

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

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

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Programme de logements et commerces – Ilot République, sur la commune de CHATOU (78).

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS

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

M. GUILLAUME SOMSOIS

RCS / SIRET

8 2 4 3 5 5 0 7 6 3 0 0 0 1 0

Forme juridique SAS

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Rubrique n° 39 a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Opération de renouvellement urbain tenant à la création d'un programme immobilier mixte de 10 445 m <sup>2</sup> SDP

### 4. Caractéristiques générales du projet

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

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

NEXITY porte un projet de renouvellement urbain portant sur le développement d'un programme immobilier mixte de 10 445 m<sup>2</sup> SDP répartie entre : environ 9491 m<sup>2</sup> SDP de logements / environ 954 m<sup>2</sup> SDP de locaux commerciaux/services en RDC au sein de 6 bâtiments de logements collectifs de type R+1 à R+3+A sur 1 à 2 niveaux de sous-sol commun.

Inscrit au sein d'un quartier majoritairement résidentiel, les limites Sud, Est et Ouest de l'emprise projet s'adressent à du logement collectif en R+3 le long de la rue du Général Leclerc, de la maison Individuelle en R+1+Combles sur la rue Paul Painlevé, et de la maison avec quelques logements collectifs en R+2+Combles sur le Boulevard de la République. La parcelle étant déjà bâtie, un procédé de déconstruction vertueux est envisagé sur l'opération (un inventaire exhaustif sur le réemploi potentiel sur site préalablement à la démolition sera réalisé et selon la nature des ressources répertoriées, ces dernières pourront être utilisées directement sur place - par exemple sous forme de granulats recyclés pour le béton des futures constructions - ou bien pourront alimenter d'autres projets voisins ou une ressourcerie). En termes paysager, le projet valorise la mise en œuvre de services écologiques de régulation en proposant des espaces plantés pleine terre et des toitures végétalisées de façon intensive (environ 35% d'espaces libres en pleine terre sont prévus). Le projet vise un niveau E3C1 via une haute performance d'enveloppe (conception bioclimatique, raccordement au réseau de chaleur urbain et intégration de matériaux biosourcés).

## 4.2 Objectifs du projet

L'opération s'inscrit dans un des objectifs du PADD du PLU de Chatou : la requalification du boulevard de la République. Le boulevard de la République présente actuellement un fonctionnement hybride à la fois axe de circulation et axe de vie. Il doit trouver une fonction de boulevard urbain et nécessite pour cela d'être requalifié à la fois par un traitement de l'espace public et par la mutation de son bâti et de créer des séquences urbaines :

- aux carrefours : l'ordonnement architectural (constitution de front urbain continu, hauteurs...) doit contribuer au caractère urbain et multifonctionnel ;
- entre les carrefours : il importe de maîtriser l'urbanisation en second front en favorisant en premier front une valorisation du bâti en autorisant de petits immeubles collectifs dimensionnés à l'échelle de la voie, sans compromettre la diversité du bâti.

La conception du projet de l'îlot République a poursuivi ces différentes orientations, qui ont été complétées par d'autres objectifs urbains, paysagers et architecturaux fixés par la ville dans le cadre de la consultation de promoteurs : prise en compte dans le projet des formes urbaines du quartier et de l'environnement direct ainsi que de la pente de l'assiette foncière, qui induira une notion d'épannelage des futurs bâtiments, ambition de la ville en termes de qualité architecturale : soin des attiques, façades et pignons en volumes simples mais en proposant des matériaux pérennes et qualitatifs, traitement des rez-de-chaussée et notamment à l'égard de l'intimité à préserver des éventuels logements sur rue, importance du traitement des circulations automobiles et douces et étude des impacts des besoins en stationnement.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le démarrage des travaux est prévu pour le T4 2021 pour une livraison prévisionnelle au T2 2024 (30 mois)

Au regard du sol : une étude G2-AVP réalisée par ATLAS GEOTECHNIQUE en 2020 des Remblais ont été rencontrés jusqu'à 1,3 / 2,1 m de profondeur (possédant des compacités globalement moyennes), la Formation de l'Yprésien a été rencontrée jusqu'à 18,0 / 18,6 m de profondeur (composée d'argile bleutée en tête (réputées très sensibles aux variations hydriques) et de sables fins plus ou moins argileux présentant des compacités moyennes à très élevées, au-delà, les Marnes de Meudon ont été observées jusqu'à 25,0 m de profondeur (compacités très élevées). Par ailleurs, aucun niveau d'eau n'a été détecté au droit des sondages jusqu'à 11,5 m de profondeur cependant, des circulations d'eau anarchiques ne sont pas à exclure dans les terrains superficiels et selon la pente, notamment en période pluvieuse. Sur la base de ces observations, des principes de fondation ont été proposés (fondations superficielles de type semelles filantes et/ou isolées, ancrées d'au moins 0,40 m, à partir du fond de fouille terrassé au sein des argiles bleutées et / ou dans les sables fins).

Au regard de la pollution du sol : une « Etude environnementale - mission INFOS – DIAG » menée par SOLPOI en avril 2020 précise : l'absence de source potentielle de pollution et d'activité potentiellement polluante au droit de la zone d'étude, la présence d'éventuels remblais sur site issus de la construction/démolition des bâtiments au droit et à proximité du site, la présence d'anomalies en métaux lourds dans les terrains superficiels et profonds du site (localisées au droit des espaces extérieurs actuels), la présence de traces de HAP volatils, HCT volatils et semi-volatils dans les terrains superficiels du site (localisées au droit des espaces extérieurs actuels - traces non retenues au regard des concentrations mesurées et des aménagements projetés), l'absence de concentration notable en polluant suite à l'analyse. Selon le bureau d'étude, dans le cadre des aménagements, la création d'un recouvrement en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers) avec filet avertisseur à la base, permettra de s'affranchir de tous risques sanitaires liés à l'exploitation de la zone. De plus une évacuation des terres souillées (dans le cadre de la réalisation des sous-sols) vers des filières adaptées complètera le traitement du site et veillera à la compatibilité des sols avec leur usage futur.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble bâti prévoit le développement d'activités commerciales dans le rez-de-chaussée et des logements à partir R+1. La majorité des logements de typologie T3 et + sont traversants ou double-orientés, permettant de maximiser leur ensoleillement et favoriser une ventilation naturelle plus efficace. L'aménagement du plan masse permet également de limiter les ombres portées des bâtiments les uns sur les autres, maximisant ainsi le potentiel d'accès à la lumière naturelle et la valorisation des apports solaires gratuits hivernaux dans les logements. Pour les circulations : la gare de Chatou est accessible à moins de 5 minutes et l'aménagement de l'îlot est structuré autour des trajectoires de neutralités, en donnant la priorité aux mobilités décarbonnées (cœur de l'îlot exclusivement dédié aux mobilités douces/ mise en œuvre d'une station d'autopartage dans le parking de l'îlot...etc.). Les deux voies principales d'accès au projet, le boulevard de la République et la rue du Général Leclerc sont des voies structurantes qui présentent un dimensionnement et des profils permettant d'accueillir les flux générés par les futurs habitants et usagers de l'îlot. En matière de biodiversité : une préservation et un renforcement de la biodiversité sur l'îlot seront proposés à travers la plantation de milieux/strates végétales diversifiés (arborées, arbustives et herbacées), la mise en œuvre d'une palette végétale originaire du bassin parisien, la création d'habitats refuge pour la faune et une gestion alternative visant le « zéro phyto ». En termes d'énergie / gestion des EP : en plus du raccordement au réseau de chaleur urbain existant le projet s'appuie sur deux labels d'excellence (anticipation de la future réglementation thermique via le label E3C1 et mise en œuvre de matériaux bas carbone et démarche BDF). La conception de l'enveloppe (parois opaques -  $U_p \leq 0,15 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  - assurée par une isolation par l'intérieur à forte épaisseur d'isolant) complétée par la mise en œuvre d'un double vitrage à isolation thermique renforcée, et de menuiseries à rupteur de pont thermique, promeut l'efficacité énergétique des bâtiments. De plus, les logements sociaux respecteront la démarche NF Habitat HQE. Pour la gestion des EP, elle sera à minima identique à la situation initiale et privilégiera des solutions alternatives intégrées au projet paysager (noues paysagères prévues au niveau de la rue Painlevé et jardins de pluie disséminés le long de la venelle principale). Par ailleurs, plusieurs toitures sont prévues végétalisées.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise parcelle	7 495 m <sup>2</sup> d'emprise totale dont 709 m <sup>2</sup> en emplacement réservé PLU
Surface de plancher créée	10 445 m <sup>2</sup> SDP
Nombre de logements futurs	environ 142 logements
Hauteur des constructions	R+3+C maximum
Espaces verts maintenus ou créés	Environ 2 630 m <sup>2</sup> (35%, espaces verts, toitures végétalisées)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

79-73, Boulevard de la République  
78400 CHATOU

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2° 15' 27" 77 Lat. 48° 8' 64" 29

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui

Non

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

Oui

Non

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

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Chatou n'est pas concernée par un périmètre de ZNIEFF 1 ou 2.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures de l'État dans le département des Yvelines approuvé le 16 avril 2019.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain de l'opération n'est pas inscrit au patrimoine mondial et ne se situe pas dans une zone tampon.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone humide n'est présente sur le secteur.  La zone la plus proche est située à plus de 300 m au Sud (zones de classe 3, lac privé rue Henri Penon).

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention du risque inondation dans la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI) document approuvé par arrêté n°07-084 / DDD en date du 30/06/2007 : le terrain d'assiette est situé en dehors des zones de risques (voir annexe au CERFA). PPRN Mouvement de terrain (article R.111-3 CU) en date du 5 aout 1986 : le terrain d'assiette est situé en dehors de la zone de risque.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après les données BASOL-BASIAS, le secteur n'est pas considéré comme pollué. Pour autant, des analyses in situ ont été effectuées (SOLPOL, 2020) et ont permis d'appréhender la pollution des sols : présence d'anomalies en métaux lourds, de traces de HAP volatils, HCT volatils et semi-volatils. Toutefois, l'absence de concentration notable en polluant et les mesures envisagées (évacuation des terres et recouvrement en surface avec filet avertisseur à la base) confirment la compatibilité des sols avec leurs usages futurs (voir annexe au CERFA).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site localisé dans une zone de répartition des eaux de l'Albien mais le projet ne prévoit pas de prélèvement d'eau.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site de projet ne comprend aucun captage à des fins de production d'eau potable dans son périmètre. Il n'est par ailleurs pas compris dans un périmètre de protection de captage.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas compris dans un site inscrit.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est localisé à plus de 10 km au Sud-Est d'un des Sites de Seine-Saint-Denis sur la commune de l'île Saint-Denis (ZPS N°FR112013).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas compris dans un site classé au titre du Code de l'environnement. Le site le plus proche se situe à plus de 900 m à l'Est et correspond à l'île de Chatou.

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

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera raccordé au réseau d'eau de la Ville de Chatou.  Le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eaux souterraines ni en phase travaux, ni en exploitation.  Pas de géothermie prévue dans le cadre du projet.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Compte tenu de la création de parking en sous-sol, les sondages piézométriques réalisés ont montré l'absence de nappe jusqu'à 9,7 / 11,5 m de profondeur au droit de nos sondages, soit jusqu'à 40,7 / 37,6 NGF. Cependant, des circulations d'eau anarchiques ne sont pas à exclure dans les terrains superficiels et selon la pente, notamment en période pluvieuse.  Aucune incidence avec le projet et les parkings en sous-sol n'est à relever.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit des démolitions ainsi que l'excavation de terre pour la réalisation des parkings en sous-sol.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet intègre la création de toiture végétalisées ainsi que la récréation d'espaces verts de pleine terre.  L'aménagement de ces espaces nécessite l'apport en terre végétale saine.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au regard du SRCE, le site du projet ne s'inscrit pas dans un secteur à préserver ou restaurer (trame verte ou bleue). L'absence d'espaces patrimoniaux et de protection à proximité directe du secteur d'étude, ainsi que le caractère urbain du site suggèrent une faible sensibilité écologique du site. Toutefois, la préservation et le renforcement de la biodiversité seront permis à travers les 35% d'espaces libres en pleine terre. Le CBS du projet (coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle) est ainsi de 0,42, en cohérence avec les enjeux écologiques du site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les habitats ou espèces inscrits au sein de la zone NATURA 2000 la plus proche (à plus de 10 km – Sites de la Seine-Saint-Denis).

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune incidence n'est de fait à prévoir sur les zones naturelles à proximité.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas à l'origine de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.  Le secteur se situe au centre de la commune de Chatou au sein du « secteur République », secteur en mutation. Il est classé au sein de la zone US (structuration et renouvellement urbain) au PLU en vigueur. Le renouvellement de l'îlot République s'inscrit dans la requalification du boulevard de la République (un des objectifs du PADD du PLU).
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Chatou n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques et l'ICPE la plus proche du site de projet est localisée à plus d'1 km au Nord (Syndicat intercommunal en charge du traitement de la valorisation des déchets).
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention du risque inondation dans la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI) document approuvé par arrêté n°07-084 / DDD en date du 30/06/2007 : le terrain d'assiette est situé en dehors des zones de risques (voir annexe au CERFA). PPRN Mouvement de terrain (article R.111-3 CU) en date du 5 aout 1986 : le terrain d'assiette est situé en dehors de la zone de risque.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a vocation à proposer des habitations ainsi que des lieux de vie Collectifs (locaux communs, commerces en RDC). Il n'est donc pas prévu qu'il engendre des risques sanitaires.
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Phase chantier : l'opération va générer un trafic d'engins lourds (dispositions prises dans le cadre du suivi de chantier).  Phase exploitation : bonne desserte en transports en commun (proximité gare de Chatou et arrêts de bus) et capacité des voies de desserte à absorber le trafic induit (axes structurants de la commune). Des précisions sur ce thème sont au sein de l'annexe du CERFA.
<b>Nuisances</b>	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores : phase chantier (phases de fonctionnement d'engins lourds dans un quartier résidentiel, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances – annexe CERFA) /phase exploitation, le niveau prévisionnel ne devrait pas dépasser le bruit de voisinage (les voies au droit du secteur ne sont pas classées).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet immobilier n'engendrera pas d'odeurs particulières (à l'exception des odeurs de nourritures liées aux cuisines des logements ou à la nature des commerces).</p> <p>Il n'est pas non plus concerné par des nuisances olfactives particulières.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires néanmoins, le site de projet est distant des constructions riveraines par des voies communales. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les émissions lumineuses futures correspondront aux éclairages des logements/commerces en période nocturne. A terme, une gestion adéquate des éclairages extérieurs sera proposée (éclairage des bâtiments, des pièces des logements...). Le niveau attendu est celui d'un quartier résidentiel.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase de travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu, celles-ci seront cependant limitées dans le temps à la durée des travaux.</p> <p>En phase exploitation, il n'est pas prévu de rejet dans l'air (mode de chauffage par réseau de chaleur, réduction de l'impact carbone des bâtiments – label E3C1/démarche BDF, et proximité des transports en commun réduisant l'émission de gaz à effet de serre).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, le projet n'engendre aucun rejet hydraulique, les eaux souillées par le chantier feront l'objet d'un traitement particulier.</p> <p>En phase exploitation, une évacuation usuelle des eaux pluviales et des eaux usées sera faite dans les réseaux concessionnaires. Le résultat des premiers calcul de gestion des eaux pluviales déterminent un volume maximum d'eau à stocker de 350 m3 qui a été pris en compte dans la conception du projet</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, le projet n'engendre aucun rejet hydraulique, les eaux souillées par le chantier feront l'objet d'un traitement particulier.</p> <p>En phase exploitation, une évacuation usuelle des eaux pluviales et des eaux usées sera faite dans les réseaux concessionnaires. Le résultat des premiers calcul de gestion des eaux pluviales déterminent un volume maximum d'eau à stocker qui a été pris en compte dans la conception du projet (voir annexe au CERFA).</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Lors de la réalisation du chantier, plusieurs déchets seront produits (déchets banals et dangereux).</p> <p>En phase exploitation, le projet sera à l'origine d'une augmentation des déchets ménagers et assimilés. L'intégration d'un espace de tri dans l'aménagement des cuisines pour encourager le tri à la source, et un dimensionnement des locaux déchets permettant le tri sélectif sont prévus. Par ailleurs, des composteurs seront présents dans les espaces extérieurs.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le réaménagement du secteur en zone mixte (logements, commerces) s'inscrit dans un milieu en pleine mutation. Le projet cherchera à s'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain et dans l'épure générale des bâtiments existants.  Il reste éloigné des premiers monuments (plus de 600 m) localisés au Sud de la commune.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet occasionne une valorisation urbaine en matière d'usages et d'ambiance paysagère permettant de créer un développement urbain cohérent en adéquation avec les objectifs de renouvellement urbain du boulevard de la République notamment à travers l'implantation de nouveaux habitants et de lieux de travail / sorties (création d'emplois) dans un socle végétal mettant en continuité tous les espaces disponibles au sol.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Après consultation du site internet des avis de l'Autorité Environnementale, nous n'avons identifié aucun avis émis sur la commune de Chatou depuis la création de l'autorité environnementale.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

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

Des préconisations seront mises en œuvre par la maîtrise d'ouvrage dans les phases conception, réalisation et exploitation des bâtiments (développées au sein de l'annexe du CERFA).

Dans le cadre du chantier, les travaux seront réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains du projet.

Des efforts seront réalisés pour maîtriser le bruit, la pollution de l'eau et des sols, les poussières, les déchets et les dégradations à travers un chantier à faibles nuisances.

Cette démarche sera contractualisée par la mise en œuvre d'une charte engageant les entreprises intervenant sur le chantier.

En phase exploitation, plusieurs mesures sont d'ores et déjà prévues dans le projet concernant les thématiques environnementales liées à la géotechnique et la pollution des sols (p.16 et 17), la circulation (p.27), la biodiversité et à l'énergie (p.29).

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

Le projet s'inscrit dans le projet de requalification du boulevard de la République et permet de tisser une véritable continuité entre le carrefour existant et l'équipement public (Médiathèque) au Nord. Une promenade s'organise le long des nouveaux commerces, créant ainsi un lien fort entre les commerces existants au droit de l'intersection et la médiathèque. Un travail en épannelage (passage du R+3+A au R+2) pour garantir une transition douce entre les morphologies existantes sur les rues adjacentes (Gal Leclerc composée de collectifs, et rue Painlevé composée de pavillons) a été organisé pour harmoniser le projet dans le quartier existant. De plus, plusieurs mesures ERC ont d'ores et déjà été prises dans la conception de l'opération (gestion des EP, énergies, circulation, biodiversité). A ce titre, il ne semble pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale le projet.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

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

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

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

Objet
Annexe CERFA d'examen au cas par cas – programme de logements et commerces – Ilot République - sur la commune de Chatou, 2020 Annexe A – Etude géotechnique G2-AVP, 2020 Annexe B – Rapport pollution des sols, SOLPOL, 2020

## 9. Engagement et signature

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



Fait à PARIS

le,

22/07/2020

Signature

**SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS**

SAS au capital de 7.000.000,00 Euros

Siège social : 25 Allée Vauban - CS 50068

59562 LA MADELEINE Cedex

Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030

75801 PARIS Cedex 08

Tél. 01 85 55 10 00

R.C.S LILLE METROPOLE 824 350 763

**Annexe 2 au Cerfa 14 734\*03 relative à la réalisation du programme de logements et commerces sur l'ilôt République à Chatou (78)**

*Plan de situation*



# Annexe 3 au Cerfa 14 734\*03 relative à la réalisation du programme de logements et commerces sur l'ilôt République à Chatou (78)

## Vues lointaines du projet



# Annexe 3 au Cerfa 14 734\*03 relative à la réalisation du programme de logements et commerces sur l'îlot République à Chatou (78)

*Vues proches du projet*

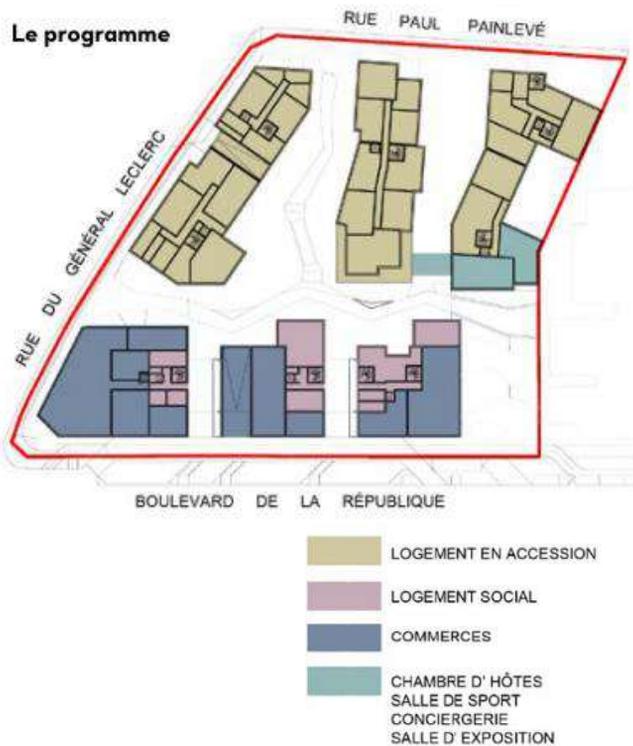


## 2. Une opération d'intensification urbaine respectueuse de son environnement bâti

### a) Le programme de construction

Le programme de construction comprend la création d'environ 10 445 m<sup>2</sup> SDP répartie au sein de 6 bâtiments comprenant :

- Environ 9 491 m<sup>2</sup> SDP à destination de logements (142 logements) comprenant :
  - 59 logements en accession (environ 4 009 m<sup>2</sup> SDP),
  - 33 logements de type LLI (environ 2 024 m<sup>2</sup> SDP);
  - 50 logements locatifs sociaux (environ 3 458 m<sup>2</sup> SDP)
- Environ 954 m<sup>2</sup> SDP pour des commerces et services en RDC des bâtiments.



## b) Les différents principes de conception architecturale et urbanistique du projet

### ACCOMPAGNER L'ARCHITECTURE EXISTANTE

#### **Boulevard de la République**

Le projet consiste à tisser une véritable continuité entre le carrefour et l'équipement public.

Une promenade s'organise le long des nouveaux commerces, créant ainsi un lien fort entre les commerces existants au droit de l'intersection et la médiathèque. Cette démarche permet de renforcer le stationnement extérieur existant (pour faciliter l'accès aux commerces) tout en aménageant une circulation douce confortable et plantée par un alignement d'arbre rythmant la progression du chaland.

Ces façades de commerces proposeront des séquences soignées entre parties vitrées et façades pleines habillées de matériaux nobles et pérennes.

Pour éviter tout risque de monotonie lors de la déambulation, ces commerces seront rythmés par de généreux porches traversants (distribuant les logements locatifs sociaux) implantés en retrait des commerces, offrant de belles perspectives vertes sur le cœur d'îlot. Au dessus des commerces, en retrait du socle, il est développé des « bâtiments villa », reliés par les porches en double hauteur, regroupant un maximum de 6 logements par étages (**en R+3+Attique**), proposant des doubles orientations solaires par habitations, et quelques logements traversants pour les quatre et cinq pièces.

#### **Rue du Général Leclerc**

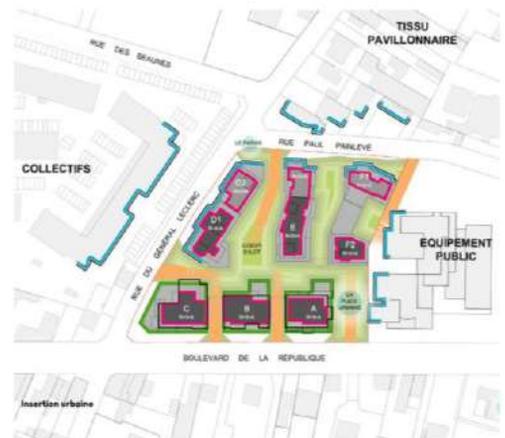
Le futur bâtiment collectif implanté sur la rue du Général Leclerc sera étudié avec les mêmes soins que les logements sur le Boulevard de la République (séquençage des façades, ouvertures généreuses, etc.), mais avec quelques « particularités » supplémentaires :

- Un travail en épannelage (**passage du R+3+A au R+2**) pour garantir une transition douce entre les morphologies existantes sur la rue du Général Leclerc composée de collectifs, et la rue Paul Painlevé composée de pavillons. Ce travail sur les hauteurs pourra être renforcé (selon les souhaits de la ville) par un changement « d'écriture » en toiture (passage de la toiture terrasse sur les attiques en toiture en pente et/ou mansardée) pour respecter et dialoguer avec l'architecture des maisons avoisinantes.

- Une généreuse ouverture visuelle et paysagère sera proposée afin de proposer un souffle agréable le long de la promenade et de mettre en scène le bâtiment en proue sur le Carrefour rue du Général Leclerc et le boulevard de la République (éléments remarquables d'entrée de ville).

#### **Rue Paul Painlevé**

Une rue pavillonnaire avec une densité faible laissant apparaître des jardins au premier plan, et une composition de bâtis marquant des retraits consécutifs à l'inclinaison de la rue. Les nouvelles constructions sur cette rue ne devront surtout pas créer de front urbain ni d'alignement bâti, mais répondre à l'implantation des maisons leur faisant face.



## CRÉER UN CŒUR D'ÎLOT PAYSAGER OFFRANT DES PERCEES VISUELLES ET PIETONNES

Le cœur d'îlot relie ainsi la place et le parvis en développant une venelle exclusivement piétonne tout en libérant le maximum d'espaces pour les jardins privatifs à RDC notamment entre le bâtiment E et F où aucun cheminement n'a été créée au profit des jardins.



La notion d'entrée et leur mise en scène sont très importantes pour les logements comme pour les commerces. Si les accès des commerces ont besoin d'être extrêmement visibles depuis l'espace public, l'entrée des logements se doit d'être tout aussi facilement identifiable (c'est l'importance de l'adressage) mais plus intimiste (les halls d'entrées font partie de l'habitat).

Pour le confort d'usage de chacun, il est donc impératif de dissocier les flux piétons ouvert au public des accès privés.

Pour hiérarchiser les entrées sur le Boulevard de la République, il est proposé des accès aux commerces de plain-pied directement depuis la chaussée là où deux généreux porches ouverts en double hauteur permettent d'accéder aux halls protégés des logements sociaux (A,B,et C).Ceux-ci restent visibles depuis l'espace public pour favoriser la sécurité (pas d'espaces « cachés » pour faciliter l'auto-contrôle généré par le flux de la Ville).

Concernant les logements en accession, les halls se situent en retrait de la rue Paul Painlevé, mis à distance des trottoirs par des espaces végétalisés. La sente qui traverse le cœur d'îlot (depuis le Boulevard de la République jusqu'à la rue Paul Painlevé ouverte au public la journée, ne propose aucun accès aux logements.

Ainsi ce poumon vert s'offre au quartier, et ne propose pas de cheminements circulables, mais de beaux d'espaces verts paysagers délimités par des jardins privatifs dont les clôtures sont rendues invisibles par la présence de végétaux à hauteurs adaptées.

## OPTIMISER LE STATIONNEMENT ET LA PLACE DE LA VOITURE :

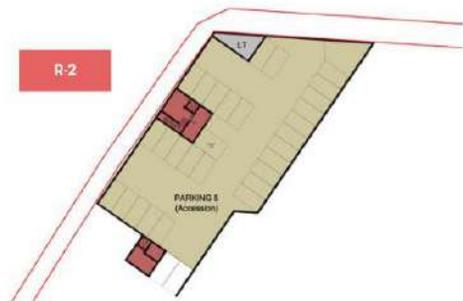
En termes de stationnement, le projet sera l'opportunité d'enclencher une transition tant sur le plan de la circulation, des accès du parking, de l'offre de stationnement que sur les mobilités.

A la lumière de l'analyse des flux existants sur les axes encadrant le site et de ceux qui seront générés, mais aussi de la configuration des sens de circulation, l'entrée et la sortie du parking sont localisés sur le boulevard de la République. En effet, l'étranglement de la chaussée de la rue de Paul Painlevé, réduite par le stationnement, et le sens unique de la rue du Général Leclerc, compliquent grandement le parcours d'accès à l'îlot et militent en ce sens.

L'opération prévoit environ 181 places de stationnement (79 places pour les logements en accession, 44 places pour les logements LLI, 50 places pour les logements locatifs sociaux et 8 places pour les commerces et services).

Le parking se développe sur deux nappes tout en s'intégrant parfaitement au terrain naturel existant disparaissant ainsi entre le boulevard de la République et la rue Paul Painlevé.

Toutes les places dédiées aux logements et commerces sont incluses dans ces deux niveaux.



Au regard des accès au parking : en plus du projet de réaménagement du boulevard de la République, l'organisation du stationnement sous l'îlot permettra également aux résidents de fluidifier la circulation sur le quartier en séparant les flux le plus en amont possible du carrefour à feu.

En effet, les sorties du parking sont dissociées entre :

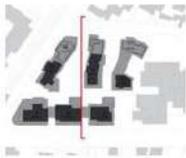
- une première sortie sur le boulevard de la République réaménagé ;
- une seconde sortie donnant sur la rue du Général Leclerc, positionnée le plus à l'Ouest possible pour permettre l'insertion des véhicules en amont du carrefour à feu.

**Ce positionnement limite ainsi la congestion due aux sorties et permet de diviser les flux sortant par deux et ainsi de les ramener à une vingtaine de voitures par sortie à l'heure de pointe du matin et autant à l'heure de pointe du soir.**

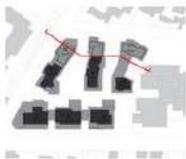
c) Le plan masse



**COUPES, ÉLEVATIONS**



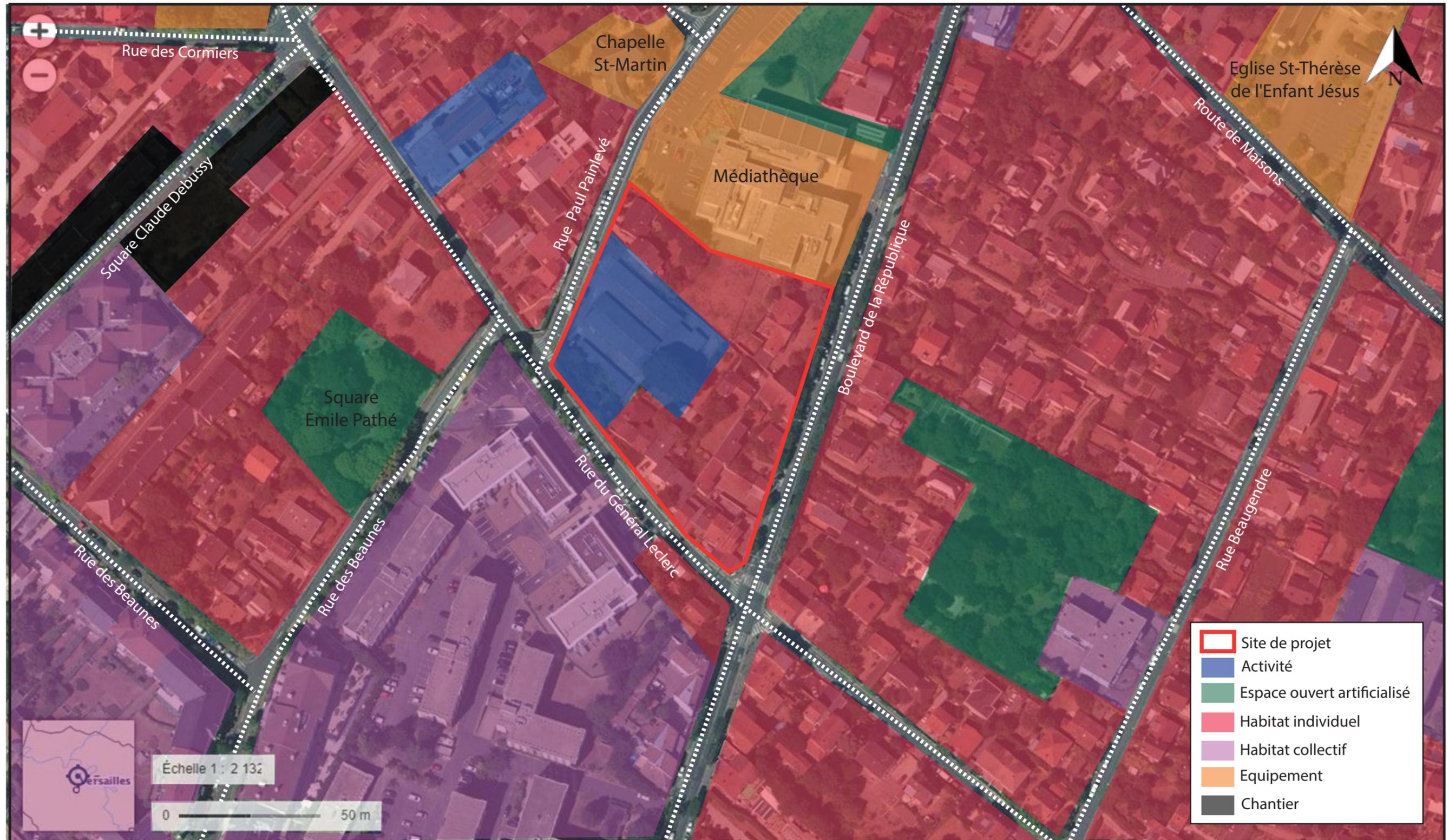
**COUPE LONGITUDINALE 1**



**COUPE TRANSVERSALE 2**

# Annexe 5 au Cerfa 14 734\*03 relative à la réalisation du programme de logements et commerces sur l'ilôt République à Chatou (78)

## Plan des abords du projet



# Annexe 6 au Cerfa 14734\*03 relative à la réalisation du programme de logements et commerces sur l'îlot République à Chatou (78)

*Sites Natura 2000 proches du projet*

