



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 19/04/2023 / ___ / ___
Dossier complet le : 26/04/2023 / ___ / ___
N° d'enregistrement : F01123P0082

1 Intitulé du projet

Projet immobilier logements et commerces "Les Louvrais" rue Henri Dunant à Pontoise (95)

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

2.1 Personne physique

Nom _____ Prénom(s) _____

2.2 Personne morale

Dénomination <u>ALTAREA COGEDIM IDF</u>	Raison sociale <u>ALTAREA COGEDIM IDF</u>
N° SIRET <u>8 1 0 9 2 8 1 3 5 0 0 0 4 7</u>	Type de société (SA, SCI...) <u>Société en Nom Collectif</u>
Représentant de la personne morale : <input type="checkbox"/> Madame	<input checked="" type="checkbox"/> Monsieur
Nom <u>DESVEAUX</u>	Prénom(s) <u>Ludovic</u>

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39.a) Travaux et constructions qui créent une SdP supérieure ou égale à 10 000 m ² 41.a) Stationnements ouverts au public de 50 unités et plus	Projet donnant lieu à permis de construire Surface de plancher créée : 12 350 m ² Emprise au sol du projet : 3 360 m ² Surface de la parcelle : 8 230 m ² Nombre de places de stationnement ouvertes au public : 50

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

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

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

Le site du projet est localisé rue Henri Dunant à Pontoise sur les parcelles occupées par le centre commercial "Les Louvrais".

La réalisation du projet nécessite la démolition complète des existants (bâtiments et espaces de stationnement et de circulation).

Le projet se développe sur une parcelle d'environ 8 230m² et consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 12 350m². Le projet composé de 2 bâtiments sera à destination de logements pour environ 10 350m² de surface de plancher (soit 154 logements), de commerces (de type établissements de services et autres) pour environ 1 400m² de surface de plancher et d'un pôle médical et une pharmacie pour environ 600m² de surface de plancher. 323 places de stationnement seront réparties sur 2 niveaux de sous-sol et au niveau 0. Au niveau 0, 50 places seront accessibles au public.

Le projet prévoit également la réalisation d'aménagements paysagers : plantation d'arbres de hautes tiges, espaces verts sur dalle et sur pleine terre, toitures végétalisées, haies,...

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de :

- créer une nouvelle offre de logements pour répondre aux besoins des habitants en Ile de France ainsi que de participer au développement de la Ville de Pontoise sans consommation d'espace.
- requalifier et dynamiser un secteur qui souffre actuellement de la fermeture d'un supermarché au sein du centre commercial "Les Louvrais". En effet, depuis la fermeture de ce supermarché les locaux n'ont pas été ré-investis. L'un des objectifs du projet est donc de prévoir un rez-de-chaussée commercial avec des cellules répondant aux enjeux d'aujourd'hui (besoins, taille, configuration, ...).
- de créer un pôle médical pour répondre aux besoins des habitants.
- désimperméabiliser le site permettant ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- développer des bâtiments présentant des performances énergétiques adaptées au contexte actuel. En effet, le projet vise la certification NF habitat HQE et la RE2020 seuil 2022.
- développer des aménagements paysagers permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, d'améliorer la biodiversité en ville, de créer des espaces propices à l'avifaune, d'avoir une meilleure gestion du phénomène d'îlot de chaleur, ...
- créer des bâtiments avec une architecture qualitative.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet dans sa phase travaux prévoit :

- la démolition de la totalité des existants,
- l'excavation des terres nécessaires à la réalisation du sous-sol,
- la construction des bâtiments,
- la réalisation des aménagements paysagers.

Le projet sera réalisé en une seule phase. La durée prévisionnelle du chantier est estimée à environ 28 mois y compris les démolitions. Afin de limiter les nuisances pendant la phase travaux une charte chantier sera mise en place et sera signée par toutes les entreprises intervenant sur le chantier. Les dispositions porteront notamment sur : l'organisation du chantier, la gestion des déchets, le traitement des pollutions accidentelles, la gestion des consommations en eau et en énergie, la réduction des poussières, du bruit, des perturbations sur le trafic, Un modèle de charte chantier habituellement mis en place pour les chantiers de COGEDIM est joint en annexe 20.

Des missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition ont été réalisées et ont mis en évidence des matériaux amiantés. Ces produits et matériaux amiantés feront l'objet d'un repérage, d'un suivi et d'un traitement adapté (cf. code de la santé publique). Le diagnostic PEMD sera réalisé conformément aux art. R.126-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et permettra d'assurer la gestion des déchets de la phase travaux conformément à la réglementation en vigueur.

Le projet nécessite la réalisation d'excavation pour la réalisation du sous-sol, des terrassements et des fondations, dont le volume est estimé, en première approche, à 19 417m³. D'après le diagnostic de SOLER (annexes 20, 21) ces terres devront être envoyées, en hypothèse haute, en filières suivantes : 16 761m³ en IDSI, 242 m³ en ISDI terres sulfatées, 2 414 m³ en ISDI aménagée.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le site sera occupé par 2 bâtiments de type collectif en R+6 maximum comptabilisant 154 logements et des cellules commerciales au rez-de-chaussée ainsi qu'un pôle santé. L'ensemble développera 12 350m² de surface de plancher répartis de la façon suivante :

- 10 350m² à destination de logements,
- 1 400m² à destination de commerces, de type établissements de services et autres,
- 600m² à destination d'un pôle médical et d'une pharmacie.

Le projet s'accompagne d'environ 323 places de stationnement réparties au niveau 0 et sur 2 niveaux de sous-sol. 50 places seront situées au niveau 0 et seront accessibles au public. L'accès au sous-sol se fera par le chemin de Chars.

Des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée des bâtiments et au sous-sol-1 permettront le stockage des vélos.

Quatre locaux clos et couverts situés au rez-de chaussée de chaque cage de bâtiment permettront le tri et le stockage des déchets avant enlèvement par le service en charge du ramassage à Pontoise. Ces déchets seront ensuite acheminés au centre de traitement.

Le projet sera accompagné d'un aménagement paysager permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, d'améliorer la biodiversité en ville, de créer des espaces propices à l'avifaune, d'avoir une meilleure gestion du phénomène d'îlot de chaleur grâce à la plantation d'arbres de hautes tiges, la création d'espaces verts sur dalle et sur pleine terre, de haies et la réalisation de toitures végétalisées.

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

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire valant démolition.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher créée (a. dont logements / b. dont commerces / c. dont pôle médical) :	12 350 m ² (a. 10 350m ² / b. 1 000m ² / c. 1 000m ²)
Places de stationnement (dont ouvertes au public) :	323 (50)
Hauteur maximale :	R+6
Nombre de niveau en infrastructure :	2

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : _____ Voie : Rue Henri Dunant

Lieu-dit : Centre commercial "Les Louvrais"

Localité : PONTOISE

Code postal : 9 5 3 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 2 ° 0 5 ' 2 0 " E Lat. : 4 8 ° 0 3 ' 2 7 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : _____ ° _____ ' _____ " _____ Lat. : _____ ° _____ ' _____ " _____

Point de d'arrivée : Long. : _____ ° _____ ' _____ " _____ Lat. : _____ ° _____ ' _____ " _____

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Zone UC du PLU de Pontoise approuvé le 20/10/2011, modifié le 17/12/2015 et actuellement en cours de révision et de modification (simplifié) sur le secteur du centre commercial Les Louvrais.

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Blank area for project description and authorization details.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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"/>	Non, la ZNIEFF la plus proche se situe à environ 2,9 km de la zone du projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 de la Vallée de Cléry et Ravine des Molues à Emery et Auvers sur Oise. Annexe 8.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site est à Pontoise en région Ile de France.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site le plus proche est à environ 13,3km. Il s'agit des du site des "Écrevisses À Pieds Blancs Sur Le Ru Du Goulet".
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site est à Pontoise en région Ile de France.
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"/>	Non, l'entité la plus proche est le parc Naturel Régional du Vexin Français à environ 1,1km.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
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"/>	Oui, Pontoise est couvert par le PPBE de l'Etat dans le Val d'Oise dit de 3ème échéance (2018-2023) approuvé par arrêté préfectoral le 20/12/2018, et par le PPBE du département du Val d'Oise dit de 3ème échéance (2022-2026) approuvé le 30/09/2022. Cependant, le site du projet est en dehors des zones de dépassement des valeurs limites des niveaux sonores. Annexe 9.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, le site est en faible partie dans le périmètre de protection lié au Monument Historique du « Moulin des Patis ou de la Coulevre » de Pontoise. L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté dans le cadre de la procédure de permis, pour avis. Par ailleurs, le bâtiment existant n'est pas un monument historique, le site n'est pas dans un site patrimonial remarquable, n'est pas un bien inscrit au patrimoine mondial ni dans la zone tampon associée. Annexe 10.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site est en classe C des enveloppes d'alerte des zones humides identifiées par la DRIEAT IF (espaces pour lesquels il manque des informations ou faible probabilité de zone humide). Le site n'est pas dans les zones à dominante humide (SDAGE). Des éléments d'observations terrain permettent d'indiquer que le site ne répond pas à la notion de zone humide : site en quasi totalité imperméabilisé et absence d'eau jusqu'à au -10 m de profondeur. Annexe 11
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, Pontoise est couvert par : - le PPRI de la Vallée de l'Oise, approuvé le 04/07/2007, - PPRMT lié aux excavations souterraines et aux falaises approuvé le 08/11/2001,
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- les périmètres "R.111-3" carrières souterraines, ayant valeur de PPRN, approuvés le 08/04/1987. Cependant, le site du projet est en dehors des zonages réglementaires. Annexe 12.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, un diagnostic environnemental des milieux a été mené par SOLER. Les analyses réalisées sur 10 sondages descendus à 6m de profondeur mettent en évidence : (1) des anomalies ponctuelles en métaux, en teneurs légèrement supérieures au fond géochimique local des sols franciliens, (2) des hydrocarbures (HCT, HAP), en faibles teneurs, <aux valeurs d'acceptation en ISDI, (3) sur lixiviation, des anomalies > aux valeurs d'acceptation en ISDI : en sulfates lixiviables
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	et en fluorures lixiviables. Annexes 21 et 22. Oui, le site du projet, comme l'ensemble de la commune de Pontoise est situé dans la zone de répartition de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, Pontoise ne compte pas de captage destiné à la consommation humaine, ou d'eau minérale naturelle. Les communes limitrophes disposant d'un captage sont Cergy, Osny et Ennery et le site du projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage d'eau.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site inscrit le plus proche est la « Corne Nord-Est du Vexin Français » au plus proche à environ 650 m. Annexe 13.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, la zone Natura 2000 la plus proche correspond aux sites des "chiroptères du Vexin français" à Chars à environ 15 km au nord. Au regard des distances séparant le site du projet de ces sites Natura 2000, il n'y aura pas d'impact sur ces zones. Annexe 7.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, Le site classé le plus proche est le « Château de Marcouville et son parc » à environ 430 m du site. Au regard de la distance et de l'urbanisation séparant les deux sites, le projet n'aura pas d'impact sur cet espace. Annexe 13.

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre des recherches menées par SOLER (archives et sondages de BSS au droit du site, le niveau d'eau attendu est de l'ordre de 17,9 à 20,7 m/TN. Dans le cadre de l'étude géotechnique menée par SOLER, un piézomètre a été implanté jusqu'à 10m de profondeur. Ce dernier est ressorti sec. En considérant ces informations et comme le projet prévoit 2 niveaux de sous-sols, le projet n'impliquera pas de prélèvement d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre des recherches menées par SOLER (archives et sondages de BSS au droit du site, le niveau d'eau attendu est de l'ordre de 17,9 à 20,7 m/TN. Dans le cadre de l'étude géotechnique menée par SOLER, un piézomètre a été implanté jusqu'à 10m de profondeur. Ce dernier est ressorti sec. En considérant ces informations et comme le projet prévoit 2 niveaux de sous-sols, le projet ne modifiera pas les masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'excédent en matériaux est lié à la démolition des bâtiments existants et aux excavations nécessaires à la réalisation du sous-sol. Pour ce dernier, il est estimé qu'environ 19 417m ³ de terre devront être évacués, en hypothèse haute, en filières suivantes : 16 761m ³ en IDSI, 242 m ³ en ISDI terres sulfatées, 2 414 m ³ en ISDI aménagée. La gestion des déchets en phase chantier sera encadrée grâce à la réalisation du PEMD (conformément aux art. R.126-8 et suivants du CCH).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La construction des bâtiments implique l'apport de matériaux classiques de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé en zone urbanisée, il sera raccordé aux différents réseaux conformément à la réglementation et aux éventuelles prescriptions des services compétents.
	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"/>	D'après le SRCE et les continuités écologiques consultables sur le site de la DRIEAT, le site du projet n'est pas concerné par les composantes ou objectifs de ce schéma et le projet n'est pas de nature à porter atteinte à leurs objectifs de préservation ou de restauration. Annexe 14. La réalisation d'un projet paysager diversifié avec de la pleine terre, des toitures végétalisées, des arbres de hautes tiges développera des zones favorables à la biodiversité.
Milieu naturel	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"/>	La zone Natura 2000 la plus proche correspond aux sites des "chiroptères du Vexin français" à Chars à environ 15 km au nord. Au regard des distances séparant le site du projet de ces sites Natura 2000, il n'y aura pas d'impact sur ces zones. Annexe 7
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne consommera pas d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes puisqu'il s'implante sur un terrain déjà urbanisé et en quasi totalité imperméabilisé. De plus, le site est en zone urbaine (UC) du Plan local d'Urbanisme de Pontoise.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après la base de données Géorisques et l'étude historique de SOLER, aucune ICPE n'est recensée au droit du site. L'ICPE la plus proche, à environ 350m correspond à une activité de pressing. Le site n'est pas répertorié dans la base de données BASIAS, BASOL et n'est pas un SIS. Le site du projet n'est pas concerné par une servitude de maîtrise des risques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures), ni relatives aux communications téléphoniques. Annexe 15.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après la base de données Géorisques, le site est : concerné par l'aléa retrait et gonflement des argiles, exposition moyenne, dans une zone de sismicité très faible, dans une zone « potentiel de radon » catégorie 1. Le site est situé hors aléa débordement de cours d'eau (TRI) et hors zones sujettes aux inondations de caves et débordement de nappes. Le site n'est pas concerné par les plans de préventions des risques naturels (PPRI, PPRMT, périmètres R.111-3 carrières souterraines). Annexes 12 et 16.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les destinations prévues ne généreront pas de risques sanitaires. Les matériaux et produits amiantés repérés seront évacués et traités de façon adéquate cf au code de la santé publique et au PEMD. Vu
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les résultats des analyses de sols et en considérant les excavations et le recouvrement des espaces verts par de la terre saine, le projet n'est pas concerné par des risques sanitaires. Annexes 21 et 22.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, le trafic sera lié aux camions nécessaires à l'évacuation des déblais et à l'acheminement des matériaux et matériels de construction. En phase d'exploitation, le trafic sera celui lié aux destinations : piétons, 2-roues, automobiles. Ces flux se répartiront sur les axes routiers et les lignes de bus à proximité. Les 120 places de stationnement existantes aériennes seront supprimées et environ 323 places seront créées et réparties en aérien (50 unités) et sur 2 niveaux de sous-sols (273 unités).
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux, le projet pourra être temporairement source de bruit. La charte chantier encadrera et limitera ces nuisances. En phase d'exploitation, les destinations ne généreront pas de bruit. Le site
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	est en faible partie dans un secteur considéré comme affecté par le bruit de la r. de Gisors. Pour assurer le confort acoustique au sein des bâtiments des isolements sont prévus. Annexes 17 et 23.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux, le projet pourra être temporairement source de vibrations. En phase d'exploitation, les destinations prévues ne sont pas de nature à générer des vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans l'environnement du site, les infrastructures de transports lourds et surtout les voies ferrées sont trop éloignées du site (+ de 600 m) pour avoir un impact vibratoire sur le site du projet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses seront liées à l'éclairage extérieur nécessaire à l'accès et la desserte du site, à l'éclairage intérieur des bâtiments et à l'éclairage des éventuelles vitrines des commerces.
Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'insère dans un milieu urbain éclairé par des lumières nécessaires à l'éclairage de l'espace public et des bâtiments voisins.	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement existant pour traitement. Les eaux pluviales seront gérées, pour les pluies de 10mm à la parcelle par infiltration naturelle (pleine
	Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	terre, toitures végétalisées, espaces verts, noues). Pour les autres pluies, l'infiltration à la parcelle sera recherchée. En cas de rejet dans le réseau, le débit sera limité cf à la réglementation en vigueur.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Même réponse que la case précédente.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, les déchets seront ceux liés à la démolition des bâtiments existants et à l'excavation des terres nécessaire au sous-sol. D'après le diagnostic environnemental des sols, il est estimé qu'environ 19 417m ³ de terre devront être évacués en filières suivantes : 16 761m ³ en IDSI, 242 m ³ en ISDI terres sulfatées, 2 414 m ³ en ISDI aménagée. Études en annexes 21 et 22. Le stockage et le traitement des déchets en phase d'exploitation est présenté au 4.3.2..
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 projet étant situé dans un périmètre de protection associé à un MH, l'ABF sera consulté dans la procédure de PC. Le bâtiment existant n'est pas un MH, ni identifié au PLU comme présentant un intérêt, le site n'est pas dans un SPR, ni dans un site inscrit ou classé. Le site n'est pas recensé dans les sites archéologiques et historiques reconnus ni dans les zones d'intervention du service archéologique. La DRAC a été saisie et ne donne pas lieu à des prescriptions d'archéologie préventive. Annexes 10, 13 et 18.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les terrains actuellement classés en zone urbaine et occupés par des commerces, activités et stationnement, seront après réalisation du projet toujours classés en zone urbaine à destination de commerces, activités, stationnements et logements.

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 :

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Ce projet participe aux objectifs de production de logements et de développement de la ville de Pontoise et surtout il permettra de requalifier et dynamiser un secteur qui souffre actuellement de la fermeture d'un supermarché comme présenté au 4.2. Les différentes études relatives au projet : géotechnique, diagnostic environnemental des sols, isolement des façades, charte chantier, ..., permettent de réaliser un projet adapté aux enjeux du site et de son environnement grâce à leur prise en compte dans la conception du projet. Vu des conclusions de ces études et des dispositions prises dans la conception du projet, des éléments présentés dans le dossier, du contexte du site, de ses caractéristiques, de la programmation et de la volumétrie du projet nous pensons qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

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	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input checked="" type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Annexe 8 : Les ZNIEFF Annexe 9 : Le PPBE Annexe 10 : Le patrimoine	Annexe 23 : Note d'objectifs acoustique d'isolement de façade <input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe 11 : Les zones humides Annexe 12 : Les Plans de Prévention des Risques Annexe 13 : Les sites inscrits et classés	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe 14 : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France Annexe 15 : Les risques technologiques Annexe 16 : Les risques naturels	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annexe 17 : Le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres Annexe 18 : Les zones de sensibilité archéologique Annexe 19 : Les mesures pour réduire ou réduire les effets du projet	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Annexe 20 : Modèle de charte chantier Annexe 21 : Diagnostic environnemental des milieux Annexe 22 : Diagnostic environnemental complémentaire	<input checked="" type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

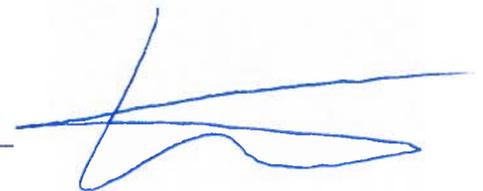
Nom DESVEAUX

Prénom Ludovic

Qualité du signataire Directeur régional

À Paris

Fait le 18/10/2023



Signature du (des) demandeur(s)

ALTAREA COGEDIM IDF
87, rue de Richelieu
75 002 Paris

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXES OBLIGATOIRES 1 A 7

PROJET IMMOBILIER DE LOGEMENTS ET COMMERCES LES LOUVRAIS – RUE HENRI DUNANT A PONTOISE (95)



Vue état existant, Street View



Vue indicative depuis l'avenue Henri Dunant, MARINA PROJETS & ARCHITECTURE

SOMMAIRE

Annexe 1 : Information nominatives	3
Annexe 2 : Justification de la procédure d'examen au cas par cas	4
Annexe 3 : Plan de situation	5
Annexe 4 : Le projet dans son environnement.....	8
Annexe 5 : Le projet	12
Annexe 6 : Le plan des abords du projet.....	15
Annexe 7 : Les zones Natura 2000	16

ANNEXE 2 : JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Extrait du Cerfa et de l'annexe obligatoire n°2 : « Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas. »

Cette décision n'est pas jointe puisque que la procédure d'examen au cas par cas est nécessaire au titre des catégories 39.a) (construction de 10 000m² ou plus de SdP mais dont l'emprise au sol est inférieure à 40 000m²) et 41.a) (aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus) du tableau annexé au R.122-2 du code de l'environnement, dont un extrait figure ci-après, et non au titre de la « clause filet ».

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; 	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. 	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .
[...]		
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION




Partie zoomée sur la page suivante


Localisation indicative du projet

- Limite de région
- Limite de département
- Limite d'arrondissement
- CA d'Agen** EPCI
-  Limite d'EPCI
-  Limite de canton
- Rezé** Commune
-  Limite de commune

Source : Géoportail, Photos aériennes, Limites administratives

Le site du projet est rue Henri Dunant à Pontoise sur les parcelles occupées par le centre commercial « Les Louvrais ».



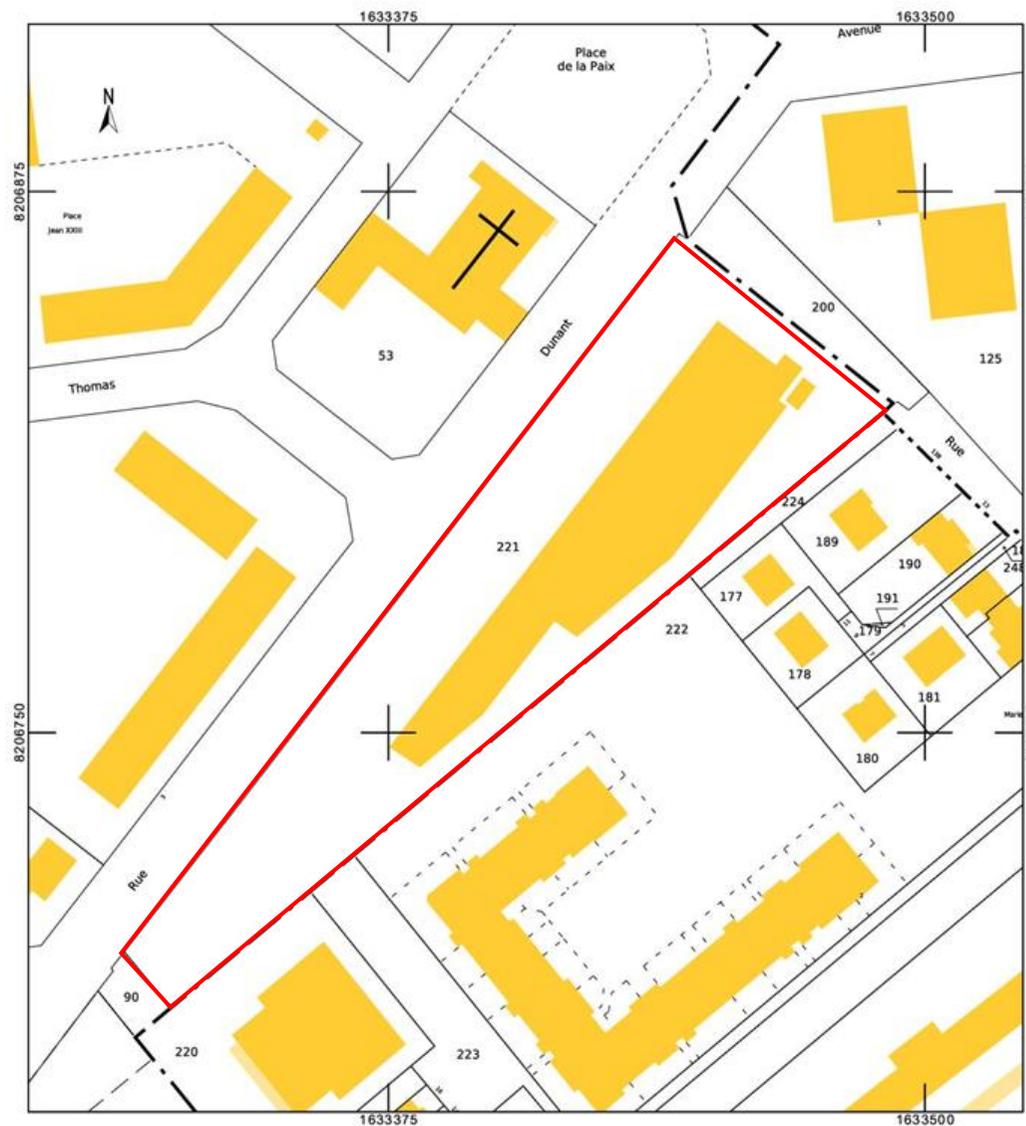
Site du projet



Source : Géoportail, Photos aériennes

Parcelles cadastrales

Le projet se développe sur une partie de la parcelle cadastrale n°AW221.
La surface du terrain est de 8 230m².

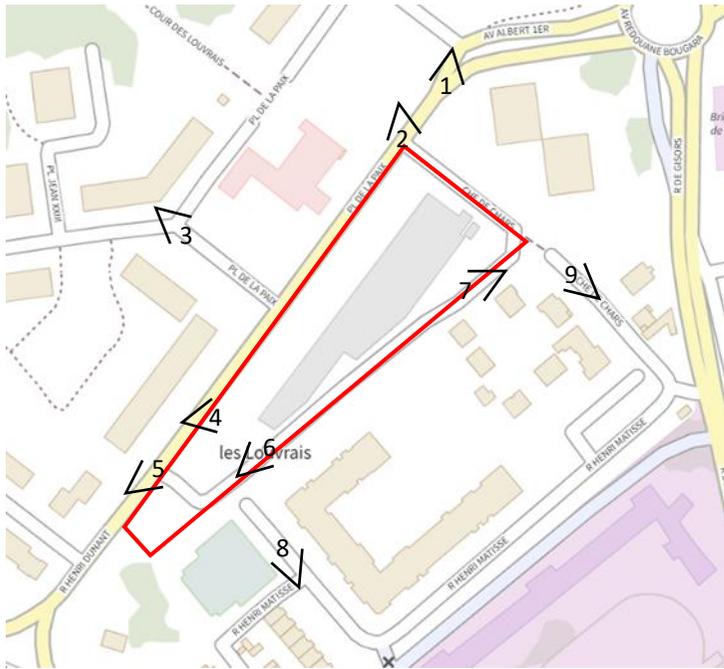


Source : Cadastre.gouv

ANNEXE 4 : LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Vue 3D Google Earth





1

Source des photos : Google Street View, juillet 2022 et mai 2015 pour la n°8



2

3



4



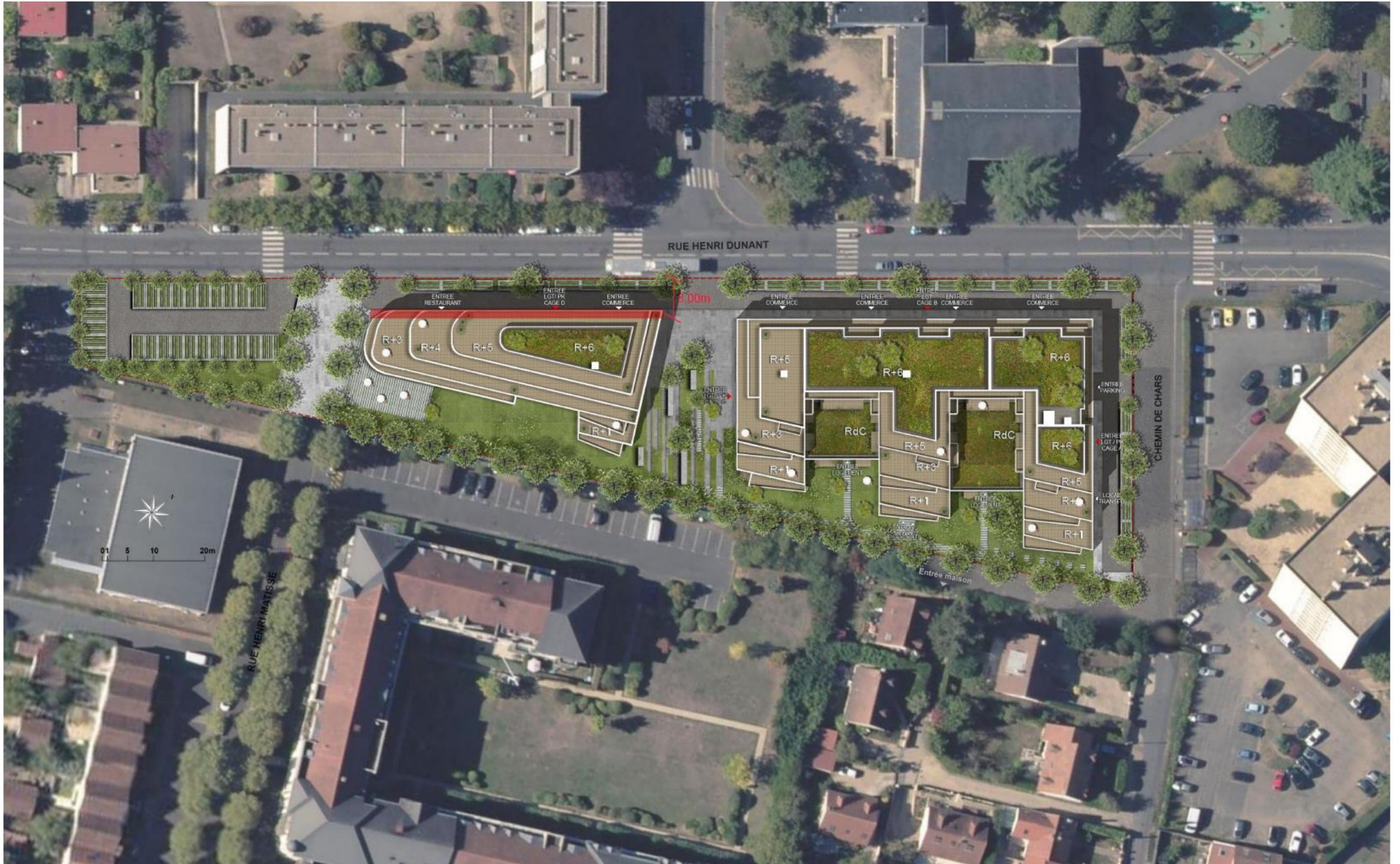
5





ANNEXE 5 : LE PROJET

Plan Masse



Source : MARINA PROJETS & ARCHITECTURE, décembre 2022

Perspectives indicatives depuis la rue Henri Dunant



Source : MARINA PROJETS & ARCHITECTURE, décembre 2022

Perspective indicative depuis le Chemin de Chars

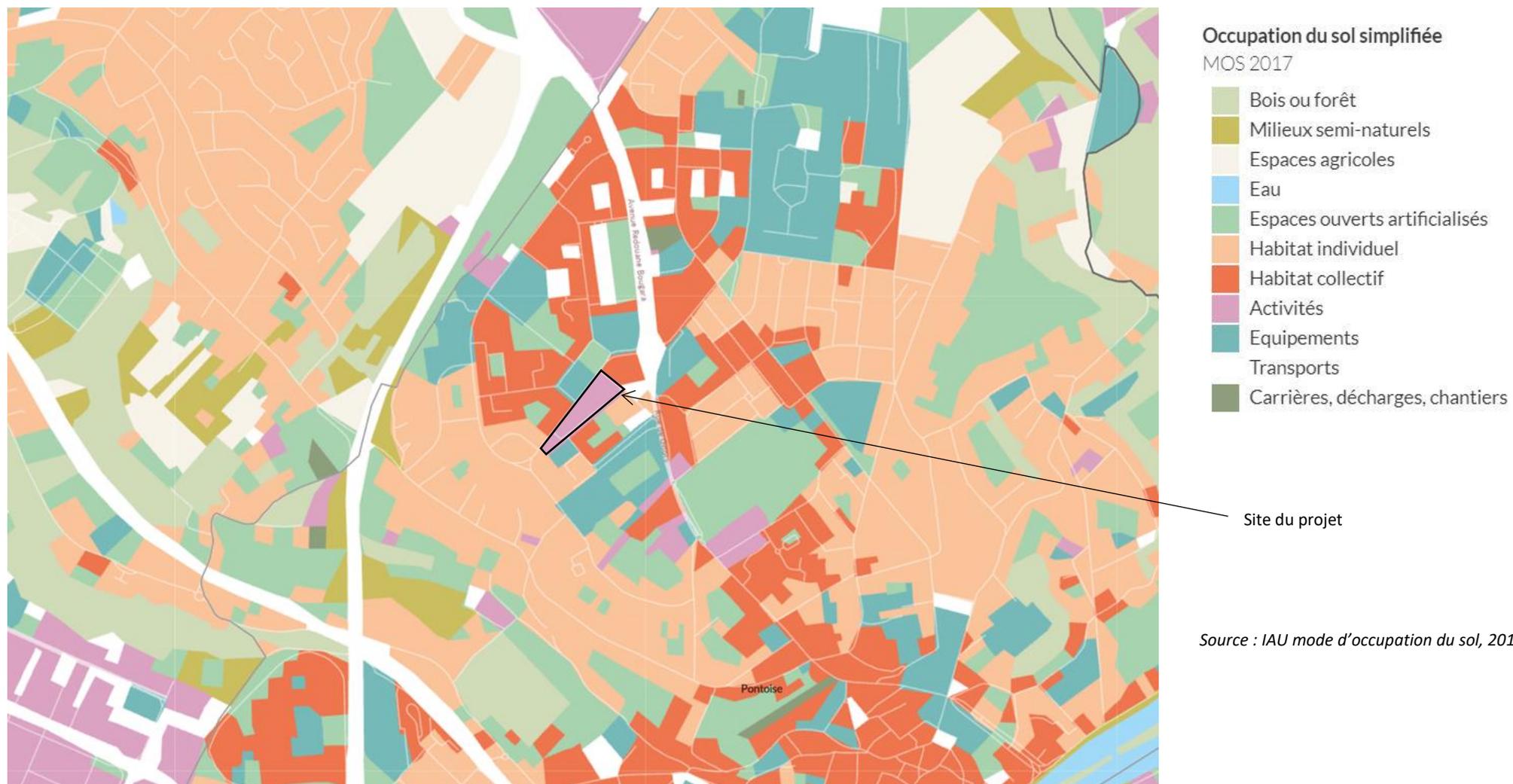


Perspective indicative depuis la place de la Paix



Source : MARINA PROJETS & ARCHITECTURE, décembre 2022

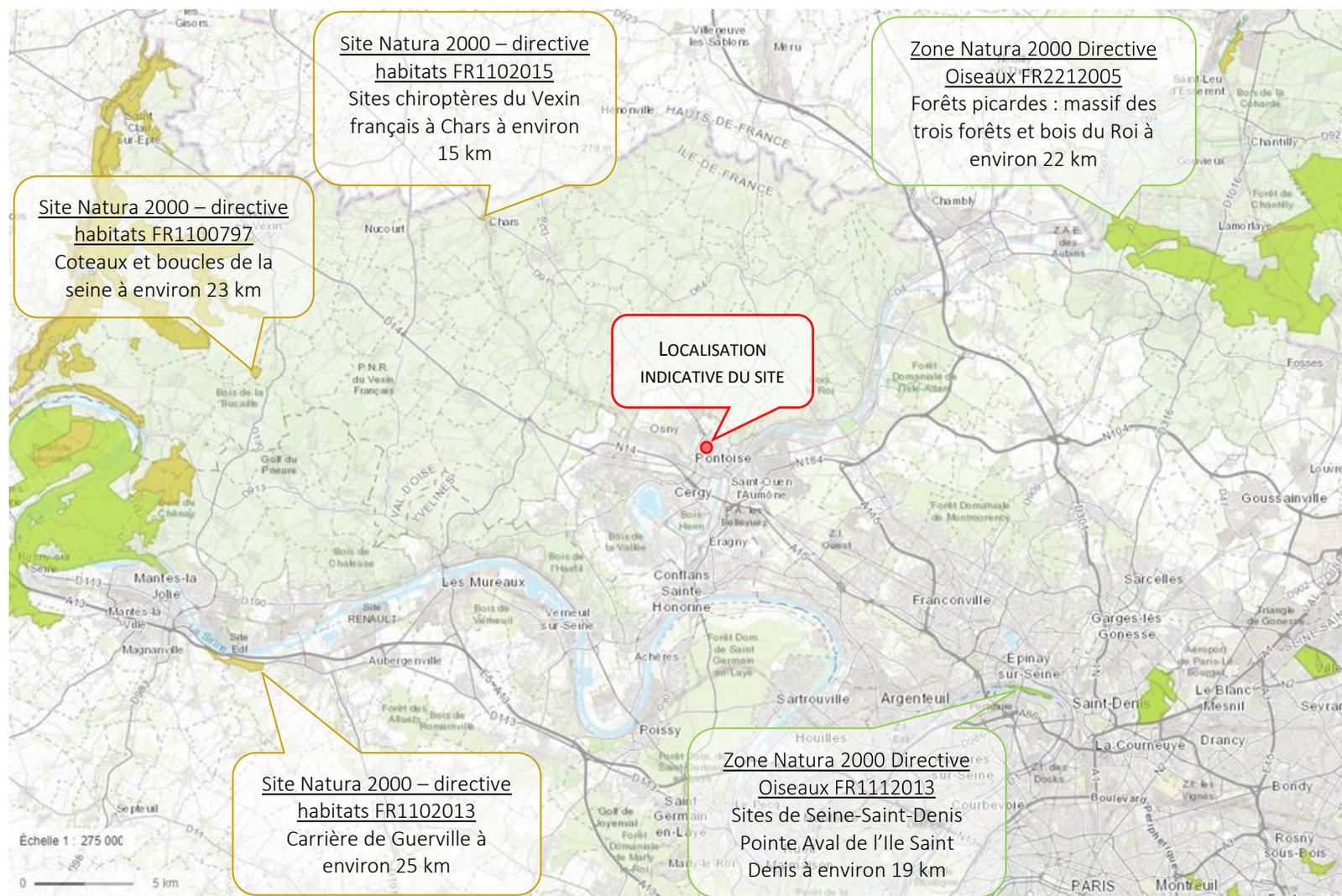
ANNEXE 6 : LE PLAN DES ABORDS DU PROJET



Le mode d'occupation du sol (MOS) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France, mis à jour en 2019, recense le site du projet dans la catégorie « activités » en raison des commerces existants ou qui ont existé sur le site.

Les environs immédiats du site sont plutôt occupés par de l'habitat collectif et individuel. Des équipements et des espaces ouverts artificialisés sont également présents.

ANNEXE 7 : LES ZONES NATURA 2000



Source : Géoportail,
Esri World Topographic Map,
Natura 2000

La zone Natura 2000 la plus proche correspond aux sites des chiroptères du Vexin français à Chars à environ 15 km au nord. Il s'agit d'un site recensé au titre de la directive habitats. Ce site s'étend sur une superficie totale de 22,3 hectares.

Le site « directive oiseaux » le plus proche est situé à environ 19 km au sud, il s'agit de la pointe aval de l'Île Saint Denis appartenant à l'ensemble des « Sites de Seine de Denis » dont la superficie est de 1 157 hectares.

Au regard des distances séparant le site du projet de ces sites Natura 2000, il n'y aura pas d'impact sur ces zones.