



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 : 19-01-2026 /

Dossier complet le : 19-01-2026 /

N° d'enregistrement : 012162/KK P

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble immobilier mixte a FRESNES (94)

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

SNC IP1R

Raison sociale

SNC IP1R

N° SIRET

84419896000024

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

SAINT PIERRE

Prénom(s)

Patrick

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A, 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs., 41A	

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 projet consiste, apres demolition du bati existant present dans la partie nord du site localise a FRESNES (94), a l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier et du boulevard Pasteur, en la construction, au sein de cette meme partie uniquement, d'un ensemble immobilier mixte comprenant des logements, des commerces, des bureaux, des espaces de coliving seniors et une salle d'escalade (cf. presentation detaillee dans l'annexe 5). La realisation de cet ensemble immobilier permet le developpement d'une Surface de Plancher (SdP) totale de 18 085 m². Ce programme integre : - 10 911 m² dediees au logement dont : - 6 307 m² de SdP pour la realisation de 110 logements en accession, - 3 296 m² de SdP pour la realisation de 51 logements locatifs intermediaires (LLI), - 1 308 m² de SdP a destination de coliving seniors (15 logements), - 7 174 m² consacrees aux activites economiques dont : - 2 616 m² de SdP a destination de commerces de type Intermarche, - 472 m² de SdP a destination de commerces, - 3 140 m² de SdP a destination de bureaux, - 946 m² de SdP pour la realisation d'une salle d'escalade.

4.2 Objectifs du projet

Situe a l'entree de la ville, le projet revet un caractere urbain tres fort dans une commune dont le developpement s'est construit autour de paysages forestiers et de logements collectifs. De par son emplacement et sa configuration, il constitue une des premieres vitrines du secteur du Moulin de Berny. Le projet consiste a implanter, en lieu et place d'un bati fortement degrade sur un site source notamment d'inconfort pour les personnes amenees a le frequenter (notamment de par un stationnement anarchique a ses abords), un ensemble immobilier mixte logements (accession, LLI), commerces et bureaux dont le plan masse s'organise autour de 5 batiments disposees volontairement en peigne notamment par rapport a l'avenue Paul Vaillant Couturier suivant une orientation Est-Ouest. Cette disposition permet ainsi a la fois de degager des vues, au sud, sur le Parc du Moulin de Berny, et de drainer les bruits issus des trafics routiers des diverses voies routieres du nord en direction du sud grace aux vides crees entre chaque batiment. De par leurs epaisseurs genereuses, les failles ainsi creees entre chaque batiment seront traitees en espaces paysagers lesquels assureront la porosite du projet par des cheminements doux traversants des espaces de convivialite et des vues degagees. Dans cet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux nécessaires au développement de l'ensemble immobilier projete sont prevus uniquement sur la partie nord du site. Ils ne portent donc pas sur les autres parties du site et en particulier sur celle occupee par le Parc du Moulin de Berny. Comme le montre notamment l'illustration jointe dans l'annexe 5, ces travaux, incluant des excavations et des terrassements pour la creation d'un niveau de sous-sol, sont prevus en 2 tranches : - une premiere tranche intervenant apres demolition des locaux de l'ancien marche de Fresnes et durant laquelle l'Intermarche actuel sera maintenu ; - une deuxieme tranche intervenant apres demolition des locaux occupes par l'Intermarche. Pour chacune de ces 2 tranches, la duree previsionnelle des travaux est estimee a environ 24 mois.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

L'ensemble immobilier projete est compose, au-dessus d'un niveau de sous-sol general, d'un maximum de 9 niveaux en superstructure (soit R+8). Les surfaces commerciales projetees occupent une grande partie du niveau rez-de-chaussee dans lequel se trouve egalement une salle d'escalade (dont le volume occupe egalement une partie du niveau R+1). Au-dessus du niveau R+2, il comporte 5 batiments (denommes A, B, C, D et E, cf. illustrations jointes dans l'annexe 5) accueillant principalement des surfaces de logements, accompagnees de surfaces de bureaux. Il integre egalement un total de 262 places de stationnement dont 174 places de stationnement, a destination des futurs occupants du programme de logements et des surfaces de bureaux du projet, disposees dans le seul niveau de sous-sol (R-1) de cet ensemble immobilier et 88 places de stationnement, a destination de la clientele du futur Intermarche situees au niveau R+1. Ces places sont accessibles depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier (au nord) et l'espace de voirie reconfigure devant l'ensemble immobilier, via deux rampes d'accès distinctes situees a rez-de-chaussee pres de l'angle nord-ouest de celui-ci. Au total, et par l'intermediaire de la mixite entre simple et double racks, le projet disposera d'une capacite d'accueil totale de 321 emplacements pour le stationnement des velos. La quasi-totalite de ces emplacements, a savoir ceux destines aux logements et aux bureaux, sont prevus dans des locaux disposes soit a rez-de-chaussee, soit au niveau R+1 (accessible par ascenseur). En complement, une zone de stationnement est prevue devant l'Intermarche comprenant 10 emplacements pour le stationnement des velos. L'accès aux halls des differentes batiments

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).

Cette decision sera jointe au dossier de demande de Permis de Construire valant Permis de demolir.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie du site (cf. détails dans l'annexe n°8) Superficie de l'emprise foncière objet des travaux (cf. détails dans l'annexe n°8) Surface de Planchers (SdP) totale construite (cf. détails dans l'annexe n°5) Nombre maximal de niveaux prévus en infrastructure Nombre maximal de niveaux prévus en superstructure Nombre de	(27 015, m2) (4 958, m2) (18 085, m2) (1, niveau) (9, niveaux (équivalent R+8)) (262, places)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. :

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. : ° ' \"/>

Point de d'arrivée : Long. : ° ' \"/>

Communes traversées :

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

Comme le montre en détails le contenu de l'annexe 9, le site est couvert par le P.L.U. intercommunal Grand-Orly Seine Bievre (GOSB) adopte le 16 decembre 2025. Le site du projet

 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 ».

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) ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. La Z.N.I.E.F.F. la plus proche, en l'occurrence la Z.N.I.E.F.F. de type 1 dénommée "Prairies et boisements du parc départemental de Sceaux", est localisée à environ 950 m (à vol d'oiseau) au nord-ouest du site (cf. précisions dans l'annexe 10). Le vaste espace ainsi compris entre le site du projet objet du présent dossier et le
En zone de montagne ?	☐	☒	Localisé au cœur de l'Ile-de-France, le site du projet n'est donc pas situé en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La commune de FRESNES ne comprend sur son territoire aucune zone délimitée par un Arrêté Prefectoral de Protection de Biotope (cf. précisions dans l'annexe 10).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	L'annexe 10 fournit des précisions concernant le positionnement des différents espaces naturels protégés dans le secteur dans lequel se situe le projet. Elle montre ainsi notamment que le site du projet n'est localisé ni dans un parc national, ni dans un parc naturel, ni dans une réserve naturelle, ni dans une zone de conservation halieutique, ni dans un parc naturel régional.

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 ?	☒	☐	Le territoire de FRESNES est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 11.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Des précisions concernant le positionnement du projet hors de ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 12.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Comme le montre l'annexe 13, le site ne fait pas partie d'une zone humide délimitée. Il est localisé dans l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de type C dans laquelle la probabilité de présence d'une zone humide est faible. Entièrement construite, la partie nord du site dans laquelle sont prévus les travaux nécessaires au projet objet du présent dossier est donc intégralement
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune de FRESNES est concernée par : - le PPR Mouvements de Terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la rehydratation des sols approuvé le 21/11/2018 (arrêté préfectoral n°2018/3846) - le PPR
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune de FRESNES est concernée par : - le PPR Mouvements de Terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la rehydratation des sols approuvé le 21/11/2018 (arrêté préfectoral n°2018/3846) - le PPR
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Reprenant notamment des informations extraites des rapports techniques rédigés par un bureau d'étude spécialisé joints en annexe 19, les éléments figurant dans l'annexe 14 montrent que : - le site n'est pas localisé, même partiellement, ni au sein d'un des sites de la base de données des ex-sites BASOL, ni dans la liste des SIS ; - aucun des sites CASIAS n'est référencé à l'intérieur
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Neocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 15). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes profondes
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Aucun captage d'eau à des fins de production d'eau potable ou d'eau minérale naturelle ni de périmètre de protection de captage n'est répertorié sur la commune de FRESNES.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	La localisation du projet par rapport aux Sites inscrits les plus proches est perceptible sur une des cartes jointes dans l'annexe 10. Cette carte montre notamment que le Site Inscrit le plus proche (dénommé « Ensemble forme par les Basses-Bievres ») est localisé à environ 2 080 m à vol d'oiseau au sud-ouest du site.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site objet de la presente etude est tres eloigne des differents sites du reseau NATURA 2000 les plus proches. Situe a environ 13,6 km au nord-est, le Parc departemental Jean Moulin - Les Guilands est l'entite du site NATURA 2000 le plus proche a savoir la Zone de Protection Speciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe 7)
D'un site classé ?	☐	☒	La localisation du projet par rapport aux Sites Classes les plus proches est perceptible sur une des cartes jointes dans l'annexe 10. Cette carte montre notamment que le Site Classe le plus proche, denomme « Parc de Sceaux » (id. n°7436) et qui s'etend sur une superficie d'environ 172 ha, est localise sur le territoire de la commune voisine de SCEAUX (92), a environ 970 m a vol d'oiseau au sud-est

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

6.1 Le projet 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 ?	☒	☐	Les piezometres mis en place a ce jour au niveau du site ont revele la presence de la nappe siegeant dans les Alluvions de la Bievre entre les cotes approximatives de + 44,40 m NGF et + 44,60 m NGF soit une profondeur par rapport au terrain naturel comprise entre 4,00 m et 4,40 m (selon la localisation des sondages). Le projet prévoit la realisation d'un niveau de sous-sol dont le niveau de
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Sur la base des informations issues de l'etude hydrogeologique realisee par le bureau d'etudes GEOLIA reprise dans la rubrique precedente, des remontees de nappe pouvant generer des sous-pressions hydrostatiques en sous-face du dallage du sous-sol sont a prévoir. Dans ce cadre, le niveau d'infrastructure a construire devra donc etre resistant a des sous-pressions
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Pour ce projet, l'excédent en materiaux est lie a la demolition de l'ensemble des elements batis encore presents uniquement dans la partie nord du site et aux excavations de terres necessaires a la realisation du seul niveau sous-sol de l'ensemble immobilier projete. Pour la realisation de ce niveau de sous-sols, le volume (en place) de terres a excaver et a evacuer hors du site (a
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	Les travaux necessaires a la realisation du projet n'impliquent que l'apport de materiaux « classiques » pour edifier les constructions et realiser les
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	amenagements extérieurs les accompagnant

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 ?	☒	☐	Le projet est prévu en zone urbaine du P.L.U.i approuvé, dans un secteur largement construit dont le fonctionnement est assuré par différents réseaux techniques concessionnaires (eau potable, assainissement, électricité, etc.) transitant notamment sous les voiries avoisinantes. Le projet s'appuiera par ailleurs sur un dispositif interne de gestion des eaux
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	L'annexe 17 montre que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma Régional de Coherence Ecologique (SRCE) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration. Par ailleurs, il est utile de rappeler que les travaux nécessaires à la réalisation du projet ne
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 ?	☐	☒	Comme indiqué précédemment et illustre dans l'annexe 7, le projet est localisé à environ 13,6 km de l'entité la plus proche de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 112013), à savoir le Parc départemental Jean Moulin - Les Guilands. Compte tenu en particulier de cette distance et du tissu urbain particulièrement dense séparant le site et cette entité en particulier, le projet objet du présent dossier sera donc
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Comme le montrent les diverses photographies du site jointes dans les annexes du dossier (principalement dans l'annexe n°4), la partie nord du site sur laquelle est prévu l'édification du projet objet du présent dossier est actuellement totalement imperméabilisée soit parce qu'elle recouvre d'enrobé servant principalement à la circulation et au stationnement de véhicules automobiles soit parce
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	L'analyse de l'exposition du projet aux risques technologiques fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe 16. Les éléments figurant dans cette annexe montrent notamment que le site est particulièrement éloigné des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) relevant des régimes d'Autorisation et d'Enregistrement recensées et
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	L'analyse de l'exposition du projet aux risques naturels fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe 16. Les éléments figurant dans cette annexe montrent que FRESNES est notamment concernée par les niveaux de risque les moins importants concernant les risques sismiques et les risques liés à la présence de radon. Toutefois, comme les différents milieux urbains situés en
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet n'intègre pas d'installation susceptible d'entraîner un risque sanitaire. Le projet implique des travaux de terrassement et d'excavation utiles à l'amélioration de la qualité des sols
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Comme le montrent les éléments en annexes 16 et 19, les investigations menées à ce jour ont permis d'identifier la présence de matériaux contenant de l'amiante ainsi que des revêtements de peinture contenant du plomb

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	La nature du projet implique necessairement une demande en matiere de deplacements. En phase travaux, des camions circuleront a destination et en provenance du chantier pour permettre l'evacuation des deblais lies aux operations de demolition et de terrassement et a l'acheminement des materiaux de construction. La proximite du site avec de grands axes routiers (en particulier l'A86 directement accessible via la D86)
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Ne prevoyant pas d'exploiter d'installation susceptible d'en generer pour assurer son fonctionnement, le projet ne sera source de nuisances sonores que lors de la phase chantier au cours de laquelle une charte chantier propre
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Comme le montrent les elements de l'annexe 11, le site du projet est localise, en partie, a l'interieur des secteurs de bruit definis aux abords de plusieurs voies classees bruyantes par arrete prefectoral n°2024/03116 du 12
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Le projet ne prevoit pas d'exploiter, dans le cadre de son fonctionnement courant, d'installations techniques bruyantes, susceptibles de surcroit d'etre sources de vibrations. Encadre par une Charte Chantier (dont une
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Outre la periode de chantier, le projet engendrera, en phase d'exploitation, des emissions lumineuses classiques liees essentiellement a l'eclairage des espaces extérieurs (compris les eclairages de securite)
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet s'inscrit dans un milieu urbain dans lequel les emissions lumineuses, principalement issues de l'eclairage public, parfois d'enseignes lumineuses, sont souvent importantes
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet ne prevoit pas l'exploitation d'installations techniques susceptibles d'entrainer des rejets de polluants atmospheriques (autres que les dispositifs courants utilises pour le renouvellement d'air necessaires aux surfaces de stationnement disposees en sous-sol). En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmospherique (interdiction de bruler des materiaux, arrosage des voies de circulation)
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Le projet engendrera, dans le respect de la reglementation en vigueur, des rejets d'eaux usees et d'eaux pluviales dans le reseau d'assainissement existant avoisinant au moyen de raccordements a creer dans
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Il n'engendrera aucun rejet en milieu naturel. Des documents elabores par un bureau d'etudes techniques specialises joints en annexe 19 exposent, tels qu'ils peuvent etre definis a ce stade, les differents dispositifs de

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet engendre necessairement des rejets d'eaux usees lies a l'exploitation des differents locaux (notamment a destination de logements) prevus dans le programme (qu'il s'agisse des eaux vannes, issues de l'utilisation des toilettes, des eaux grises ou menageres, issues de l'utilisation des cuisines, douches, lavabos, lave-linge, etc.).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase d'exploitation, les dechets generes par les surfaces du projet seront geres (tri et stockage) dans des locaux situes a l'interieur du volume bati de l'ensemble immobilier. Ces dechets seront ensuite evacues par le service en charge de la collecte des dechets sur la commune. En phase chantier, le projet sera generateur de dechets de demolition identifies (types et volumes) dans le cadre d'un diagnostic DEMD (cf. annexes 5 et 10). Ces
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Des precisions concernant le positionnement du projet par rapport a ces differents elements sont presentees dans l'annexe 12.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le projet objet du present dossier prevoit la realisation d'un ensemble immobilier mixte (comportant des logements, des bureaux, des commerces, du coliving senior et une salle d'escalade) en lieu et place de batiments a vocation uniquement commerciale (compris de restauration).

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

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Un examen des rubriques des sites Internet de la DRIEAT Ile-de-France, de la MRAe Ile-de-France et de l'IGEDD consacrees aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux etudes d'impacts portant sur des projets sur lesquels elles ont eu, en tant qu'autorite environnementale competente, a rendre un avis au cours des 7 dernieres annees (soit depuis 2019), a ete realise sur un territoire d'une superficie de plus 140 ha autour du site (cf. details dans l'annexe 18). Il s'avere qu'un seul projet a ete repertorie dans le secteur de recherche en l'occurrence le projet d'aménagement de la ZAC du Val de Bievre a FRESNES. Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en 2019 sur laquelle la D.R.I.E.E., alors competente pour analyser ce type de demande, avait finalement decide d'obliger son maitre

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

En l'état d'avancement du projet et des investigations réalisées, il apparaît que le projet est soumis, a minima, à « Déclaration » au titre des rubriques suivantes de la nomenclature des Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement (cf. précisions dans les annexes 16 et 19) : - Rubrique 1.1.1.0 pour la déclaration des piezomètres, - Rubrique 1.2.1.0 pour le dispositif de rabattement de nappe à prévoir ainsi que des prélèvements en nappe dans le cas où les opérations de pompage seraient en activité sur une période d'au moins 2 semaines à un mois. Dans ce cadre, le maître d'ouvrage s'engage à adresser le dossier de déclaration auprès du préfet du département. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.214-32 du Code de l'Environnement, ce dossier

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

De nombreuses études techniques ont déjà été réalisées et ont servi à l'élaboration du présent dossier (cf. annexe 19) : - Une étude géotechnique (Mission G2 - Phase AVP) a été réalisée par la société GEOLIA en tenant compte des dispositions du PPRMT différentiels consécutifs à la sécheresse et à la rehydratation des sols applicables sur ce secteur. Cette étude définit en particulier les dispositions constructives nécessaires pour, dans ce contexte, assurer la stabilité des constructions vis-à-vis des risques tassement ou de soulèvement différentiel, en particulier concernant le prédimensionnement et l'exécution des fondations. - Une étude hydrogéologique a été rédigée par la société GEOLIA. Au regard des investigations menées, une estimation des NPHE a été réalisée. Ses résultats ont permis de définir les dispositions à mettre en place pour se prémunir, en phase chantier et en phase d'exploitation, contre les risques de remontée de la nappe. - Dans le respect des prescriptions réglementaires du service public d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), le bureau d'études ECAU a mis au point les différents dispositifs de gestion des eaux pluviales destinés à être intégrés au projet lesquels, en particulier, permettront in fine d'assurer l'abattement total de la pluie courante sur le site. - Sur la base des investigations qu'il a lui-même réalisées, le bureau d'études GEOLIA a défini les mesures à mettre en œuvre afin de garantir la compatibilité sanitaire du milieu souterrain après travaux avec les usages prévus dans le projet. Il a également fourni une estimation des volumes de terres à excaver et à évacuer hors du site pour permettre la réalisation du niveau de sous-sol et leur orientation à destination des filières adaptées. - La société ALTIA a, dès cette phase d'étude, défini pour les différentes façades du projet les isolements acoustiques réglementaires

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.

La partie nord du site au sein de laquelle les travaux nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier projeté sont prévus ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels et ne porte atteinte à aucun de ces espaces existants présents, systématiquement, à des distances relativement très importantes (réseau Natura 2000 (cf. annexe 7), zone humide (cf. annexe 13), parc naturel, réserve naturelle, arrêté de protection de biotope, ZNIEFF, etc. (cf. annexe 10). Intégralement artificialisée, cette partie du site ne présente, en l'état, aucun intérêt écologique. Elle est par ailleurs localisée hors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable et des secteurs soumis aux risques technologiques identifiés (cf. annexe 16). Elle ne présente, en outre, aucun intérêt patrimonial (cf. annexe 12). Réalisée par une société

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	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 de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
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).	☐
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.	☐
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	☐
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	☐
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.	☐

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

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

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

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 SAINT PIERRE

Prénom Patrick

Qualité du signataire DIRECTEUR REGIONAL IDF EST

À PUTEAUX

Fait le 19-01-2026 /



Signature du (des) demandeur(s)