenche, Violette des chants.....

En alternative aux herbacées il est également envisagé de favoriser la constitution d'une couche muscinale, en installant des pierres servant de support pour les mousses et lichens.

Le but sera de réduire le besoin d'entretien, tout en renforçant la synergie entre la faune et la flore : pour y parvenir, parmi la sélection des plantes endémiques, il sera inclus une partie de **plantes mellifères ou encore comestibles** pour les oiseaux de la région.

La terrasse panoramique

Pour la terrasse en R+3, accessible aux résidents, la solution retenue consistera à créer un paysage de bacs intégrés à des bancs et / ou de pots venant compléter l'architecture d'une terrasse en bois stabilisé.

Pour ce faire il sera utilisé les mêmes essences et matériaux présentes dans le patio du bâtiment ;

- Arbustive : ex: Buis, Clématite vigne blanche, Aubépine à deux styles, Germandrée petit chêne, Fragon petit houx, Viorne obier...
- Herbacée : ex : Bugle de Genève, Fougère femelle, Pâquerette, Centaurée noire, Muguet, Eupatoire chanvrine, Primevère acaule, Petite pervenche, violette des chants….

Une terrasse de réception viendra également agrémenter ce paysage d'exception s'ouvrant sur la ville de Rueil-Malmaison.

La toiture végétalisée de l'attique

La toiture de l'attique en R+9 se composera quant à elle d'une **couverture végétale extensive** dans laquelle une matrice sédums - herbacées participera à enrichir le milieu écologique porté par le projet.

La faible couche de terre disponible sur la toiture de l'attique impose le choix d'herbacées à faibles ramifications.

De plus, le choix des herbacées prendra compte de la nécessité d'un entretien limité au maximum ainsi que les importantes variations de températures auxquels les sedums sont adaptés.

Afin de s'implanter dans une démarche respectueuse de l'environnement et de s'inscrire dans le programme BREEAM « Land Use and Ecology », l'ajout **d'habitat pour les insectes**, et notamment pour les abeilles solitaires permettra de respecter le programme et favoriser la synergie avec les plantes endémiques mellifères implantées dans le projet.

Figure 14 : Illustration de la toiture végétalisée en attique

◗ Parti pris architectural

Le nouveau projet proposé sur la parcelle s'inscrit dans le même rapport d'échelle que les constructions avoisinantes. Il vise à établir un **ensemble architectural cohérent** pour répondre aux caractéristiques d'un site marqué par la proximité directe de l'autoroute A86.

La volumétrie a été pensée à travers une approche environnementale remettant ses occupants au centre du projet. En ce sens, la première intention du projet consiste à **s'éloigner et se protéger de l'autoroute A86 afin de se protéger des nuisances sonores**. Suivant cette logique, le projet vient s'adosser aux rues plus calmes et ouvrir une grande fenêtre au sud pour offrir un confort optimal aux futurs usagers du bâtiment.

De cette première intention, le projet a ensuite évolué vers une **conception bioclimatique** cherchant à minimiser la consommation du bâtiment en tirant profit des apports naturels environnants. Les **études d'ensoleillements et thermiques** ont été réalisées en ce sens pour caractériser les différentes typologies de façades.

L'élancement du bâtiment pont, véritable visière « brise-soleil » entre les deux corps du bâtiment, permet d'assoir cette conception climatique en protégeant avec douceur le cœur de l'îlot tout en affirmant l'identité du bâtiment depuis l'A86.

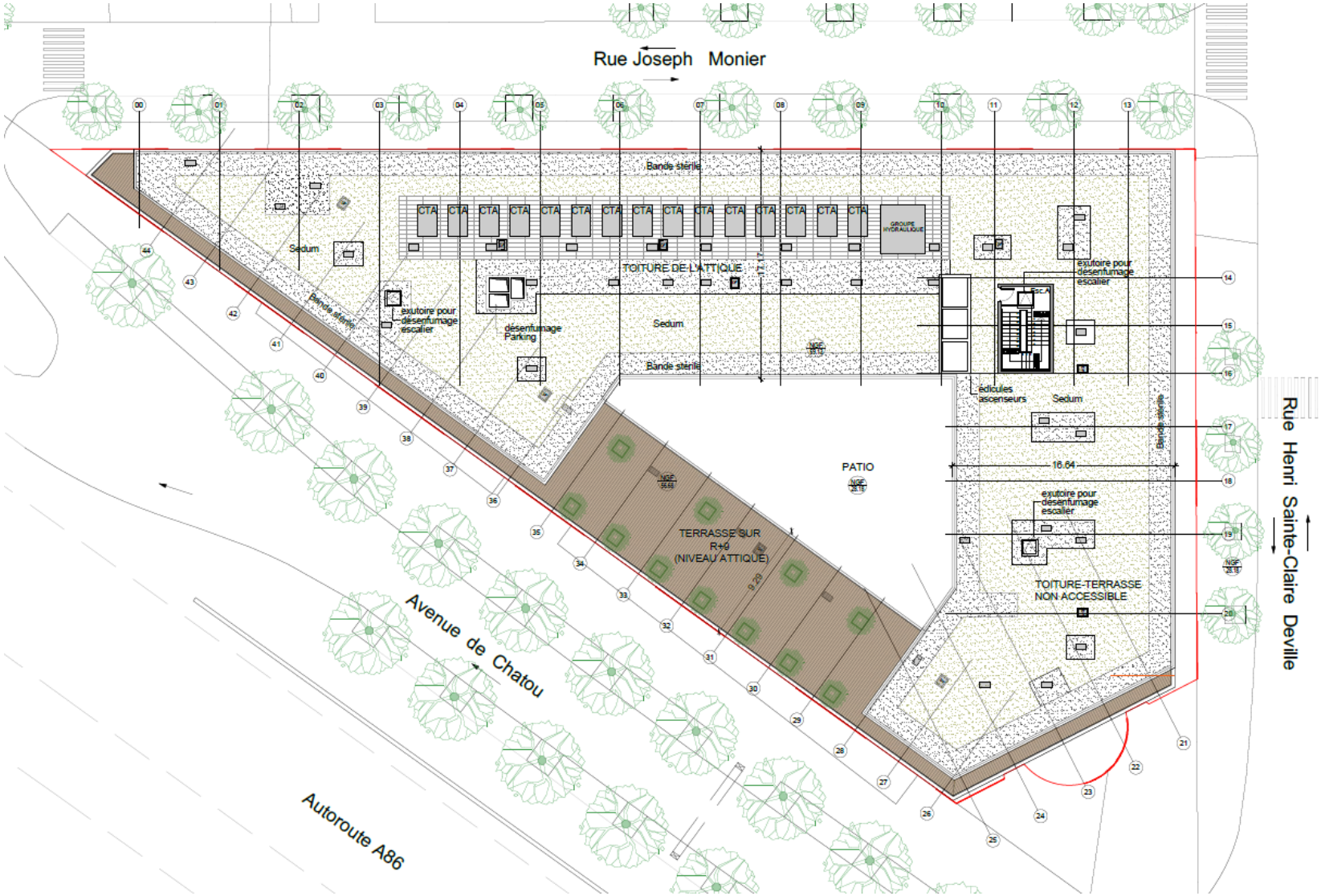
Afin de parachever le concept sur la thermique et l'ensoleillement, un soin particulier est apporté à la façade exposée à la A86. En premier lieu, une **façade vitrée sobre et acoustique** définit la face du bâtiment à l'échelle de la ville. Cette peau vitrée équipée d'une sérigraphie efficiente matérialise la protection solaire du bâtiment pour éviter la surchauffe de la façade plein sud l'été.

En second lieu le tramage des façades intérieures du Patio a été conçu selon les mêmes critères environnementaux ; en positionnant les éléments opaques au droit des impacts thermiques les plus importants, le cœur de cet îlot protégé est redevenu un patio fertile, accueillant une flore arborée en pots, offerte à la vue depuis la voie publique. La végétalisation contribue à **filtrer la pollution ambiante et créer un îlot de fraîcheur.**

Enfin, le concept du rapport au sol permet de rétablir la parcelle comme une unité architecturale cohérente. En concédant au socle une hauteur de 2 niveaux, **l'architecture s'allège et s'harmonise**.

Par cette volonté architecturale, le **hall traversant et transparent** appelle l'usager à pénétrer dans le bâtiment ; il laisse percevoir depuis la rue la scénographie du patio et les ombres portées de la végétation.

Figure 15 : Plan de toiture



Source : Bechu et associés, octobre 2022

◗ Projet précédent dispensé d'étude d'impact – 2019

Un précédent projet porté par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC prévoyait la reconstruction d'un immeuble neuf de bureaux en lieu et place du bâtiment actuel.

Le futur bâtiment devait développer 14 000m² SDP environ avec R+7+attique et 4 niveaux de sous-sol comprenant 258 places de stationnement.

Il projetait de proposer :

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

Par une décision en date du 25 mai 2018, la DRIEE-IF (ex DRIEAT) a dispensé le projet de la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette décision figure en annexe volontaire n°6.

Ce projet est comparable à celui porté aujourd'hui par NOVAXIA, à la différence que le projet actuellement étudié présente :

- Moins de stationnements (231 contre 258 en 2018),
- Moins de niveaux de sous-sol (3 au lieu de 4 en 2018),
- Plus de surface de plancher (19 221 m² au lieu de 14 000 m² en 2018),
- Deux étages supplémentaires ((R+9+A au lieu de R+7+attique),
- Une programmation différente, axée sur de l'hôtellerie et non sur des bureaux.

L'aspect architectural des deux projets est similaire.

Des visuels du précédent projet porté par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC en 2018 sont présentés en annexe volontaire n°5.

◗ Gestion des eaux pluviales

Afin de tenir compte des exigences règlementaires relatives à la gestion des eaux pluviales du projet, une notice de gestion des eaux pluviales a été réalisée (cf. annexe volontaire n°7).

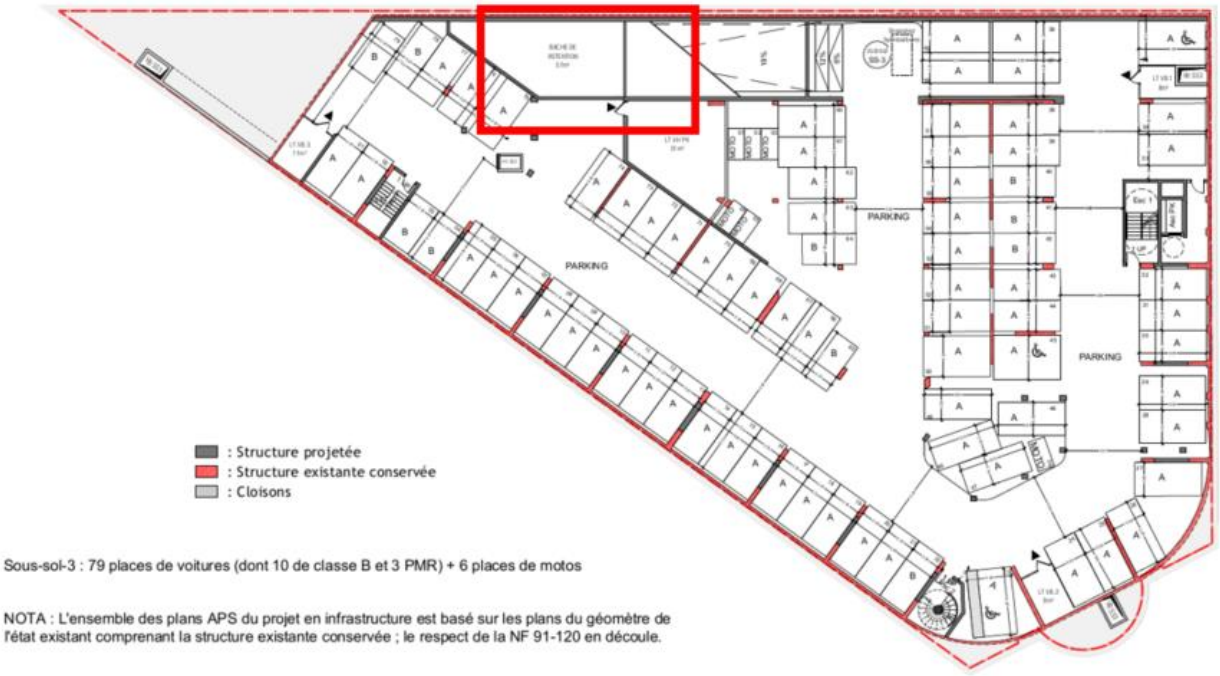
Ainsi, le projet prévoit :

- Une réduction du volume d'eau rejeté à l'égout grâce au **gravillonnage et à la végétalisation du projet en toiture** ;
- Le respect d'un **débit de fuite limité à 2l/s/ha** grâce à un **bassin de rétention d'une capacité de 75 m³.**

Le bassin de rétention sera implanté en infrastructure du bâtiment. Equipé de 2 pompes de relevage (une en secours de l'autre), il réalisera le débit de fuite calibré à 1,78m³/h avant rejet sur le réseau d'eau pluvial municipal situé sous la rue Henri Claire Deville.

Le trop plein du bassin de rétention se rejettera dans le parking du bâtiment.

Figure 16 : Localisation du bassin de rétention



Source : Notice de gestion des eaux pluviales, 2022

Pour plus d'informations, se référer à **l'annexe volontaire n°7**.

◗ Démarche environnementale

L'obtention de plusieurs certifications environnementales est visée par ce projet :

- NF HQE
- BREEAM
- Les labels BBCA et BIODIVERCITY sont en cours d'études et tous les efforts nécessaires seront mis en œuvre afin de les obtenir.

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 ».

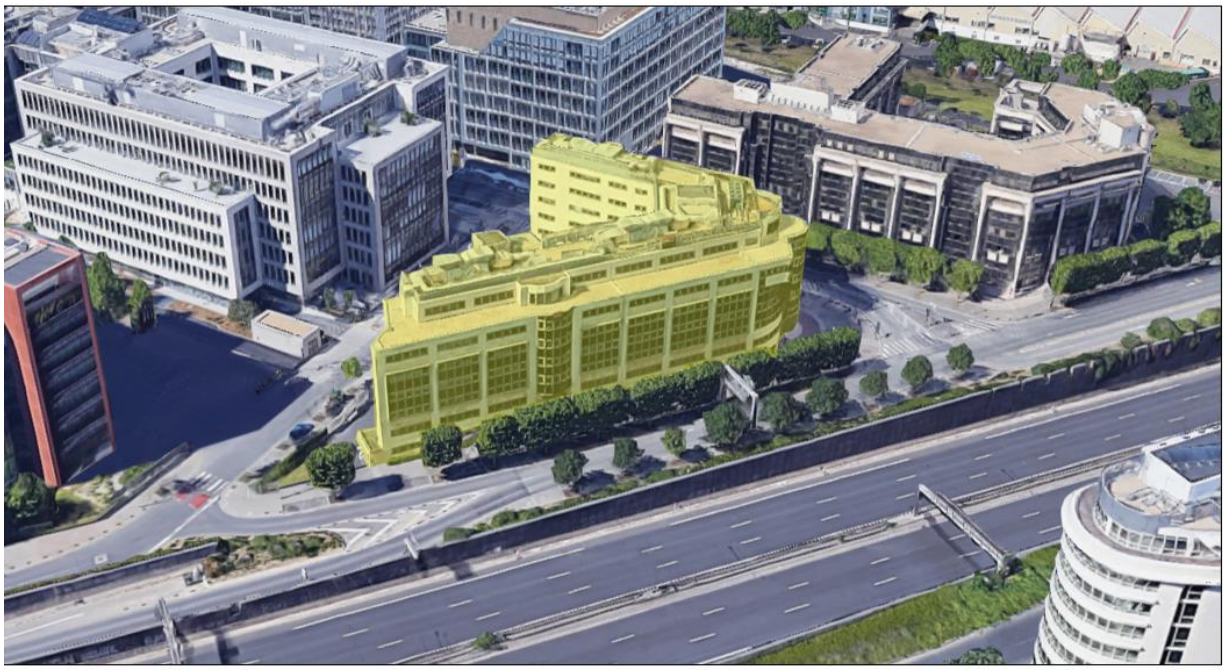
Le projet est également soumis à une **certification NF Habitat HQE 1 point** garantissant un confort acoustique au sein du bâtiment.

◗ Travaux en phase chantier

Le projet comprend :

- La démolition de la totalité de la superstructure du bâtiment existant,
- La conservation du voile périphérique sur les 3 niveaux de sous-sol,
- La conservation partielle des sous-sols en réadaptant la structure et en procédant à des renforcements localisés,
- La réalisation d'un bâtiment neuf constitué de 9 niveaux de superstructure (R+9+A).

Figure 17 : Bâtiment actuel devant être démoli



Source : Vue 3d Googlemaps

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°2. Un diagnostic déchets sera réalisé avant le début des travaux.

Le bâtiment existant fera donc 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 un **bâtiment de bureaux vieillissant**.

Il se situe au sein d'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 de bureaux et d'activités au sein duquel plusieurs bâtiments ont été récemment construits, dans le cadre d'un renouvellement du bâti.

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 18 : Plan des abords du projet

Source : Geoportail annotations Ginger BURGEAP

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, identifié 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".

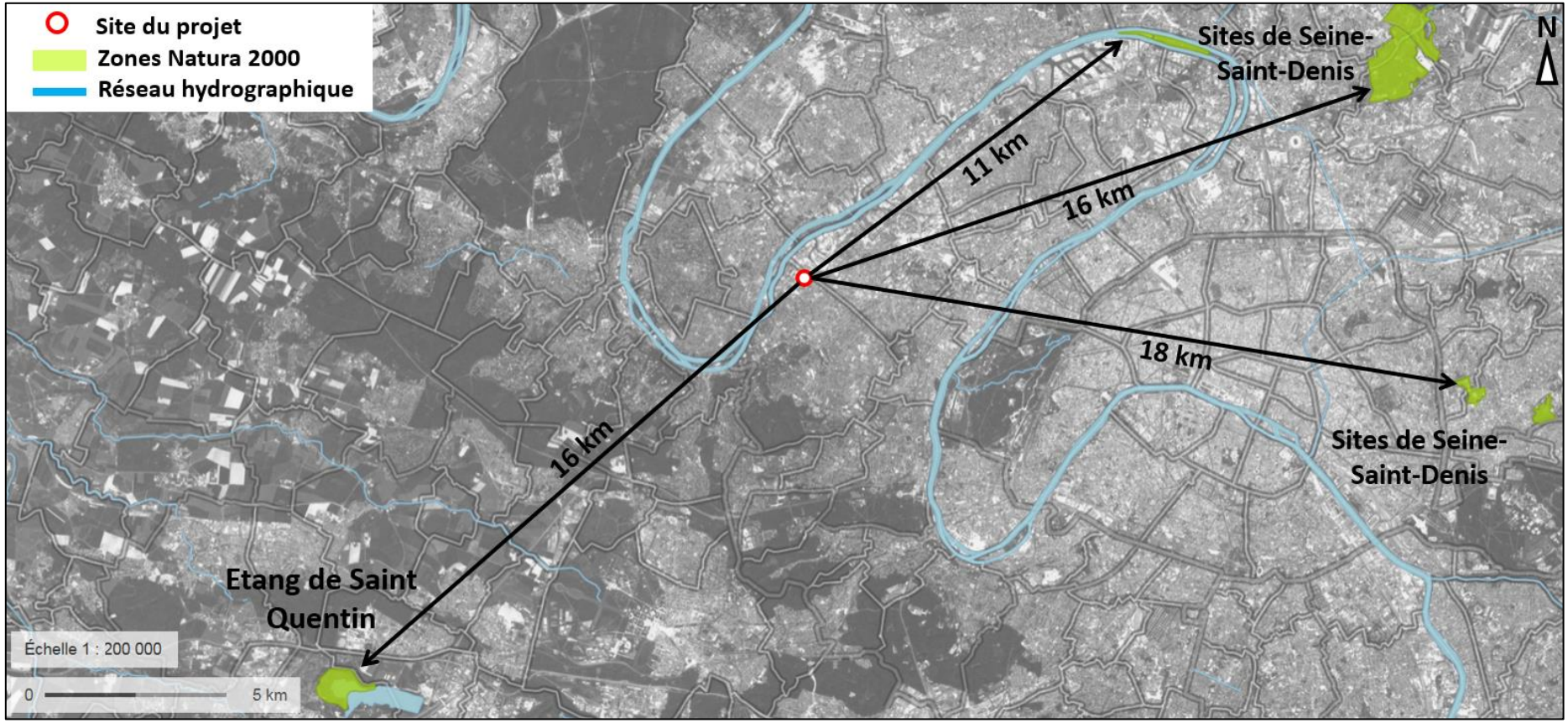
La carte en page suivante présente le réseau NATURA 2000 le plus proche du site (à plus que 11 km de distance). Il s'agit des entités de la **ZPS des Sites de Seine-Saint-Denis** (arrêté du 26/04/2006).

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 19 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : Geoportail

3. Annexes volontaires

Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux

◗ Sites BASIAS et BASOL aux alentours du projet

Source : www.georisques.gouv.fr

Le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Energie définit un site pollué comme un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La **base de données BASOL** recense les sites potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Les renseignements, puis la mise à jour de BASOL, appellent à une action des pouvoirs publics assurée le plus souvent par l'inspection des installations classées.

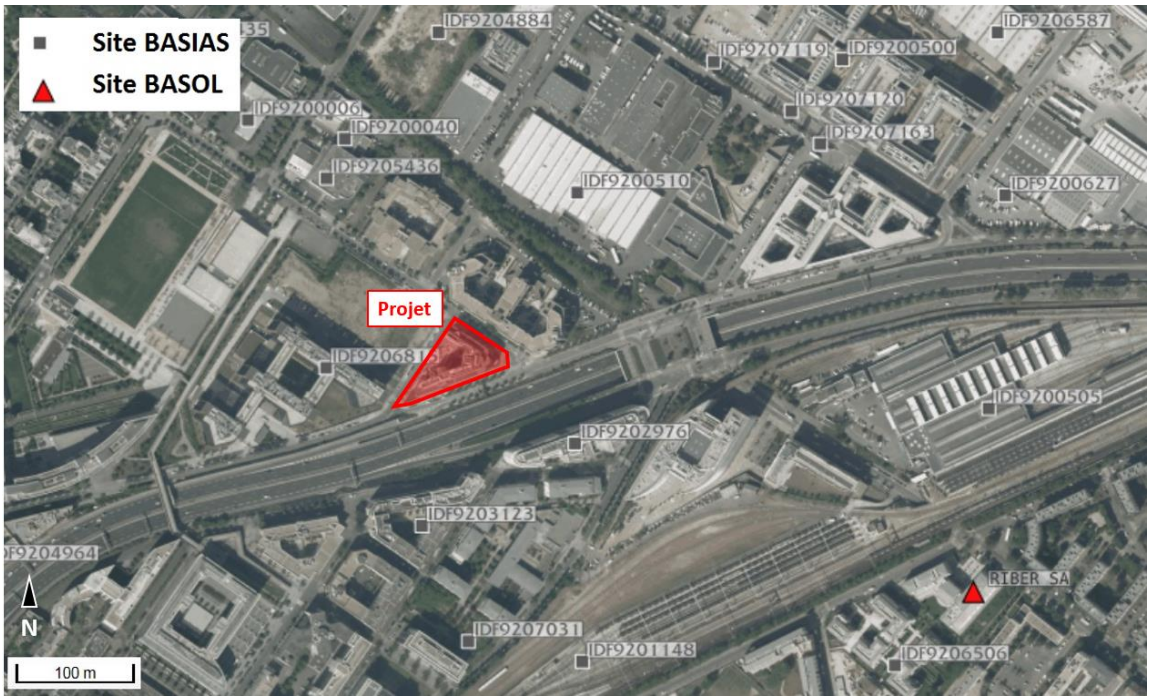
Le seul site BASOL dans un périmètre de 500 à 600 mètres environ autour du site est l'ancienne société RIBER SA. La société RIBER était propriétaire et exploitant d'un site localisé au 133-137 boulevard National à Rueil-Malmaison. Elle avait pour activité la fabrication de puces électroniques pour téléphones et ordinateurs.

Elle a cessé son activité en 2006 et le site a été vendu à la société KAUFMAN&BROAD DEVELOPPEMENT pour la construction de bureaux, de logements et d'un parc communal.

Dans le cadre de la cessation définitive d'activité, des diagnostics environnementaux ont mis en évidence un impact des sols par des polluants métalliques et solvants chlorés, notamment en trichloréthylène. Dans une moindre mesure, des pollutions aux hydrocarbures (HAP, HCT) et métaux avaient été détectées, ainsi qu'un impact en chlorure de vinyle dans les eaux souterraines.

Le site a été dépollué en 2009 moyennant des restrictions d'usages formulées dans un dossier d'institution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) déposé en préfecture en date du 12 juin 2013.

Figure 20 : Sites BASIAS et BASOL aux alentours du projet



Source : Georisques

La **base de données BASIAS** est l'inventaire des anciens sites industriels et activités de service. Cette base de données publique a pour but de recenser tous les sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer ou d'avoir pu engendrer une pollution de l'environnement.

Il existe une dizaine de site BASIAS dans un périmètre de 500 mètres environ autour du site.

Le site BASIAS le plus proche est situé à moins de 100 mètres à l'ouest du site. Il s'agit du site IDF9206815 de la société de Télémécanique Electrique, anciennement EDISION (SNC Française de Construction), anciennement Schneider Electric Industries. L'activité est terminée. Les activités principales sur le site étaient :

- Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)
- Transformateur (PCB, pyralène, ...)
- Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)

A environ 100 mètres au sud du site, de l'autre côté de l'A86 se trouvent les sites :

- IDF9203123, correspondant à l'établissement Partiot Sofrater, atelier de traitement de métaux et de transformation / dépôt de matières plastiques. L'activité est terminée. Les activités principales sur le site étaient :
  - Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)
  - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
  - Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)
  - Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène, ...)
  - Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)

IDF9202976, correspondant à la société NORINCO S.A. spécialisée dans le traitement et le revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures). L'activité est terminée.

Enfin à environ 200 mètres au nord-est du site, se trouve l'usine de la société SPECITUBES spécialisée dans la fabrication de tubes et tuyaux en métaux ferreux et l'imprimerie CARCY. L'usine est toujours en activité pour :

- Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
- Chaudronnerie, tonnellerie
- Mécanique industrielle
- Fabrication de tubes, tuyaux, profilés creux et accessoires correspondants en acier
- Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)

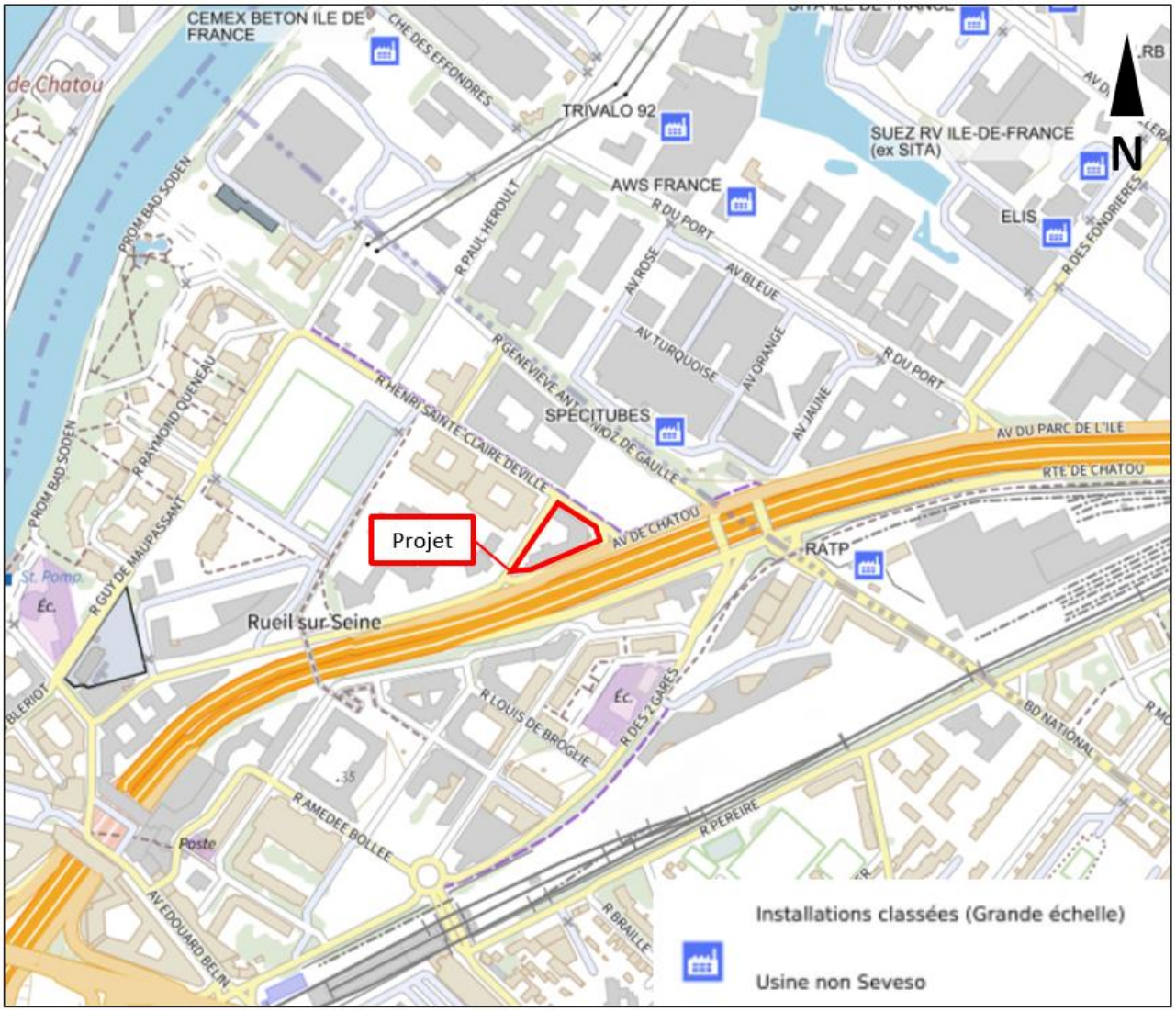
Le secteur étudié relève de nombreuses installations industrielles dont les activités passées ont pu impacter la nappe phréatique par des hydrocarbures ou des solvants chlorés. Suivant le sens d'écoulement de la nappe phréatique, ces polluants pourraient se retrouver au droit du site et impacter l'immeuble. Des contrôles de la qualité de la nappe phréatique seront réalisés lors des études préparatoires du projet.

Un diagnostic préalable de la qualité des sols permettra de définir la gestion de ces terres potentiellement impactées. Ces mesures garantiront l'absence d'impacts sanitaires pour les futurs usagers du site. A noter que le site accueille déjà actuellement un bâtiment de bureaux. Aucun sous-sol supplémentaire ne sera réalisé dans le cadre du projet.

◗ Installations industrielles aux alentours du projet

Source : www.georisques.gouv.fr

Figure 21 : Installations industrielles aux alentours du projet



Aucune activité SEVESO n'est recensée à proximité du site.

La société AWS France collecte, traite et élimine des déchets dangereux et non dangereux.

Les sociétés HOLCIM BETON et CEMEX BETON sont des centrales à béton. La société SPECITUBES exerce une activité dans la métallurgie.

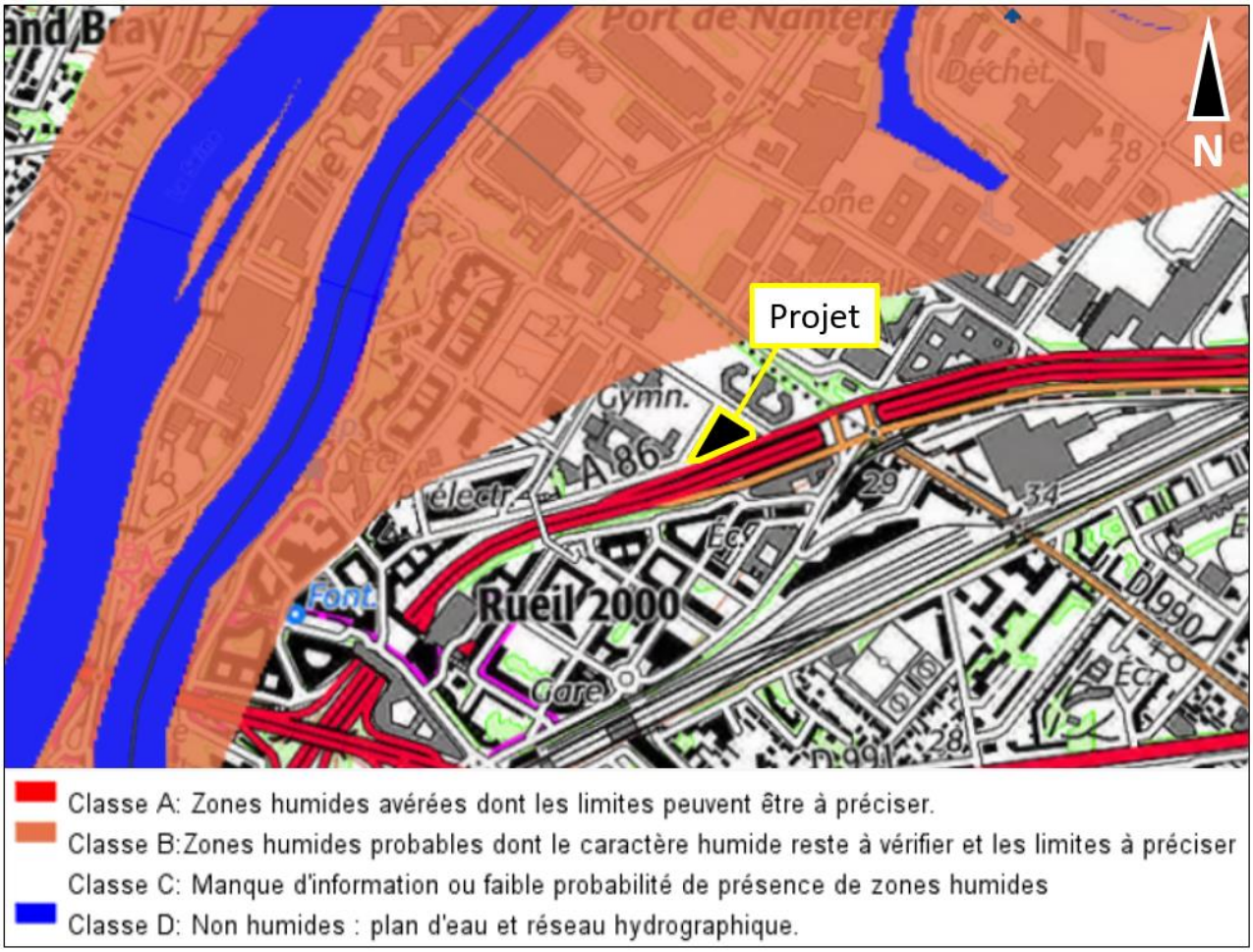
Ces activités ne génèrent pas de risques technologiques particuliers.

Aucune installation n'est présente à proximité sud du site.

◗ Zones potentiellement humides aux alentours du projet

Source : www. carmen.application.developpement-durable.gouv.fr

Figure 22 : Zones potentiellement humides aux alentours du projet



Source : carto2.geo

Le site n'est pas localisé dans une zone d'alerte pour les zones humides, la plus proche est une enveloppe de classe B associée à la vallée de la Seine, d'après les données en ligne de la DRIEAT. Elle est située à quelques centaines de mètres au Nord du projet.

Le sol du site étant **en totalité remanié et artificialisé** par les activités humaines puisqu'il est bâti ou revêtu, il n'est donc plus représentatif d'un fonctionnement naturel. Du point de vue du référentiel pédologique, ce sont des « anthroposols ».

D'autre part, la **végétation (alignement d'arbres) ne présente aucun caractère de végétation de zone humide**.

Ces éléments permettent de conclure à **l'absence de zone humide sur le site**.

◗ Acoustique

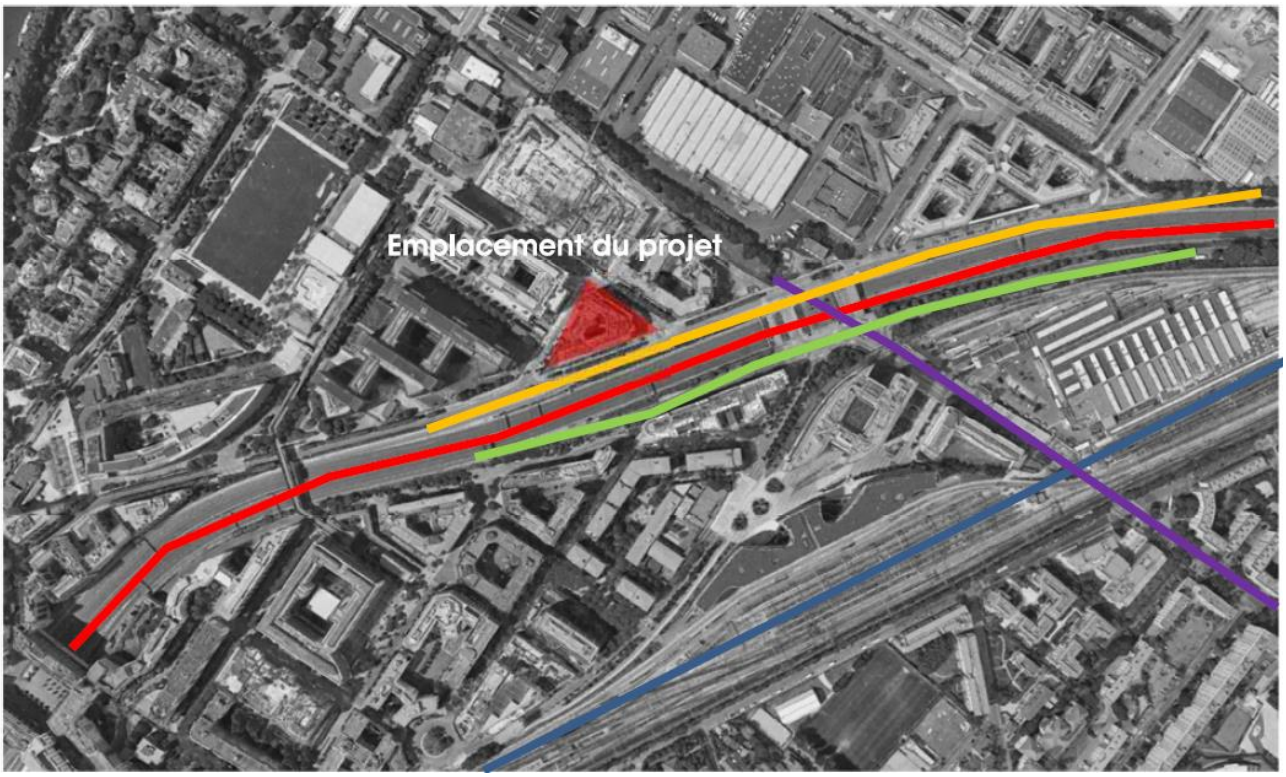
Une **notice acoustique** a été réalisée par META Acoustique en février 2022.

Le projet est situé à proximité des voies suivantes :

- A86 (en rouge), catégorie 1, le long du projet ;
- Voie latérale extérieur (en orange), catégorie 4, le long du projet,
- Voie latérale intérieur (en vert), catégorie 4, à plus de 50 m donc sans impact ;
- RD 990 Boulevard Nationale (en violet), catégorie 4, à plus de 180 m donc sans impact,
- RATP RER A1 (en bleu), catégorie 3, à plus de 200 m donc sans impact.

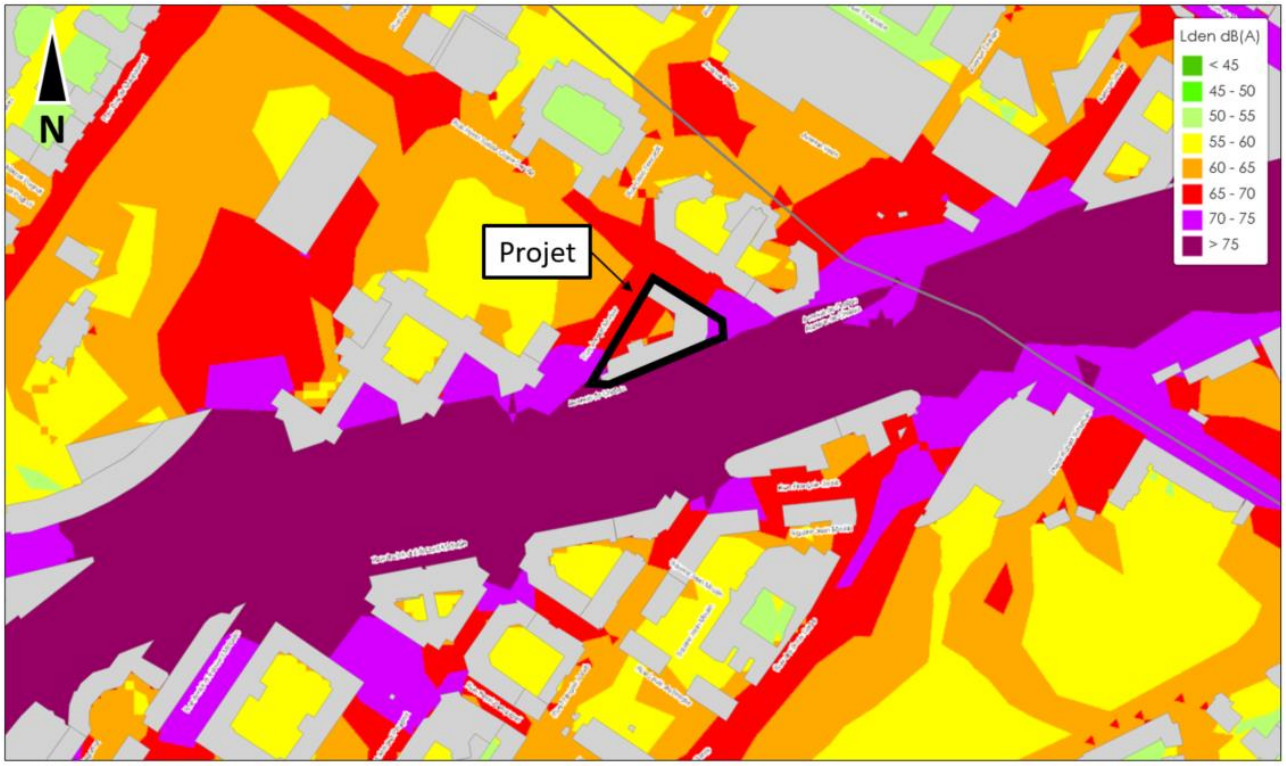
Par ailleurs, la parcelle est hors des zones du PEB de l'Aéroport Paris-Charles de Gaulle et de l'aérodrome de Paris-Le Bourget.

Figure 23 : Localisation du projet et des voies avoisinantes



Source : Étude acoustique des façades, META atelier acoustique, 2022

Figure 24 : Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète



Source : carto.bruitparif.fr

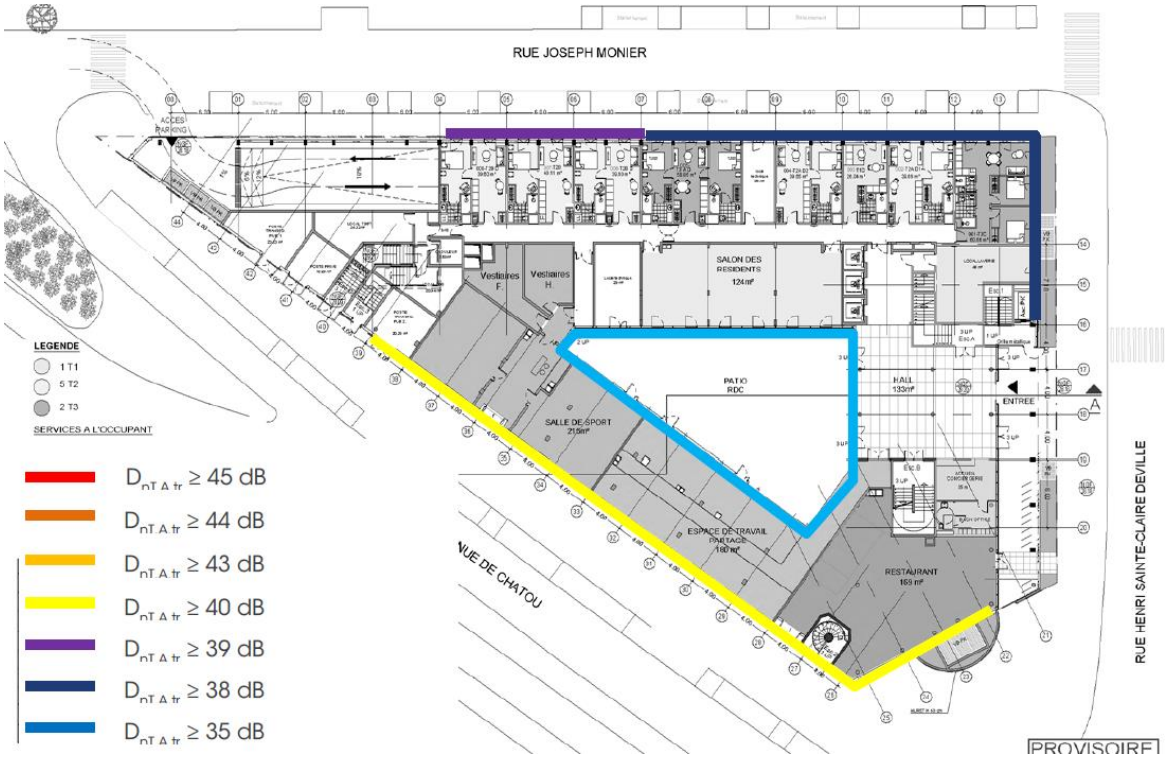
Les performances réglementaires pour un bâtiment de logements sont les suivant :

- L'isolement DnT.A.tr de la façade le long de l'A86 varie de 40 à 45 dB ;
- L'isolement DnT.A.tr des façades côté Rue Joseph Monier varient entre 35 et 39 dB ;
- L'isolement DnT.A.tr des façades côté Claire Deville varient entre 35 et 43 dB ;
- L'isolement DnT.A.tr des façades côté patio intérieur varient de 34 à 43 dB.

Le projet est soumis à une certification NF Habitat HQE 1 point.

Les isolements de façades projetés sont détaillés dans les figures suivantes.

Figure 25 : Isolement des façades du RDC



Source : Étude acoustique des façades, META atelier acoustique, 2022

Figure 26 : Isolement des façades du R+1 et R+2

Source : Étude acoustique des façades, META atelier acoustique, 2022

Figure 27 : Isolement des façades du R+3 à R+6

Source : Étude acoustique des façades, META atelier acoustique, 2022

Figure 28 : Isolement des façades du R+7, R+8 et R+9

Source : Étude acoustique des façades, META atelier acoustique, 2022

Figure 29 : Isolement des façades de l'attique

Source : Étude acoustique des façades, META atelier acoustique, 2022

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.**

Les façades des pièces situées aux angles des bâtiments reçoivent la valeur d'isolement acoustique la plus contraignante des deux orientations se rencontrant. Par exemple dans le cas d'une même chambre ayant une fenêtre sur une façade à 45 dB et une fenêtre sur une façade à 39 dB, les deux fenêtres reçoivent alors le même traitement permettant d'atteindre l'objectif DnT,A,tr de 45 dB.

Le détail des objectifs acoustiques ainsi que les solutions constructives associées sont présentés en **annexe volontaire n°3.**

◗ Géotechnique

Une **étude géotechnique G2AVP** a été réalisée par le bureau d'études FUGRO en mai 2022.

Le terrain actuel est occupé sur sa quasi-totalité par un immeuble de bureaux en forme de V en R+6 sur 3 niveaux de sous-sol à usage de stationnement et locaux techniques. Le bâtiment a été construit dans les années 1990, il est entièrement en béton armé. Il comporte deux corps de bâtiment totalement indépendant séparés par un mur coupe-feu et par un joint de dilatation.

Le système de fondations n'est pas connu, on suppose la présence de semelles en surépaisseur d'un radier.

D'après la carte géologique de Paris Ouest au 25.000ème, le contexte géologique prévisible est le suivant :

- Couverture de remblais urbains,

- Alluvions modernes résiduelles,
- Alluvions anciennes sur Sparnacien (Argiles plastiques) ou Montien (Marnes et Calcaires de Meudon),
- Craie du Campanien.

La topographie du site est relativement plane, le terrain naturel se situe autour de +28.5 NGF. La Seine se situe à 550 m environ à l'est du projet.

D'un point de vue hydrogéologique, le projet est impacté par la **présence de deux nappes** :

- La nappe alluviale libre qui est directement en relation avec la Seine et dont le niveau à l'étiage affleure la dalle basse du sous-sol -3 : nappe vers +19.5 NGF (niveau de 1990 rabattu),
- La nappe captive de la Craie en charge sous les Marnes de Meudon. Son niveau à l'étiage est estimé à +17.0 NGF (niveau rabattu par le champ captant de Croissy sur Seine).

Des investigations ont été réalisées en janvier 2019 à l'angle du bâtiment côté avenue de Chatou.

Le piézomètre posé en SC1 indique un **niveau d'eau vers 5,65 m de profondeur** soit vers +22.9 NGF au 14/12/2018. La mesure a été réalisée un jour après la pose du piézomètre.

Le niveau de la nappe a été relevé le 14/01/2019 à 7,77 m de profondeur soit vers +20.2 NGF.

La nappe est suivie en continu depuis janvier 2019. Le suivi jusqu'en janvier 2020 indique un **niveau fluctuant peu** entre +20.48 et +20.03 NGF.

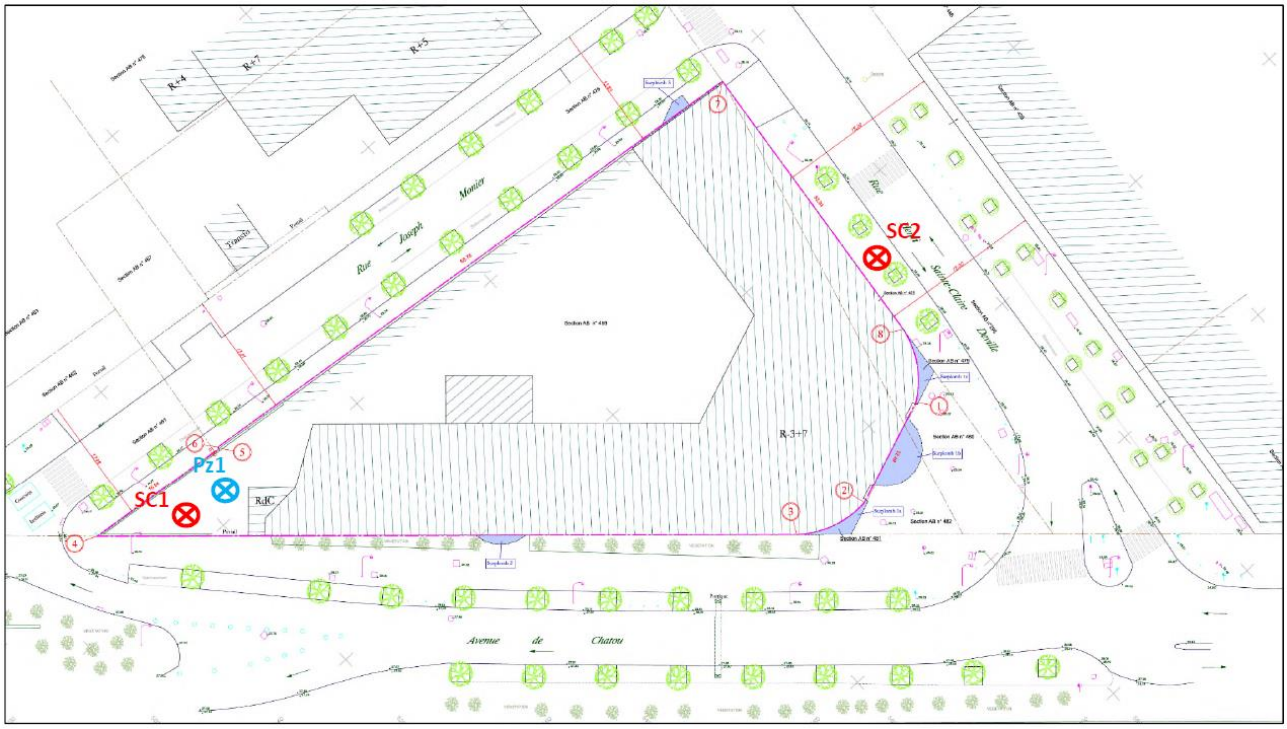
Le projet comporte une partie sans infrastructure ni superstructure située à la pointe ouest de la parcelle, à l'angle de l'avenue de Chatou et de la rue Joseph Monier.

En l'absence d'une descente de charges ELS et compte tenu du contexte géotechnique et du bâti existant, les charges seront reprises par des **pieux ancrés dans les Marnes et Calcaires de Meudon**.

Pour différentes configurations de fouilles, de hauteurs d'eau à rabattre et selon le niveau de la nappe, les débits estimés sont compris, en première approche, entre 25 m3/h et 250 m3/h.

Les débits pourront donc être supérieurs à 80m3/h. De ce fait, **le projet pourra faire l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau**.

Figure 30 : Plan d'implantation des sondages



Source : Étude géotechnique G2AVP, FUGRO 2022

Le projet comporte également la conservation des trois niveaux de sous-sol existants. En l'absence de données sur les fondations existantes, le BE FUGRO considère, dans un premier temps, que la charge totale transitera via des micropieux.

Les fondations existantes seront renforcées au moyen d'un groupe de micropieux dont le nombre dépendra de la charge à reprendre.

Au préalable, des reconnaissances de fondations seront réalisées (**G2PRO**) pour valider les dimensions des fondations existantes et donc la solution de renforcement. Cette reconnaissance permettra également de vérifier leur cote d'assise.

La mission G2 PRO aura pour objectif d'étudier :

- Les solutions de fondations neuves : portance et tassement,
- Les fondations existantes :
  - Portance sous charges actuelles,
  - Tassements absolus acquis,
  - Portance sous nouvelles charges,
  - Reprises de tassements.
- Les solutions de renforcement des fondations existantes :
  - Portance,
  - Tassements.
- Les tassements différentiels,
- Les solutions de renforcement des voiles existants,
- Les débits de pompage pour la phase travaux.

Pour cette étude, il devra être transmis la descente de charges ELS sur appuis neufs, sur appuis existants ainsi que les variations de charges sur les appuis existants rechargés.

Il sera nécessaire de vérifier le mode de conception du bâtiment existant :

- Reconnaissance de la nature du plancher -3 : radier/dallage, épaisseur, ferraillage, sol d'assise,
- Reconnaissance des fondations : radier, semelles, radier et surépaisseur au droit des poteaux, sol d'assise.

Des carottages et des fouilles seront à faire réaliser par une entreprise spécialisée**.**

Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°8.

◗ Déplacements et trafics

Le bâtiment de bureau existant comprend actuellement 258 places de stationnement, contre environ **231 places** de stationnement dans le présent projet, ainsi qu'un **local vélo** d'une superficie de 300 m².

L'usage des bâtiments demeurant similaire (activités tertiaires), et le nombre d'emplacements de places de stationnement automobile diminuant, le projet n'apparaît pas susceptible de générer des déplacements/trafics supplémentaires.

En outre, le terrain est situé **à proximité de la gare RER A** (11 min. à pied), et desservi par **huit lignes de bus**, dont deux arrêts sont situés à moins de 300m du site (lignes RATP 367 et 159), constituant ainsi une incitation à l'utilisation des transports en commun.

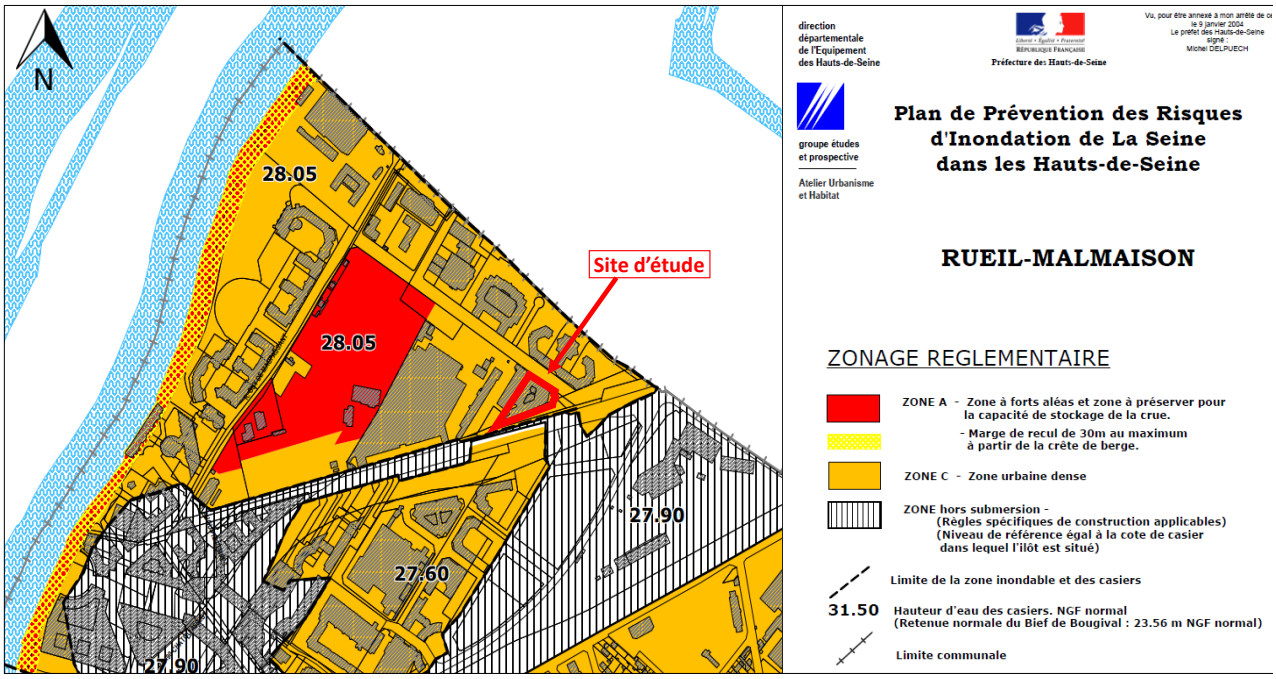
Enfin, une **piste cyclable** est aménagée depuis le site vers jusqu'à la station de RER A.

◗ Risque inondation et prise en compte du PPRI

Une **étude d'impact hydraulique et de conformité au PPRI des Hauts-de-Seine** a été réalisée par GINGER BURGEAP en octobre 2022. Cette étude prend en compte la dernière version du PPRI 92, qui a fait l'objet d'une modification prescrite par arrêté préfectoral du 25 novembre 2021.

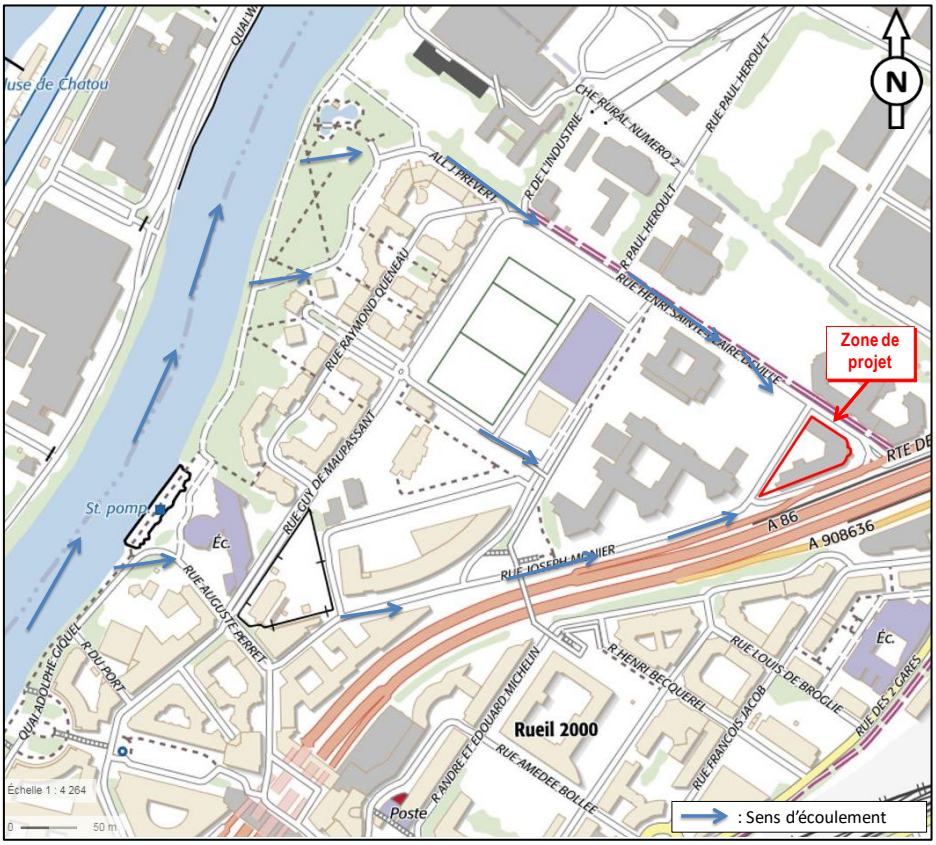
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Hauts-de-Seine s'applique au bâtiment projeté. Dans le PPRI, l'ensemble du site se trouve en zone C - zone urbaine dense.

Figure 31 : Extrait de la carte de zonage réglementaire du PPRi 92



Source : Préfecture des Hauts-de-Seine

Figure 32 : Ecoulements observés en cas de crue au droit de la zone d'étude



Fond de plan : Carte d'aléa du PPRi 92, Préfecture des Hauts-de-Seine (sans échelle)

L'objectif de cette étude était d'étudier les éventuelles incidences du projet sur les écoulements en cas de crue de la Seine.

Les résultats montrent que, d'un point de vue hydraulique, le projet :

- **n'aura pas d'impact sur les vitesses d'écoulement en cas de crue** car le projet est situé en zone urbaine dense et, en cas de crue, les vitesses d'écoulement des eaux seront faibles à nulles comme à l'état actuel ;
- **aura un impact nul sur le volume d'expansion de la crue centennale de la Seine** (1910). En effet, le volume disponible aux eaux de la Seine en cas de crue à l'état actuel est nul (non inondable par les eaux superficielles) tout comme le volume disponible à l'état projet.

  En accord avec les prescriptions du PPRi, le sous-sol sera inondable par les eaux de la nappe via des évents à partir de la cote 22,22 m NGF soit en-dessous de la cote casier – 2,50 m (25,55 m NGF).

Compte-tenu des éléments transmis (version d'octobre 2022), ce projet est conforme aux prescriptions du PPRi des Hauts-de-Seine.

Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°4.

◗ Synthèse globale

Situé en bordure de l'autoroute A86 dans un secteur très urbanisé dédié aux activités tertiaires et aux bureaux, le site ne présente aucun enjeu lié à l'environnement naturel (faune flore, zones humides)

Le secteur ne présente pas d'enjeu architectural ou d'insertion paysagère cependant la qualité architecturale du nouvel immeuble garantira une insertion harmonieuse dans le quartier.

Le secteur étudié relève de nombreuses installations industrielles dont les activités passées ont pu impacter la nappe phréatique. Des contrôles de la qualité des sols et de la nappe phréatique seront réalisés lors des études préparatoires du projet pour vérifier l'impact potentiel sur les futurs usagers du site et garantir une bonne gestion des terres excavées pour le projet.

Le nouvel immeuble vise des qualités environnementales performantes pour le confort optimal des futurs usagers : protections acoustiques vis-à-vis du bruit de l'A86, confort thermique grâce à la qualité des constructions et au jardin intérieur. Le chantier risque de générer des nuisances pour les riverains. L'impact sera minimisé en adoptant une charte de chantier faibles nuisances (horaires de travail aménagés, solutions constructives adaptées, bonne gestion des déchets, ...).

Le projet implique la démolition complète de l'immeuble de bureau présent sur le site. Un diagnostic « amiante », réalisé en 2015, 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. Des sondages complémentaires seront réalisés après libération de l'immeuble par ses occupants et avant démolition.

Le projet est en zone inondable : les études engagées permettront de définir les dispositions techniques (rabattement de nappe, traitement, ...) et réglementaires (dossier loi sur l'eau, …) à prévoir. La rédaction d'une Notice PPRI est jointe au présent dossier (voir Annexe volontaire n°4 : Étude hydraulique et notice de conformité au PPRI 92).

Annexe volontaire n°2 : Fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante

Fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante

Bureau Veritas, 2015

Cette annexe comprend 6 pages

Annexe volontaire n°3 : Notice acoustique

Notice acoustique

Meta - atelier acoustique, 07/10/2022

Cette annexe comprend 58 pages.

Annexe volontaire n°4 : Étude hydraulique et notice de conformité au PPRI 92

Étude hydraulique et notice de conformité au PPRI 92

Ginger BURGEAP, 10/2022

Cette annexe comprend 41 pages

Annexe volontaire n°5 : Dossier de demande d'examen au cas par cas du précédent projet porté par KENSINGTON L'EDDISON OFFICE PROPCO SNC

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Ginger BURGEAP, 26/03/2018

Cette annexe comprend 55 pages

Annexe volontaire n°6 : Décision de la DRIEE-IF du 25 mai 2018 exemptant le projet d'étude d'impact

Décision DRIEE-IF

DRIEE-IF, 25/05/2018

Cette annexe comprend 4 pages.

Annexe volontaire n°7 : Notice de gestion des eaux pluviales

EGIS BATIMENTS, 06/10/2022

Cette annexe comprend 14 pages.

Annexe volontaire n°8 : Étude géotechnique G2AVP

Rapport de mission G2 AVP

07/06/2022

Cette annexe comprend 126 pages.