



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 : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Restructuration d'un ensemble immobilier à Morangis.

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

CEM Réalisation Paris

Raison sociale

N° SIRET

9 4 0 8 9 2 5 2 4 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

VOISIN

Prénom(s)

Philippe

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. Travaux, constructions et opérations d'aménagements	a) Travaux et construction qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² .

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 terrain projeté est actuellement occupé par 3 bâtiments de type industriel, de stockage et un bâtiment de bureau. Le projet consiste à réaménager le site existant.

Il est prévu la démolition des 3 bâtiments existants puis la construction de 2 bâtiments d'activité (industriel, bureaux et entrepôt).

Le bâtiment A sera composé de 3 cellules avec bureaux en mezzanines tandis que le bâtiment B sera composé d'une cellule avec des bureaux en mezzanine.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus sur une partie de la toiture (30%).

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Restructuration d'un site existant
- Aménagements paysagers complémentaires
- Gestion hydraulique du projet conforme au règlement actuellement opposable

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet sera certifié à minima Breeam Excellent et respectera également les exigences RE2020. L'ensemble du chantier respectera des consignes strictes de bonne gestion environnementale : tri et gestion des déchets, collecte et traitement des effluents, réduction des émissions sonores...

Le design de l'extension et la reprise des façades du bâtiment existant permettent une lecture unifiée du projet.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Projet en blanc, nouvel exploitant encore inconnu.
Les futures activités ne seront pas concernées par la réglementation ICPE.

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 un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 ainsi qu'à un permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain	26 014 m ²
SDP totale bâtiment A	8789 m ²
SDP totale bâtiment B	1427 m ²
Hauteur bâtiment A	11 m
Hauteur bâtiment B	11.5 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " E Lat. : ° , " 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 :

Le site se trouve en partie sur la commune de Morangis.

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

Le site est classée en zone UI, zones urbaines à destination d'activités économiques, au titre du PLU de Morangis.

 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"/>	La ZNIEFF la plus proche se trouve à 16 km du site.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	

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"/>	L'Essonne est couverte par un PPBE, sa 4e échéance a été approuvée pour la période 2024-2029. Celui-ci concerne les infrastructures de transport, notamment l'A6 qui passe à proximité du site. Cependant, le projet ne sera pas de nature à engendrer un trafic significatif et donc d'influencer sur le bruit lié au transport.
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"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est localisé sur une zone probablement non humide. De plus, le projet prendra place sur un site totalement artificialisé.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	Aucun site Natura 2000 ne se trouve à proximité du site, la zone la plus proche se trouve à plus de 16 km.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable de la commune pour les besoins du personnel mais ne nécessitera pas de prélèvements d'eau au titre d'une activité industrielle.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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
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 site est raccordé au réseau d'eau potable pour les besoins du personnel.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas la perturbation ou la destruction de la biodiversité existante. Au contraire, le projet permettra une réorganisation de l'aménagement paysager avec la plantation d'arbres à canopée large ainsi que des plantations complémentaires sur l'ensemble de la parcelle.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est situé à distance suffisante de toute zone natura 2000 (~16km)
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prendra place sur un site complètement artificialisée, où les anciens bâtiments y seront démolis.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à engendrer des risques sanitaires.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	Le projet engendrera des déplacements de VL et de PL. Ce trafic peut être qualifié de non significatif étant donné le contexte actuel de la zone.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'activité n'est pas spécialement génératrice de nuisances sonores. Le site est situé au sein d'une zone d'activité, l'activité dans ce contexte.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux; l'ensemble des engins et appareils utilisés sera conforme à la réglementation en vigueur en matière d'émissions sonores.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne sera pas à l'origine de nuisances olfactives.
	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"/>	Il n'engendrera pas non plus de vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses seront assimilables à l'éclairage public (éclairage des voiries et des parkings).
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ces émissions s'inscriront dans le contexte actuel du site (existant)
	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"/>	Deux bassins enherbés sont aménagés pour gérer les eaux pluviales ainsi qu'un massif infiltrant. Les eaux de voirie sont dirigées vers les bassins après passage par un séparateur à hydrocarbures.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est raccordé au réseau eaux usées communal déjà présent sur la rue.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'exploitation du site ne sera pas à l'origine d'effluents industriels.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ce type d'activité n'est pas de nature à engendrer une quantité significative de déchets. Principalement des déchets non dangereux assimilés à des DIB (papiers, cartons...). Une très faible quantité de déchets dangereux pourra être générée, limité à un usage domestique ordinaire (piles, bidons souillés...). Ils seront stockés, transportés, évacués de telle sorte à ne pas porter atteinte au milieu naturel et conformément à la réglementation en vigueur.
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 site étant à l'écart de tout site classé, inscrit ou de monuments historiques, le projet ne portera pas atteinte au patrimoine. Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est située au droit du site ou à proximité.
	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"/>	Aucune modification de l'usage des sols n'est attendue, les parcelles aménagées ne sont pas des parcelles agricoles.

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 :

L'analyse des effets cumulés est présentée dans le document des annexes.

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

Le projet est soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA, relatif au rejet des eaux pluviales. Dans ce cadre, la société assurera la gestion et l'entretien des réseaux et des ouvrages de collecte des eaux pluviales et des eaux usées. Elle s'assurera notamment de l'entretien du séparateur d'hydrocarbures à fréquence annuelle, de l'entretien des ouvrages de rétention et de canalisations.

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 manière générale, les mesures suivantes seront appliquées afin de réduire les effets potentiels de la phase travaux :

- Le bruit : l'ensemble des engins et appareils utilisés sera conforme à la réglementation en vigueur en matière d'émissions sonores.
- Les poussières : les voies de circulation seront nettoyées régulièrement, les véhicules sortant feront l'objet d'un nettoyage.
- Effet visuel : le chantier sera conduit de manière à limiter au maximum l'impact visuel en stockant les déchets générés en bennes et en procédant à des nettoyages fréquents.
- Le sol et le sous sol : si un déversement accidentel venait à se produire ou une quelconque fuite sur les engins, il est prévu l'utilisation d'absorbants pour contenir le liquide répandu ; l'ensemble des aires de circulation sont en enrobés. Ce revêtement imperméable permettra de récupérer sur le site les eaux d'extinction en cas d'un incendie ou encore de récupérer les produits répandus lors d'un accident.

Une séquence ERC détaillée est présentée dans le document des annexes.

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.

Au vu de :

- La nature du projet, à savoir la restructuration d'un ensemble immobilier
- Les faibles enjeux concentrés en phase travaux
- L'activité projetée (non ICPE)

Il apparaît qu'une évaluation environnementale est peu proportionnée aux enjeux du projet.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	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.	<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	ZNIEFF	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Mémoire en réponse	<input checked="" type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input 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

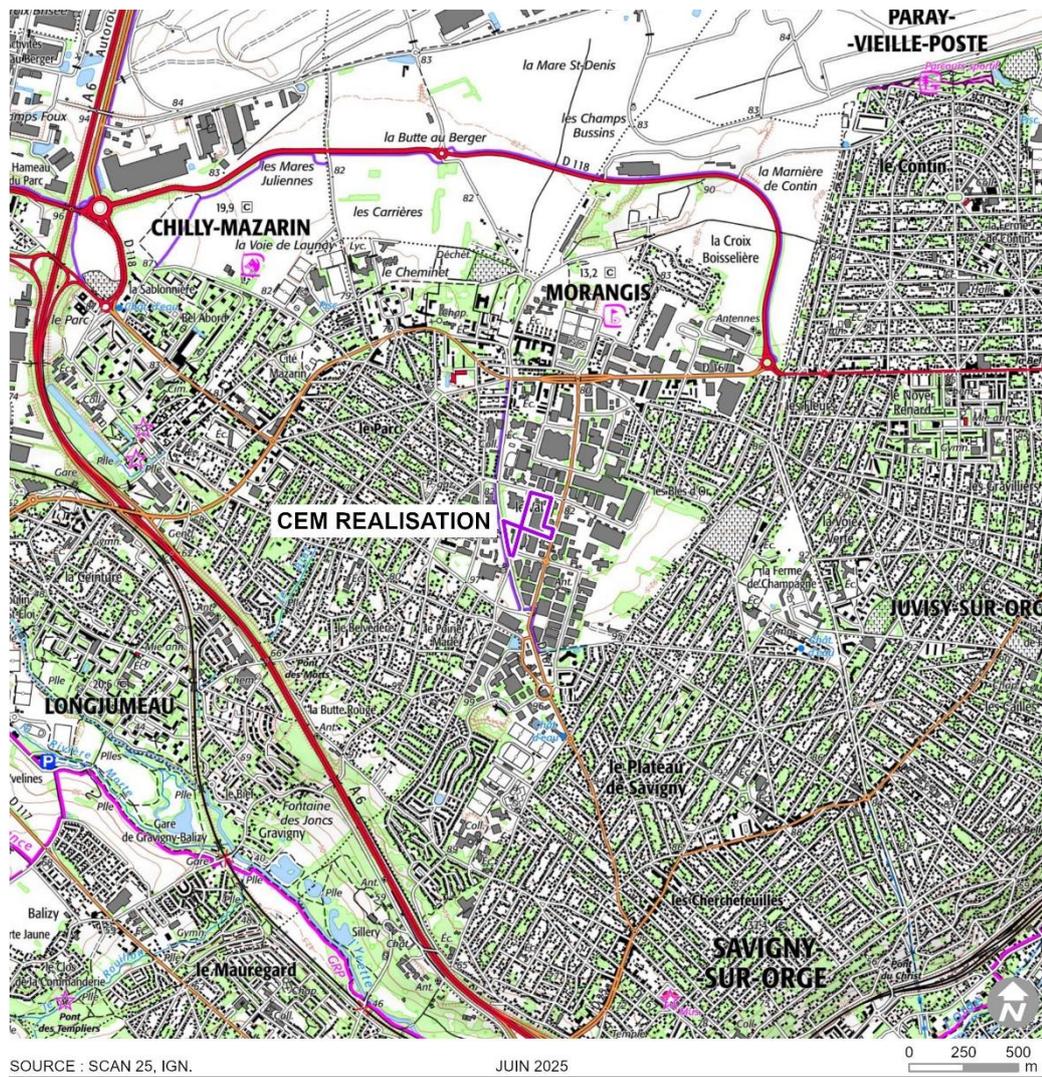
Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)

1.2. Plan de situation locale

Annexe n° 2 : Plan de situation locale



1.3. Photographies datées de la zone d'implantation

Annexe n° 3 : Localisation des prises de vue



LOCALISATION DES PRISES DE VUE

-  environnement éloigné
-  environnement proche

SOURCE : BD ORTHO, IGN.

JUILLET 2025



Illustration n° 1 : Vue rapprochée

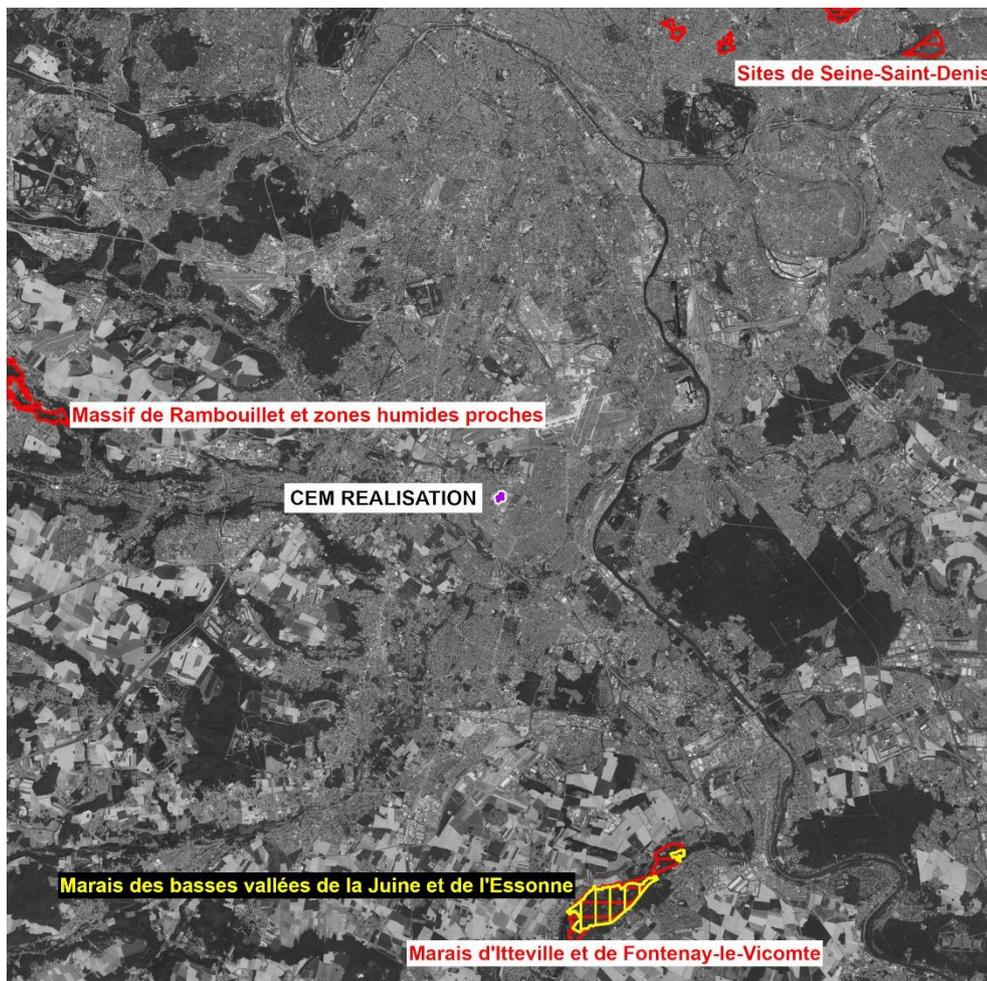


Illustration n° 2 : Vue éloignée



1.6. Natura 2000

Annexe n° 6 : Localisation des zones Natura 2000



NATURA 2000

-  Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale (ZPS))
-  Directive Habitat (Zone Spéciale de Conservation (ZSC))

SOURCES : INPN ; BD ORTHO, IGN.

JUIN 2025



2. MEMOIRE EN REPONSE

Une demande de compléments a été adressé en date du 10 juillet 2025, demandant les précisions suivantes.

Tableau n° 1 : Récapitulatif de la demande de compléments

Observation n°1	D'autres projets futurs sont-ils prévus aux alentours du vôtre ? Dans l'affirmative, par quels maitres d'ouvrage et sous quels calendriers pour les différentes opérations ? Votre projet s'inscrit-il sur le périmètre d'une ZAC ou d'une OAP ?
Observation n°2	Hauteur des bâtiments

2.1. Observation n°1

Pour établir la prise en compte des autres projet susceptibles d'induire des effets cumulatifs avec le projet de la société CEMR, les critères suivants ont été suivis :

- Les projets d'aménagements ou d'infrastructures réalisés, en cours de réalisation ou à venir, mais ayant tous fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale dans les 5 dernières années. Ces avis ont été consultés directement sur le site internet de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)
- Les communes retenues pour la recherche des avis de l'Autorité Environnementale sont celles qui se situent dans le rayon d'affichage de 3 kilomètres par rapport aux limites de site

Après consultation du site de la MRAe d'Ile-de-France, il apparait qu'aucun projet ne soit recensé sur les 5 dernières années, dans un périmètre de 3 kilomètres.

Cependant deux projets se situant sur les communes voisines ont été identifiés.

Tableau n° 2 : Avis de l'autorité environnementale sur les projets à proximité

Commune	Avis de l'autorité environnementale	Référence de l'avis
Epinay-sur-Orge	Projet de construction d'un ensemble immobilier mixte	N° APJIF-2024-059
Plateforme aéroportuaire du Paris-Orly Wissous et Paray-Vieille-Poste	Projet du parc d'activité des Avernaises	N° APJIF-2023-034

Les principaux enjeux environnementaux des projets sont les suivants :

- Les pollutions, nuisances et la préservation de la santé humaine
- Les déplacements
- La gestion des eaux pluviales
- Le climat et les consommations énergétiques
- L'intégration du projet dans son environnement (biodiversité, continuités écologiques et paysage)

❖ Analyse des effets cumulés

L'analyse des principaux impacts de ce projet pouvant se cumuler avec le projet sont détaillés dans le tableau suivant.

Tableau n° 3 : Analyse des effets cumulés entre les projets

Impacts	Commentaires
Les pollutions, nuisances et la préservation de la santé humaine	Le projet ne sera pas de nature à engendrer des risques sur la santé humaine. Aucune exploitation ICPE n'est prévue.
Les déplacements	Le projet de CEMR engendrera des déplacements de VL et de PL. Ce trafic peut être qualifié de non significatif étant donné le contexte actuel de la zone.
La gestion des eaux pluviales	Le projet de CEMR prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration et dans une moindre mesure un rejet au réseau (en cas de nécessité). Deux bassins enherbés sont aménagés pour gérer les eaux pluviales ainsi qu'un massif infiltrant. Les eaux de voirie sont dirigées vers les bassins après passage par un séparateur d'hydrocarbures. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau se fait dans le respect du débit de 1 l/s/ha.
Le climat et les consommations énergétiques	Des panneaux photovoltaïques sont prévus sur une partie de la toiture. Le projet sera certifié à minima Breeam Excellent et respectera les exigences RE2020.
L'intégration du projet dans son environnement	Le site existant présente un traitement paysager de qualité limitée. La réorganisation du site existant permettra de mieux gérer et concentrer les espaces de pleine terre. Les plantations existantes sont conservées en grande partie et sont complétées par les arbres d'accompagnement des parkings. Dans le cadre du projet, des arbres à canopée large sont plantés en accompagnement.

❖ Conclusion

Aucun effet cumulatif notable n'est à prévoir entre le projet CEMR et les autres projets recensés à proximité. L'intégration de ce projet dans son environnement ne soulève donc pas d'enjeu environnemental majeur au titre des effets cumulés.

Le projet ne se trouve pas au sein d'une ZAC ou d'une OAP.

2.2. Observation n° 2

Projet :

- Bâtiment A :
 - 10.83 m par rapport au niveau +0.00 (84.50 NGF) = 95.33 NGF
 - Hauteur de la construction par rapport au terrain naturel = 11 m
- Bâtiment B
 - 10.83 m par rapport au niveau +0.00 (86.00) = 96.83 NGF
 - Hauteur de la construction par rapport au terrain naturel = 11.5 m

2.3. Mesures ERC

Une part notable des mesures présentées ci-après ont été définies en amont de la réalisation d complément au dossier de cas par cas du projet. Ces « mesures » sont directement prises en compte dans l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et sont listées ci-après.

Thématiques	Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement et la santé	Modalité de suivi des mesures « ERC »
Patrimoine et paysage		
Paysage	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation rationnelle des trafics (approvisionnement ou sortie) et du stationnement liés au chantier. ✓ Soins particuliers à apporter à la tenue du chantier et à son organisation, de façon à minimiser les impacts visuels liés au dépôt de matériaux, les salissures liées au passage des engins. ✓ Remise en état du site réalisée à la fin des travaux. 	<p>Vérification de la remise en état effective de la zone impactée par les travaux (reconstitution des sols, enrobés, mobiliers urbains et selon programme de voirie ...)</p> <p>Instruction d'un Permis de Construire pour chaque site de production</p>
Cadre de vie et santé		
Hygiène et sécurité liées au chantier	<p>Evitement</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nettoyage des engins et matériaux sur site pour éviter toutes dispersions hors de la zone de chantier, ✓ Sensibilisation du personnel de chantier sur ces points. <p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nettoyage des voiries souillées par les entreprises ✓ Signalisation des chantiers à l'égard de la circulation publique ✓ Afin de minimiser la gêne aux usagers et aux riverains de la voie publique et les atteintes occasionnées aux domaines privés et public, ainsi que la coordination des interventions sur le domaine public, un calendrier prévisionnel des travaux est fixé par le maître d'ouvrage 	<p>En cas de présence avérée de sols pollués, les lieux d'évacuation des sols pollués seront indiqués à la police de l'environnement via les bordereaux de suivi des déchets.</p> <p>Contrôle des formations du personnel intervenant sur le chantier.</p>

Thématiques	Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement et la santé	Modalité de suivi des mesures « ERC »
Ambiance acoustique	<p>Evitement</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aucun travaux ne sera réalisé en période nocturne à savoir entre 22 h et 6 h du matin, sauf requête impérative des gestionnaires de voiries. <p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réduction du bruit à la source, utilisation d'engins de chantier disposant de certificats de contrôles, capotage du matériel bruyant. ✓ Limiter l'exposition des riverains (limitation de la tranche horaire, évitement des sites sensibles lors de l'implantation des accès de chantier). 	L'exploitant répondra aux potentielles interrogations des riverains.
Qualité de l'air	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Utilisation de véhicules et équipements aux normes (échappement et taux de pollution) et entretien/contrôle régulier. ✓ Mise en place de dispositifs particuliers (bâches...) au niveau des aires de stockage des matériaux, des zones de travaux... susceptibles de générer des envols de poussières, ✓ Arrosage des pistes de manière préventive pour fixer la poussière (si nécessaire) 	<p>Contrôle de l'état d'entretien des différents équipements sur le chantier.</p> <p>Vérification du bon respect des règles de conduite sur le chantier : coupure des moteurs.</p>
Vibrations	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A titre préventif (respect de certains horaires, réalisation d'états des lieux des constructions sensibles, choix de matériel le moins nuisible...). 	Pour les vibrations, état des lieux des constructions sensibles et surveillance des seuils fixés.
Milieu physique		
Pollution des sols provenant du chantier	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en place de kit de dépollution dans les véhicules de chantier, extractions des matériaux souillés par une entreprise agréée et envoi en centre de traitement ou stockage. ✓ Entretien et suivi régulier des engins et matériels de chantier. 	<p>Vérification de la bonne provenance des matériaux ainsi que la mise en œuvre des matériaux adaptés.</p> <p>Vérification du respect des règles du plan d'alerte et d'intervention en cas de pollution accidentelle.</p>

Thématiques	Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement et la santé	Modalité de suivi des mesures « ERC »
Déchets de chantier	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en place de dispositifs de collecte des déchets (conteneurs, poubelles...) et du tri sélectif. ✓ Acheminement par des entreprises spécialisées des déchets vers des filières de valorisation ou d'élimination spécifiques. ✓ Nettoyage du chantier, des installations et des abords en permanence 	En cas d'élimination de déchets dangereux, les bordereaux de suivi seront conservés.
Hydrogéologie (Eaux souterraines)	<p>Evitement</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le projet ne se trouve au sein d'aucun périmètre de captage rapproché ou éloigné de captage AEP. 	Suivi du planning des différentes phases de travaux et vérification de sa cohérence avec les différents enjeux identifiés.
Climat	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les émissions de gaz à effet de serre inhérentes au chantier seront réduites au minimum par le respect de bonnes pratiques (coupures moteurs, plans de circulation, entretien régulier des engins de chantier...). <p>Compensation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les effets négatifs résiduels de la phase travaux seront compensés par les impacts positifs de la phase d'exploitation du réseau de chaleur 	-
Milieu naturel		
Habitats naturels remarquables Milieux humides et aquatiques Biodiversité	<p>Evitement</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Evitement temporel : Si le déplacement d'un arbre ou la suppression d'arbustes est nécessaire, ces opérations seront réalisées prioritairement entre les mois de septembre et de novembre afin d'éviter tout risque d'impact sur l'avifaune nicheuse (très mobile et peu sensible à cette période) <p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les espaces verts seront gérés sans produits phytosanitaires et en fauche tardive pour favoriser la biodiversité 	Responsable du chantier/Ecologue

Thématiques	Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement et la santé	Modalité de suivi des mesures « ERC »
Milieu humain		
Servitudes et réseaux	<p>Evitement</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Concertation avec les concessionnaires des réseaux pour les identifier de manière exacte et les éviter si possible. ✓ Etablissement d'un plan de localisation exacte des réseaux dans les études ultérieures. <p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Concertation avec les concessionnaires et les aménageurs urbains des projets connexes pour identifier de manière exacte les réseaux qui n'auront pu être évités (limiter les interventions, les coûts et de fait les coupures) ; ✓ Information préalable des populations susceptibles d'être concernées par des coupures temporaires de réseaux. 	Les déclarations de travaux
Effet sur la population	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Travaux limités le plus possible aux emprises nécessaires 	Les coordinateurs HSE vérifieront le respect du plan d'organisation de chantier. Contrôle des rejets des sites ICPE par la DREAL (déclaration avec contrôle périodique)
Activité économique et service	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Phasage et accessibilité, relatifs au chantier, adaptés au contexte des travaux. ✓ Information des activités économiques et industrielles sur le déroulement du chantier. ✓ Information des établissements et populations concernés à proximité du chantier 	
Trafic	<p>Réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La circulation sera étudiée en amont des travaux afin d'éviter un maximum de surcharger les axes de circulation 	Collaboration avec les services de la ville.

L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction des incidences sera suivi par les responsables du chantier. Une personne nommément désignée ou son représentant sont garant du respect des mesures proposées.