

# ILOT BLERIOT GIQUEL

2-4 rue Louis Blériot / Rue Auguste Perret / Rue du Port / Quai Adolphe Gicquel  
RUEIL-MALMAISON (92500)

## PROJET MIXTE DE LOGEMENTS



MAITRISE D'OUVRAGE	SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT 50, cours de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex 92650
ASSISTANT MAITRISE D'OUVRAGE	ALTANA PROMOTION 3, avenue Hoche, 75008 PARIS
M.O. D'ETUDES (MOA)	BNP Paribas Immobilier Promotion 50, cours de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
ARCHITECTE	VIGUIER architecture urbanisme paysage 16, rue du Champ de l'Alouette, 75013 PARIS
BET STRUCTURE	KEPHREN 88bis avenue de la Convention, 94117 ARCUEIL Cedex
BET FLUIDE / THERMIQUE	PRELEM 62 boulevard du Montparnasse, 75015 PARIS
ECONOMISTE	DAL 50, rue Albert, 75013 PARIS
BUREAU D'ETUDES HYDROLOGIE ET POLLUTION	GINGER BURGEAP 12, rue Saint Bernard, 75011 PARIS
AMO ETUDES ENVIRONNEMENTAL	URBACONSEIL 15-17, rue Raoul NORDLING, 92270 BOIS-COLOMBES

## DOSSIER DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (P.P.V.E.)

### Note de présentation

Juillet 2025

## SOMMAIRE

	Pages		Pages
<b>1 - Contexte réglementaire</b> .....	<b>3</b>	2.6 - Le fonctionnement du projet .....	26
1.1 - Projet soumis à permis de construire .....	3	A - L'organisation et l'aménagement des accès .....	26
1.2 - Projet soumis à étude d'impact .....	3	B - Le stationnement .....	27
1.3 - Projet soumis à Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.) .....	3	C - La gestion des eaux pluviales .....	28
1.4 - Mention des textes qui régissent la P.P.V.E. pour le projet .....	4	D - La gestion des déchets .....	29
objet du présent dossier		2.7 - Les objectifs environnementaux du projet .....	29
1.5 - Déroulement de la procédure de P.P.V.E. ....	4	<b>3 - Résumé des principales raisons pour lesquelles, .....</b>	<b>30</b>
1.6 - Contenu du dossier de P.P.V.E. ....	5	<b>notamment du point de vue de l'environnement,</b>	
1.7 - Décision adoptée au terme de la P.P.V.E. ....	5	<b>le projet soumis à P.P.V.E. a été retenu</b>	
et autorité compétente pour prendre cette décision		3.1 - Rappels sur la genèse du projet .....	30
1.8 - Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet .....	6	3.2 - Un projet sans contrainte spécifique sur l'environnement et la santé .....	31
1.9 - Insertion de la procédure de P.P.V.E. ....	6	3.3 - Un projet en maîtrise face aux risques .....	35
dans la procédure administrative relative au projet			
<b>2 - Présentation générale du projet objet de la P.P.V.E.</b> .....	<b>7</b>		
2.1 - Localisation et occupation du site du projet .....	7		
2.2 - L'emprise foncière du site .....	14		
2.3 - La présentation générale et la programmation .....	15		
2.4 - Le projet architectural .....	17		
A - La composition du projet .....	17		
B - L'implantation et la volumétrie des constructions .....	17		
C - Le traitement des limites .....	19		
D - Les façades : matériaux et couleurs .....	19		
2.5 - Le projet paysager .....	22		
A - Le traitement des espaces libres .....	22		
B - Les matériaux des aménagements paysagers .....	24		
C - Les plantations .....	24		

## 1 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 1.1 - Projet soumis à permis de construire

En application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire.

Enregistrée sous le n°PC 092063 24 00095, une demande de permis de construire pour la réalisation du projet objet du présent dossier (présenté dans le chapitre 2 ci-après) sur une emprise foncière de 6 318 m<sup>2</sup> située entre le quai Adolphe Gicquel, la rue Auguste Perret, la rue Louis Blériot et la rue du Port à RUEIL-MALMAISON (92), a été déposée le 24 décembre 2024 par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) RUEIL LOUIS BLERHOT, sise 50 Cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, représentée par M. Stéphane DESJOBERT.

Ce dossier a ensuite fait l'objet, le 7 avril 2025, d'un dépôt de pièces complémentaires de la part du pétitionnaire. Dans ce cadre, et pour une parfaite cohérence du dossier, le pétitionnaire a procédé également à une substitution complète des pièces initialement déposées. Sur la base de ce dossier substitué et complété, les services ont alors été consultés, en particulier l'autorité environnementale compétente, en l'occurrence la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.Ae) d'Ile-de-France.

### 1.2 - Projet soumis à étude d'impact

L'article L.122-1 du Code de l'Environnement dispose notamment, à son §. II, que « *les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.* »

Dans le cadre des dispositions prévues par l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, « *les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.* ». Dans le cas présent, le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de la région Ile-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-091 du 12 mai 2023, après analyse du dossier de demande d'examen au cas par cas adressé à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (D.R.I.E.A.T.) d'Ile-de-France, enregistré sous le n°F01123P0072 et réceptionné complet le 7 avril 2023.

Il convient de rappeler qu'en vertu des dispositions prévues par l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme (aliéna a), l'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de permis de construire. L'étude d'impact du projet objet du présent dossier figure ainsi parmi les pièces du dossier de demande de permis de construire mentionné dans le chapitre 1.1. du présent document (cf. précédemment).

En application des dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-7 du Code de l'Environnement, et au terme de son élaboration, l'étude d'impact portant sur le projet objet du présent dossier a été transmise le 8 avril 2025<sup>1</sup> (avec la demande de permis de construire) par la Ville de RUEIL-MALMAISON, autorité compétente pour délivrer le permis de construire de ce projet pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, en l'occurrence la M.R.Ae d'Ile-de-France.

<sup>1</sup> Ces éléments ont été réceptionnés le 11 avril 2025 par l'autorité environnementale.

Le 12 juin 2025, au terme du délai de 2 mois prévu R.122-7 du Code de l'Environnement, la M.R.Ae d'Ile-de-France a délivré un avis sans observation. La M.R.Ae a rendu public cet avis sur son propre site internet sous le n°APJIF-2025-049.

Prenant en considération les recommandations figurant dans cet avis, un mémoire en réponse, contenant en particulier des précisions et compléments d'informations, a été rédigé. Ce document doit donc être appréhendé par chacun de ses lecteurs comme un document indissociable de l'étude d'impact figurant, comme lui (ainsi que l'avis de l'autorité environnementale), dans le dossier de P.P.V.E., et non comme un document indépendant de cette étude.

### 1.3 - Projet soumis à Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.)

Pour mémoire, la procédure de P.P.V.E. a été mise en place par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Selon l'article L.120-1 du Code de l'Environnement :

- La participation du public à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement est mise en œuvre en vue :
  1. D'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à sa légitimité démocratique ;
  2. D'assurer la préservation d'un environnement sain pour les générations actuelles et futures ;
  3. De sensibiliser et d'éduquer le public à la protection de l'environnement ;
  4. D'améliorer et de diversifier l'information environnementale.
- La participation confère le droit pour le public :
  1. D'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;
  2. De demander la mise en œuvre d'une procédure de participation ;
  3. De disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ;
  4. D'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

Selon les dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, les demandes de permis de construire portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par une autorité environnementale sont dispensées d'enquête publique.

Les dossiers de ces demandes doivent néanmoins, en vertu du même article L.123-2 (cf. §. I. alinéa 1°), faire l'objet d'une procédure de P.P.V.E. Rentrant dans ce cadre (cf. chapitre 1.2 du présent document), le projet visé par le chapitre 1.1 est donc soumis à P.P.V.E. préalablement à la délivrance du permis de construire.

#### 1.4 - Mention des textes qui régissent la P.P.V.E. pour le projet objet du présent dossier

Les textes régissant la P.P.V.E. pour le projet objet du présent dossier sont les **articles suivants du Code de l'Environnement** :

- **l'article L.120-1** relatif aux « *Principes et dispositions générales* » en matière d'information et de la participation des citoyens ;
- **l'article L.123-2** relatif au « *Champ d'application de l'enquête publique* » à partir duquel le champ d'application de la procédure de P.P.V.E. ;
- **l'article L.123-19** relatif à la « *Participation du public pour les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique* » ; traitant également champ d'application de la procédure de P.P.V.E., cet article énonce les dispositions en matière d'ouverture et d'organisation de cette procédure, de modalités de publicité, définit le contenu du dossier de la P.P.V.E. (dont la note de présentation) et sa mise à disposition auprès du public ;
- **l'article L.123-19-1** relatif à la « *Participation du public hors procédures particulières* » traite du délai dont dispose l'autorité administrative pour prendre sa décision ainsi que du délai dont elle dispose pour rendre publics en particulier la synthèse des observations et propositions du public (avec l'indication de celles dont il a été tenu compte) et, dans un document séparé, les motifs de la décision ;
- **l'article R.123-46-1** relatif à la « *Participation du public par voie électronique pour les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique* » ; cet article énonce des dispositions concernant les modalités de publicité de l'avis d'information préalable à l'ouverture de la procédure de P.P.V.E., en amont de la procédure, et de la synthèse des observations et propositions du public, à l'issue de la procédure, de la composition du dossier et de sa mise à disposition ;
- **l'article D.123-46-2** relatif à la « *Participation du public hors procédures particulières* » concerne la mise à disposition du dossier de P.P.V.E.

#### 1.5 - Déroulement de la procédure de P.P.V.E.

La procédure de P.P.V.E. mise en œuvre pour le projet s'inscrit dans le cadre des modalités définies en particulier par les articles L.123-19 et R.123-46-1 du Code de l'Environnement (lesquelles ont par ailleurs été indiquées dans l'arrêté municipal n°2025/1292 du 20 juin 2025<sup>1</sup>). Ainsi :

- Un avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E. est mis en ligne sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site internet dédié au projet (<https://www.registre-dematerialise.fr/6399>) et publié par voie d'affichage à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON, sur le site du projet et dans deux journaux locaux diffusés dans le département (Le Parisien, Les Echos<sup>2</sup>) au moins quinze jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier. L'affichage à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON et sur le site du projet est maintenu pendant toute la durée de cette mise à disposition.

- Dès l'ouverture de la P.P.V.E., le **mardi 8 juillet 2025, à partir de 09h00**, et jusqu'au **samedi 9 août 2025 jusqu'à 18h00** (soit une durée de 33 jours consécutifs), les pièces du dossier sont accessibles :

- sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette procédure à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399> ;
- sur le site internet de la Ville de RUEIL-MALMAISON : <https://www.villederueil.fr> .

- Pendant cette durée, les personnes intéressées peuvent ainsi en prendre connaissance et faire part de leurs observations et propositions :

- sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette procédure à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6399> ;
- par courrier à l'adresse suivante :

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement  
Hôtel de Ville  
13, boulevard du Maréchal Foch  
92500 RUEIL-MALMAISON

- Le dossier de la P.P.V.E. ainsi qu'un cahier des observations papier sont également disponibles pendant toute la durée de cette procédure à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON (Direction de l'urbanisme et de l'aménagement - 13, boulevard du Maréchal Foch - 92500 RUEIL-MALMAISON) aux jours et heures d'ouvertures suivants :

du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 le matin et de 13h30 à 18h00 l'après-midi  
exceptés les samedis, dimanches, et jours fériés.

- Le dossier de la P.P.V.E. est également consultable à partir d'un poste informatique situé dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement à l'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON (à l'adresse mentionnée précédemment).

- Des informations peuvent également être demandées, par courrier ou par téléphone, auprès de :

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement  
Hôtel de Ville  
13, boulevard du Maréchal Foch  
92500 RUEIL-MALMAISON  
Tél. : 01.47.32.57.22

- A l'issue de la phase de mise à disposition du dossier de P.P.V.E., une synthèse des observations et des propositions formulées par le public ainsi qu'un bilan de la procédure sont rédigés. Le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte de ces observations et propositions.

<sup>1</sup> Arrêté municipal n°2025/1292 du 20 juin 2025 prescrivant la Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.) pour ce projet

<sup>2</sup> En l'occurrence, l'avis d'information préalable à l'ouverture de la P.P.V.E. pour ce projet a été publié dans l'édition du mardi 24 juin 2025 (n°25141) parue dans les Hauts-de-Seine du journal « Le Parisien » et dans l'édition du mardi 24 juin 2025 (n°24488) parue au niveau national du journal « Les Echos ».

- Le Maire de RUEIL-MALMAISON rend par la suite, et dans le cadre des dispositions prévues à l'article L.123-19-1 du Code de l'Environnement, sa décision sur la demande de permis de construire du projet. La décision prendra la forme d'un arrêté municipal accordant le permis de construire ou d'un arrêté municipal refusant l'autorisation ou d'une décision tacite valant refus en cas de silence gardé par l'administration au-delà du délai d'instruction.
- Enfin, le Maire de RUEIL-MALMAISON rend publics, pendant 3 mois minimum au plus tard à compter de la publication de la décision, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

### 1.6 - Contenu du dossier de P.P.V.E.

Le dossier de P.P.V.E. comprend :

- **une note de présentation** (le présent document) laquelle indique en particulier :
  - les coordonnées du maître d'ouvrage du projet (cf. §. 1.1),
  - l'objet de la P.P.V.E. ainsi que les caractéristiques les plus importantes du projet (cf. chapitre 2),
  - un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à P.P.V.E. a été retenu.

Dans le cas présent, cette note précise également (dans le présent chapitre 1) :

- la mention des textes qui régissent la P.P.V.E. (cf. §. 1.4) et l'indication de la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet (cf. en particulier les §. 1.3, 1.5 et 1.9),
- les décisions pouvant être adoptées au terme de la P.P.V.E. (cf. §. 1.7),
- les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation (cf. §. 1.7),
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet (cf. §. 1.8).
- **le dossier substitué et complété du 7 avril 2025 à la suite de la demande de Permis de Construire enregistré sous le n°PC 092063 24 00095 du 24 décembre 2024 ;**
- **les avis émis par les services consultés** sur ce dossier de demande de Permis de Construire ;
- **l'étude d'impact du projet<sup>1</sup>** sur laquelle la M.R.Ae a rendu son avis après l'avoir réceptionnée le 11 avril 2025 ;

- **le dossier compliant l'ensemble des études techniques utilisées pour l'élaboration de l'étude d'impact** du projet ;
- **l'avis rendu le 12 juin 2025 par l'autorité environnementale compétente, en l'occurrence la M.R.Ae Ile-de-France, sur l'étude d'impact** figurant dans le dossier de demande de Permis de Construire (avis rendu public sur le site internet de la M.R.Ae sous le n°APJIF-2025-049) ;
- **la décision du préfet de la région Ile-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-091 du 12 mai 2023** de soumettre le projet à une évaluation environnementale ;

Il est utile de préciser les éléments suivants :

- L'avis rendu le 12 juin 2025 par la M.R.Ae d'Ile-de-France sur l'étude d'impact (et rendu public sur son site internet sous le n°APJIF-2025-049) ne comportant aucune observation, la réponse du maître d'ouvrage à cet avis devant figurer dans ce dossier de P.P.V.E. était donc sans objet. C'est pourquoi ce document (dénommé généralement « Mémoire en réponse ») n'a pas été rédigé et ne figure pas dans le dossier de P.P.V.E.
- Le projet n'ayant donné lieu à aucune concertation préalable (cf. articles L.130-2 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme), le dossier de P.P.V.E. ne contient donc pas le bilan prévu dans le cadre de cette procédure (cf. article L.123-12 du Code de l'Environnement).

### 1.7 - Décision adoptée au terme de la P.P.V.E. et autorité compétente pour prendre cette décision

Le maire de RUEIL-MALMAISON est compétent pour statuer sur la demande de permis de construire n°PC 092063 24 00095 du projet sur lequel porte la procédure de P.P.V.E. Il prendra sa décision soit en accordant le permis de construire au profit du pétitionnaire, cette décision pouvant éventuellement être assortie de prescriptions, soit en le lui refusant.

<sup>1</sup> Prévues en application des dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

## 1.8 - Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Les installations techniques prévues dans le projet ne relèvent d'aucune rubrique de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

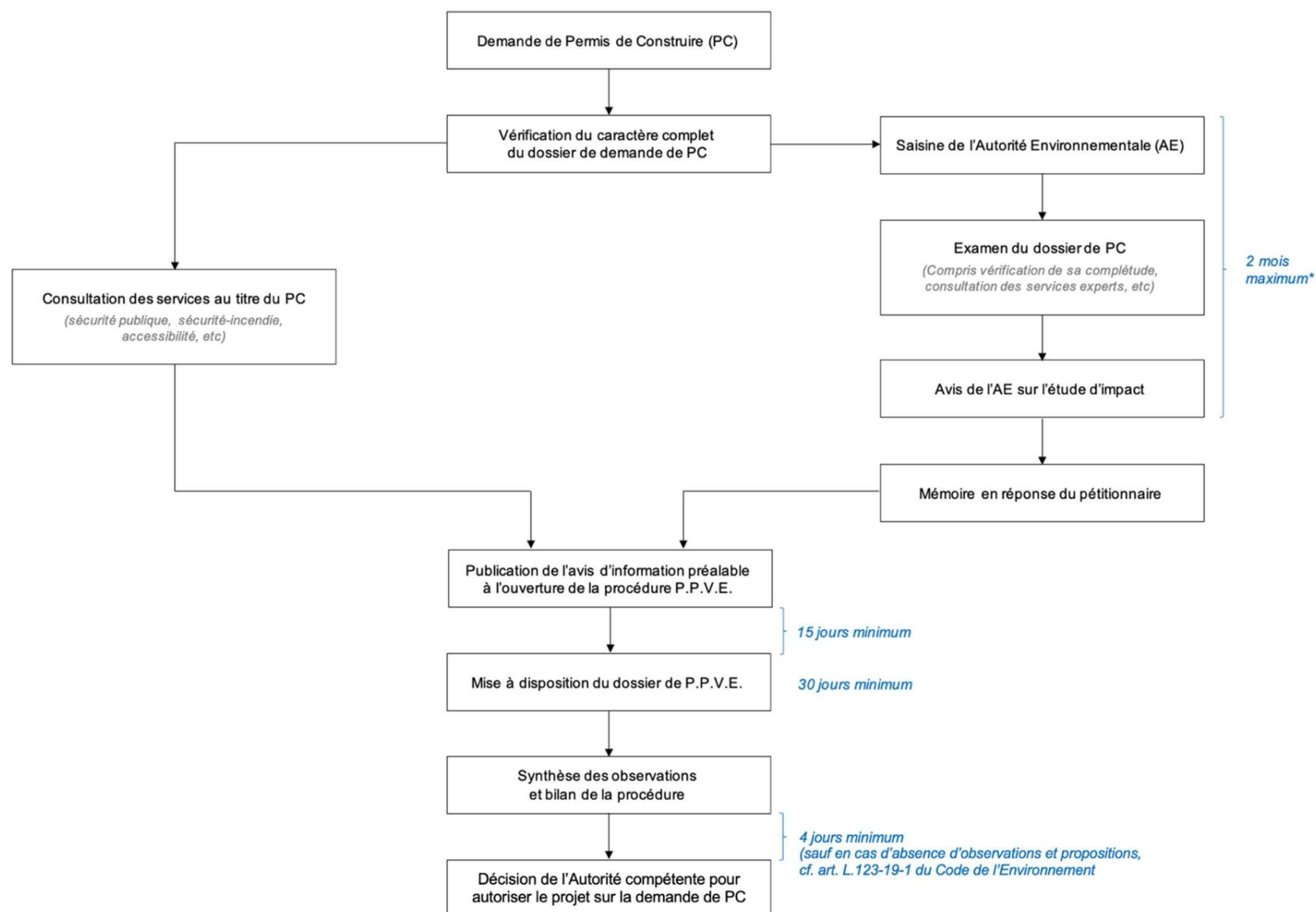
A ce stade de réalisation des études techniques, il apparaît que le projet est concerné par la 3.2.2.0 de la nomenclature définie à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement. En effet, le projet est partiellement inondable pour la crue de référence de 1910 et prélève<sup>1</sup> une surface à l'expansion des crues d'environ 1 835 m<sup>2</sup>. Il est donc soumis au régime de la « Déclaration » au titre de cette rubrique<sup>2</sup> et rend nécessaire la production d'un Dossier Loi sur l'Eau correspondant à ce régime à présenter aux administrations compétentes.

Le projet comprend par ailleurs la réalisation de coques destinées à l'accueil ultérieur de commerces et d'une crèche formant chacun un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) indépendant (classés de type M (pour les commerces) ou de type R au sens du C.C.H.). Chacune de ces coques sera livrée brute (non aménagée). Des autorisations E.R.P. ultérieures (pour les aménagements intérieurs) devront donc être sollicitées par les preneurs, avant ouverture effective de ces E.R.P. et réception du public.

## 1.9 - Insertion de la procédure de P.P.V.E. dans la procédure administrative relative au projet

Le calendrier de la procédure administrative, dans laquelle sont rappelées les principales étapes de l'instruction de la demande de permis de construire du projet, et l'insertion de la procédure de P.P.V.E. sont présentés dans le schéma ci-contre.

Représentation schématique de l'insertion de la procédure de P.P.V.E. dans la procédure administrative relative au projet



\* Cas de figure dans lequel, à l'instar du présent projet, la M.R.Ae de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (I.G.E.D.D.) de la région sur le territoire de laquelle le projet doit être réalisé est l'Autorité Environnementale (AE) compétente (cf. articles R.122-6 et R.122-7 du Code de l'Environnement)

<sup>1</sup> Selon les estimations réalisées par un bureau d'études spécialisé et dont les résultats plus détaillés figurent dans l'étude d'impact du projet.

<sup>2</sup> Rappels concernant la « Rubrique 3.2.2.0 : Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau » : « Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur. (...) 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (Déclaration) ».

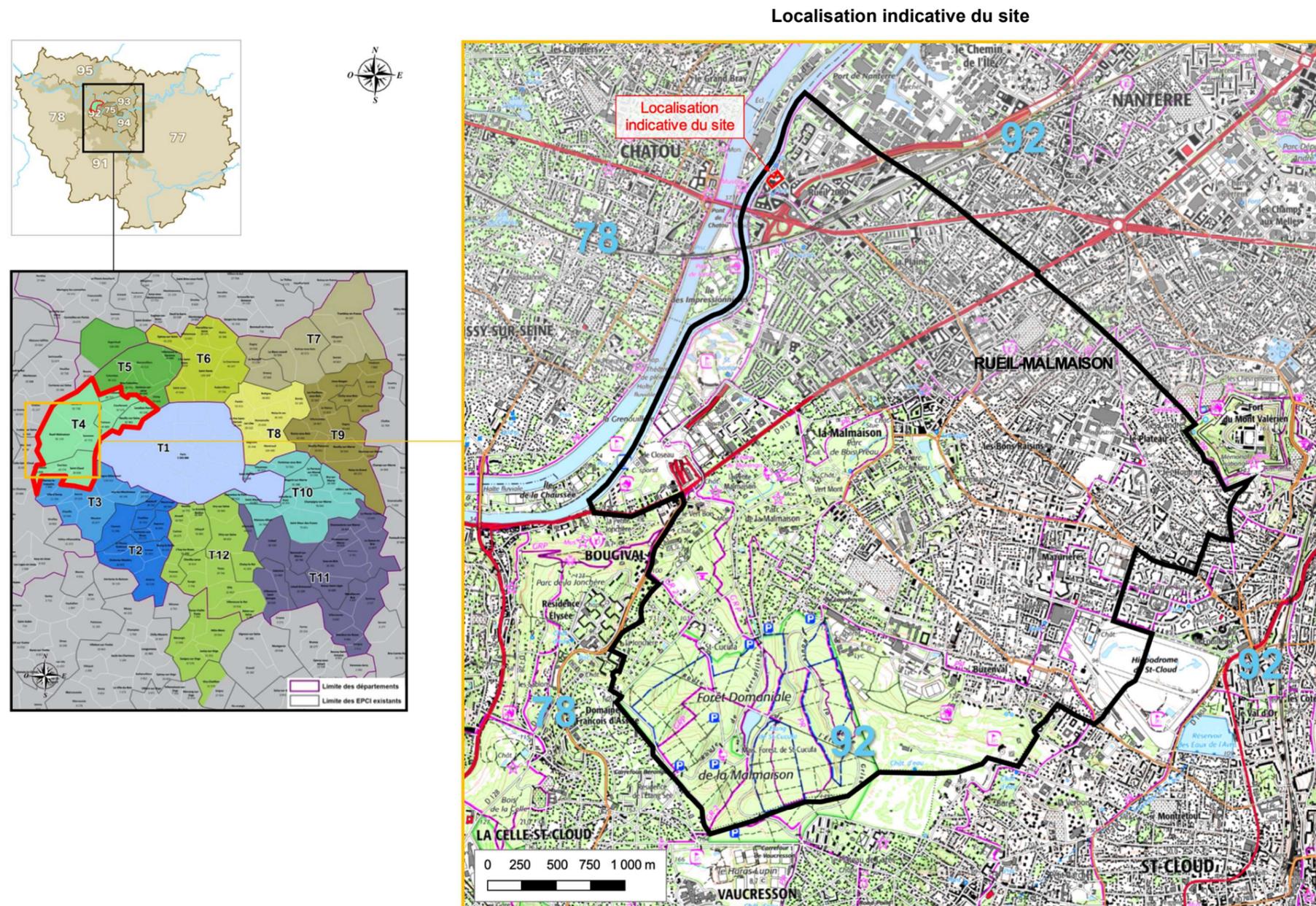
## 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET OBJET DE LA P.P.V.E.

Une description précise du projet figure dans le dossier de demande de Permis de Construire figurant, comme le présent document, dans le dossier de P.P.V.E. Ci-après figure une présentation générale du projet extraite de l'étude d'impact figurant parmi les pièces de ce dossier.

### 2.1 - Localisation et occupation du site du projet

Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la partie nord de RUEIL-MALMAISON, commune du département des Hauts-de-Seine (92) intégrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le Territoire « Paris Ouest La Défense » (POLD).

Avec une population municipale de 80 842 habitants en 2022<sup>1</sup>, RUEIL-MALMAISON est la 3<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de ce territoire après NANTERRE (98 119 habitants) et COURBEVOIE (81 945 habitants).

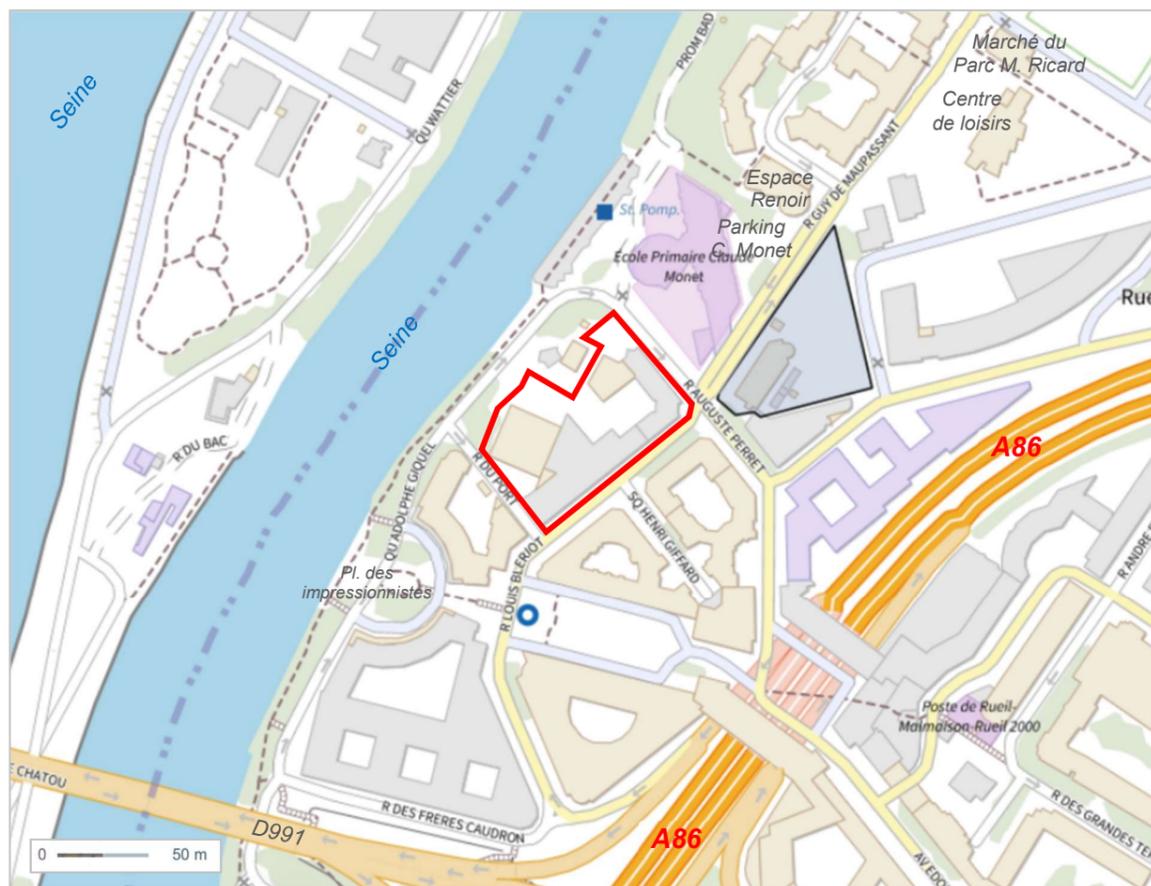


Source : GEOPORTAIL ©IGN

<sup>1</sup> Source INSEE, données issues des populations légales municipales millésimées 2022 entrant en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## Vues aériennes générales

Vue en plan



Source : GEOPORTAIL, ©IGN



Vue orthophotographique



Source : GOOGLE, Données cartographiques ©2021

Localisé au sein du quartier Rueil-sur-Seine et du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Rueil 2000 Extension créée le 12 juillet 1999 à RUEIL-MALMAISON, le site est bordé :

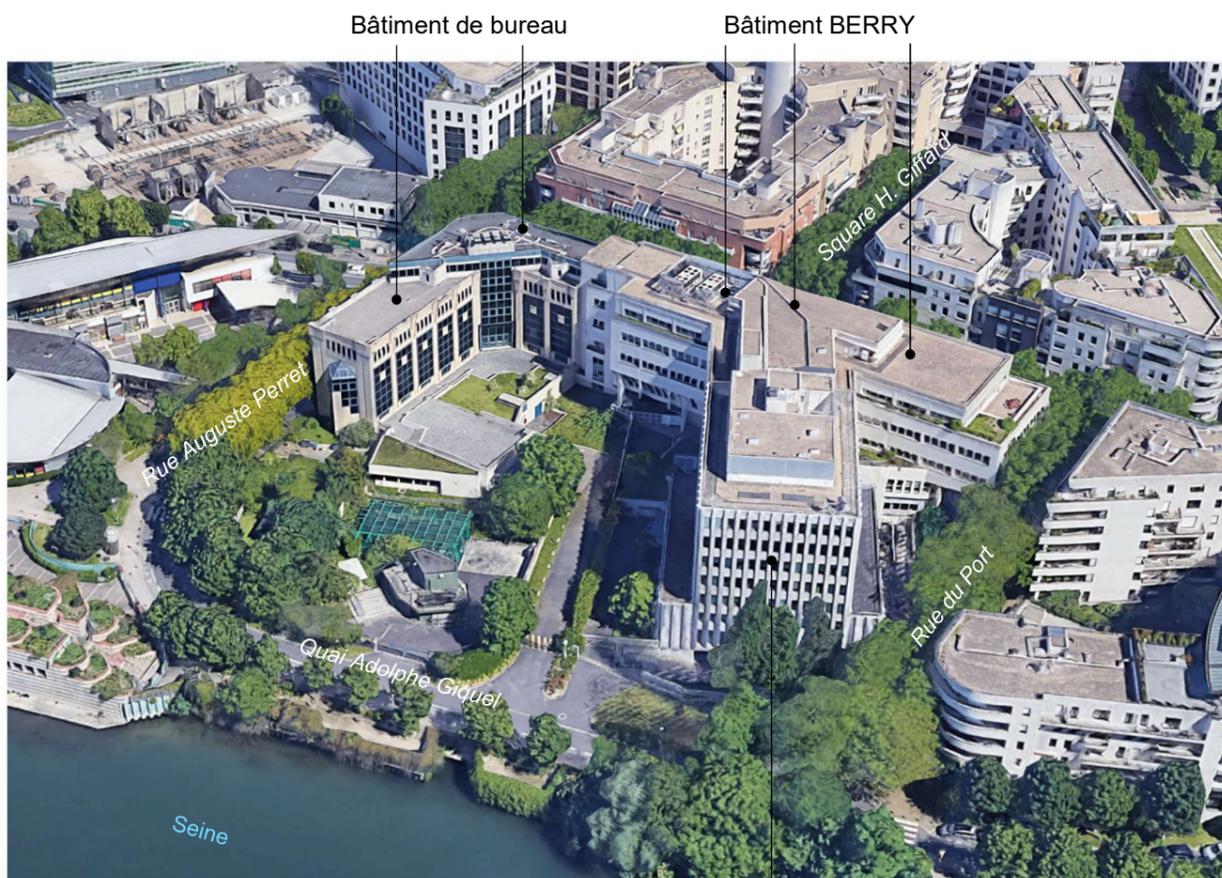
- au nord-ouest, par le quai Adolphe Giquel bordant la Seine, des installations du S.I.A.P.P.<sup>1</sup> entre le quai et l'emprise foncière du site et, au-delà du quai, plus au nord, la station de pompage (relèvement) des eaux usées et de lutte contre les crues<sup>2</sup> de la S.E.V.E.S.C.<sup>3</sup>,
- au nord-est, par la rue Auguste Perret et le groupe scolaire Claude Monet ;
- au sud-est, par la rue Louis Blériot bordée, en face du site mais également autour du square Henri Giffard, exclusivement d'immeubles de logements R+6 à R+7,
- au sud-ouest, par la rue du Port (voie en sens unique depuis le quai Adolphe Giquel) bordée d'immeubles de logements R+6 avec des espaces de restauration à rez-de-chaussée.

<sup>1</sup> Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne : Structure en charge du transport et de l'épuration des eaux usées domestiques, industrielles et pluviales d'une partie de l'Île-de-France.

<sup>2</sup> Cet équipement fait partie des 38 stations de relèvement des eaux usées et/ou lutte contre les crues présentes dans le département des Hauts-de-Seine.

<sup>3</sup> Société des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud : Structure en charge de l'exploitation du service d'assainissement des Hauts-de-Seine via une délégation de service public.

Perspective aérienne sur le site depuis l'ouest



Bâtiment WELLS

Source : GOOGLE 3D

Perspective aérienne sur le site depuis l'est



Bâtiment de bureau

Le site est occupé par :

- D'une part, un ensemble immobilier de bureaux sis 4 rue Louis Blériot composé de 2 bâtiments de bureaux mitoyens et communicants entre eux, à savoir :

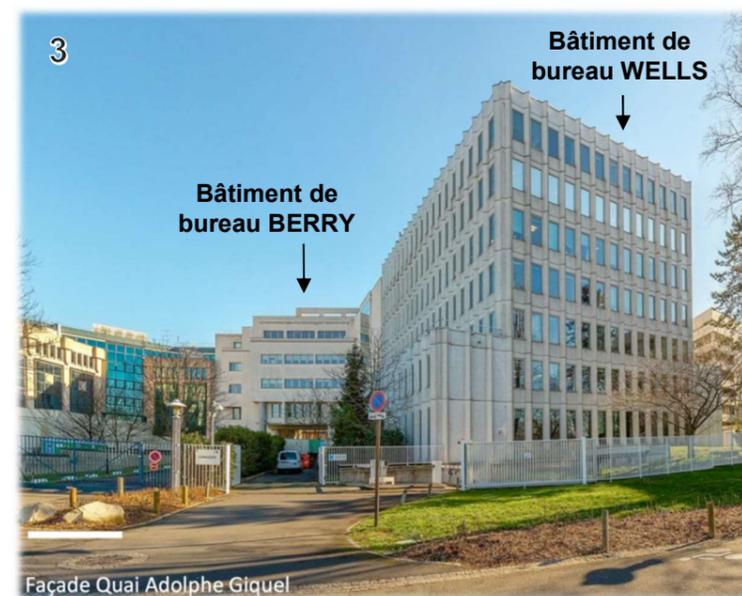
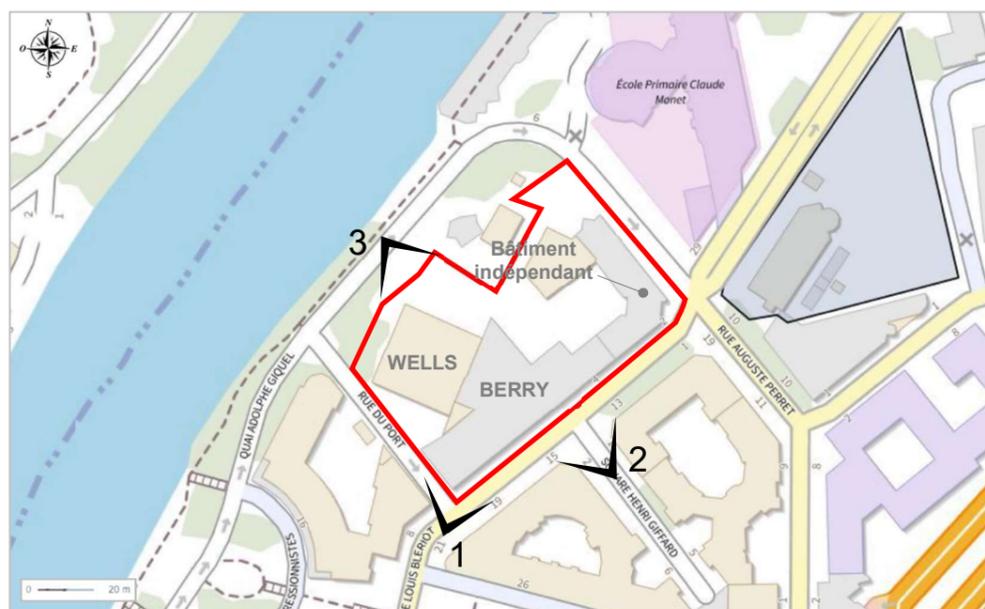
- le bâtiment WELLS : construit au début des années 1970, il dispose de 6 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée (RdC) surmontés de 2 niveaux partiels d'édicules techniques, et de 2 niveaux de sous-sol,
- le bâtiment BERRY : construit au début des années 1990, il dispose de 4 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée (RdC) surmontés de 2 niveaux partiels d'édicules techniques, et de 3 niveaux de sous-sol.

Globalement, cet ensemble immobilier développe une Surface de Planchers (SdP) de 14 689 m<sup>2</sup> et intègre 144 places de stationnement de véhicules automobiles en sous-sol (accessibles depuis l'extérieur à partie du quai Adolphe Giquel). Outre des espaces de bureaux et divers espaces d'accompagnement (salles de réunion, archives, courrier, etc.) et de locaux techniques, cet ensemble immobilier dispose également d'un RIE (au RdC du bâtiment BERRY) et d'une cafétéria (au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment WELLS).

- D'autre part, un bâtiment de bureaux sis 2 rue Louis Blériot, indépendant de l'ensemble immobilier énoncé précédemment mais accolé à ce dernier. Construit au début des années 1990, cet immeuble développe une Surface de Planchers (SdP) de 4 324 m<sup>2</sup>. Il dispose de 5 étages maximum au-dessus d'un rez-de-chaussée (RdC) et de 2 niveaux de sous-sol dans lesquels se répartissent 63 places de stationnement de véhicules automobiles. Le 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol comprend également quelques bureaux et divers locaux techniques. Outre des espaces de bureaux et divers espaces d'accompagnement (salles de réunion, archives, courrier, etc.), cet immeuble de bureau dispose également d'un espace de restauration au 2<sup>ème</sup> étage.

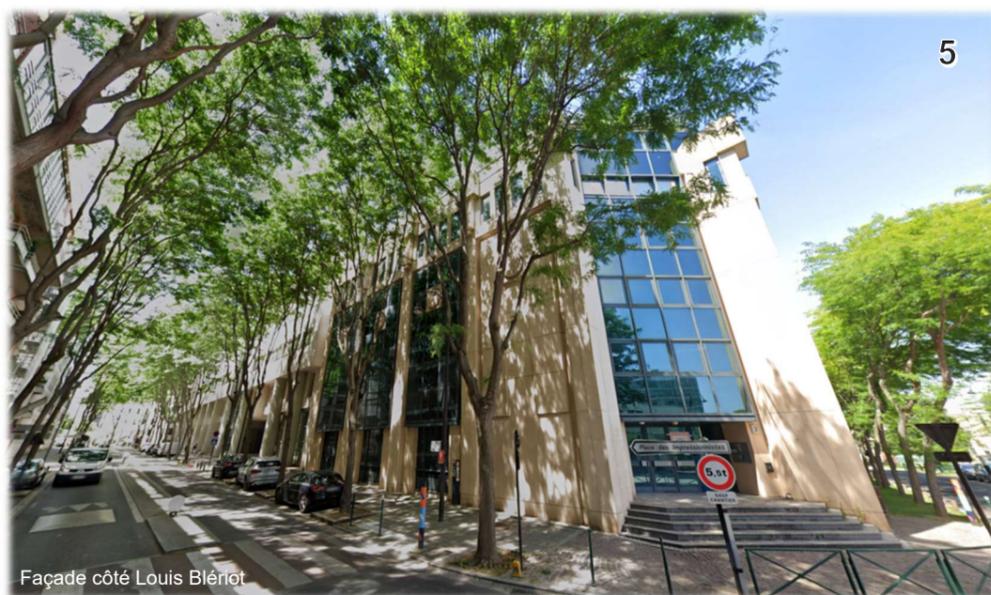
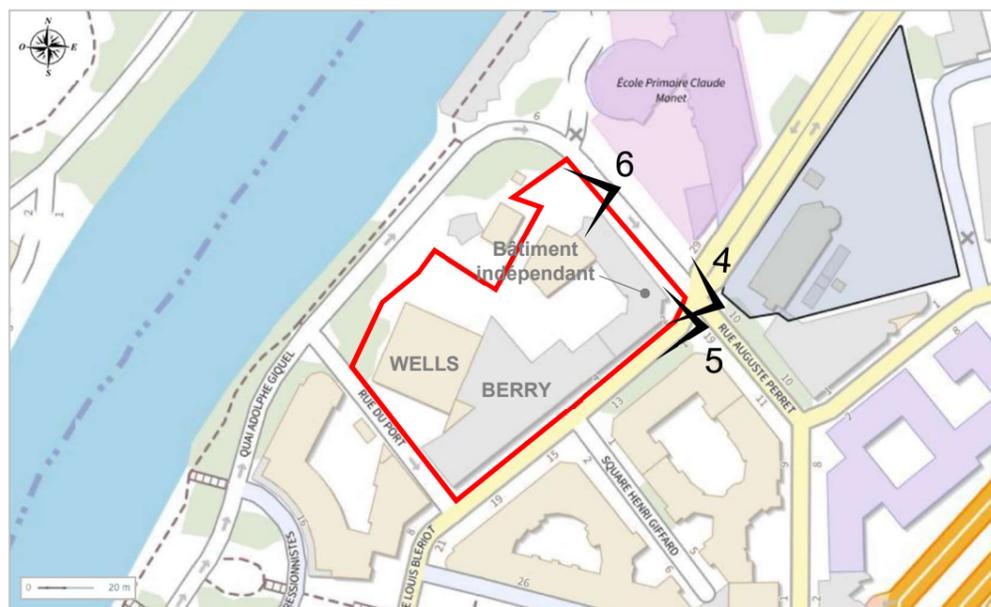
Ces divers bâtiments sont actuellement inoccupés. Le bâtiment sis 2 rue Louis Blériot n'est plus occupé depuis 2015 et l'ensemble immobilier sis 4 rue Louis Blériot a été entièrement libéré en 2021 avec le départ du personnel de la société AMERICAN EXPRESS qui l'occupait jusqu'alors.

Vues depuis la rue sur l'ensemble immobilier (composé des bâtiments de bureaux BERRY et WELLS) sis 4 rue Louis Blériot à RUEIL-MALMAISON



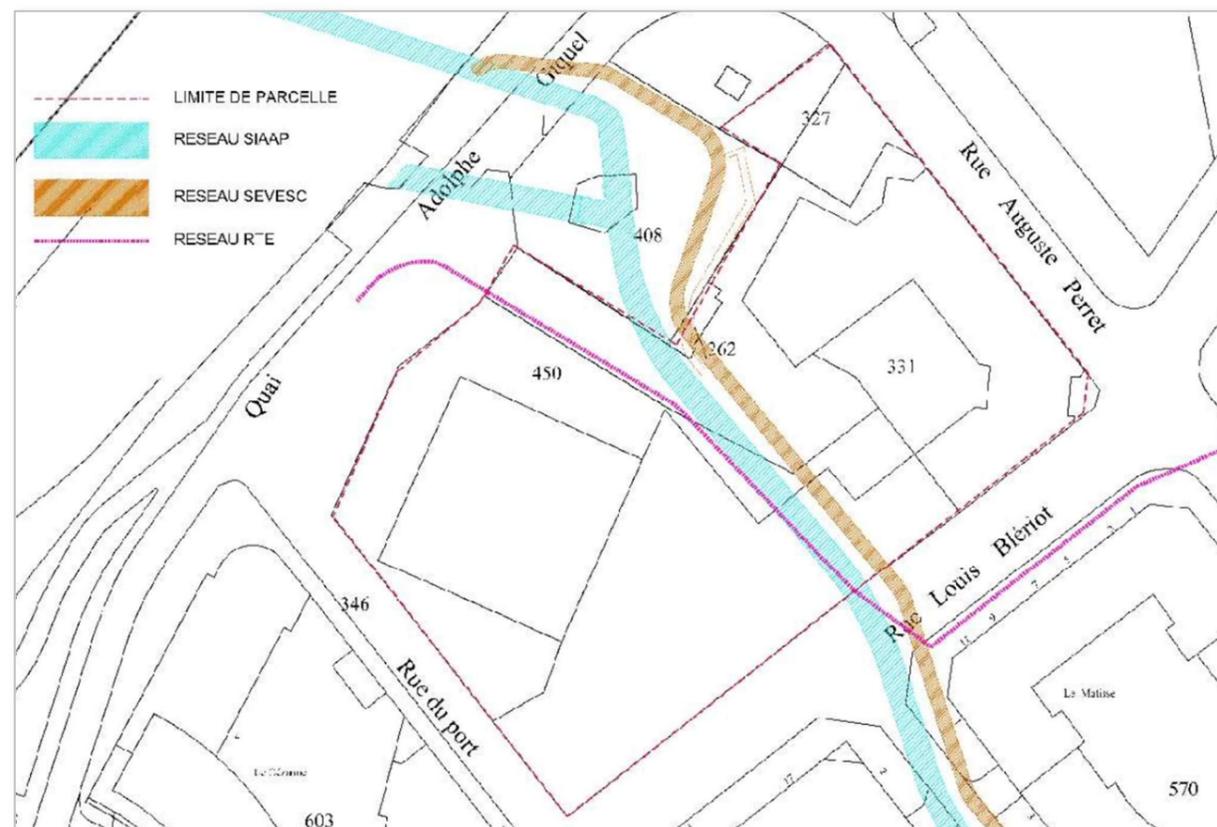
Source : ©IGN (plan) / maîtrise d'ouvrage (prises de vue)

Vues depuis la rue sur le bâtiment de bureaux sis 2 rue Louis Blériot à RUEIL-MALMAISON



Source : ©IGN (plan) / GOOGLE Street View (prises de vue datant de juin 2022)

Tracé indicatif des réseaux souterrains du SIAAP, de la SEVESC et de RTE



Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage

Tracé indicatif du réseau souterrain de GRTgaz et délimitation indicative des zones de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) instituées à ses abords



Source : GRTgaz

Il convient de préciser que le sous-sol de cette emprise foncière est grevé de servitudes liées au passage en souterrain de plusieurs réseaux techniques, notamment pour en assurer l'entretien et la maintenance<sup>1</sup>, à savoir :

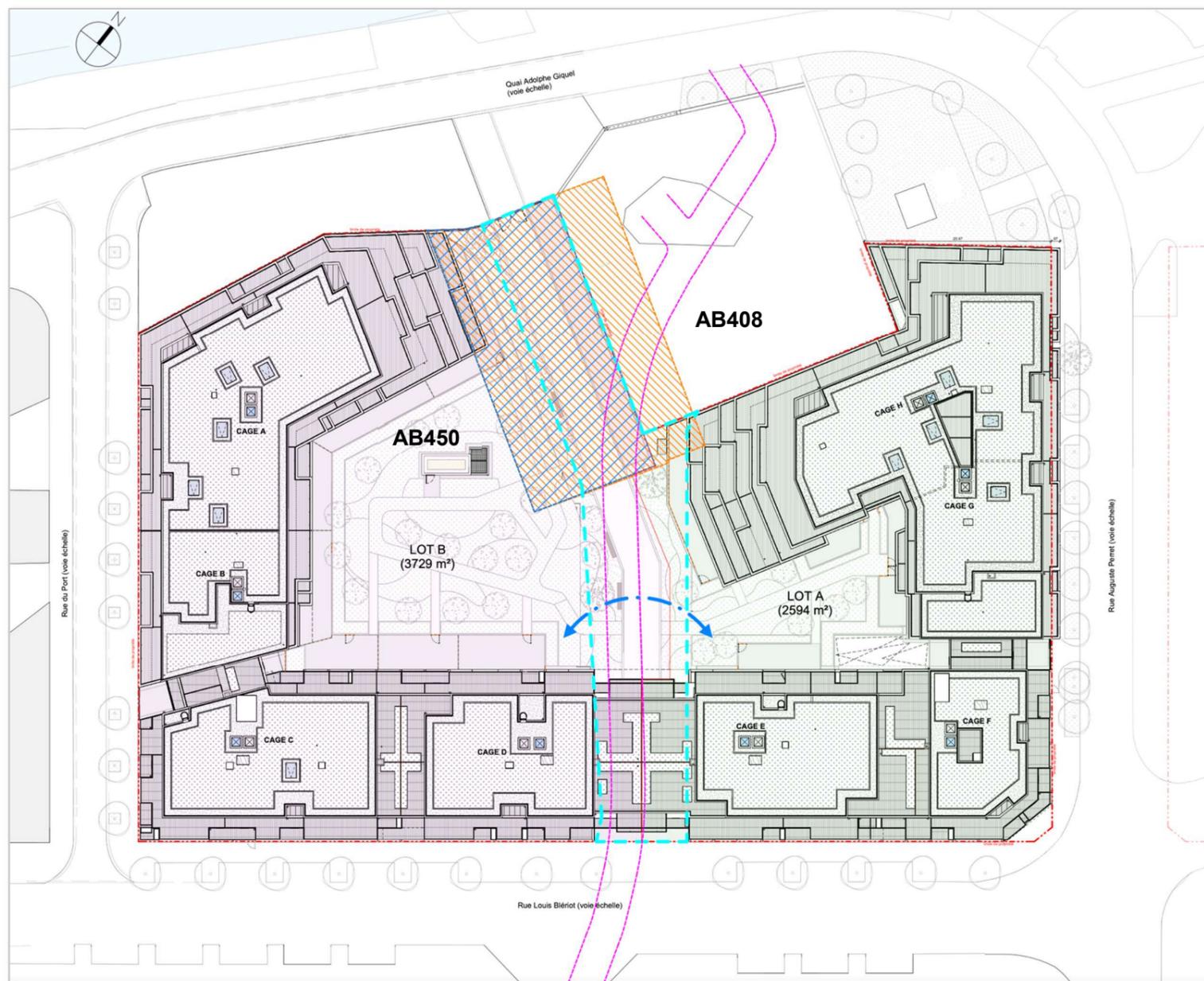
- une canalisation publique d'assainissement du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.) : Il s'agit, en l'occurrence de l'émissaire Sèvres - Achères, branche de Rueil (SAR) de 3 750 mm de diamètre, acheminant une partie des eaux usées de l'agglomération parisienne jusqu'à l'usine Seine aval, plus au nord, connue également sous le nom de station d'épuration d'Achères,
- un ovoïde (de 2,00 m de largeur et 2,70 m de hauteur) de la Société Des Eaux de Versailles Et de Saint-Cloud (SEVESC<sup>2</sup>),
- d'une ligne électrique de 63 kV (ligne n°2 assurant la liaison LE PECQ-RUEIL) du réseau de Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Un réseau de gaz souterrain est également présent au droit du site.

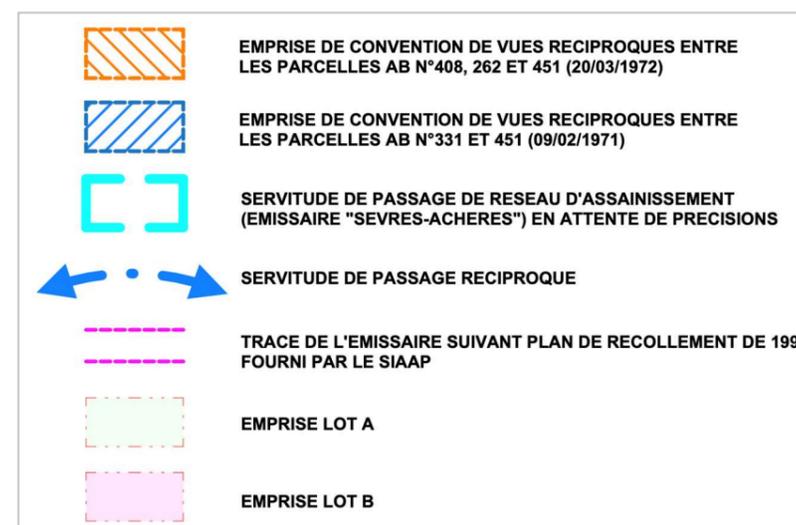
Comme l'illustre l'image ci-dessus, une canalisation de ce réseau suit notamment la rue L. Blériot et la rue du Port. Celle-ci figure parmi celles visées par l'arrêté préfectoral n°2016-220 du 22 décembre 2016 aux abords desquelles ont été instituées des servitudes d'utilité publique encadrant strictement et uniquement la construction ou l'extension d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) de plus de 100 personnes et d'un Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.).

<sup>1</sup> Outre des servitudes liées au passage de ces réseaux, une servitude non-aedificandi ainsi que l'interdiction de plantation d'arbres et arbustes s'appliquent.

<sup>2</sup> Désignée par le département des Hauts-de-Seine comme délégataire exploitant du service d'assainissement.



**Illustration du champ d'application de la convention de vue commune réciproque sur chacune des parcelles AB450 et AB408**



Source :  
VIGUIER architecture urbanisme paysage

Comme le montre le plan ci-dessus, il demeure également une convention de vue commune réciproque sur chacune des parcelles AB450 (comprise dans l'emprise foncière du site du projet objet du présent document, cf. chapitre 2.2 ci-après) et AB408 (hors de l'emprise foncière du site du projet objet du présent document).

Cette servitude implique, pour une bande de 6 m de largeur et, au droit du site, sur une longueur d'environ 43 m, une zone non aedificandi.



### 2.3 - La présentation générale et la programmation

Plan de masse (illustration jointe à titre indicatif)

Le projet objet du présent dossier prévoit le développement d'un programme immobilier mixte **d'une Surface de Planchers (SdP) totale de 20 061,65 m<sup>2</sup>** comprenant en particulier :

- 19 363,30 m<sup>2</sup> de SdP à destination de logements (représentant 270 logements collectifs dont environ 75 % de logements en accession soit 202 logements et environ 25 % de logements locatifs sociaux soit 68 logements),
- 412,47 m<sup>2</sup> de SdP pour la réalisation, en pied d'immeuble, de trois coques destinées à accueillir des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) de 5<sup>ème</sup> catégorie de type M (commerces),
- 285,88 m<sup>2</sup> de SdP pour la réalisation, en pied d'immeuble, d'une coque destinée à accueillir un E.R.P. de 5<sup>ème</sup> catégorie de type R.

Sont également prévus 306 places pour le stationnement des véhicules automobiles, 458 emplacements pour le stationnement des vélos à destination des résidents des logements, du personnel des E.R.P. et 22 emplacements pour le stationnement des deux-roues motorisés.



Source :  
VIGUIER architecture  
urbanisme paysage

**Perspectives**  
(illustrations provisoires jointes à titre indicatif)

**Vue générale depuis la Seine**



**Vue depuis la rue Louis Blériot sur l'angle formé avec la rue du Port**



**Vue depuis l'angle formé par la rue L. Blériot et la rue A. Perret**



**Vue depuis les abords du square Henri Giffard**



Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage

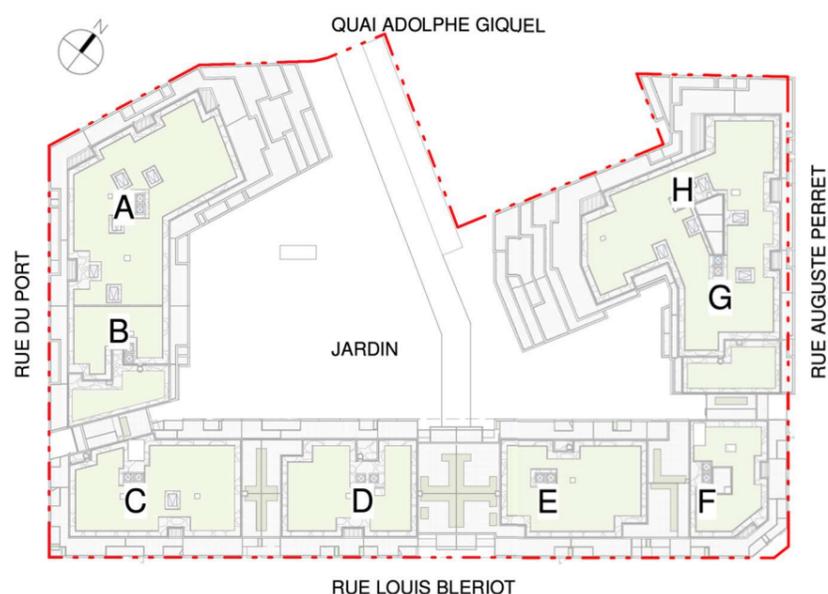
## 2.4 - Le projet architectural

### A - La composition du projet

Dans le cadre du présent document, les différentes cages d'escaliers - au nombre de 8 - seront dénommées cages A, B, C, D, E, F, G et H ou bâtiments A, B, C, D, E, F, G et H.

Elles sont réparties dans l'ensemble conformément au schéma ci-dessous.

Localisation des différentes cages d'escaliers



Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage

Les bâtiments A, C, D, E et H abritent des logements en accession libre.

Les bâtiments B, F et G abritent des logements sociaux. Les rez-de-chaussée des bâtiments B et G accueillent néanmoins chacun 2 logements proposés à l'accession libre.

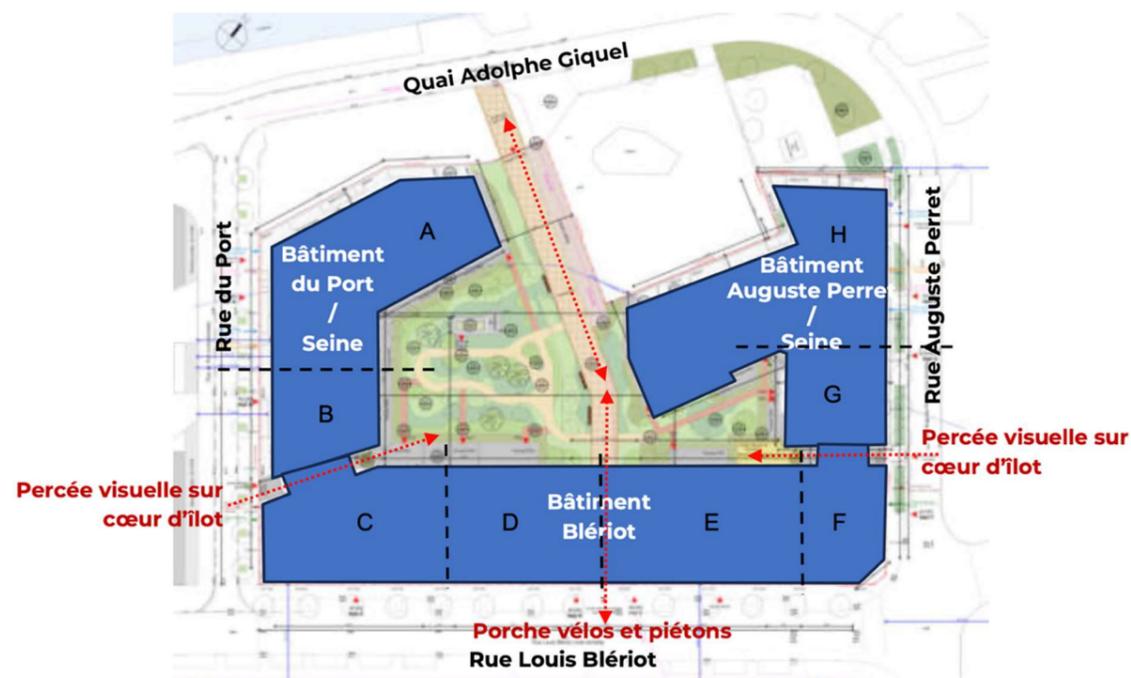
Le bâtiment Blériot accueille également à rez-de-chaussée des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

### B - L'implantation et la volumétrie des constructions

Les immeubles du projet forment 3 volumes en R+5+attique implantés respectivement :

- rue du Port / quai A. Giquel, dénommé « bâtiment du Port / Seine » (comprenant les cages ou bâtiments A et B),
- rue A. Perret / quai A. Giquel, dénommé « bâtiment Auguste Perret / Seine » (comprenant les cages ou bâtiments G et H),
- le long de la rue L. Blériot, dénommé « bâtiment Blériot » (comprenant les cages ou bâtiments C, D, E et F).

Les deux premiers bâtiments sont appelés ensemble les bâtiments Seine.



Les 3 immeubles distincts du projet

Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage

Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies publiques sauf :

- Le long de la rue du Port : en effet sur cette rue plus étroite, le bâtiment est implanté en recul de 1,50 m par rapport à l'emprise publique afin d'élargir la perspective sur la rue et de permettre aux bâtiments avoisinants d'avoir une vue plus dégagée.
- Ponctuellement, rue Louis Blériot, le porche est implanté en retrait au niveau du rez-de-chaussée comme une invitation à pénétrer sous le porche pour rejoindre le cœur d'îlot.
- A l'angle entre la rue Louis Blériot et la rue Auguste Perret, afin de respecter l'emplacement réservé inscrit au P.L.U.

Le long de la rue Auguste Perret, la hauteur limitée du bâtiment de l'école permet une vue libre vers la Seine qui justifie l'implantation sur l'alignement.

Sur la limite séparative nord-ouest, les bâtiments sont implantés en retrait de 1,90 m conformément au P.L.U. Certains balcons/terrasses des bâtiments sont implantés quant à eux en limite séparative avec ces terrains. Ces implantations sont autorisées du fait de l'appartenance au domaine public des terrains voisins.

La superstructure des futurs bâtiments est posée sur une dalle rez-de-chaussée située à la cote + 28,60 NGF, sur la plus grande partie du terrain mais dont le niveau atteint la cote + 29,80 NGF ponctuellement au sud-est pour se raccorder au niveau de la rue Louis Blériot. La dalle rez-de-chaussée du bâtiment Auguste Perret/Seine est située à la cote + 28,90 NGF pour clarifier le respect de la règle d'emprise au sol dictée par les normes du P.P.R.I.

Le projet est prévu en 5 niveaux sur rez-de-chaussée plus un attique. Sa hauteur maximale est de + 55,61 NGF. Les constructions ne dépassent pas la hauteur maximale de + 64,10 NGF autorisée sur le site par le P.L.U.

La hauteur sous dalle nécessaire aux Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) implantés le long de la rue Louis Blériot, permet de dégager deux vastes mezzanines qui accueillent notamment des stationnements vélos, une partie des locaux techniques et des celliers à l'usage des logements.

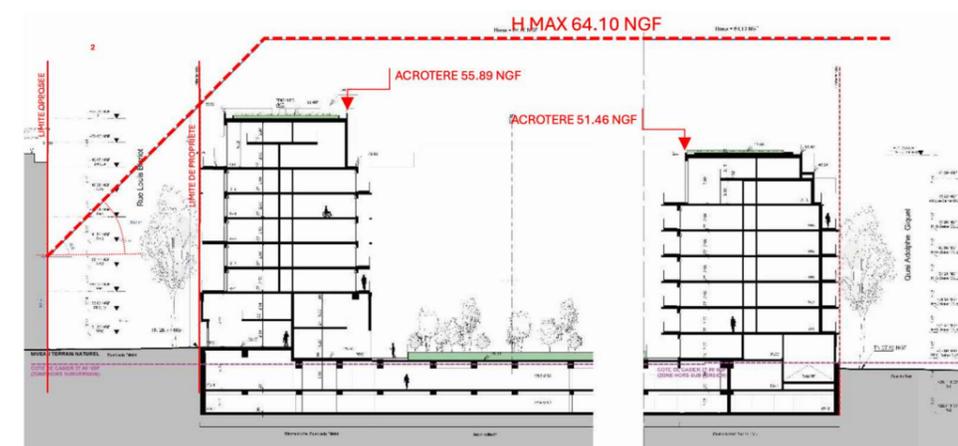
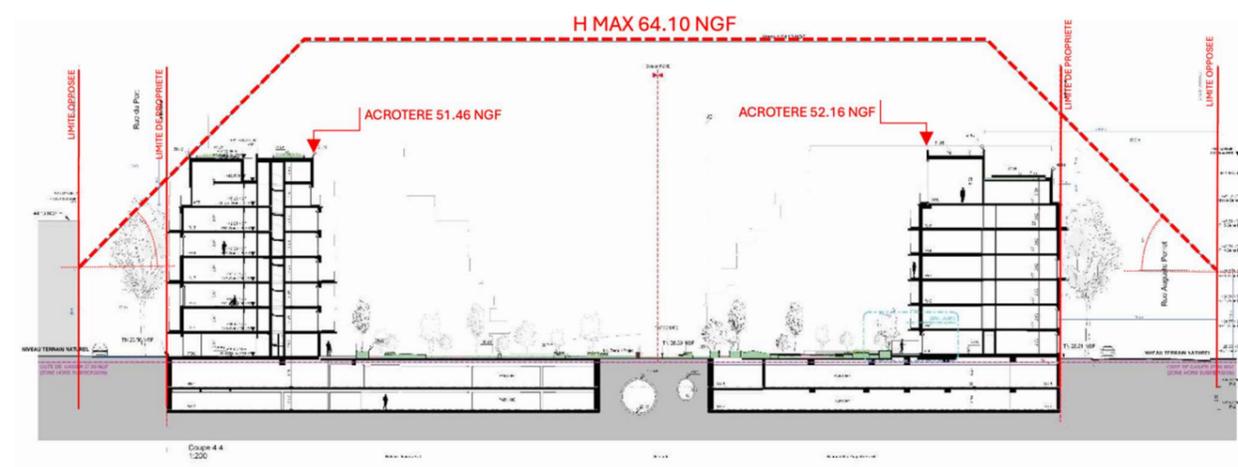
De la même façon, les logements situés au rez-de-chaussée de ces bâtiments, côté cœur d'îlot, bénéficient d'une grande hauteur encore accentuée par le fait que le rez-de-chaussée y est implanté à + 28,60 NGF plutôt que + 29,85 NGF et permettant de leur prévoir la possibilité d'aménagements en mezzanine.

Cette double hauteur du rez-de-chaussée qu'on ne retrouve pas dans les immeubles du Port et Auguste Perret génère une différence de hauteur des différents bâtiments bien qu'ils comportent le même nombre de niveaux (R+5+attique). Ainsi, si la hauteur maximum à l'acrotère du bâtiment rue Louis Blériot est de plus de 26,70 m environ, celle des bâtiments sur Seine culmine à moins de 23,80 m environ.

L'épaisseur maximum des bâtiments varie entre environ 16 mètres environ (bâtiments Seine) et 19 mètres environ (bâtiment Blériot).

Les volumes des bâtiments Seine s'incurvent le long du quai Adolphe Giquel et se rapprochent sans se rejoindre pour abriter un cœur d'îlot paysager ouvert sur la Seine qui fait écho au côté naturel et planté de ce bord de fleuve. Cette implantation, guidée par la forme du terrain, évite en partie les effets de masque d'un bâtiment vis-à-vis d'un autre et préserve les vues. De surcroît, les retours de ces immeubles sont traités avec une architecture de retraits successifs, à tous les étages. Ces retraits forment un épannelage des bâtiments, favorable à leur insertion en venant adoucir leurs rapports avec l'environnement.

Ils permettent au bâtiment Blériot d'apparaître progressivement au second plan en fond de jardin et de profiter plus largement de vues sur la Seine. Les terrasses généreuses qu'il dégagent au profit des logements qu'ils prolongent leur permettent également de profiter pleinement de leur situation exceptionnelle au bord de l'eau.



Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage

Quant à l'immeuble Blériot, il est éloigné des deux autres par deux failles hautes de plus de 5 m, ouvertes l'une sur la rue du Port et l'autre sur la rue Auguste Perret qui, en plus d'offrir une vue du végétal depuis les rues, permettent d'éviter une trop grande linéarité des bâtiments.

Il se caractérise par son exosquelette, structure régulière ayant pour trame 2,70 m environ, qui constitue une « bande active » d'une épaisseur de 1,50 m environ depuis le R+1 jusqu'au R+5. Cette maille est pensée notamment comme un filtre pour mettre à distance les logements donnant sur la rue, des bâtiments leur faisant face. Elle se retourne néanmoins jusqu'à la façade sur jardin et accueille balcons et bow-windows, extensions ouvertes ou fermées pouvant accueillir différentes fonctions de détente comme de travail et qui font dialoguer intérieur et extérieur et permettent de répondre aux nouvelles exigences de la vie actuelle.

Elle crée une dynamique de pleins et de vides qui anime la façade. En son rez-de-chaussée et en son milieu, il est traversé par un large porche de 5,55 m de hauteur environ pour offrir depuis la rue une transparence vers le cœur d'îlot végétalisé et plus loin la Seine.

Le dernier niveau de tous les bâtiments, traité en attique avec un retrait minimum de 0,90 m environ, offre de généreuses terrasses aux logements concernés. Ces logements en attique bénéficient eux aussi d'une très belle hauteur sous plafond qui permet de leur prévoir également des aménagements en mezzanines.

### C - Le traitement des limites

Les clôtures sur rue, implantées en périmétrie du terrain sont en barreaudage métallique teinte claire, sur mur bahut maçonné, en enduit lisse teinte dito enduit façades rez-de-chaussée. Les clôtures sur limite séparative de propriété sont en barreaudage métallique teinte claire.

#### Illustrations de référence (Illustrations fournies à titre indicatif)

En périphérie, quand le bâtiment n'est pas à l'alignement de la voie publique, les clôtures implantées sont constituées de barreaudages métalliques de teinte claire.



Elles mesurent 2,00 m de hauteur environ et sont posées sur des plots béton enterrés afin de laisser la libre circulation de l'eau en cas d'inondation.

#### Plantations à maturité (illustration fournie à titre indicatif)

Le long de la rue du Port, le sol de l'espace existant entre la clôture en limite de propriété et la façade est traité en béton désactivé gris clair.



Cet espace permet d'installer des jardinières de 80 cm de large environ et 80 cm de hauteur environ qui seront plantées d'arbustes et de plantes grimpantes qui se développeront le long de cette clôture.

### D - Les façades : matériaux et couleurs

#### ➤ Éléments communs à l'ensemble des façades

##### - Revêtement de façades :

Deux types de revêtement de façade sont prévus :

- un bardage en céramique striée, de teinte claire,
- un enduit monocouche type minéral d'aspect lisse de teintes claires.

##### - Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures sont en PVC plaxé à l'exception des grandes baies des attiques et du rez-de-chaussée et des bow-windows, en aluminium. Les volets roulants, comme les Brise Soleil Orientables (BSO), sont du même matériau que les baies qu'ils équipent.

Les fenêtres présentent des allèges vitrées. Leurs hauteurs varient en fonction du niveau sur lequel elles sont implantées.

##### - Éléments de serrurerie :

Deux types de garde-corps sont prévus en fonction des façades :

- un garde-corps métallique : un barreaudage en lames verticales orientées, surmonté d'une main courante, métalliques, teinte claire. Le positionnement en biais des lames lui apporte une forme d'opacité.
- un garde-corps vitré : les bâtiments sur Seine présentent des garde-corps transparents afin de préserver au mieux les vues sur le fleuve depuis les logements mais aussi depuis l'immeuble voisin rue du Port. Ils comportent des montants verticaux et main courante horizontale métalliques de teinte gris clair. Les pare-vues utilisés comme séparatifs entre balcons ou terrasses à partir du R+1 sont également en verre opalescent.

Les portes des locaux annexes (ordures ménagères, locaux vélos, sortie parking, accès mezzanines, etc.) sont métalliques, de teinte claire.

Les portes d'accès aux halls des bâtiments, métalliques, sont intégrées à des ensembles menuisés également métalliques et largement vitrés.

Les grilles de ventilation en façades sont métalliques de teinte claire.

##### - Descentes d'Eaux Pluviales (EP) et boîtes à eau :

Les descentes EP et les trop-pleins des balcons / terrasses sont en aluminium de teinte claire.

### ➤ **Façades du bâtiment Blériot**

Elles sont caractérisées par leur exosquelette du R+1 au R+5, structure faite de poteaux, poutres et dalles, en béton peint de couleur très claire qui s'interrompt ponctuellement et notamment de part et d'autre du vaste porche qui relie la rue Louis Blériot au cœur d'îlot.

A partir du R+1 et jusqu'au R+5 compris, des bow-windows aluminium teinte gris anthracite et des balcons protégés par des garde-corps métalliques s'insèrent ponctuellement dans la structure de cet exosquelette.

La présence de couvertines métallique de même teinte assure la protection de l'ensemble des nez de dalle et poutres de l'exosquelette.

Les sous-faces des balcons sont revêtues de bois, apportant matière et chaleur, en écho à la nature très présente sur le projet.

#### - Rez-de-chaussée sur voie publique :

Il constitue un socle haut largement vitré sur les commerces et les halls et ouvert sur le cœur d'îlot grâce à son porche.

Les rares pans de façades non vitrées sont prévus en enduit monocouche type minéral d'aspect lisse teinte claire.

Il est rythmé par une imposte en béton peint de la teinte de l'exosquelette qui la surmonte et qui suit un rythme horizontal de 5,40 m environ correspondant à deux trames (2,70 m environ) dudit exosquelette.

Il est habillé de menuiseries aluminium teinte gris clair. Les vitrines des E.R.P., réalisées par leur futur preneur selon une déclaration préalable ultérieure devront être constituées de ces ensembles aluminium vitrés selon le dessin des façades prévu à la présente demande ce que prévoira le cahier des charges preneur.

Le porche est clos par un élément de serrurerie teinte gris clair dito les menuiseries.

#### - Rez-de-chaussée sur cœur d'îlot :

La façade en cœur d'îlot est revêtue du même enduit monocouche type minéral d'aspect lisse et de la teinte claire utilisée sur la rue. Les fenêtres double hauteur des logements, en aluminium teinte gris clair la caractérise.

Ces hautes ouvertures sont protégées par des stores extérieurs type BSO (Brise Soleil Orientable).

De part et d'autre du porche, les locaux vélos se démarquent par leur paroi légère en cassettes métalliques perforées teinte claire, leur apportant de la lumière naturelle.

L'E.R.P. de type R est entièrement vitrée sur le jardin par un ensemble menuisé métallique teinte identique aux fenêtres, implantée en retrait.

#### - Corps du bâtiment (étages supérieurs R+1 à R+5) :

Les façades du R+1 au R+5 sont revêtues du même enduit monocouche minéral de teinte identique, à l'exception des parties centrales qui surplombent le porche et qui reçoivent un bardage en céramique strié - teinte claire côté Blériot et côté cœur d'îlot.

Les garde-corps des balcons et terrasses sont constitués du barreaudage métallique décrit plus haut. Les balcons des façades céramique accueillent des garde-corps vitrés avec montants verticaux et main courante horizontale métalliques de teinte gris clair.

Les menuiseries y compris les bow-windows, leurs volets roulants et leurs BSO sont de teinte gris anthracite.

#### - Attique :

Le niveau d'attique est revêtu d'un enduit monocouche minéral d'une teinte légèrement plus soutenue que les étages inférieurs et est caractérisé par ses nombreuses baies double hauteur en aluminium, de teinte gris clair. Les quelques menuiseries simple hauteur sont quant à elles en PVC teinte dito baies double hauteur.

Les garde-corps des balcons et terrasses sont également constitués du barreaudage métallique décrit plus haut.

### ➤ **Façades des bâtiments Seine**

Les revêtements de ces façades sont :

- Sur le corps des bâtiments à l'exception des deux pans de façade intérieurs des bâtiments G et H, non visibles depuis le domaine public : un bardage en céramique striée teinte claire
- Sur le reste des bâtiments, de l'enduit monocouche minéral de teinte claire. Les menuiseries de façade sont de teinte gris clair y compris volets roulants et BSO.

Les portes de garage sont constituées de grille en serrurerie barreaudée, de teinte gris clair.

Les garde-corps sont vitrés avec montants verticaux et mains courantes horizontales métalliques de teinte gris clair.

### ➤ **Faïlles**

Les façades des failles sont traitées en enduit monocouche minéral de type lisse teinte claire.

Les trois portes d'accès aux logements et à la loge du gardien sont des portes métalliques teinte claire L'unique baie en imposte est en PVC plaxé de teinte gris clair.

➤ **Toitures et cinquième façade**

Végétalisées, les toitures sont vierges de tout local technique. Seuls les réseaux et groupes VMC, les édicules de désenfumage des escaliers, les édicules ascenseurs, les ventilations hautes des parkings et les édicules d'accès aux toitures y sont installés.

Des fenêtres de toit sont également prévues pour la ventilation et l'éclairage de certains appartements du dernier niveau. Les garde-corps techniques sont constitués de barreaudage métallique teinte claire.



## 2.5 - Le projet paysager

### A - Le traitement des espaces libres

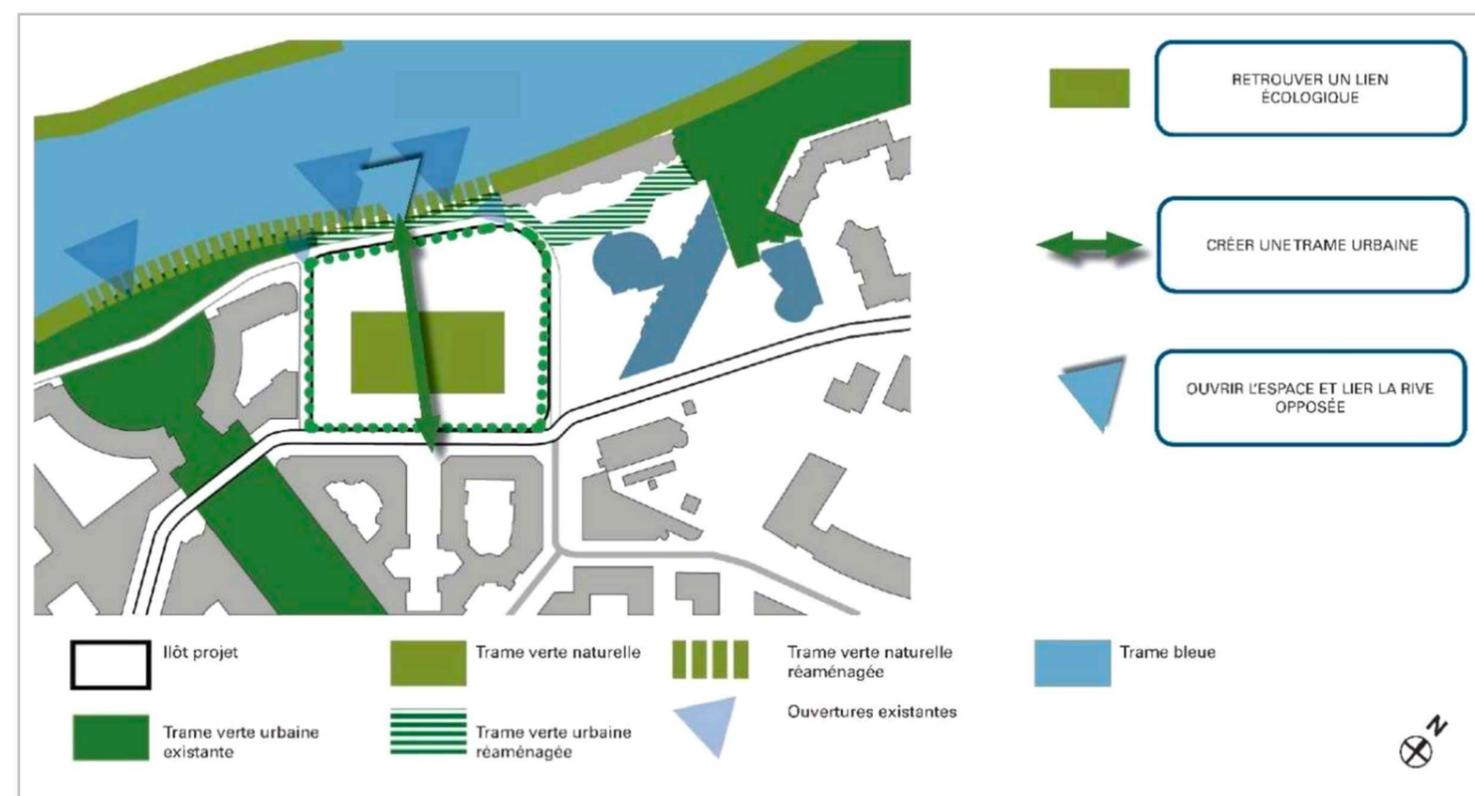
Le terrain assiette du projet prend place en face de la Seine, et de l'île de CHATOU dite « Ile des Impressionnistes ».

Le quartier dans lequel il s'inscrit est caractérisé, d'une part, par la présence de la Seine et de ses abords riches en diversité d'habitats et, d'autre part, par le langage d'aménagement qui reprend certains codes de l'Impressionnisme en proposant des espaces variés, avec une végétation aux formes douces et accueillantes qui ont fait la réputation de ces bords de Seine.

Afin d'ancrer le projet dans son contexte, ses espaces paysagers adopteront le même vocabulaire d'aménagement.

Le travail de végétalisation de chaque zone qui compose ce projet paysager permet de créer une nouvelle trame verte urbaine, facteur de connectivité écologique. L'implantation du bâti permet quant à lui d'ouvrir les espaces paysagers sur les rives de Seine et d'intégrer le projet à sa trame bleue.

Les espaces publics autour de la parcelle sont marqués par la présence d'alignements d'arbres, de massifs fleuris, de haies arbustives, ou de prairies fleuries. Cette végétation se poursuit jusqu'en cœur d'îlot.



#### ➤ Le jardin du rez-de-chaussée

L'espace central en cœur d'îlot, dont la végétation est implantée sur une surface maximale, est une zone de nature ouverte à tous les résidents, et apparaît comme le pivot de cette approche.

Les aménagements du rez-de-chaussée sont soumis à deux difficultés techniques :

- Le cœur du projet, en pleine terre, est traversé par des réseaux qui doivent rester accessibles et qui imposent des contraintes d'aménagements surfaciques (impossibilité de planter des arbres ou arbustes à proximité du réseau).
- Le reste des espaces paysagers est sur dalle, ce qui implique des contraintes techniques : gestion des eaux de pluie, de l'étanchéité, ainsi que des épaisseurs de substrat pour permettre le bon développement des végétaux.

L'axe de la servitude devient, dans le projet, la colonne vertébrale des aménagements. Il marque les bâtiments et les espaces paysagers.

De part et d'autre de cet axe se développent deux jardins intérieurs formalisés de la même manière.

Les formes qui prennent les aménagements paysagers, à savoir des plantations aux lignes souples jouant des modelés de terre et des buttes qu'ils génèrent ainsi que des différentes hauteurs de plantations (prairie fleurie, vivaces basses et hautes) libèrent des espaces de déambulation variés de formes organiques. Ils sont traités au sol en sable stabilisé renforcé de couleur naturelle.

Les résidents pourront déambuler ou se reposer au cœur d'un jardin accueillant dans lequel ils se promèneront sur des chemins aux formes naturelles. Ces espaces sont agrémentés de bancs en bois qui leur offriront l'opportunité de pauses de lecture ou de détente en observant la nature. L'épaisseur de substrat implantée permettra aux sujets arborés de grande taille de se développer.

De ces chemins bucoliques émergent des accès aux terrasses privées volontairement contrastés par le matériau employé.

Pour donner de l'intimité à ces espaces extérieurs, sauf à de très rares exceptions, des jardinières maçonnées de 60 cm de hauteur environ et de 1,00 m de largeur environ sont implantées à leur pourtour et accueillent des haies fleuries pouvant monter jusqu'à 2,00 m environ à maturité. A partir de ces haies, la végétation se prolonge dans le jardin jusqu'à son centre.

Sur les murets de soutènement des jardinières, sont posées des clôtures à barreaudage bois, ajourées, d'une hauteur de 60 cm environ. Hauteur totale (muret + clôture) : 1,20 m.



**Illustration de référence**  
(Illustration fournie à titre indicatif)

Dans deux cas, en rez-de-chaussée de la cage A et de la cage H, des contraintes techniques ne permettent pas d'assurer l'intimité de tout ou partie de la terrasse par une jardinière. Il y est donc prévu une clôture à barreaudage bois, occultante d'une hauteur de 1,40 m environ.

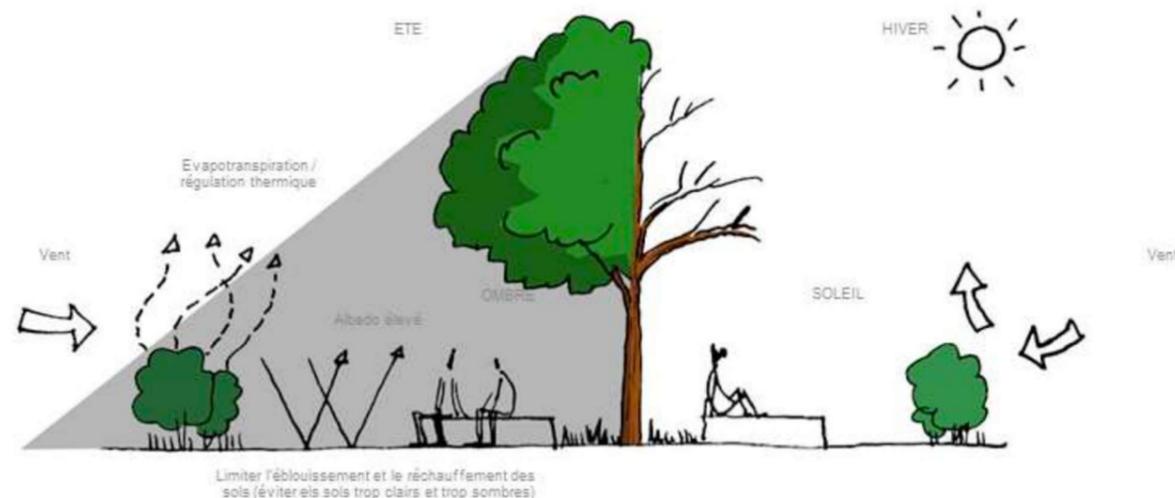
Des claustras en bois d'une hauteur de 2,00 m permettent d'apporter de l'intimité entre ces terrasses privatives.

Le sol des terrasses privatives est habillé d'un dallage minéral type grès cérame utilisé également pour les bandes stériles qui longent les bâtiments en cœur d'îlot.

Les failles latérales du projet permettent de créer un espace ouvert sur la rue du Port et sur la rue Auguste Perret, tout en permettant à l'air de circuler dans le cœur d'îlot.

Ce dispositif favorise un système végétation / air qui joue un rôle de régulateur thermique : le flux d'air qui circule en confrontation avec la végétation et les aménagements paysagers (cf. schéma joint ci-dessous) permet de :

- réduire la réflexion solaire,
- réduire l'évapotranspiration végétale,
- abaisser la température de quelques degrés.



Tous les bâtiments participent à cet élan vert.

Ponctuellement, les balcons accueillent des jardinières rapportées plantées.

Les terrasses en attique des bâtiments C, D E et F sont végétalisées. Des jardinières sont installées afin de poursuivre cette démarche verte et avoir un développement du cortège végétal dans les étages supérieurs.

Plus haut, la toiture accueille des plantations de vivaces et sedums et offrent à l'avifaune un refuge protégé et inaccessible.

Tous les espaces paysagers sont pourvus de mobilier d'accueil de la faune sauvage présente au bord du fleuve. Hôtel à insectes, gîte à coccinelle au rez-de-chaussée, nichoirs pour l'avifaune dans les arbres et sur la toiture et autres éléments d'accueil tels que tas de pierre et bois, abreuvoir et gîte à abeilles solitaires en toiture.

Les édifices présents dans les espaces verts seront habillés de végétation : Ainsi, l'accès au sous-sol qui émerge au centre du jardin sera habillé d'un treillis en bois, végétalisée à l'aide de plantes grimpantes à maturité. Son toit sera pourvu d'une végétalisation semi intensive à l'instar des toitures du projet.

#### ➤ **Les balcons et terrasses hautes accessibles**

Certains balcons sont agrémentés de jardinières plantées, jouant le rôle de lien paysager vertical.

Les terrasses d'attique, revêtues de dalles minérales type grès cérame, sont aménagées avec des jardinières de grandes dimensions (plusieurs mètres de longueur et une épaisseur de terre de 80 cm) qui accueillent des plantations arbustives. Elles permettent de prolonger la trame verte jusqu'en haut du bâtiment et d'offrir une ambiance végétale et fleurie, apaisante aux résidents.

Elles sont pourvues, en leur centre, de pare-vue opaques ditos balcons, qui permettent de leur donner l'intimité nécessaire à leur usage privatif.

#### ➤ **Les toitures**

Toutes les toitures inaccessibles sont végétalisées. Il y est prévu une végétation semi-intensive avec une épaisseur de substrat de 30 cm. Au cœur de ces toitures, seront installées des aires d'accueil pour l'avifaune présente au bord du fleuve.

Ces zones plantées en toitures sont entourées d'une bande stérile en gravier calcaire.

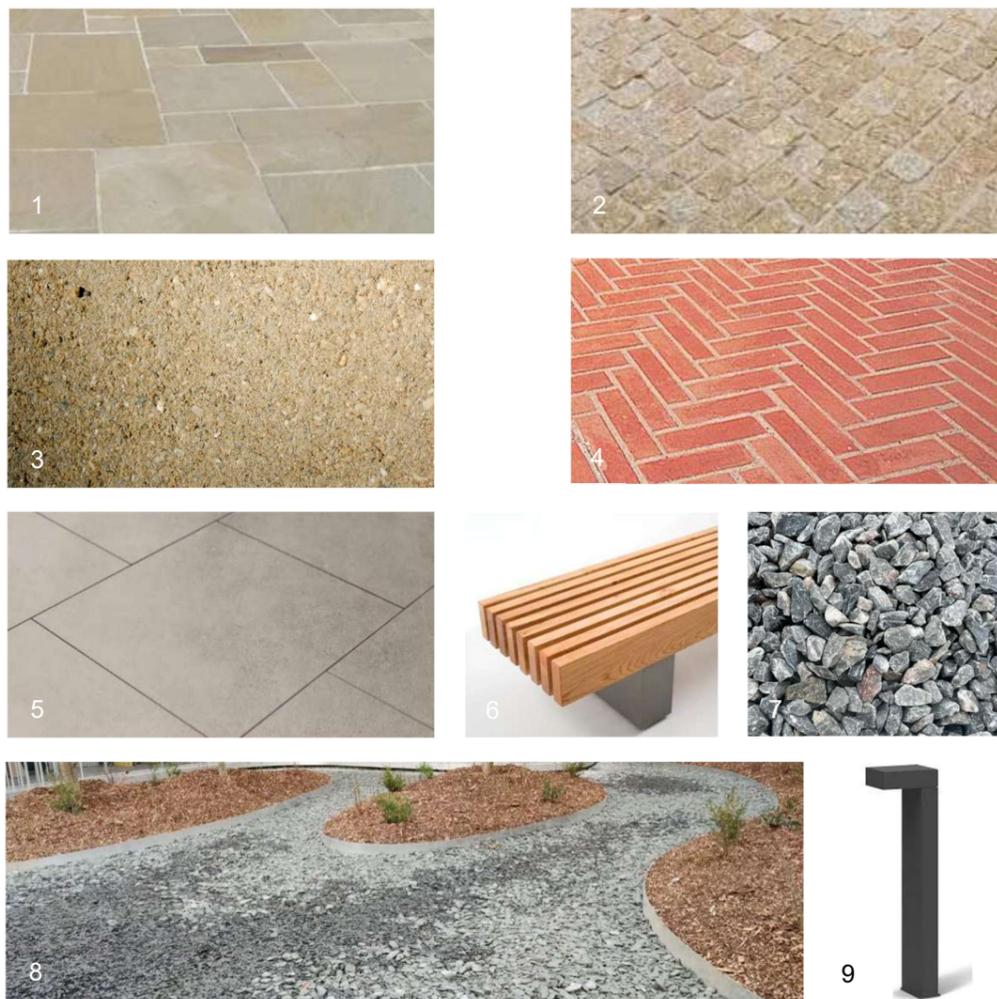
#### **Toiture plantée semi intensive, végétalisation à terme** (illustration fournie à titre indicatif)



## B - Les matériaux des aménagements paysagers

Tous les matériaux utilisés pour le projet d'espaces verts ont un aspect naturel pour renforcer l'identité forte du projet dans une recherche d'authenticité paysagère en lien avec les espaces à forte valeur écologique environnants.

### Références fournies à titre indicatif



1 - Revêtement de type dalle granit, axe central à rez-de-chaussée

2 - Revêtement de type pavés granit, porche principal à rez-de-chaussée

3 - Revêtement de type sable stabilisé, circulation

4 - Revêtement de type briques posées sur chants

5 - Revêtement de type dallage grès cérame, terrasses privées et bandes stériles à rez-de-chaussée

6 - Banc bois

7 - Gravier, bandes stériles sur toiture

8 - Soutènements aluminium courbes (soutènements pour plantations et séparation des matériaux)

9 - Borne d'éclairage

Le jardin est accessible aux habitants de jour comme de nuit. A ce titre, il est équipé d'un éclairage réglementaire. Des bornes discrètes sont implantées le long des circulations piétonnes centrales, jusqu'aux accès des terrasses privées.

## C - Les plantations

Les niveaux de sous-sol du nouvel ensemble immobilier occupant toute l'emprise de la parcelle (hormis l'axe central dédié aux servitudes liées à la canalisation enterrée), les quelques plantations situées au centre du site seront supprimées. Par ailleurs, il n'existe aucune plantation remarquable ni espace vert protégé recensé sur la parcelle du projet.

La stratégie végétale repose sur l'implantation d'un cortège végétal pluristratifié (arbres, arbustes, herbacées, grimpantes) composé principalement d'espèces indigènes rustiques et bien adaptées aux conditions du milieu, sa pédologie et son climat.

Les sols artificiels sur la couverture du parking comportent une hauteur moyenne de terre d'environ 82 cm. Les hauteurs des terres mise en place sur la dalle sont de 4 types : 1,20 m, 0,80 m, 0,60 m et 0,40 m. Les espaces libres entre la façade et la limite de parcelle sont majoritairement traités en jardinières plantées.

Au total, 12 arbres existants doivent être abattus dont :

- 9 arbres, présents à l'intérieur des limites du site, pour permettre la réalisation du projet,
- 3 arbres, situés en bordure du site (un le long de la rue du Port, deux le long de la rue A. Perret), pour permettre l'accès aux parkings du projet.

En réponse aux dispositions prévues par le P.L.U., le projet prévoit, à l'intérieur du site, la plantation de 3 arbres de grand développement et de 27 arbres de moyen développement. Les essences suivantes sont prévues :

- Arbres de moyen développement
  - *Magnolia kobus*
  - *Magnolia soulangeana*
  - *Cornus controversa*
  - *Corylus avellana*
  - *Acer campestre*
  - *Lagerstroemia indica*
  - *Syringa vulgaris*
- Arbres de grand développement : *Sophora japonica*

Le conditionnement des arbres est le suivant :

- Arbres de moyen développement : cépées 200/250
- Arbres de grand développement : tige 20/25

Le projet prévoit également, en dehors de ses limites, le long de la rue Auguste Perret, la plantation d'un sophora. Compte tenu des accès piétons et véhicules par la rue Auguste Perret, une adaptation du domaine public sera nécessaire (création de bateaux, traitement minéral en lieu et place de la bande végétalisée).



**Plan de masse paysager**  
(illustration jointe à titre indicatif)

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Revêtement de type dallage granit (dalle 40x60)            |  | Prairie fleurie   |
|  | Revêtement de type pavés granit (12x12)                    |  | Vivaces basses  |
|  | Revêtement de type grès cérame (dalles sur plots) - RDC    |  | Vivaces hautes  |
|  | Revêtement de type grès cérame (dalles sur plots) - étages |  | Massif arbustif + vivaces                                       |
|  | Revêtement de type sable stabilisé renforcé                |  | Bande stérile toiture, gravier roulé, gris clair format 20X30mm |
|  | Revêtement de type sol souple, Jardin crèche               |  | Végétation toiture semi-intensive                               |
|  | Revêtement de type brique posées sur chant                 |  | Arbre cépée   |
|  | jardinière béton   |  | Arbre tige  |
|  | jardinière métallique                                      |  | Arbre existant  |
|  | Bordure granit   |  |   |
|  | Banc bois  |  |   |
|  | Abri vélo sécurisé   |  |   |
|  | Portail enclos vélos                                       |  |   |
|  | Claustres entre terrasses                                  |  |   |
|  | Clôtures terrasses   |  |   |
- 
- Essences d'arbres**
- |  |                      |  |                      |
|--|----------------------|--|----------------------|
|  | Magnolia kobus       |  | Corylus avellana     |
|  | Magnolia soulangeana |  | Acer campestre       |
|  | Cornus controversa   |  | Lagerstroemia indica |
|  | Cornus kousa         |  | Syringa vulgaris     |
|  | Sophora japonica     |  |                      |

Source :  
VIGUIER architecture urbanisme paysage

## 2.6 - Le fonctionnement du projet

### A - L'organisation et l'aménagement des accès

Le projet ne prévoit pas la création de nouvelle voie carrossable. Les voies existantes présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, de déménagement et des livraisons.

#### ➤ Accès des piétons

- Le cœur d'îlot

Le cœur d'îlot est accessible à la fois par le porche donnant sur la rue Louis Blériot et par le quai Adolphe Giquel afin d'assurer une perméabilité piétonne et une mobilité douce aux résidents à travers l'îlot. Les piétons et les vélos cheminent le long d'une allée depuis l'entrée quai Adolphe Giquel jusqu'au porche traversant l'immeuble Blériot.

- Les rez-de-chaussée

En plus des halls d'accès aux différents bâtiments, les rez-de-chaussée regroupent toutes les fonctions annexes : ordures ménagères, une partie des locaux vélos et l'ensemble des locaux poussettes, les locaux techniques pour le fonctionnement du bâtiment (en particulier deux transformateurs - rue du Port et rue Auguste Perret - et deux locaux sous-station) ainsi que les différents E.R.P. sur la rue Louis Blériot et 15 logements.

Les accès aux halls A et B sont situés sur la rue du Port. L'accès au bâtiment C se fait par la rue Louis Blériot. Ceux des bâtiments D et E sont accessibles via le porche reliant la rue L. Blériot au cœur d'îlot et ceux des immeubles F, G et H sont accessibles depuis la rue Auguste Perret. Le hall du bâtiment H est également accessible directement par le jardin intérieur.

Les halls des bâtiments A, B, G et H ont deux altimétries différentes : celle du domaine public au droit de chacun d'entre eux et celle du rez-de-jardin (cote + 28,60 NGF). Ces deux niveaux sont reliés chaque fois par quelques marches et un ascenseur à double entrées.

8 logements sont accessibles uniquement depuis le cœur d'îlot via leurs terrasses privatives au rez-de-chaussée (1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment A, 1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment C, 2 logements au rez-de-chaussée du bâtiment D, 1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment E, 2 logements au rez-de-chaussée du bâtiment G et 1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment H).

2 logements au rez-de-chaussée du bâtiment B sont accessibles par la faille rue du Port accessible elle-même depuis la rue ou par le hall du bâtiment C.

Les accès aux E.R.P. s'effectuent depuis la rue Louis Blériot. Le volume de l'E.R.P. de type R est traversant et s'ouvre sur le cœur d'îlot bénéficiant ainsi d'un espace extérieur privatif.

Compte-tenu de ces accès, une adaptation du domaine public est à prévoir avec la mise en place d'un traitement minéral en lieu et place de bandes végétalisées.

- Les mezzanines de l'immeuble Blériot

Les accès aux mezzanines du rez-de-chaussée s'effectuent par les failles. Chacune d'entre elles donne accès à un monte-charge dédié.

- Les étages supérieurs

Les immeubles sont tous conçus de manière semblable : circulations verticales, escaliers et ascenseurs desservant les paliers d'étages.

- Les niveaux de sous-sols

Les niveaux de sous-sols sont accessibles aux piétons depuis les cages logements par les ascenseurs et escaliers desdites cages.

5 escaliers d'issue de secours des sous-sols débouchent, quant à eux, sur la voie publique (rue Auguste Perret (1), rue Louis Blériot (3), rue du Port (1)) et un sixième dans le jardin en cœur d'îlot.

#### ➤ Accès des vélos

Les accès aux locaux vélos prévus aux mezzanines du rez-de-chaussée s'effectueront par les failles. Chacune d'entre elles donne accès à un monte-charge dédié.

Les niveaux de sous-sols sont accessibles aux vélos par les rampes.

#### ➤ Accès des véhicules automobiles et des deux-roues motorisés

L'accès aux parkings souterrains s'effectue par deux voies en sens unique depuis le quai vers la rue L. Blériot que sont les rues Auguste Perret et du Port, cette dernière ayant néanmoins une portion à double sens pour permettre la desserte du parking de l'immeuble voisin rue du Port depuis la rue Louis Blériot.

La rampe d'accès au parking Ouest est placée sur la rue du Port sous l'emprise du bâtiment A et celle du parking Est rue Auguste Perret sous l'emprise du bâtiment H.

Ces rampes, à double sens, ont une largeur de 5,50 m environ. Dans les deux cas, l'espace résiduel entre le portail et la voie roulante permet de stationner en attendant l'ouverture des portes sans gêner la circulation.

Des bateaux seront réalisés sur chaque entrée de parking dont les portes sont prévues ajourées pour permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue.

#### ➤ Autres accès

Un accès par le porche aménagé au droit de la rue L. Blériot sera réservé aux véhicules de service et de maintenance du S.I.A.A.P., de la SEVESC et de RTE (dans le cadre des servitudes applicables).

## B - Le stationnement

### ➤ Stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues motorisés

Le projet comporte 2 niveaux de sous-sol d'une capacité d'accueil globale de 306 places de stationnement pour des véhicules automobiles dont 290 places sont destinées aux logements<sup>1</sup> et 16 places aux E.R.P.

En raison des contraintes du site et plus particulièrement du passage de canalisations souterraines existantes à conserver, ces places de stationnement se répartissent plus précisément dans 2 poches distinctes de 2 niveaux chacune :

- la poche Ouest (bâtiments A, B, C et D) dispose d'une capacité de 188 places dont 5 sont des places commandées, 4 sont des places réduites et 10 sont des places dimensionnées pour permettre le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) ;
- la poche Est (bâtiments E, F, G et H) dispose d'une capacité de 118 places dont 1 est une place réduite et 8 sont des places dimensionnées pour permettre le stationnement des P.M.R.

Le projet prévoit également 22 places pour les deux-roues motorisés réparties sur les 2 niveaux des 2 poches de parking (14 places dans la poche Ouest et 8 places dans la poche Est).

### ➤ Stationnement des vélos et des poussettes

Des espaces clos, couverts et éclairés sont prévus dans le respect des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Ces espaces sont répartis entre les rez-de-chaussée des bâtiments, les deux mezzanines de l'immeuble Blériot, les deux poches de stationnement en sous-sol et un local en cœur d'îlot.

La superficie totale de ces espaces dans lesquels sont prévus des dispositifs d'accroche et de superposition permettra globalement le stationnement de 458 vélos dont 232 vélos à rez-de-chaussée.

A ces surfaces, viennent s'ajouter, accessibles par chaque hall des locaux poussettes pour une surface totale d'environ 52,50 m<sup>2</sup>.

Source :  
VIGUIER architecture  
urbanisme paysage

Niveau R-1  
(illustration fournie à titre indicatif)



Niveau R-2  
(illustration fournie à titre indicatif)



<sup>1</sup> Pour mémoire, le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON n'impose pas de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans un rayon de 700 m autour de la gare du RER A.

### C - La gestion des eaux pluviales

Si la perméabilité des sols est favorable (de l'ordre de  $1,40 \cdot 10^{-5}$  m/s), l'infiltration totale pour la gestion des pluies exceptionnelles pour le projet n'est pas envisageable en raison de :

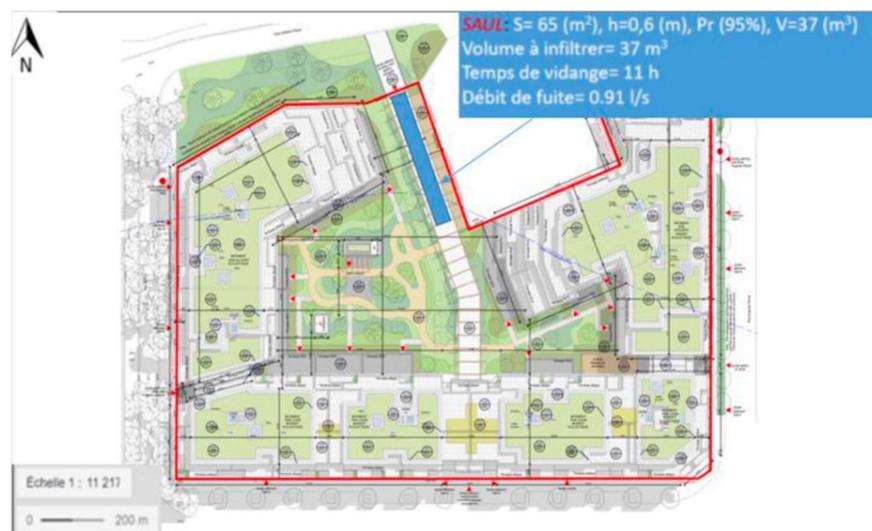
- la faible surface d'espace vert en pleine terre à l'état projet ;
- des distances à respecter entre les ouvrages d'infiltration et la limite des fondations des bâtiments et les voiles des sous-sols ;
- de la présence d'un émissaire du SIAAP (dont la zone de servitude occupe une grande partie de la surface disponible en pleine terre).

Ainsi, la gestion des eaux pluviales du projet par infiltration est seulement possible pour les pluies courantes (10 mm). C'est pourquoi, dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur :

- L'intégralité des petites pluies de 10 mm sera abattue à la parcelle sans aucun rejet au réseau.

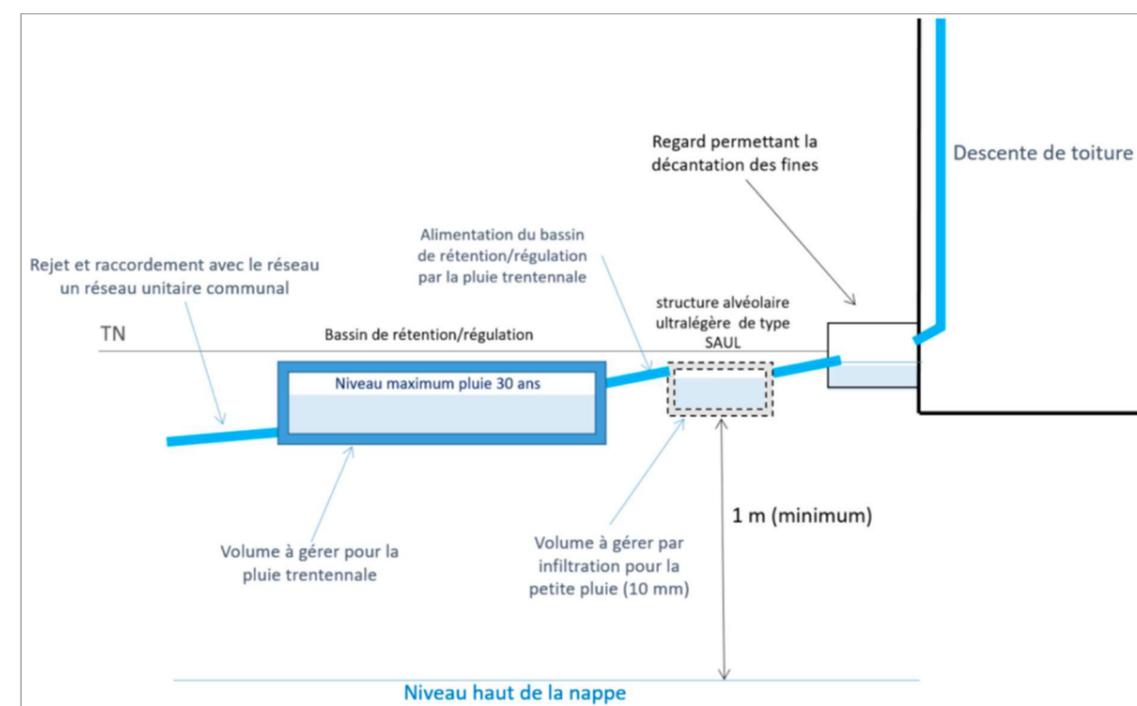
Selon les calculs réalisés par GINGER BURGEAP, en tenant compte notamment de l'occupation des sols projetée :

- un abattement d'environ 39 % de la pluie des 10 mm sera réalisé par infiltration<sup>2</sup> et / ou évapotranspiration, au plus proche des surfaces imperméables développées dans le projet ;
- le volume résiduel (évalué à environ  $37 \text{ m}^3$ ) sera abattu par infiltration en 11 heures<sup>3</sup>, dans un ouvrage d'infiltration en structure alvéolaire ultra-légère (SAUL) localisé sous le cheminement piéton en stabilisé.



Source :  
GINGER BURGEAP

#### Schéma de principe de gestion des eaux pluviales<sup>1</sup>



- Le volume des pluies exceptionnelles sera géré par rétention dans un bassin prévu en sous-sol et dimensionné de façon à gérer une pluie de période de retour trentennale<sup>4</sup> avec rejet au réseau unitaire communal existant suivant un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare (l/s/ha). Selon les calculs réalisés par GINGER BURGEAP, le bassin de rétention à mettre en place devra ainsi permettre de stocker un volume minimum de  $274 \text{ m}^3$  (arrondi à  $280 \text{ m}^3$ ).

<sup>1</sup> Selon GINGER BURGEAP, pour que la gestion des eaux pluviales choisie soit viable, le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) ne doit pas se trouver à moins d'un mètre du fond des ouvrages d'infiltration. Le point topographique le plus bas dans l'emprise prévue de l'ouvrage d'infiltration est à la cote + 27,24 m NGF. L'ouvrage d'infiltration étant peu profond de 0,60 m, lors des crues de la Seine, le NPHE ne doit donc pas excéder la cote de + 25,64 m NGF pour permettre l'infiltration des eaux pluviales par les ouvrages prévus à cet effet. Cette condition est compatible avec les niveaux NPHE calculés pour les périodes de retour quinquennale, décennale et cinquanteennale dans l'hypothèse d'un maintien des conditions actuelles des pompages environnants ou bien encore celles d'un arrêt de ces pompages de 25 % et de 50 % (cas de figure NPHE<sub>1</sub>, NPHE<sub>2</sub> et NPHE<sub>3</sub>, cf. §. B du chapitre 3.5.2).

<sup>2</sup> Il est important de préciser que si la perméabilité des sols est favorable à son recours, l'infiltration totale pour la gestion des pluies exceptionnelles sur le projet n'est pas envisageable en raison notamment de la présence d'une surface d'espace vert en pleine terre projet insuffisante et de celle d'un collecteur des eaux usées du S.I.A.A.P. dont la zone de servitude occupe la majorité de la surface disponible en pleine terre.

<sup>3</sup> Respectant la durée réglementaire requise.

<sup>4</sup> Suivant ainsi une directive du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de RUEIL-MALMAISON, un regard de décantation sera mis en place en amont du dispositif de gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques de pollution du sol et l'accumulation de dépôt dans l'ouvrage d'infiltration. Le fond de ce regard sera relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5 l/s vers le bassin d'infiltration. En cas d'alerte, et afin d'empêcher tout risque de pollution des nappes et des sols par des substances polluantes, une vanne de sectionnement permettra le confinement des eaux dans les réseaux en amont des ouvrages. Il sera alors possible d'intervenir rapidement pour pomper les polluants. L'ouvrage contaminé pourra ensuite être curé, les matériaux seront évacués vers des centres de traitements adéquats.

#### **D - La gestion des déchets**

Des locaux déchets sont prévus à proximité de chaque entrée des immeubles de logements. Directement accessibles par l'extérieur, ces locaux sont dimensionnés conformément à la disposition prévue par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (soit 0,80 m<sup>2</sup> / logement).

Les locaux dédiés des bâtiments A et B sont accessibles depuis la rue du Port, ceux des bâtiments C, D et E sont accessibles depuis la rue Louis Blériot et ceux des bâtiments G et H sont accessibles depuis la rue Auguste Perret. Les ordures ménagères du bâtiment F seront acheminées par le gestionnaire de l'immeuble aux heures de ramassage vers une zone de présentation contiguë à la voie publique.

Pour les E.R.P., un espace de stockage sera aménagé dans leur volume respectif par les futurs preneurs en fonction de leurs besoins respectifs.

#### **2.7 - Les objectifs environnementaux du projet**

Le programme immobilier projeté respecte les objectifs de la Réglementation Environnementale (RE) 2020<sup>1</sup> (seuil 2022) visant à limiter les impacts environnementaux des bâtiments neufs.

Le raccordement du projet au réseau de chaleur urbain existant<sup>2</sup>, notamment, joue un rôle important dans le respect de ces objectifs.

Par ailleurs, il a également pour objectif l'obtention des certifications NF Habitat (pour les logements en accession libre du projet) et NF Habitat HQE (pour les logements locatifs sociaux du projet) délivrées par CERQUAL Qualitel Certification (organisme certificateur et filiale de l'Association QUALITEL).



<sup>1</sup> Laquelle, pour mémoire, poursuit 3 grands objectifs, à savoir : l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs, la réduction de leur impact sur le climat (prise en compte des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments) et leur adaptation aux conditions climatiques futures (renforcement du confort d'été).

<sup>2</sup> Réseau de chaleur dont l'extension - par interconnexion avec le réseau de chaleur du SITRU via le Pont de CHATOU - a été réalisée de mai à août 2024 et la mise en service en octobre 2024. Le nouveau réseau ainsi constitué permet de desservir environ 12 000 équivalents-logements. La chaleur fournie par ce réseau s'appuie sur une production énergétique issue à un peu plus de 68 % d'énergie renouvelable et de récupération (elle-même composée d'environ 57,6 % issu de la géothermie basse énergie fournie par GéoRueil, environ 10,8 % issu de l'unité de valorisation énergétique (UVE) des déchets du Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains (SITRU) située à CARRIERES-SUR-SEINE et environ 33 % d'énergies complémentaires (dont gaz fourni par la chaufferie située rue du Plateau et alimentant la Z.A.C. de l'Arsenal, électricité, etc.)).

### 3 - RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A P.P.V.E. A ETE RETENU

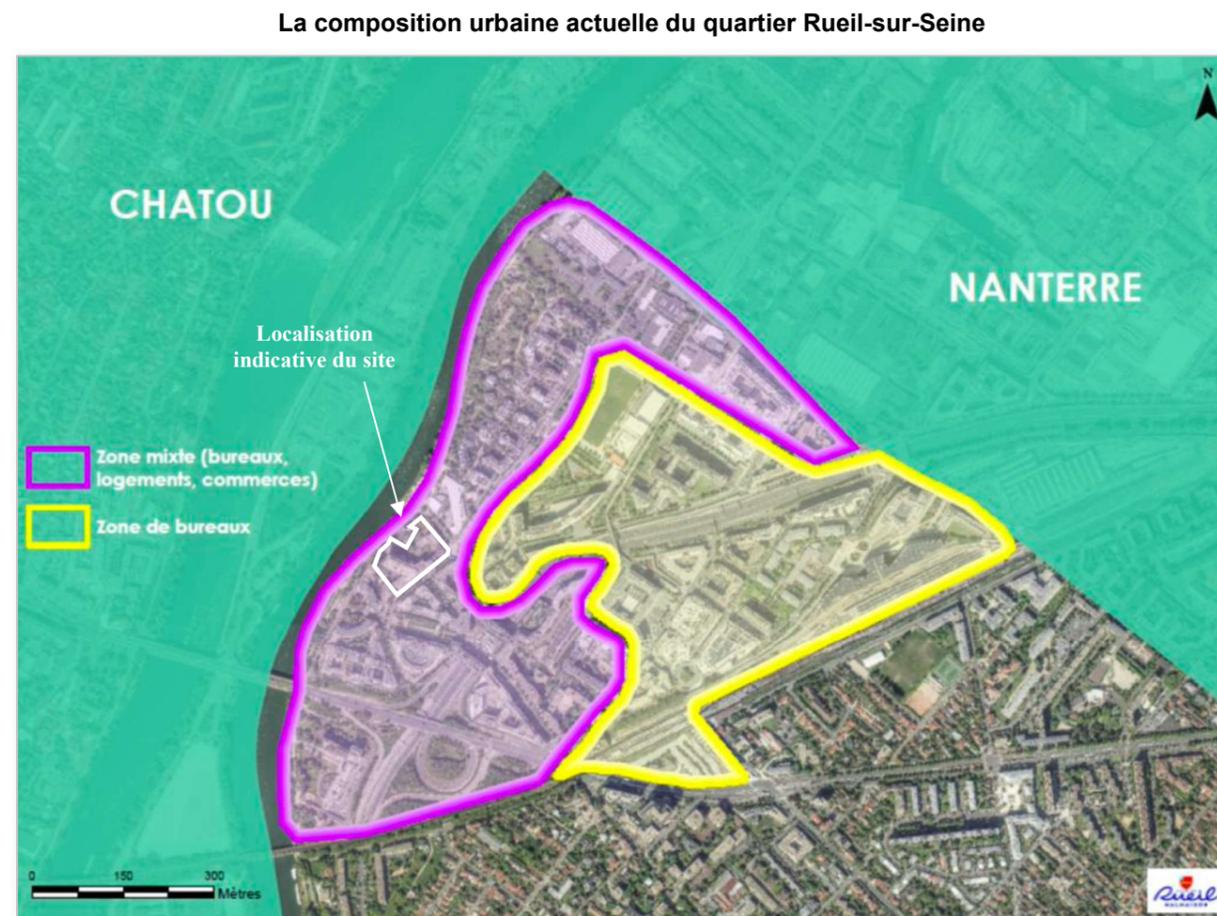
#### 3.1 - Rappels sur la genèse du projet

Engagé il y a plus de 30 ans, l'aménagement du quartier Rueil-sur-Seine<sup>1</sup> dans lequel se trouve le site du projet objet du présent dossier est désormais achevé. Aujourd'hui, ce quartier, s'il accueille également un tissu mixte constitué notamment de logements et d'activités commerciales, représente le principal pôle économique de la commune de RUEIL-MALMAISON dans lequel sont présente de nombreuses entreprises du secteur tertiaire d'envergure nationale ou internationale. Une analyse urbaine a ainsi montré que le quartier se compose de deux secteurs :

- Un premier secteur aux abords du RER A et du Mobipôle dans lequel le patrimoine tertiaire se situe majoritairement. Ceci s'expliquant principalement par le fait que l'accès au transport en commun est un facteur déterminant pour l'installation d'une société.
- Un second secteur, dans lequel le site du projet objet du présent dossier est localisé, étendu depuis les berges de Seine jusqu'aux abords de la Place de l'Europe (aménagée au-dessus des voies de l'autoroute A86) concentrant l'essentiel des logements. La qualité du cadre paysager marqué par le fleuve, le quai de halage, la Place des Impressionnistes, l'offre en services et équipements (stade Michel Ricard, Groupe scolaire C. Monet, crèche) mais également la présence du pôle commercial de la Rue Jacques Daguerre sont autant de paramètres qui expliquent cette mixité activité / résidentielle sur ce périmètre. Les immeubles actuellement présents sur le site figurent parmi les seuls immeubles de bureaux situés, dans ce secteur et à proximité de la Seine.

Cependant, ayant considérablement accéléré le développement du télétravail, la crise sanitaire liée à la pandémie du COVID-19 a engendré du même coup une forte baisse des besoins en bureaux et, par voie de conséquence, le départ de certaines entreprises du quartier.

Partant de ce constat, la Ville de RUEIL-MALMAISON a décidé, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)<sup>2</sup> de scinder en deux secteurs la zone UG couvrant jusqu'alors l'ensemble de ce quartier afin qu'ils puissent refléter plus justement les fonctions urbaines qui les caractérisent et permettre leur évolution grâce à des règles mieux adaptées.



Source : Notice explicative du dossier de modification simplifiée n°8 du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON

Plusieurs projets ont été successivement étudiés sur le site depuis 2018 et le début des réflexions engagées sur le devenir du site (cf. précisions dans la partie 6 de l'étude d'impact jointe au dossier de P.P.V.E.).

Au fur et à mesure, et afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, la densité envisagée dans ces différents projets a été revue progressivement à la baisse. La Surface de Planchers (SdP) totale projetée a ainsi évolué de 23 500 m<sup>2</sup> en 2018 (dans le cadre d'un projet de renouvellement envisageant encore une occupation du site par des surfaces de bureaux) pour finalement parvenir, dans le cadre du projet objet du présent dossier, à 20 061,65 m<sup>2</sup>, soit une diminution d'environ - 15 %.

Parallèlement, le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles intégrant ces projets a également été réduit passant de 432 places, dans le cadre de l'opération de renouvellement tertiaire envisagée en 2018, à 306 places dans le cadre du projet objet du présent dossier, soit une diminution de près de - 29 %.

<sup>1</sup> Cet aménagement a débuté dans le cadre de deux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) distinctes créées dans les années 1980 : la Z.A.C. Rueil 2000 et la Z.A.C. des Deux gares. Il s'est poursuivi, à partir de 1999, dans le cadre de la Z.A.C. Rueil 2000 Extension née du regroupement de ces deux opérations.

<sup>2</sup> Modification n°8 du P.L.U. finalement approuvée le 27 juin 2023.

### 3.2 - Un projet sans contrainte spécifique sur l'environnement et la santé

Tout au long de sa conception, le projet a fait l'objet d'études approfondies de la part de la maîtrise d'ouvrage et de l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les résultats de la plupart de ces études sont présentés et expliqués de façon détaillée dans l'étude d'impact figurant dans le dossier de demande de Permis de Construire joint, comme le présent document, parmi les pièces du dossier de Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.).

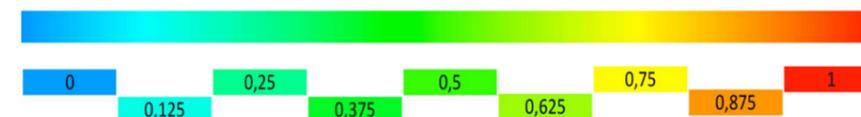
Le contenu de ce chapitre présente, de façon synthétique, et par thématique, les résultats des incidences du projet sur l'environnement telles qu'elles ont été appréhendées en très grande partie dans ces études.

#### Climat et la vulnérabilité du projet au changement climatique

Le projet n'est ni d'ampleur ni de nature à bouleverser les conditions climatiques générales actuelles qui prévalent en proche couronne de l'Île-de-France.

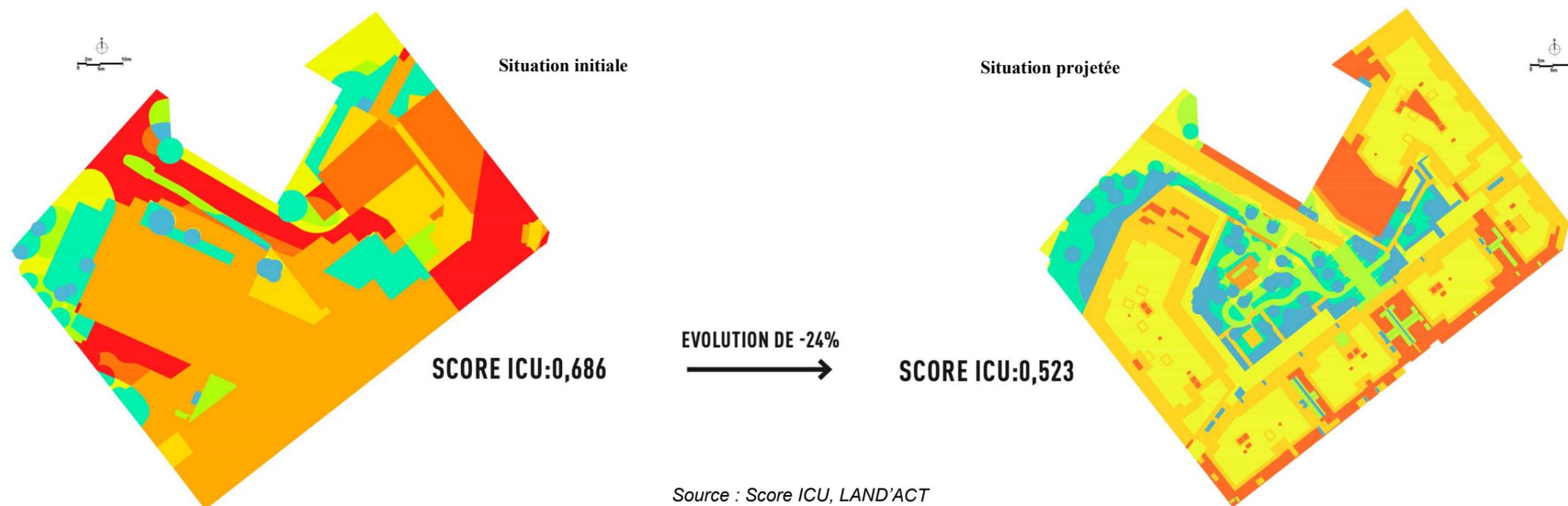
Une estimation des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) liées au trafic routier a été réalisée par TECHNISIM CONSULTANTS dans le cadre du « Volet Air Santé ». Les résultats de cette estimation montrent que les trafics routiers devraient avoir une incidence très limitée en termes d'accroissement de ces émissions.

Une modélisation simplifiée du projet objet du présent dossier a également été réalisée via l'outil Score ICU par la société LAND'ACT permettant d'obtenir une cartographie visuelle de l'impact des différentes zones du projet sur l'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU). Les différentes zones comprises à l'intérieur du site étant classées en 9 tranches de la plus fraîche à la plus chaude.



L'analyse ainsi menée a permis d'évaluer l'impact du projet sur le phénomène d'ICU en comparant le score obtenu dans la configuration du site prévue avec la réalisation du projet avec celui caractérisant l'état initial du site. Comme illustré ci-dessous, et selon les calculs réalisés par LAND'ACT, en comparaison avec l'état initial du site, le projet permettra une diminution d'environ 24 % du score ICU et donc une amélioration de la situation au regard de ce phénomène grâce, en particulier au développement d'une végétalisation multi-strates (permettant de l'ombre et contribuant, année après année, au phénomène d'évapotranspiration rafraîchissant ainsi davantage le cœur d'îlot), à la mise en place de matériaux possédant un albédo faible et relativement perméables et à la végétalisation semi-intensive des toitures et l'installation de jardinières.

Caractérisation des zones à l'intérieur des limites du site et définition du Score ICU correspondant



### **Qualité de l'air**

Les incidences des trafics automobiles générés par le projet en termes d'émission de polluants sur la qualité de l'air extérieur ont été appréciées dans le cadre du « Volet Air Santé » élaboré par TECHNISIM CONSULTANTS.

Les résultats ainsi obtenus montrent que l'exploitation du projet (par comparaison de la situation projetée et de la situation au fil de l'eau) engendrerait, en raison de l'augmentation induite de trafic sur le réseau d'étude, une progression des émissions de certains polluants. Toutefois, par comparaison de la situation projetée avec la situation initiale (telle qu'observée actuellement), ces émissions seront généralement en nette diminution sous l'effet du renouvellement du parc automobile et de la diminution de la part des motorisations essence et diesel dans la composition de ce parc (remplacement des véhicules anciens par des véhicules plus récents plus performants sur le plan environnemental).

### **Sols et la qualité environnementale des terres**

Le projet n'intègre pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) de nature à engendrer un impact sur les sols et la qualité environnementale des terres présents sur le site.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'usage des produits phytosanitaires pour l'entretien et le traitement des espaces verts sera interdit.

En complément des dispositions qui seront mises en œuvre en phase opérationnelle<sup>1</sup> et suivant, comme pour ces mêmes dispositions, les enseignements du Plan de Gestion et de l'Analyse des Risques Résiduels (A.R.R) réalisés par le bureau d'études GINGER BURGEAP, il sera interdit d'aménager des potagers et / ou de planter des arbres fruitiers dans les espaces de pleine terre afin de couper d'éventuels transferts par bioaccumulation dans les végétaux comestibles (restriction d'usage).

### **Eaux souterraines et les eaux superficielles**

S'agissant des eaux souterraines, les résultats de l'étude prévisionnelle des Niveaux des Plus Hautes Eaux (N.P.H.E.) réalisée par GINGER BURGEAP montrent que la nappe, hors crue de la Seine, et avec le maintien des conditions actuelles d'exploitation des différents pompages avoisinants, n'interférera pas avec le projet. Un cuvelage d'une partie du sous-sol est prévu pour garantir sa protection vis-à-vis des arrivées d'eau horizontales et des remontées d'eau verticales en cas de crue<sup>2</sup>.

Le site du projet est par ailleurs localisé dans l'Aire d'Alimentation de Captages (AAC) de l'usine d'eau potable du PECQ à CROISSY. Toutefois, il n'a pas d'incidence particulière sur la ressource en eau utilisée dans cette zone puisqu'il :

- n'implique aucun prélèvement d'eau dans la nappe, ni aucun rejet direct (le projet étant prévu pour être raccordé au réseau d'assainissement existant),
- ne présente pas de risque de pollution de nappe (aucun stockage de produits polluants n'étant prévu sur le site) et n'occasionnera aucune modification significative de la qualité des eaux de la nappe souterraine.

S'agissant des eaux superficielles, les calculs réalisés par GINGER BURGEAP montrent que les aménagements prévus dans le projet conduisent à une désimperméabilisation du site, diminuant ainsi le phénomène de ruissellement des eaux lors d'événements pluvieux.

Par ailleurs, l'ensemble du projet sera raccordé au réseau d'assainissement local. Aucun prélèvement ou déversement ne sera réalisé dans la Seine.

En outre, le projet a été conçu dans le respect des dispositions réglementaires édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine qui le concernent. Intégrant volontairement, dans sa conception, la mise en place de pilotis et l'absence de murs susceptible de créer un obstacle, le projet n'aura pas pour effet de modifier les conditions d'écoulement telles qu'elles sont caractérisées dans l'état actuel du site. S'il prélève une surface d'environ 1 835 m<sup>2</sup> à l'expansion des crues (nécessitant ainsi une « Déclaration » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de la nomenclature de la loi sur l'eau), le projet, en créant un volume supplémentaire disponible de + 4 470 m<sup>3</sup>, permet de compenser le volume pris à la crue par les remblais nouvellement créés pour une crue centennale (crue de 1910).

### **Assainissement**

Sur la base des conseils fournis par GINGER BURGEAP, le maître d'ouvrage du projet a fait le choix d'un dispositif de gestion des eaux pluviales à la source. Ainsi, et conformément à la réglementation en vigueur :

- L'intégralité des petites pluies de 10 mm sera abattue à la parcelle sans aucun rejet au réseau. Ainsi, selon les calculs réalisés par GINGER BURGEAP, une partie de l'abattement de la pluie des 10 mm sera réalisé par infiltration et/ou évapotranspiration. Le volume résiduel sera abattu par infiltration dans un ouvrage d'infiltration en structure alvéolaire ultra-légère (SAUL) localisé sous le cheminement piéton en stabilisé.
- Le volume des pluies exceptionnelles sera géré par rétention dans un bassin prévu en sous-sol et dimensionné de façon à gérer une pluie de période de retour trentennale avec rejet au réseau unitaire communal existant suivant un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare (l/s/ha).

Les ouvrages prévus permettront d'assurer l'écroulement des débits de pointe avant leur rejet au milieu récepteur ainsi qu'une décantation des matières contenues dans les eaux pluviales.

### **Eau potable**

Le projet aura pour effet de créer une nouvelle demande en eau potable distribuée depuis le réseau public dans ce secteur (en provenance notamment des cuisines et des sanitaires des logements du programme, de l'arrosage de certains espaces verts prévus, des besoins du réseau incendie).

Dans le cadre de la certification NF Habitat HQE, le projet prévoit notamment la mise en œuvre d'équipements intérieurs hydro-économiques pour l'ensemble des logements prévus (débits réduits, chasses d'eau double commande, etc.) permettant d'envisager une économie non négligeable de la consommation d'eau potable par rapport à un immeuble utilisant des équipements standards.

<sup>1</sup> Excavation et évacuation des terres polluées hors site en filières adaptées, décapage des terrains restant en place dans les zones en extérieur et recouvrement par un horizon de terres saines (d'une épaisseur de 0,30 m) ou par un horizon minéralisé, pose, dans des tranchées comblées avec des matériaux non pollués, de réseaux d'adduction d'eau potable constitués de matériaux étanches évitant la perméation de composés organiques.

<sup>2</sup> Cuvelage jusqu'à la cote + 24,45 NGF, laquelle correspond à la cote de la crue décennale en considérant l'hypothèse d'un arrêt de 50 % des pompages avoisinants selon les résultats de l'étude prévisionnelle des N.P.H.E.

## Biodiversité

### - Zones humides

L'exploitation des différentes surfaces du projet n'aura pas d'incidences sur les « zones humides » protégées par le Code de l'Environnement considérant que les résultats de l'étude d'identification réalisée par la société GINGER BURGEAP, ont finalement permis de conclure sur l'absence de zone humide sur le site.

### - NATURA 2000 et autres zonages écologiques

L'exploitation des différentes surfaces du projet n'aura aucun impact sur la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » dont l'entité la plus proche du site est localisée à environ 11,5 km et les différentes espèces qui lui sont associées.

Les distances séparant le projet des différents zonages écologiques recensés sont suffisamment importantes pour ne pas avoir d'influence sur les populations locales des espèces animales et/ou végétales ayant justifié la classification ou la désignation de ces zones avec lesquelles par ailleurs il n'entretient pas d'affinités écologiques particulières, le site ne présentant pas d'analogie avec la biodiversité caractéristique de ces zones.

### - Continuités écologiques

Le projet n'est pas de nature à altérer les corridors et réservoirs de biodiversité situés dans le secteur d'étude.

### - Habitats, flore, faune, insectes, reptiles et mammifères

En phase opérationnelle, le projet implique la suppression des différents habitats végétalisés présents sur le site (à l'exception d'une haie de 25 m de long environ et d'une petite surface, en limite de site, occupée par une pelouse urbaine en friche servant d'habitat à quelques individus juvéniles de l'espèce de la Mante religieuse) et l'abattage de 12 arbres dont 3 situés en bordure du site (un le long de la rue du Port, deux le long de la rue A. Perret). En compensation, le projet prévoit la plantation de 3 arbres de grand développement et de 27 arbres de moyen développement.

Les espaces paysagers du projet créeront ainsi une mosaïque d'habitats favorable à la biodiversité. De par leur richesse et leur diversité, ces espaces constitueront une réelle plus-value écologique pour l'avifaune mais également pour les insectes ainsi que la flore pour lesquels le site actuel ne présente pas un enjeu important.

Des mesures préventives seront également mises en œuvre afin de limiter le risque de dispersion et de prolifération d'espèces exotiques envahissantes (EEE) déjà identifiées sur le site lors des inventaires de terrain. Les spécimens déjà identifiés seront soigneusement arrachés, puis évacués et incinérés.

Du mobilier sera mis en place pour permettre l'accueil de la faune sur le site réaménagé.

L'entretien des espaces verts sera réalisé sans produits phytosanitaires.

## Paysage

L'implantation des 3 immeubles prévus permet d'ouvrir les espaces paysagers du projet sur les rives de Seine et d'intégrer aisément le projet face au fleuve et à l'île de CHATOU dite « Ile des Impressionnistes ».

**Perspective aérienne du projet**  
(illustration fournie à titre indicatif)



Sur les rues qui les bordent, les 3 immeubles du projet se distinguent les uns des autres par deux failles de plus de 5 m de hauteur ouvertes, l'une sur la rue du Port (entre l'immeuble du Port / Seine et l'immeuble Blériot), l'autre sur la rue Auguste Perret (entre l'immeuble Perret / Seine et l'immeuble Blériot).

Ces failles offrent ainsi une vue sur le cœur d'îlot paysager depuis ces rues.

Elles sont complétées par la large percée visuelle et le passage piéton via ce cœur d'îlot assurés entre, d'une part, la rue Louis Blériot et, d'autre part, le quai Adolphe Giquel et les bords de Seine par le « pontage » en superstructure du bâtiment D (sur deux niveaux) de l'immeuble Blériot.

Source : VIGUIER architecture urbanisme paysage

## Déchets

Une estimation prévisionnelle des déchets produits quotidiennement par les surfaces de logements, lesquels constitue la principale destination du projet, a été réalisée.

Directement accessibles par l'extérieur, les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets générés par les surfaces des logements ont été dimensionnés en tenant compte des dispositions prévues par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune. Pour chaque E.R.P., un espace de stockage sera aménagé dans leur volume respectif par le futur preneur.

### **Circulations automobiles**

Les résultats de l'étude réalisée par la société COSITREX montrent que les incidences des trafics générés par le projet aux heures de pointe du matin et du soir seront généralement limitées, l'évolution attendue des réserves de capacité des différents carrefours étudiés aux abords du site ne permettant pas d'aboutir à des phénomènes de saturation.

### **Circulations douces**

Les futurs résidents bénéficieront dans leurs trajets quotidiens (notamment en direction et à destination de la station « RUEIL-MALMAISON » desservie par la ligne A du RER et du Mobipôle situé aux abords directs de cette station) des conditions très satisfaisantes qu'offre l'ensemble du réseau d'espaces publics du quartier Rueil sur Seine dans lequel il se situe pour le cheminement des piétons, comme avant eux les anciens salariés des sociétés qui occupaient les immeubles de bureaux actuellement présents sur le site.

Le projet intègre également, dans le respect des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, le développement d'espaces clos, couverts et éclairés pour une capacité totale de stationnement de 458 vélos.

### **Transports en commun**

Le secteur dans lequel se trouve le site ne connaîtra pas d'évolution en matière de desserte en transports en commun à l'horizon de livraison du projet, c'est-à-dire à la fin de l'année 2028.

Une estimation de la demande future de déplacements en transports en commun liée en particulier aux logements du projet a été réalisée par COSITREX en tenant compte du positionnement du site par rapport aux principaux pôles de déplacement dans ce secteur. Les résultats obtenus (75 déplacements durant l'heure de pointe du matin et 63 déplacements à l'heure de pointe du soir) montrent une demande insuffisante pour avoir une quelconque incidence sur la fréquentation des différents moyens de transports en commun disponibles dans le secteur.

### **Patrimoine**

Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un site « classé » ou « inscrit » ou d'un des Sites Patrimoniaux Remarquables (S.P.R.) et est par ailleurs particulièrement éloigné des différents éléments inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO et de leur éventuelle zone tampon.

Le projet étant concerné par plusieurs périmètres de protection délimités aux abords de Monuments Historiques (M.H.) situés sur le territoire de la commune voisine de CHATOU, l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) sera consulté dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

### **Emission de bruit et de vibration**

Par le biais d'une modélisation informatique intégrant les données des trafics routiers issues de l'étude de circulation réalisée par COSITREX, la société AVLIS a simulé, pour les périodes diurne et nocturne, la propagation du bruit dans l'environnement, déterminant ainsi les niveaux de bruit en façade des bâtiments avoisinants. Les résultats ainsi obtenus dans le cadre de la situation projetée ont ensuite été comparés avec ceux obtenus pour la situation au fil de l'eau.

Si des évolutions ponctuelles des niveaux de bruit sont attendus, l'examen des résultats obtenus montre que la réalisation du projet, associée aux trafics routiers que lui et les autres projets identifiés dans le secteur d'étude devraient générer, ne modifiera pas l'environnement sonore de manière significative pour les riverains situés dans ce secteur (les objectifs fixés par la réglementation étant de surcroît respectés).

Sur le plan vibratile, le projet n'est pas de nature à produire durant son exploitation de vibration particulière susceptible de porter atteinte à l'environnement ou la santé des occupants et des usagers du secteur dans lequel se trouve le site.

### **Emission de lumière**

Les futurs exploitants des surfaces commerciales prévues dans le projet seront notamment tenus de respecter les dispositions contenues dans l'arrêté du 27 décembre 2018 lesquelles imposent en particulier que « les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur [soient] conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne » (cf. article 3 dudit arrêté).

L'étude définitive, le nombre et la position des candélabres seront définis précisément en phase projet pour être en conformité avec les normes en vigueur.

### **Biens matériels**

Aucun bien matériel ne subira d'effet notable durant l'exploitation du projet.

### **Santé humaine**

Les recommandations acoustiques de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.) sont en grande partie intégrées au projet, notamment pour le confort des occupants à l'intérieur des locaux (fenêtres fermées), pour les espaces extérieurs, situés côté cour intérieure du projet et côté Seine. Les façades des bâtiments présenteront des valeurs d'isolation acoustique définies à partir de la réglementation pour permettre le confort des occupants de ces logements.

Les niveaux de risques sanitaires calculés par le bureau d'études GINGER BURGEAP (pour la qualité environnementale des sols) et par le bureau d'études TECHNISIM Consultants (pour la qualité de l'air) sont inférieurs aux seuils recommandés selon la méthodologie nationale (Excès de Risque Individuel (ERI) < 10<sup>-5</sup> et Quotients de Danger (QD) < 1) démontrant ainsi la compatibilité de l'état environnemental du site avec les usages prévus dans le projet. Concernant le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et les particules fines (PM10 et PM2,5), composants pour lesquels ces variables (ERI et QD) ne peuvent être calculées, le bureau d'études TECHNISIM Consultants a également comparé les résultats obtenus avec les recommandations annuelles de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.) et montré que les concentrations attendues avec l'exploitation du projet les respectait.

### 3.3 - Un projet en maîtrise face aux risques

Les informations obtenues lors de recherches approfondies réalisées dans le cadre de plusieurs études techniques diligentées par la maîtrise d'ouvrage montrent que la vulnérabilité du site du projet aux divers risques identifiés en particulier dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) actualisé en 2024 est faible voire nulle selon les cas :

- Le site n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risques (P.P.R.) lié à l'un des éventuels phénomènes de mouvements de terrain recensés ou par une zone à risque liée à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées ayant valeur de ce plan. Il est seulement localisé dans la zone d'exposition moyenne aux risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux définie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) comme d'ailleurs une grande partie de la commune de RUEIL-MALMAISON et la quasi-totalité du quartier de Rueil-Sur-Seine.
- Le site est localisé hors des périmètres de protection les plus proches définis aux abords de captages liés au champ captant du Pecq-Croissy (exploitant la nappe de la craie) et exploités par SUEZ Eau France pour son usine d'eau potable située au PECQ-CROISSY (78). Toutefois, il est localisé dans une Aire d'Alimentation de Captages (AAC) liée à cette même usine et dans laquelle, par définition, chaque goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement. Par conséquent, afin de préserver la bonne qualité de l'eau potable du territoire, la nappe phréatique nécessite d'être protégée de façon préventive sur le territoire de cette AAC qualifié de « *essentiellement urbain et industriel exposé à des pollutions diffuses d'origine anthropique* » selon le site internet « aires-captages.fr »<sup>1</sup>.

Le projet objet du présent dossier n'est pas en contradiction avec les objectifs fixés sur cette AAC puisque, à ce stade, l'infiltration des eaux pluviales n'y est pas interdite.

De plus, il ne présente pas de risque de pollution de nappe. Les ouvrages du dispositif de gestion des eaux pluviales prévu en phase d'exploitation récupéreront ces eaux lesquelles seront ensuite décantées avant leur rejet dans le réseau d'assainissement. En cas de pollution accidentelle, les eaux chargées seront confinées à l'intérieur des ouvrages et le rejet vers le réseau sera arrêté. Des clapets de confinement seront mis en place au niveau des surverses de sécurité.

En outre, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien et le traitement des espaces verts du projet sera interdit.

Le projet intègre par ailleurs des mesures de prévention adaptées pour éviter toute pollution ponctuelle des eaux superficielles ou souterraines lors de la phase travaux.

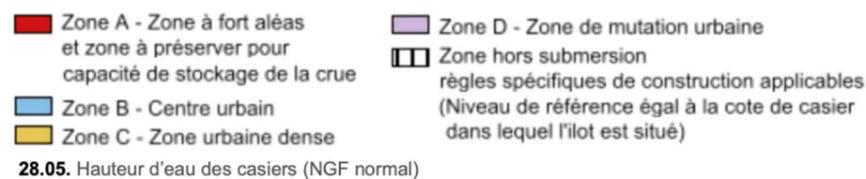
Par conséquent, il ne portera pas atteinte à la nappe phréatique exploitée pour l'usage d'alimentation en eau potable sur le plan qualitatif tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

- Le projet intègre un dispositif de gestion des eaux pluviales lui permettant de concourir, à son échelle, à la maîtrise du ruissellement urbain. Respectant les préconisations des différentes réglementations existantes (S.D.A.G.E., doctrine de la D.R.I.E.A.T.-I.-F., règlement d'assainissement des Hauts-de-Seine), le dispositif prévu, conçu par le bureau d'études GINGER BURGEAP, consiste en une gestion à la source par infiltration des petites pluies dans des ouvrages de très faible profondeur, répartis sur l'ensemble du site au plus proche des surfaces imperméables. Un bassin de rétention / régulation cuvelé étanche permettra de gréer les pluies de période de retour 30 ans (conformément au S.D.A.G.E.).
- Aucune des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) exploitées dans l'environnement proche du site ne relève des directives SEVESO, ni même des régimes de l'« Autorisation » ou de l'« Enregistrement ».
- Le site du projet, à l'image de l'ensemble du Bassin parisien, est localisé dans une zone où l'aléa sismique est le plus faible existant en France.
- La commune de RUEIL-MALMAISON, et donc le site sur lequel est prévu le projet objet du présent dossier, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est localisée dans la zone de la cartographie établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) où le potentiel du radon des formations géologiques est le plus faible.
- Le site sur lequel est prévu le projet objet du présent dossier est très éloigné des installations nucléaires destinées à la production d'électricité (centrale). Par ailleurs, les autres installations réglementées mettant en jeu des substances radioactives (utilisées principalement pour la recherche) sont situées à une distance de plus de 13 km à vol d'oiseau.
- Le département des Hauts-de-Seine dans lequel se trouve le site sur lequel est prévu le projet objet du présent dossier figure parmi les départements de métropole dont le niveau kéraunique (de 15) et la densité de foudroiement (de 1,5) sont les moins importants (en particulier par rapport aux départements situés dans le quart sud-est de la France où ces chiffres dépassent respectivement 40 et 4).

<sup>1</sup> Portail participatif centralisant et diffusant toutes les données liées aux aires de captages en France, financé par le Centre de Ressources Captages de l'Office français de la biodiversité, organisme accompagnant l'Etat pour la protection et la restauration de la biodiversité en métropole et dans les Outre-mer.

Cependant, une partie du projet, de par sa localisation non loin de la Seine, est directement exposée au **risque d'inondation en cas de forte crue du fleuve**.

En effet, au droit du site d'étude, la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), correspondant au niveau atteint par la Seine lors de la crue centennale de 1910 (crue centennale de référence), est à + 28,05 m NGF en zone C<sup>1</sup> et à + 27,90 m NGF en zone dite « hors-submersion ».



Source : D.R.I.E.A.T. Ile-de-France

Extrait du zonage réglementaire du P.P.R.I.

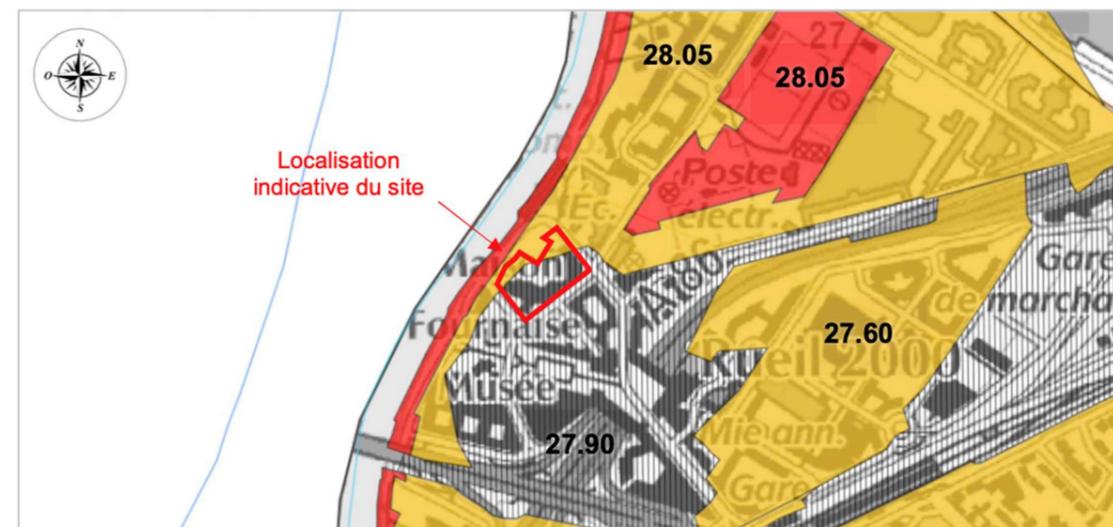


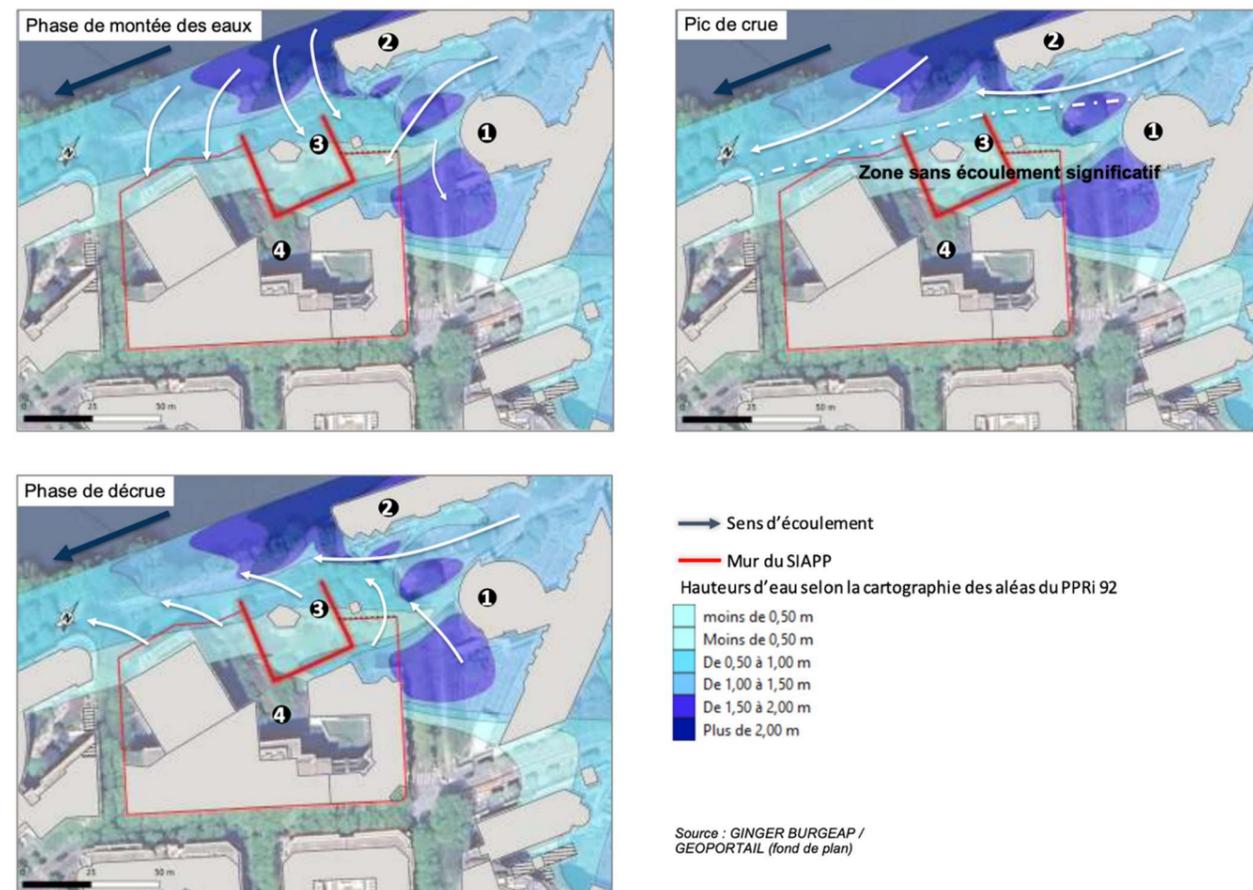
Illustration du mécanisme d'inondation au droit du site d'étude

En raison de la topographie du site comprise entre + 26,79 m NGF et + 29,99 m NGF, seule une partie de la zone d'étude est inondable en cas de crue centennale.

Outre l'étendue de cette zone inondable, l'image ci-jointe illustre le mécanisme d'inondation à l'œuvre lors d'une crue centennale de la Seine (laquelle s'écoule du nord vers le sud au droit du site). Le lit majeur est ainsi inondé progressivement par insuffisance du lit mineur. La lame d'eau s'étale d'abord sur les voiries, atteignant ainsi le site d'étude via le quai Adolphe Giquel.

La présence, au centre-nord, d'un mur dont l'arase est supérieure à la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) permet d'éviter l'entrée des eaux sur le site dans cette zone. Cependant, l'absence de protection hydraulique sur le reste de la limite nord et sur les limites est et ouest du site entraîne plusieurs entrées d'eau possibles.

Source : GINGER BURGEAP / GEOPORTAIL (fond de plan)



<sup>1</sup> Zone C dite « zone urbaine dense » par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine dont les dispositions visent à « y permettre une évolution normale [...] mais sans autoriser une densification excessive qui serait de nature à accroître l'importance de la population résidente tout en imposant des précautions de nature à limiter les risques »

Une étude a ainsi été réalisée par le bureau d'études GINGER BURGEAP afin de mesurer l'impact hydraulique et les incidences du projet sur les écoulements en cas de crue centennale. Repris dans l'étude d'impact jointe parmi les pièces constituant le dossier de P.P.V.E., les résultats de cette étude montrent que :

- D'une part, le projet n'aura pas d'impact sur les vitesses et les conditions d'écoulement en cas de crue.  
En effet, le site du projet est actuellement fortement urbanisé (et que les bâtiments présents sont destinés à être démolis pour permettre la réalisation du projet) et qu'il présente des vitesses d'écoulement faibles voire nulles (environ 0,06 m/s, cf. chapitre 4.1.2.4 de l'étude d'impact pour plus de détails). En conséquence, le site peut être considéré comme une zone de stockage des crues.  
Intégrant volontairement, dans sa conception, la mise en place de pilotis et l'absence de murs susceptible de créer un obstacle, le projet n'aura pas pour effet de modifier les conditions d'écoulement en cas de crue telles qu'elles sont caractérisées dans l'état actuel du site.
- D'autre part, le projet aura un impact positif sur le volume d'expansion en cas de crue centennale puisqu'il permet la création d'un volume disponible à la crue supplémentaire de + 4 470 m<sup>3</sup> par rapport à l'état initial (8 722 m<sup>3</sup> dans le cadre de l'état projeté contre 4 252 m<sup>3</sup> dans le cadre de l'état initial, cf. chapitre 4.1.2.4 de l'étude d'impact pour plus de détails).

Il est important de préciser que le projet a été conçu en respectant l'ensemble des prescriptions constructives et techniques imposées par le règlement du P.P.R.I. de la Seine dans les Hauts-de-Seine en vigueur pour notamment assurer de la protection des personnes et des biens en cas de crue majeure.

Les différentes dispositions prévues permettant de justifier du respect de ces prescriptions figurent dans une notice de conformité au P.P.R.I. de la Seine dans les Hauts-de-Seine jointe dans le dossier de demande de permis de construire (pièce PC13) en plus de l'attestation - seulement exigible - certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception prévue au regard des dispositions prévues par l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme (alinéa f).

Parmi les dispositions prévues figurent notamment :

- l'édification sur pilotis de certaines parties de bâtiments du projet prévues en zone inondable et l'absence de murs afin de ne pas modifier les conditions d'écoulement en cas de crue (telles qu'elles sont caractérisées dans l'état actuel du site) ;
- la création, dans le cadre de la compensation volumique des surfaces soustraites à la crue, d'un important volume disponible à la crue supplémentaire (évalué à + 4 470 m<sup>3</sup>) par rapport à l'état actuel : inondables en cas de crue, les sous-sols du projet entièrement destinés au stationnement de véhicules participent de façon non négligeable à la création de ce volume supplémentaire ;
- à l'exception des entrées des niveaux souterrains du projet (afin de laisser pénétrer l'eau en cas de crue), les différentes ouvertures des bâtiments du projet seront situées au-dessus de la cote casier ;
- les ascenseurs prévus pour desservir les différents niveaux des bâtiments projetés seront munis d'un dispositif interdisant la desserte des niveaux inondés lors d'une crue ;
- l'ensemble des locaux techniques (électricité, ventilation, chaufferie, etc.) ont été placés au niveau du rez-de-chaussée. Ils sont donc situés à une cote minimale de + 28,60 m NGF soit 70 cm au-dessus de la cote de référence au sein de la zone hors-submersion (+ 27,90 m NGF) ; les éventuels câblages situés sous la cote de casier, nécessaires au fonctionnement des sous-sols, seront munis d'un dispositif de mise hors service en cas d'inondation ;
- des dispositifs seront prévus pour l'évacuation rapide des eaux après la crue.

Enfin, les investigations menées ont montré que le site du projet objet du présent dossier est localisé aux abords d'une des canalisations souterraines de transport de gaz à haute pression transitant par le territoire communal auxquelles sont liées des servitudes d'utilité publique applicables aux Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ou un Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.). Elles n'engendrent pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport. **Or, le projet objet du présent dossier ne prévoit pas l'implantation d'établissement sur lequel porte ces servitudes.** En effet, la capacité d'accueil de chacun des différents E.R.P. prévus dans le programme du projet sera inférieure à 100 personnes.

Contacté en marge de l'élaboration de la demande de permis de construire et destinataire d'un dossier lui présentant le projet et lui indiquant notamment les effectifs des différents E.R.P. prévus, GRTgaz a répondu par courrier en date du 29 février 2024 que le projet ne serait pas soumis à une analyse de compatibilité (prévue dans le cadre des dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014<sup>1</sup> et qui, lorsqu'elle est nécessaire, doit être jointe au dossier de demande de permis de construire conformément aux dispositions de l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

<sup>1</sup> Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Dans ce même courrier, GRTgaz précise qu'au regard des éléments contenus dans le dossier qui lui a été communiqué et du règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz naturel, le projet ne présente pas d'éléments qui soit de nature à permettre à GRTgaz de s'opposer à la demande du Maître d'ouvrage. GRTgaz indique ainsi, qu'en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation (permis de construire), en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si le projet justifie des restrictions de construction ou d'installation au regard du risque.

Il est important de préciser, comme pour tous les autres réseaux enterrés situés dans l'emprise du site (notamment l'émissaire Sèvres - Achères, branche de Rueil (SAR) de 3750 mm de diamètre intégré au réseau d'assainissement du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.) générant également des servitudes d'utilité publique), et afin de prévenir tout risque d'endommagement de cette canalisation susceptible d'avoir des conséquences sur le plan sanitaire pour les occupants du site et des environs, les travaux nécessaires à la réalisation du projet objet du présent dossier feront l'objet au préalable :

- Par le responsable du projet d'une déclaration de travaux (DT). Celle-ci permet au maître d'ouvrage de savoir si son projet est compatible avec les réseaux existants en interrogeant leurs exploitants. Elle a également pour objet d'obtenir les recommandations techniques de sécurité qui s'appliqueront pendant et après les travaux.
- Par l'exécutant des travaux d'une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT). Cette déclaration a pour but d'indiquer aux exploitants de réseaux la localisation précise des travaux projetés et les techniques de travaux qui seront employées. Elle permet aux exécutants d'obtenir les informations sur la localisation des réseaux et les recommandations visant à prévenir leur endommagement.

Dans certains cas, le responsable de projet et l'exécutant peuvent envoyer une DT-DICT conjointe<sup>1</sup>.

Le Code de l'Environnement<sup>2</sup> impose aux responsables de projets et exécutants de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique » des réseaux et d'adresser leur déclaration (DT-DICT) aux exploitants de réseaux présents à proximité du projet.

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, les travaux ne pourront être entrepris avant l'obtention de tous les récépissés de déclaration relatifs à des ouvrages en service sensibles pour la sécurité. Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du guichet unique, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

---

<sup>1</sup> La DT-DICT conjointe est une procédure accélérée qui permet d'envoyer les 2 déclarations simultanément et qui peut être réalisée lorsqu'il n'y a pas d'incertitude sur la localisation d'un réseau et qu'il n'est pas nécessaire de mener des investigations complémentaires. La DT-DICT conjointe concerne les travaux de faible emprise.

<sup>2</sup> Cf. articles L.554-1 à L.554-4 et R.554-1 à R.554-62