



# 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 : 14/08/2024 /

Dossier complet le : 14/10/2024 /

N° d'enregistrement : F01124P0179

### 1 Intitulé du projet

Démolition/construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant commerces, logements, pôles d'activité de type R+4 à R+7, avec une surface de plancher totale d'environ 32 577 m<sup>2</sup>.

### 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

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Raison sociale

N° SIRET

8 7 9 6 0 2 6 2 1 0 0 0 2 8

Type de société (SA, SCI...)

SASU

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

COIGNARD

Prénom(s)

Aurélien

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 SDP > 10 000 m <sup>2</sup>	Les travaux d'aménagement auront une superficie de plancher de 32 577 m <sup>2</sup> répartis en 2 îlots avec 1 de 20 180m <sup>2</sup> et le 2e de 12 397 m <sup>2</sup> .
41.a Aires de stationnement IOTA 1.1.1.0 IOTA 2.1.5.0	Création de 432 places répartis sur 2 niveaux avec 202 stationnements publics. Pose de piézomètre Gestion des eaux pluviales

#### 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, d'emprise parcellaire de 17 191 m<sup>2</sup> et situé à l'angle de l'avenue Youri Gagagrine (RD5) et de la rue de la petite Saussaie consiste en la construction d'un ensemble immobilier qui se composerait d'un pôle médical, d'un hôtel d'entreprise, d'un Auchan, d'un ensemble de logements comprenant des logements sociaux, des logements en accession et une résidence gérée, de commerces d'activités et d'un niveau de sous-sol à usage de parking. Ces aires de stationnement s'intégreront dans un projet de construction sur 7 niveaux avec à minima des R+4, répartis en 2 îlots. L'îlot 1 aura une superficie de 20 180 m<sup>2</sup> avec 2285 m<sup>2</sup> de commerces, un Auchan de 2598 m<sup>2</sup>, des logements sur 10 946 m<sup>2</sup>, un pôle santé sur 1455 m<sup>2</sup>, un hôtel d'entreprise de 2401 m<sup>2</sup> et des locaux dédiés à des activités autre de 495 m<sup>2</sup>. L'îlot 2 quant à lui aura 1680 m<sup>2</sup> dédié aux commerces, 5182 m<sup>2</sup> dédié aux résidences en accession, 3157m<sup>2</sup> pour d'autres résidences et 2379 m<sup>2</sup> pour un hôtel d'activités. Le parking se situera au niveau -1 avec 230 places non accessibles au public réparties sur 2 niveaux et 202 places de parking destinées au public. Sur les places destinées au public, 22 places sont destinées à l'hôtel d'activité, 50 places pour les logements sociaux, 110 places pour Auchan, 39 places pour une clinique et 19 places pour le pôle de santé. L'ensemble des nouveaux bâtiments seront structurés autour d'une venelle végétalisée qui comprendra des jardins potagers et des espaces de jeux pour enfants.

#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet qui est un projet urbain, vise à développer un quartier de ville proposant une majorité de locaux d'activité économique, mais aussi des logements, des équipements et espaces communs fortement connectés au réseau de transports. Il tendra à développer l'activité économique, intégrer des équipements qui répondront aux besoins futurs, renforcer et diversifier l'offre commerciale, en particulier le commerce de proximité.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase chantier comprendra plusieurs grandes étapes :

- la démolition du centre commercial existant (phasage envisagé) et évacuation des déchets
- la réalisation des terrassements pour les nouveaux bâtiments,
- la construction des bâtiments (infrastructures et superstructures - surface de plancher = 32 577 m<sup>2</sup>) accueillant des commerces (nouveau centre commercial Auchan et commerces de proximité), un pôle santé, un hôtel d'activité, un ensemble de logements comprenant des logements sociaux, des logements en accession et une résidence gérée et 2 niveaux de sous-sols à usage de parking ;
- les travaux de VRD et aménagement des espaces verts.

Des dispositions seront prises par la maîtrise d'ouvrage pour limiter les nuisances de chantier, pour préserver l'environnement et les riverains notamment par la maîtrise du bruit, de la pollution de l'eau et des sols, des poussières, des déchets et des dégradations grâce à une charte de chantier propre.

La surface démolition est estimée à environ 12 000 m<sup>2</sup>.

L'utilisation de matériaux recyclables sera privilégiée dans le cadre du projet, ainsi que les circuits courts pour l'élimination des déchets de chantier et limiter l'impact carbone. Afin d'éviter toute salissure des voiries, des aires de décroûtage seront installées sur le chantier. Pour limiter les poussières, des campagnes de nettoyage seront organisées régulièrement par chaque entreprise et des revues propreté chantier seront effectuées chaque semaine.

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

La surface démolition est estimée à environ 12 000 m<sup>2</sup>.

L'accès au bâtiment se fera via l'avenue Youri Gagarine, soit par la rue de la petite Saussaie. L'accès au parking public se fera soit via la venelle privée, soit par la rue de la petite Saussaie. Les livraisons Auchan se fera via le parking dédié situé sur la rue de Mario Capra.

Des cheminements piétons, une venelle piétonne assureront des parcours continus au sein du programme. La venelle piétonne servira également de voie pompiers en cas d'incendie et présentera une pente de comprise entre 1,8% et 1,9%.

Un parvis sera une zone mixte pour la circulation à la fois des piétons et cyclistes.

Le programme immobilier disposera également de 2 jardins partagés à accès restreint ainsi qu'un stade de football. Dans le cadre du démantèlement éventuel du site dans le futur, le terrain sera désimperméabilisé.

## 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 fera l'objet d'un permis de construire. Parallèlement à cela, le projet fera également l'objet d'un dossier loi sur l'eau au titre des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Limite parcellaire	17191 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	32 577 m <sup>2</sup>
Espaces verts	4654 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	202 places

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro : 34 Voie : avenue Youri Gagarine

Lieu-dit :

Localité : Vitry sur Seine

Code postal : 9 4 4 0 0 BP : Cedex :

##### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. : 0 2 ° 2 3 , 3 9 " 2 Lat. : 4 8 ° 4 7 , 0 6 " 9

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 :

PLU de la commune de Vitry-sur-Seine en zone UB du PLU, sur les parcelles N° 0220 ,0235 et 0236.

 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ZNIEFF de type les plus proches sont identifiées à 420 m sont les ZNIEFF de type 1 "Prairies et Friches au parc des Lilas" et la ZNIEFF de type 2 " Parc des Lilas".  Source: INPN
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: observatoire des territoires
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'APPB le plus proche est localisé à 7,73 km à l'Est du projet et correspond à "Iles de la Marne de la boucle de Saint-Maur".  Source: INPN
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source: DRIEAT 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"/>	Source: DRIEAT Ile-de-France  Aucun parc naturel n'est situé à proximité de l'aire d'étude.

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"/>	Le site est concerné par le PPBE du Val de Marne (axe routier)  Source: Conseil départemental du Val de Marne
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"/>	Source: Atlas des patrimoines
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site du projet après l'étude bibliographique et d'après la visite de terrain réalisée par l'écologue (voir Annexe 7).
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"/>	La commune de Vitry sur Seine est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine (PPRI - approuvé) et par le risque mouvements de terrain / effondrement de cavités (PPRMT - approuvé). Le site n'est pas concerné par ces deux aléas.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas situé dans le zonage règlementaire du PPRT (approuvé) en vigueur sur la commune de Vitry sur Seine.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BASIAS et BASOL  Le site est classé comme site BASIAS et en partie comme BASOL. Un diagnostic de pollution a été effectué par SOLER IDE, décrivant les modalités de gestion de la pollution identifiée sur site.  Source : Infoterre
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ZRE de l'Albien est localisation sur le territoire communale. Cette nappe n'est pas concernée par le projet.  Source: DRIEAT Ile-de-France
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"/>	Aucun captage ni périmètre de protection d'un captage ne se situe au droit du site.  Source: ARS du Val de Marne
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Inscrit le plus proche se trouve à environ 2,4 km au sud du site. Il s'agit de la "Avenues de Versailles et de la République".  Source: Atlas des patrimoines

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"/>	Le Site Natura 2000 le plus proche se trouve à 8,6 km au nord de la zone d'étude. Il s'agit du site "Sites de Seine-Saint Denis". Source: INPN
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche se trouve à environ 2,7 km au sud du site. Il s'agit de la "Parc municipal". Source: Atlas des patrimoines

## 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
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun prélèvement temporaire (phase chantier) ou permanent (phase définitive) n'est prévu.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun rabattement n'est prévu en phase chantier. En phase exploitation, en cas d'interaction des infrastructures avec la nappe, aucun drainage ne sera réalisé (protection des infrastructures par cuvelage).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déchets issus de la démolition des bâtiments existants (triés, collectés et valorisés si possible en filière spécialisée). Dans le cadre des fondations des futurs bâtiments, des déblais de terres sont à prévoir. Ceux-ci feront l'objet d'une gestion spécifique et seront évacués en filière spécialisée (filières précisées dans le diagnostic de pollution de SOLER IDE).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Apport de matériaux pour la construction du projet (logements, hôtel, commerces et crèche).
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site s'inscrivant dans un tissu construit, il est raccordé aux réseaux d'eau potable de la ville. Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour pourvoir aux besoins futurs en phase exploitation.
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Les seules surfaces dites naturelles qui seront consommées sont les bandes d'espaces verts au sud, représentant une faible richesse naturelle. Une étude écologique a été réalisée. De plus le projet apportera la plantation d'un nombre d'arbre largement supérieur à celui existant aujourd'hui.
	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"/>	Comme vu précédemment, la zone de projet ne se trouve pas à proximité immédiate d'une zone natura 2000.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en centre ville sur un terrain imperméabilisé (parking) et remanié par l'homme. Il se situe dans une zone urbaine plutôt dense. Néanmoins, la réalisation du projet impactera quelques espaces verts fortement anthropisés présent au sud du site.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné par le PPRT en vigueur sur la commune.  Source: Préfecture du Val de Marne
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon la cartographie du zonage réglementaire associé au risque de retrait-gonflement des sols argileux, le site du projet est situé en zone orange et rouge, soit moyennement à fortement exposée.  Le site n'est pas concerné par le risque inondation et le risque mouvement de terrain.  Source: BRGM et Préfecture du Val de Marne
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ayant un usage de centre commercial Auchan et de parking, il n'engendre pas de risque sanitaire.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un diagnostic de pollution a été établi par SOLER IDE et a émis les préconisations nécessaires au vu de la qualité des sols au droit du site d'étude.

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 : véhicules de chantier pour la démolition et la construction des bâtiments ainsi que leur déplacement lié à l'exportation des déchets en filières spécialisées. En phase exploitation : le trafic sera liés aux déplacements quotidiens des futurs riverains et travailleurs. les résultats estimés font apparaître des évolutions de trafic associé au projet assez modérées . Nous sommes en mesure d'affirmer que le projet aura un impact limité.
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux : le bruit modéré des engins durant la période des travaux.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase exploitation : le bruit lié à la circulation des véhicules des futurs riverains sera similaire à la situation actuelle.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux: odeurs liées à la phase d'enrobage des voies créées et aux gaz d'échappement des engins de chantier.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase d'exploitation, les seules nuisances olfactives seraient liées aux émissions de gaz d'échappement par les véhicules réquentant le site, qui seront similaires à l'état actuel.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux : le projet pourra engendrer des vibrations liées au fonctionnement des engins de chantier.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase exploitation : la circulation des véhicules lié au futur parking peut être considérée comme une source de vibrations non significative.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux: les travaux seront réalisés en période diurne, et ne nécessiteront pas d'éclairage.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les préconisations écologues viennent alimenter cette réflexion en ce sens (LED, abaissement de puissance, détection de présence...).
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble de la gestion des rejets dans le cadre de la mise en place du rejet (eaux pluviales et eaux usées) se feront conformément aux prescriptions en vigueur. Réseau eaux pluviale et réseau eaux II
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les EP seront gérées au sein de dispositifs adaptés au contexte local et suffisamment dimensionnés. Les mesures seront explicitées au sein du DLE. L'infiltration sera valorisé autant que possible.

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"/>	Le projet générera des eaux usées domestiques représentant en moyenne 150 L / jour/ habitants, il sera connecté au réseau d'assainissement urbain collectif et les eaux seront traitées au sein de la STEP de Valenton.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets de chantier seront consignés et évacués vers les filières adaptées. Les déblais issus des terrassements des infrastructures seront évacués en filière spécifique. Les déblais issus des creusements des sous-sols seront évacués en filière spécialisée. En phase exploitation, une gestion sélective des déchets (emballages, organiques, spécifiques, résiduels) sera mise en place.
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"/>	L'emprise du projet est actuellement occupée par un centre commercial Auchan et un parking aérien. Le projet envisage la création de commerces, de logements, d'un hôtel d'entreprise, d'une résidence gérée.
	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"/>	L'emprise du projet est actuellement occupée par un centre commercial Auchan et un parking aérien. Le projet envisage la création de commerces, de logements, d'un hôtel d'entreprise, d'une résidence gérée.

## 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 :**

Le projet de construction d'un ensemble immobilier s'inscrit dans une temporalité proche de celle du projet d'aménagement des Ardoines, qui est la principale zone d'activités de la ville de Vitry-sur-Seine . Ce projet porté par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis compte 2 ZAC, à savoir la Gare Ardoines et Seine Gare Vitry. Ce projet qui a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des Vitriots à travers un meilleur accès aux transports, aux logements, le développement des activités économiques ou encore la diversification de l'offre commerciale a débuté en 2021 et devra se poursuivre en jusqu'en 2028 avec la livraison de logements des secteurs Gare et Cavell (Zac Seine Gare Vitry).

La circulation des véhicules de chantier, vu la proximité des 2 projets pourrait générer des effets cumulés ponctuels

---

### 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

---

---

### 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).

Le projet se situe en centre ville. Compte-tenu du contexte déjà anthropisé du secteur, les impacts sur la faune et la flore sont extrêmement limités. Les habitats rencontrés sont dominés par des milieux artificialisés (imperméabilisation totale).

Comme tout projet d'aménagement ou de construction, des nuisances temporaires en phase chantier seront inévitables. Néanmoins, les mesures adéquates seront prises en phase chantier afin de limiter les impacts sur le milieu naturel et la santé humaine (balisage, mesures anti-pollution, adaptation du calendrier des travaux, gestion des déchets de chantier...). Les matériaux de terrassement seront valorisés et un équilibre déblais/remblais sera recherché autant que possible. Les nuisances de chantier seront limitées au maximum afin de préserver les populations inhérentes aux travaux. L'utilisation de matériaux recyclables sera privilégiée dans le cadre du projet, ainsi que les circuits courts pour l'élimination des déchets de chantier et limiter l'impact carbone.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols seront rejetées vers le réseau communal. Par ailleurs, le projet a été conçu afin de limiter l'imperméabilisation et de donner une large place aux espaces verts et plantés. Sur un terrain aujourd'hui imperméabilisé à 100 %, le projet souhaite réinstaller la nature en ville avec 4 654 m<sup>2</sup> d'espaces verts au total (hors toitures végétalisées), soit la renaturation de 26 % de la parcelle contre les 20% demandés par le PLU.

Les enjeux identifiés sur le site, qualifiés de faible, seront pris en compte par des mesures spécifiques mis en œuvre en phase chantier. L'ensemble des sensibilités liées à la biodiversité est explicité dans le diagnostic écologique disponible en Annexe 9.

## 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.

Le projet valorise un terrain déjà construit. Le projet respecte donc le futur cadre réglementaire de la zéro artificialisation nette en valorisant les terrains actuels. Par ailleurs, l'emprise future des surfaces imperméabilisées sera inférieure à celle actuelle. En réhabilitant des terrains artificialisés déjà occupé par des bâtiments, le projet n'entraîne de fait aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les principaux enjeux identifiés feront l'objet de dossiers réglementaires spécifiques (dossier loi sur l'eau) détaillant les mesures prises ainsi que les incidences résiduelles. Les enjeux écologiques globaux sont faibles et des mesures de réduction seront mises en place afin de limiter les impacts. Ainsi, au regard de ces éléments, il ne semble pas que le projet nécessite une évaluation environnementale.

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> .	<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 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

 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: Notice environnementale (SOLER IDE)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe 9 : Diagnostic écologique (impact sur la biodiversité)	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe 10 : Diagnostic de pollution SOLER IDE	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annexe 11: Etude de Trafic	<input checked="" type="checkbox"/>
5		<input 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

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le   /   /

Signature  
numérique de  
Coignard  
Date :  
2024.10.14  
14:08:09  
+02'00'

Signature du (des) demandeur(s)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de  
l'environnement

## Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

### Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

**NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER  
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

#### Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

#### Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

42

Extensio  
n

Nom de la voie

Rue de Paradis

Code postal

7 5 0 1 0

Localité

Paris

Pays

FRANCE

Tél

0659634115

Fax

Courriel

acoignard@nhood.com

#### Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

Jacquin

Prénom

Jeffrey

Qualité

Responsable de Programme

Tél

0630416477

Fax

Courriel

j.jacquin@groupe-quartus.com

**En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.**

## Co-maîtrise d'ouvrage

Aurélien Coignard  
42 rue de paradis  
75010 Paris  
0659634115  
acoignard@nhood.com

# ANNEXE 3

Plan de situation au 1/25 000 ème

## LOCALISATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

N° dossier : 121056 SI MAS 07a

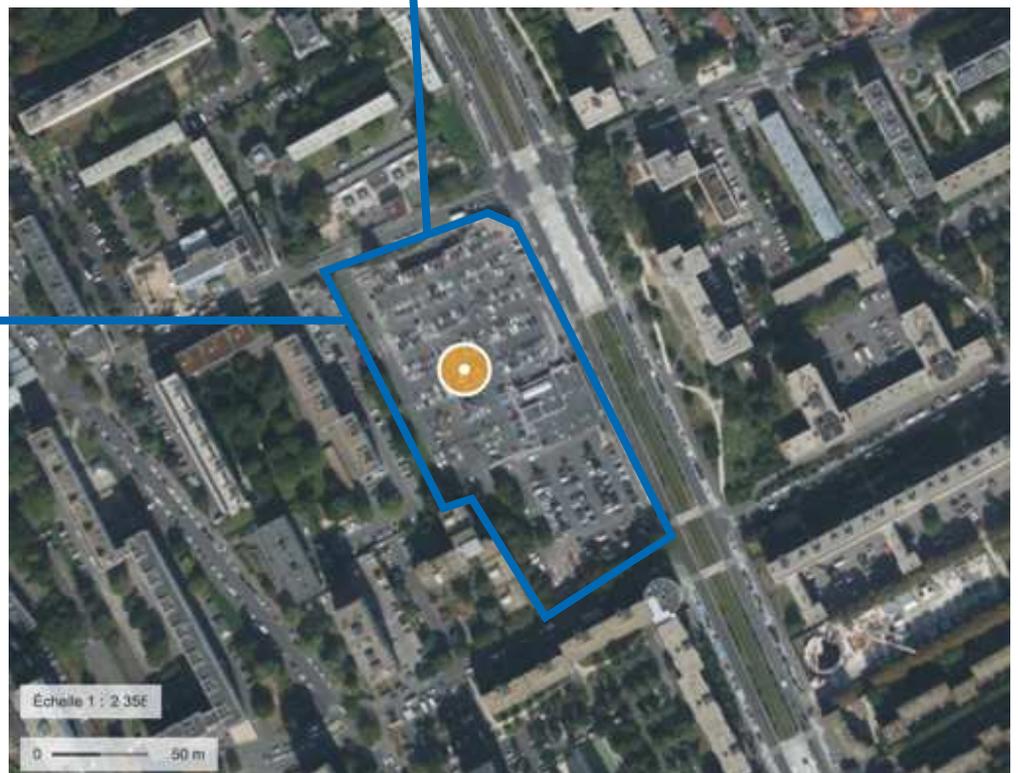
Chantier : VITRY SUR SEINE

Prestation : INF

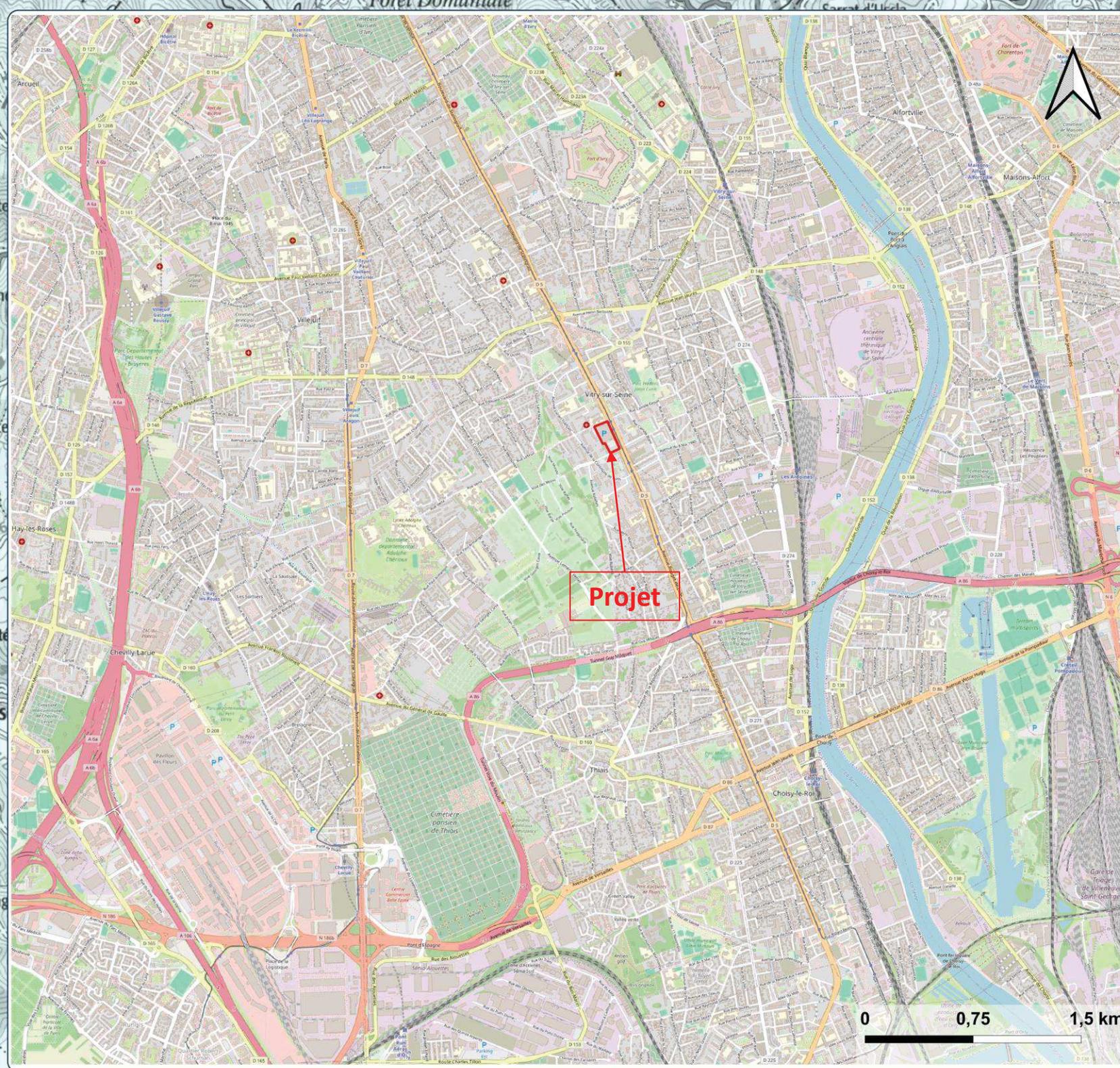


Source: Carte IGN, Géoportail

Zone d'étude



Agrandissement



# Légende

Zone d'implantation potentielle

**Projet**

Sources : © Fond cartographique : IGN SCAN 25

Références client :

Date de réalisation :  
Septembre 2024



# ANNEXE 4

Photographies de la zone d'implantation

# Légende

## Administratif

- ▶ Localisation des prises de vue
- ▭ Zone d'implantation potentielle



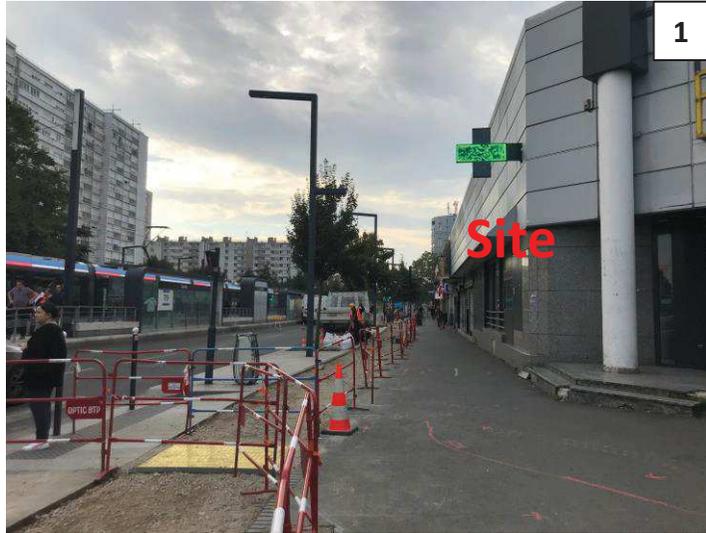
Sources : © Fond cartographique : IGN SCAN 25

Références client :



Date de réalisation :  
Septembre 2024

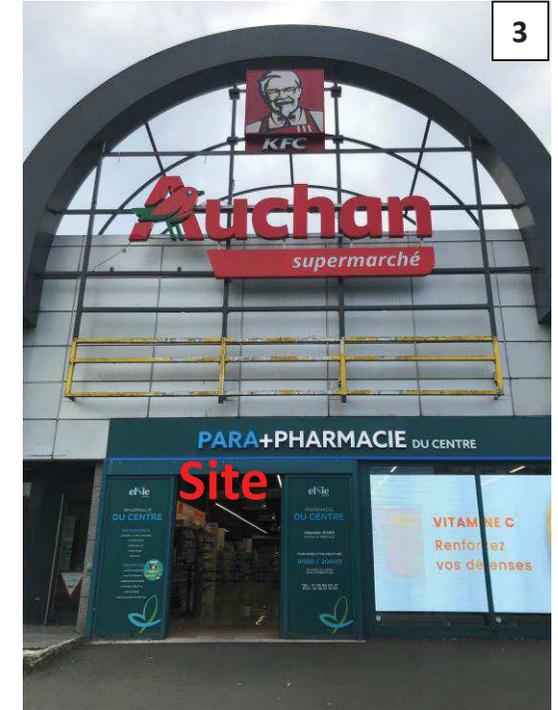




Photographie 1 : Vue depuis la D5 projet en direction du Sud



Photographie 2 : Vue depuis la D5 projet en direction de l'Ouest



Photographie 3 : Vue à l'intérieur de la zone d'étude



Photographie 4 : Vue à l'intérieur de la zone d'étude



Photographie 5 : Vue à l'intérieur de la zone d'étude

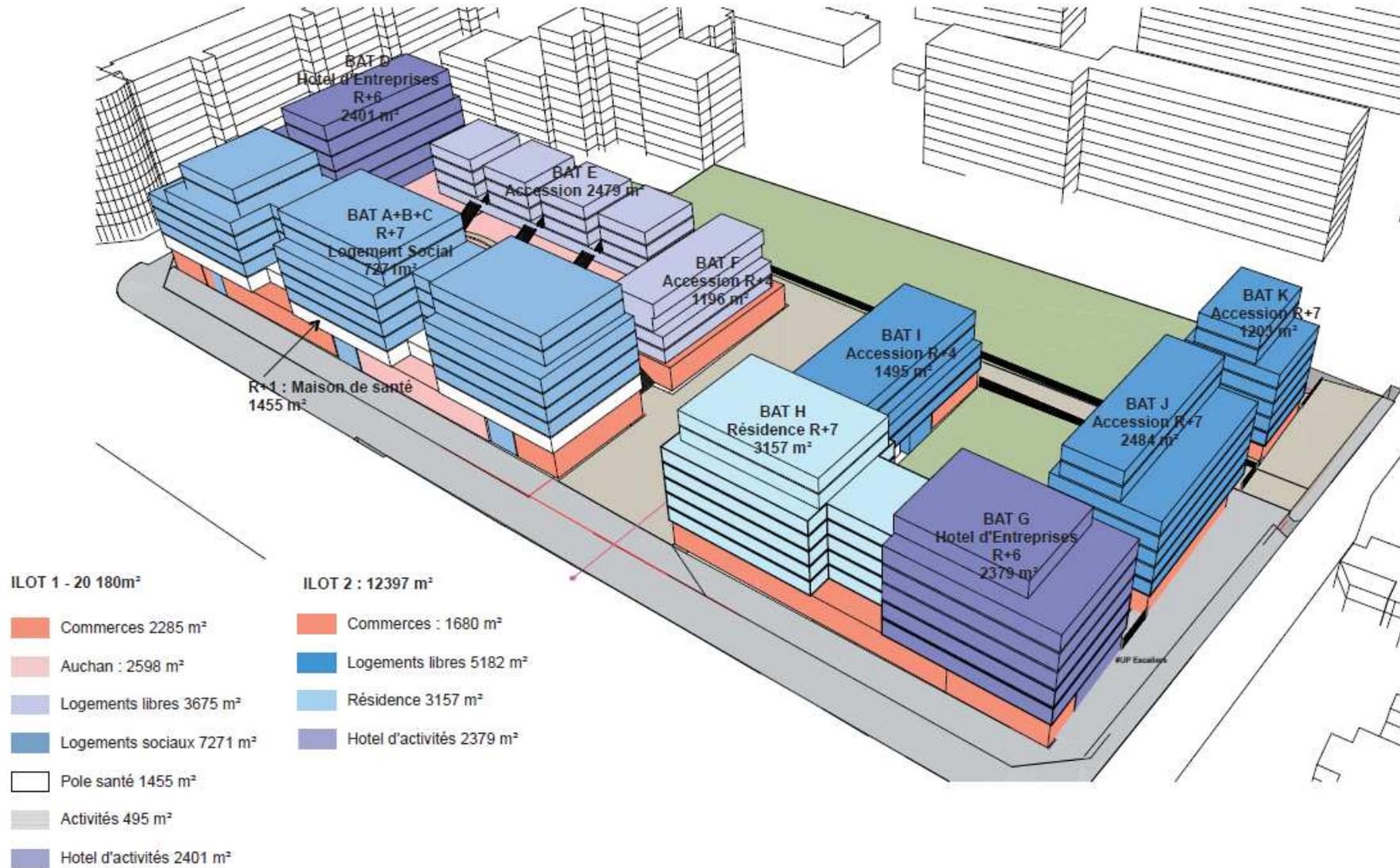
# ANNEXE 5

## Plans du projet

# PLAN DE MASSE



# Répartition programmatique







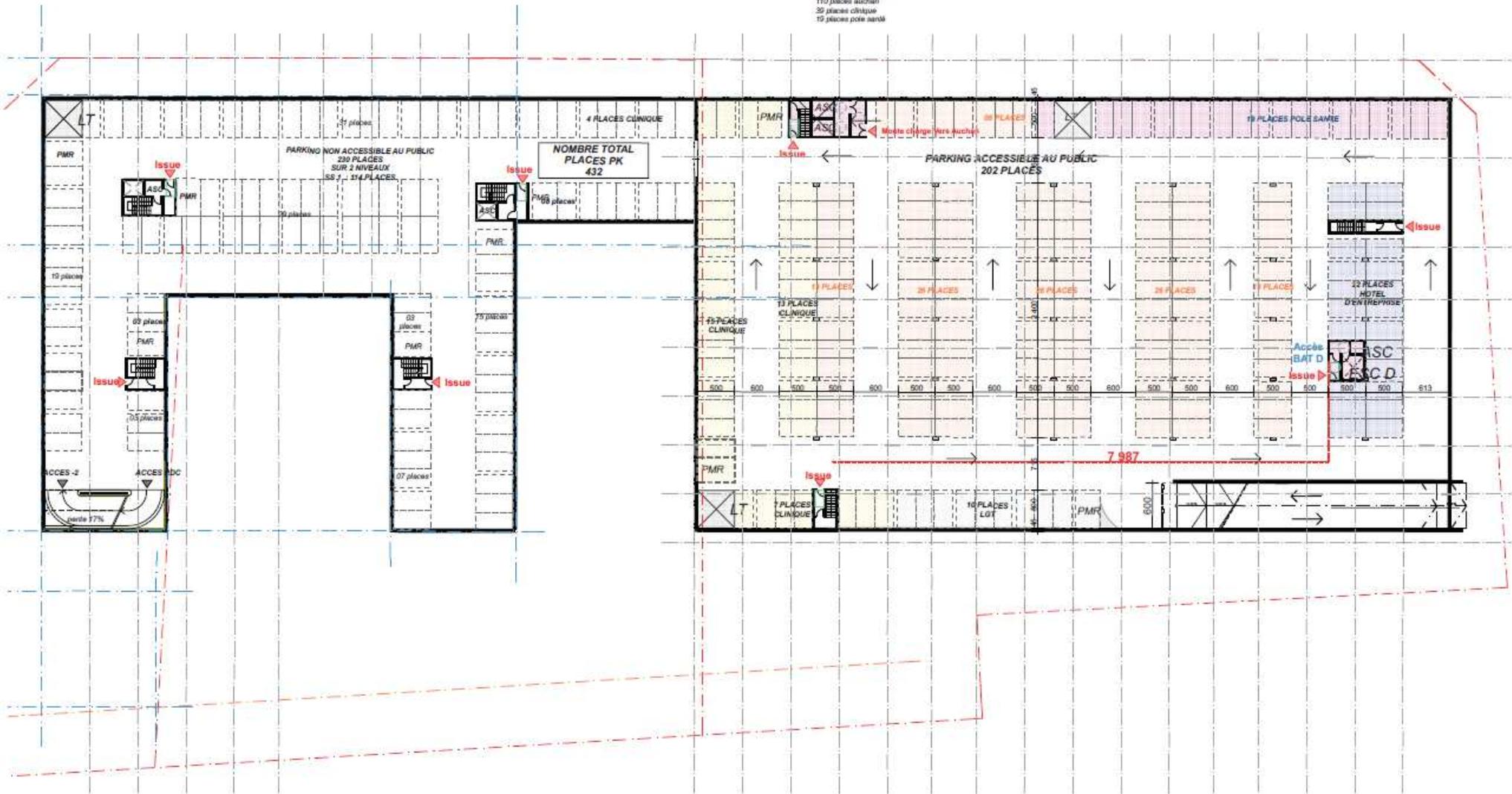


# PLAN DU PARKING NIVEAU -1



# PLAN DU PARKING NIVEAU -1

- 22 places hotel d'accueil
- 55 places type ascenseur
- 110 places autohan
- 35 places clinique
- 19 places pote saimé





# PLAN DES RESEAUX PROJETES

# VUE DU PROJET DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC

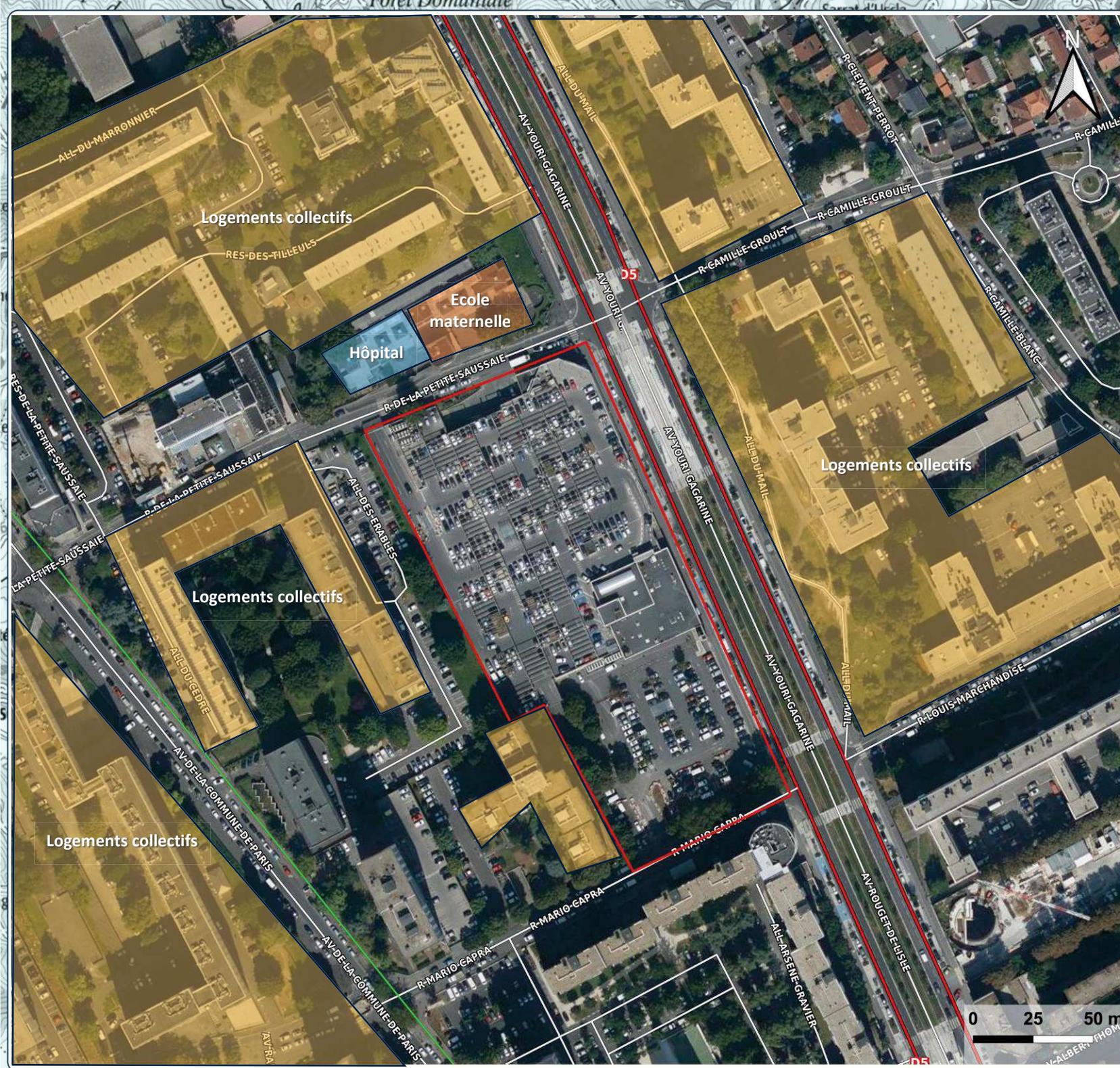


# VUE DU PROJET DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC



# ANNEXE 6

## Plan des abords du projet



**Légende**  
 [Red outline] Zone d'implantation potentielle  
 [Blue outline] BD Topo® - Réseau routier

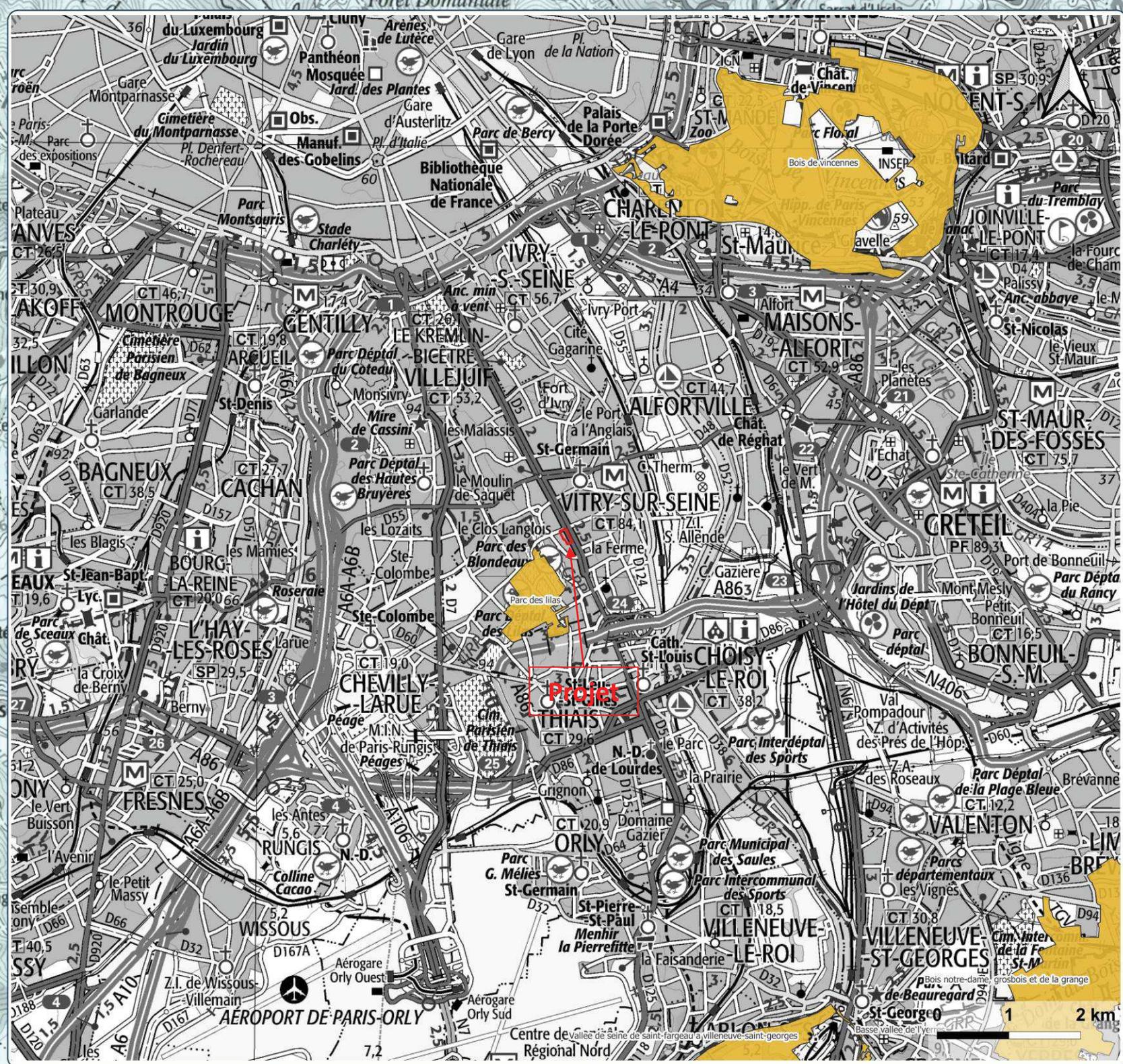
Sources : © Fond cartographique : IGN SCAN 25

Références client :  
  
 with citizens • For citizens

Date de réalisation :  
 Septembre 2024  
  
 SOLER IDE  
 GROUPE VERTICAL SEA

# ANNEXE 7

Localisation du site par rapport au(x)  
zone(s) Natura 2000



## Légende

**Administratif**

- Zone d'implantation potentielle

**Milieu naturel**

- Znieff de type 2

Sources : © Fond cartographique : IGN SCAN 100

Références client :



with citizens • for citizens

Date de réalisation :  
Septembre 2024



SOLER IDE  
GROUPE VERTICAL SEA

# CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE SUR LA COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE

Vitry-sur-Seine (94)

## ANNEXE 8 : NOTICE ENVIRONNEMENTALE

*Septembre 2024*

*Réf : 121056*



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA ZONE D'ETUDE .....</b>	<b>5</b>
1.1	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE .....	5
1.1.1	LES RESULTATS D'ANALYSES DU SOL .....	7
1.1.2	CLIMAT .....	9
1.1.3	HYDROGEOLOGIE .....	10
1.2	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNANT LE MILIEU NATUREL .....	12
1.3	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNANT LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE .....	14
1.4	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN .....	15
<b>2</b>	<b>INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET ET PROPOSITIONS DE MESURES .....</b>	<b>19</b>
2.1	INCIDENCES POTENTIELLES EN ABSENCE DE MESURES .....	19
2.2	PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES .....	21
2.2.1	MESURES DE REDUCTION EN PHASE CHANTIER .....	22
2.2.2	MESURES EN PHASE EXPLOITATION .....	31
2.2.2.1	Evitement .....	31
2.2.2.2	Réduction .....	31