



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



N° 14734 * 04

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 : 01 / 09 / 2025

Dossier complet le : 29 / 09 / 2025

N° d'enregistrement : F01125P0154

1 Intitulé du projet

Projet immobilier mixte localisé au 150-154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine.

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

FAIR' PROMOTION

Raison sociale

FAIR' PROMOTION

N° SIRET

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

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

Nom

RIVIERE

☒ Monsieur

Prénom(s)

Marc

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

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39 a)	Travaux et construction créant une surface plancher d'environ 12 600 m ² sur une emprise au sol de 0,61 ha à destination d'un programme mixte à dominance résidentielle et incluant le développement de cheminements piétons dont une venelle piétonne prévue entre le boulevard de Stalingrad et le Stade des Lilas.

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 s'inscrit sur un site occupé comprenant des locaux "industriels/activités" (magasin de peinture et magasin "d'objets asiatiques"), un équipement vétuste en lien avec le stade des Lilas (limitrophe au périmètre de projet - type vestiaire) et un logement de gardien (et son annexe). A l'exception du logement de gardien, l'ensemble des constructions sera démolis.

Le projet tient à la création :

- de 183 logements répartis dans 3 bâtiments résidentiels (deux bâtiments type "logements sociaux" en front du boulevard de Stalingrad et un dernier bâtiment côté stade des Lilas, en accession libre) ;
- de 3 locaux commerciaux en RDC des trois bâtiments pour participer à la dynamisation et à la diversification de l'offre commerciale sur le secteur ;
- d'un équipement pour les besoins du stade Lilas en RDC (vestiaire d'environ 380 m² SDP).

Le projet prévoit la création de cheminements piétons exclusivement sur la partie sud du site, dont une venelle piétonne d'une longueur d'environ 100 m (rétrocédée ultérieurement à la ville d'Ivry-sur-Seine) et de nouvelles surfaces paysagères.

4.2 Objectifs du projet

Le projet poursuit plusieurs objectifs :

- une montée en gamme de l'offre de logements au sein du boulevard de Stalingrad à travers le développement d'un programme immobilier mixte ;
- dynamiser l'offre commerciale au sein du quartier en développant des locaux commerciaux dans les RDC des nouvelles constructions ;
- doter le site, très minéral, d'une véritable armature paysagère à travers l'implantation de larges espaces végétalisés et la plantation d'arbres ;
- créer une liaison piétonne entre le boulevard de Stalingrad (qui borde le site de projet à l'Est) et le stade des Lilas (limitrophe du site de projet à l'Ouest) qui permettra de renforcer la connexion entre les quartiers et les transports de la ville.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le phasage prévisionnel des travaux, qui s'étendront sur environ 27 mois, est le suivant :

- Début des travaux : T1 2026 ;
- Phase "démolition" : T3 2026 (durée d'environ 3 mois) ;
- Phase "construction" : T4 2028 livraison du projet.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En termes de volumétries (voir également annexe 8), l'architecture du projet s'articule autour de trois volumes principaux, répartis de manière hiérarchisée selon leur position sur la parcelle : deux bâtiments en R+13 : l'un donnant sur le boulevard de Stalingrad (Ouest du site), l'autre situé au cœur de la parcelle et un troisième bâtiment en R+9 en retrait, sur l'intérieur de la parcelle, assurant une transition plus douce vers les espaces paysagers et en lien avec le stade des Lilas voisin. Un porche traversant sur le boulevard de Stalingrad offre une respiration urbaine et un accès visuel depuis le boulevard vers les aménagements intérieurs, favorisant la lisibilité et l'ouverture du projet.

Actuellement largement imperméabilisée pour ce qui concerne la zone des hangars, la parcelle fera l'objet d'une requalification visant à réintroduire de la pleine terre, favoriser le développement de la biodiversité ainsi que le développement de mode doux par la venelle (cette dernière pouvant le cas échéant être prolongée par la ville afin de rejoindre la rue Gaston Monmousseau une fois rétrocedée). En termes d'aménagements paysagers, le projet prévoit ainsi la création d'espaces végétalisés sous la forme d'espaces paysagers collectifs et arborés (30 nouveaux sujets plantés), accessibles à tous les résidents (environ 2 840 m² d'espaces paysagers nouveaux soit 47% à l'échelle de l'emprise) et des toitures végétalisées. Aucune desserte routière ne sera développée en son cœur : l'ensemble des places de stationnement est prévu en sous-sol (107 places de parking au total) et plusieurs locaux vélo (environ 300 places de stationnement au total en majorité en RDC) sont prévus pour les résidents et les commerces.

En termes de gestion :

- Les logements sociaux (143 logements locatifs sociaux) seront gérés par des acquéreurs institutionnels ;
- Les logements en accession (40 logements) seront gérés dans le cadre d'une copropriété ;
- Les commerces seront acquis en bloc ;
- Le vestiaire et la venelle seront rétrocedés ultérieurement à la ville d'Ivry-sur-Seine.

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 une demande d'autorisation de permis de construire qui a été déposé le 23 mai 2025.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface du terrain	0,61 ha
Surface de plancher totale	environ 12 600 m²
Nombre de logements / Hauteur maximale des constructions	183 / R+13
Nombre de stationnement pour voiture / Nombre de stationnement pour vélos	107 / environ 300
Surface totale espaces verts / surface pleine terre / surface toiture végétalisée	2837 m² / 2606 m² / 1802 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 154 Voie : Boulevard de Stalingrad

Lieu-dit :

Localité : Ivry-sur-Seine

Code postal : 9 4 2 0 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 2 ° 2 2 , 3 6 " E Lat. : 4 8 ° 4 8 , 1 5 " N

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

Point de départ : Long. : ° , " Lat. : ° , "

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

Communes traversées :

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

PLU d'Ivry-sur-Seine approuvé le 12 mars 2024 : zones UM (mixte, en mutation) au nord du site et UG (mixte, à destination de grands collectifs) au sud du site.

 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) ?	☐	☒	Les ZNIEFF les plus proches du site sont : - le "Parc des Lilas" (ZNIEFF de type II, n°110030001), située à environ 2,2 km au Sud du site ; - les "Prairies et friches au parc des Lilas" (ZNIEFF de type I, n°110030006), également située à environ 2,2 km au Sud du site.
En zone de montagne ?	☐	☒	Sans objet.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Sans objet. La zone la plus proche couverte par un arrêté de protection de biotope est située à environ 9,3 km au Sud-Est du site de projet. Il s'agit des "îles de la Marne de la boucle de Saint-Maur" (identifiant FR3800716)
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Sans objet.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Sans objet. La réserve naturelle la plus proche est celle du Bassin de la Bièvre (identifiant FR9300026), située à environ 9,5 km au Sud-Ouest du site du projet.

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 ?	☒	☐	La commune d'Ivry-sur-Seine est couverte par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val-de-Marne (2024-2028). Elle n'est en revanche concernée par aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le périmètre de protection au titre des abords de monuments historique le plus proche est situé à environ 500 mètres au Sud-Est du site et concerne le Fort d'Ivry.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Selon les cartes de la DRIEAT, les deux zones humides les plus proches sont situées à 800 m au Sud-Ouest du site, sur la commune de Villejuif.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12/11/2007, PPRN coulée de boue par ruissellement prescrit le 09/07/2001, PPRN affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines prescrit le 01/08/2001. Le site de projet est concerné par ce dernier PPRN.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Un des bâtiments du site est référencé en tant que site CASIAS (IDF9404021). Les premières investigations menées en 2024 (voir annexes 8 et B), ont permis d'établir la présence de polluants dans les sols du site (notamment des hydrocarbures). Des études complémentaires sur ces sols (dont une ARR) sont prévues.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le projet est situé dans la ZRE de l'Albien 03001.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé dans un périmètre de protection de captage AEP.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche est "l'ensemble urbain à Paris", situé à environ 2,8 kilomètres au Nord-Ouest du site de projet.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les sites Natura 2000 les plus proches sont : - le parc des Beaumonts à Montreuil (ZPS Oiseaux - Sites de Seine-Saint-Denis FR1112013) à environ 7,2 km au Nord-Est - le parc départemental Jean Moulin-les-Guilands (ZPS Oiseaux - Sites de Seine-Saint-Denis FR1112013) à environ 7,8 km au Nord-Est
D'un site classé ?	☐	☒	Les sites classés les plus proches sont : - le "Parc Montsouris", situé à 3,1 km au Nord-Est ; - Le "Bois de Vincennes", situé à 3,3 km au Nord-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 ?	☐	☒	Selon les études menées sur le site (annexes 8, A, B et C), la nappe souterraine la plus proche est située à une profondeur de 20 à 22 mètres par rapport au terrain naturel du site. Aucun impact du projet sur ce milieu n'est donc attendu.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet sera excédentaire en matériaux du fait de la nécessité d'excaver des terres pour la réalisation du sous-sol (des travaux de dépollution seront en outre menés - voir annexes 8 et C) et des démolitions prévues. Hors terres polluées, un volume total d'environ 1 544 m³ de déchets issus des démolitions des bâtiments est attendu (dans la mesure du possible une partie de ces volumes sera réutilisé mais hors site - voir annexes 8 et I).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	La construction de cheminements, de réseaux, de bâtiments et de nouveaux espaces verts nécessitera des apports de matériaux (attention particulière pour limiter leur impact carbone) et de la terre végétale saine.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	Etant occupé, le site bénéficie de la présence de réseaux (assainissement, électricité, gaz...etc) sous le boulevard de Stalingrad.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est très imperméabilisé et présente peu d'enjeu en termes de biodiversité. Un diagnostic phytosanitaire (annexe 8 et D) a confirmé le bon état des arbres existants (sur la partie Sud). Une large partie des sujets arborés sera conservée (seuls 13 des 46 arbres seront supprimés) et le projet prévoit de replanter près de 30 nouveaux sujets. La maximisation des espaces végétalisés permettra d'améliorer la biodiversité et les continuités écologiques au droit du site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Sans objet.
Milieu naturel	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	L'emprise du projet n'est pas concernée par une zone A, ni une zone N, ni un EBC au regard du PLU en vigueur.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La commune n'est pas concernée par un PPRT. L'ICPE la plus proche (imprimerie « La Galiote ») est située à environ 150 mètres au Sud-Ouest du site du projet. Le site SEVESO le plus proche, « EG Retail », classé seuil haut, se trouve à environ 3 kilomètres au Sud-Est du site, sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	- site non couvert par un PPRI ; - risque argileux : site inscrit en totalité au sein d'un aléa "moyen" ; - la portion sud du site se trouve en zone potentiellement sujette aux inondations de caves (selon données Géorisques) ; - site concerné par le risque carrière du fait de la présence d'une ancienne exploitation à ciel ouvert sur sa portion Nord-Est (présence confirmée par les annexes A et B).
Risques	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Le projet prévoit une dépollution des sols et des mesures de gestion particulières pour éviter tout risque sanitaire (voir annexes 8 et C).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	En phase chantier, le projet pourra générer une augmentation temporaire des flux (des dispositions seront prises afin de limiter les incidences, voir annexe 8). En phase exploitation, l'augmentation du trafic induite par le projet aura un impact très faible sur le trafic du boulevard de Stalingrad. Selon les simulations, le fonctionnement du réseau viaire est le même avec ou sans projet qu'actuellement (voir annexes 8 et G).
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase chantier, le projet est susceptible de générer des nuisances sonores (notamment lors des démolitions). En phase exploitation, seul le bruit supplémentaire induit par les VL est à relever.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Niveaux sonores entre 70 dB(A) en front du boulevard de Stalingrad (RD5) et 50 dB(A) en fond de site. Le diagnostic in situ a globalement confirmé cette ambiance sonore (voir annexes 8 et H).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Sans objet.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Sans objet.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	En phase chantier, les engins de chantier sont susceptibles de générer des vibrations de manière ponctuelle.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Le fonctionnement du tramway T9 sur le boulevard de Stalingrad n'aura pas d'incidence vibratoire sur le site. Le chemin ferré le plus proche est par ailleurs situé à environ 1,5 km à l'Est.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les émissions lumineuses proviendront de l'éclairage extérieur nécessaire au projet, à l'accès et à la desserte interne du projet ainsi que de l'éclairage interne des bâtiments.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet, localisé au sein d'un contexte urbain, sera soumis à des émissions lumineuses provenant des bâtiments et installations alentours.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Lors du chantier, des émissions de poussières pourront avoir lieu (notamment lors des démolitions), celles-ci seront cependant limitées dans le temps à la durée des travaux (des mesures sont prévues pour limiter ces nuisances, voir annexe 8). En phase d'exploitation, seuls les déplacements de véhicules entraîneront des émissions dans l'air.
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	En phase chantier, et après traitement, les eaux souillées seront rejetées dans le réseau existant (contractualisation préalable d'une convention de rejet).
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase exploitation, la gestion des EP sera assurée à 100% à la parcelle (voir annexes 8 et J), notamment grâce à la maximisation des surfaces perméables et la création de noues infiltrantes.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public du secteur. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase travaux, les déchets seront majoritairement liés à l'excavation des terres pour les sous-sols (terres polluées) et aux déchets liés aux démolitions. En phase d'exploitation, les déchets seront gérés dans le respect des règles du SYCTOM et des locaux déchets (facilitant le tri) au sein de chacune des constructions sont prévus.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le site n'accueille aucun site patrimonial classé et n'est pas concerné par un périmètre de protection au titre des abords de monuments historique. Le monument historique le plus proche est localisé à environ 540 m au Sud-est (Fort d'Ivry).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le site prévoit le remplacement de bâtiments type "industriel" par un programme immobilier à dominante résidentielle. L'aménagement d'espaces végétalisés autour des nouvelles constructions et le renforcement de la couverture arboré permettront de favoriser la biodiversité et de réduire l'effet d'ICU à l'échelle du site.

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'opération la plus proche ayant fait l'objet d'un avis de l'AE au cours des deux dernière années est le projet de géothermie profonde au Dogger au Kremlin-Bicêtre. Situé à environ 1 km au Nord-Ouest du site, il consiste en la réalisation de deux forages profonds reliés à une future centrale géothermique. Compte tenu de la densité du tissu urbain entre les deux sites et de la distance qui les sépare, le projet de géothermie profonde ne devrait présenter aucune incidence cumulée avec le projet immobilier du 154 Boulevard de Stalingrad, que ce soit en phase chantier ou en phase exploitation.

Aucun autre projet ayant fait l'objet d'un avis de l'AE au cours des deux dernières années n'est recensé dans un périmètre de 1 km autour du site.

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).

L'annexe 8 présente les diverses mesures mises en œuvre ou étudiées pour limiter les effets du projet sur l'environnement. Synthétiquement :

- PHASE CHANTIER :
 - .le chantier se fera dans le respect de l'environnement et des riverains, par la mise en place d'une démarche "chantier à faibles impacts environnementaux" ;
 - .démolition/dépollution du site : démantèlement des cuves enterrées d'hydrocarbures et évacuation des terres pollués vers des filières adaptées. Intégration de sous-sols ventilés afin de neutraliser d'éventuels risques résiduels.
 - .prise en compte du risque carrière : la solution envisagée est de réaliser des fondations profondes (pieux) pour la partie donnant uniquement sur les carrières.
- PHASE EXPLOITATION :
 - .prise en compte des nuisances acoustiques dans la conception du plan masse : définition des objectifs d'isolement acoustiques des façades du projet selon leur proximité avec le boulevard de Stalingrad (entre 38dB et 30dB afin de garantir le confort des futurs occupants des bâtiments) ;
 - .développement paysager conséquent influant sur la qualité de l'air, le phénomène d'îlot de chaleur (ventilation, gestion des eaux pluviales) et la biodiversité par la création de larges espaces végétalisés collectifs et par le renforcement de la trame arboré.
 - .développement des mobilités douces : création d'une venelle paysagère permettant une nouvelle liaison piétonne entre le boulevard de Stalingrad et le Stade des Lilas pour renforcer la connexion entre les quartiers.
 - .énergie : nouvelles constructions respectant les normes RE2020 seuil 2028 (pour les 2 bâtiments accueillant des LLI) et RE2020 seuil 2025 (pour le bâtiment accueillant des logements en accession) et raccordement réseau de chaleur urbain local possible

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, de taille modeste, consiste à remplacer des bâtiments "industriels" relativement anciens et vétustes par un programme immobilier mixte accueillant des logements et des commerces au sein de constructions performantes en termes d'énergie.

Une désimperméabilisation est également recherché sur ce site, très minéral par la création de larges espaces végétalisés autour des bâtiments et d'une venelle paysagère arborée permettant une connexion Est-Ouest aujourd'hui inexistante. En plus d'une nouvelle continuité douce sur le secteur, les constructions et aménagements prévus par le projet auront des incidences positives sur cette entrée de ville.

A l'appui des nombreuses études techniques réalisées (études acoustique, circulation, géotechnique, phytosanitaire....) et des mesures ERC qui sont prévues et étudiées pour le projet, le maître d'ouvrage estime que le projet devrait être dispensé d'étude d'impact.

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 petitionnaire

ⓘ 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 - Analyse des incidences du projet sur l'environnement, 07-2025	☒
2	Annexe A - Etude géotechnique préalable G1, Sol Conseil, 2025 Annexe B - Etude géotechnique préalable G2, Sol Conseil, 2025	☒
3	Annexe C - Diagnostic de l'état des milieux, SOLER IDE, 2024 Annexe D - Bilan sécuritaire des arbres, Aäpa Ingénierie végétale, 2025 Annexe E - Pré-rapport amiante, BEDOC, 2024	☒
4	Annexe F - Pré-rapport plomb, BEDOC, 2024 Annexe G - Étude déplacement et circulation, CPEV, 2025 Annexe H - Étude acoustique, NeodB, 2025	☒
5	Annexe I - Pré-rapport de diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux, et déchets (P.E.M.D), BEDOC, 2024 Annexe J - Note de gestion des eaux pluviales, EPDC, 2025	☒

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 RIVIERE

Prénom Marc

Qualité du signataire Directeur Général Adjoint

À PARIS

Fait le 01 / 09 / 25



Signature du (des) demandeur(s)

ANNEXE 3 - Cerfa 14734*04

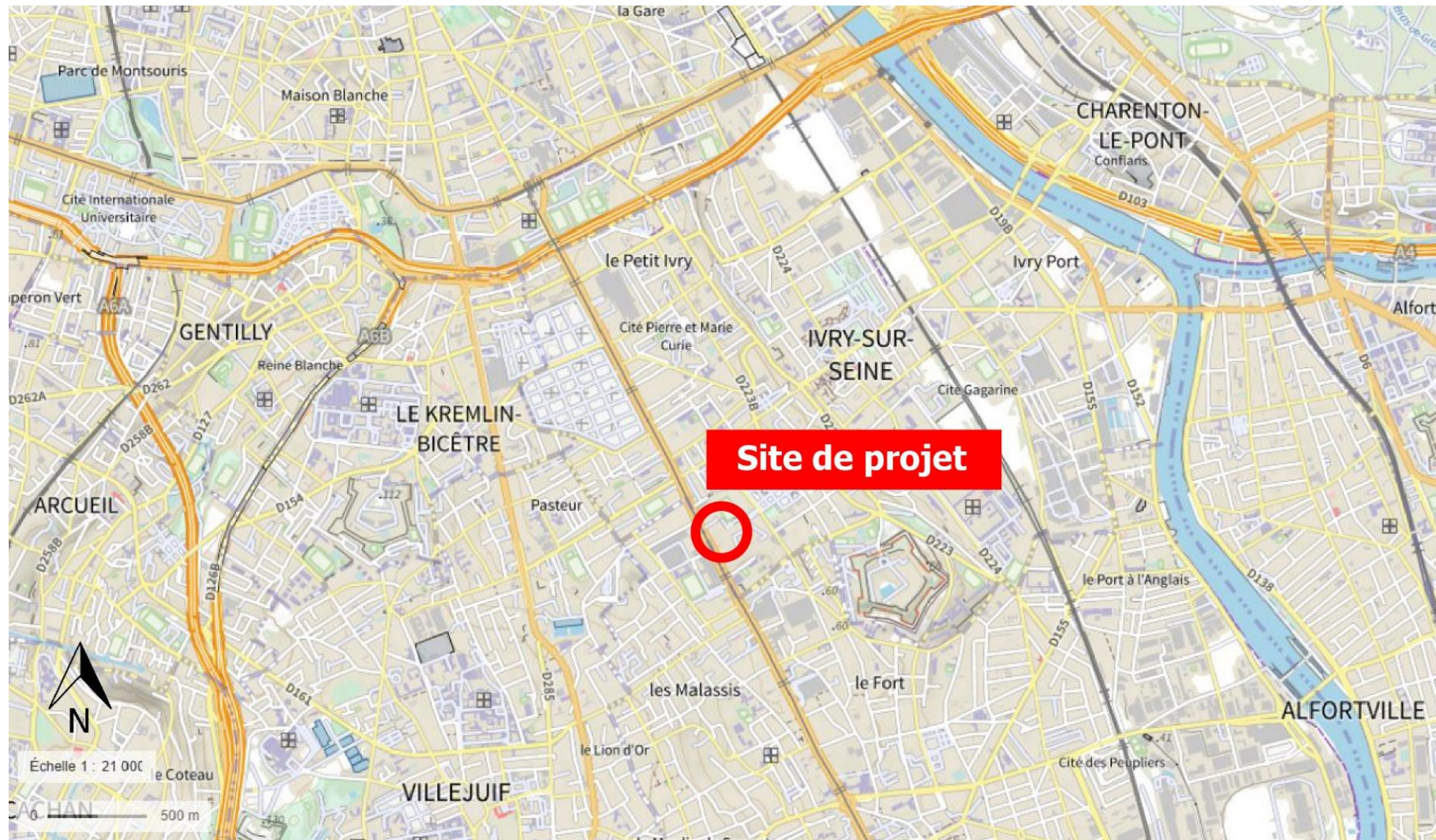
Projet immobilier mixte au 154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine (94)

Signé par :

Marc RIVIERE

87D523262ED44D7...

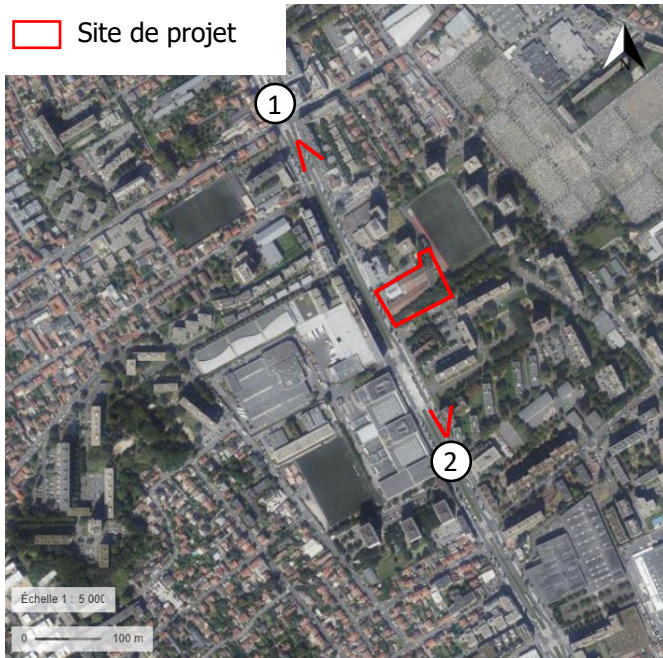
Plan de situation



ANNEXE 4 - Cerfa 14734*04

Projet immobilier mixte au 154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine (94)

Annexe 4a - Vues lointaines



Fond de carte : Géoportail, 2025

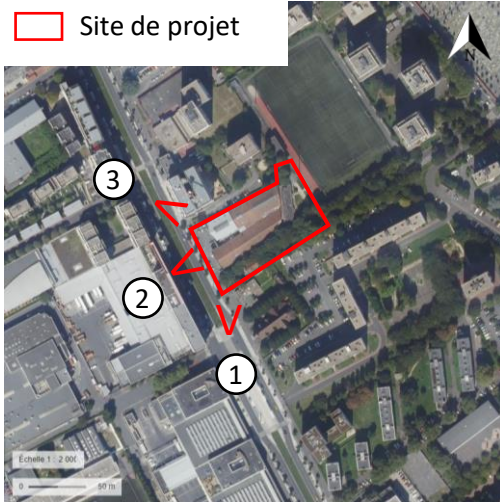


Photographies aériennes 3D : Google Earth, juillet 2019

ANNEXE 4 - Cerfa 14734*04

Projet immobilier mixte au 154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine (94)

Annexe 4b - Vues proches



Photographies : Google Street View, mai 2025

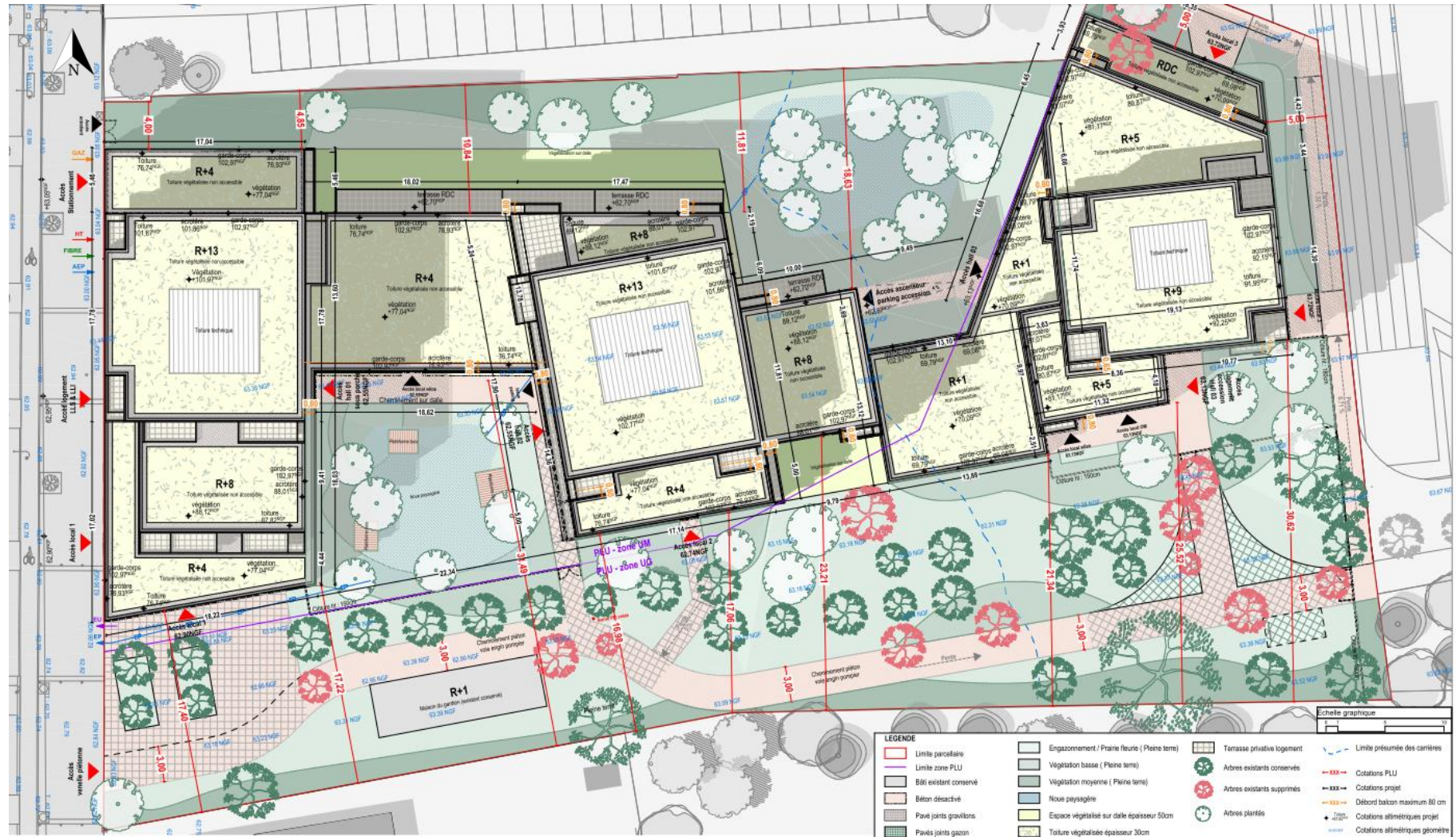
ANNEXE 5 - Cerfa 14734*04

Signé par :

Marc RIVIERE

87D523262ED44D7...

Projet immobilier mixte au 154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine (94)

Plan masse (échelle 1:300)

Source : Architectes Singuliers, 2025

ANNEXE 6 - Cerfa 14734*04

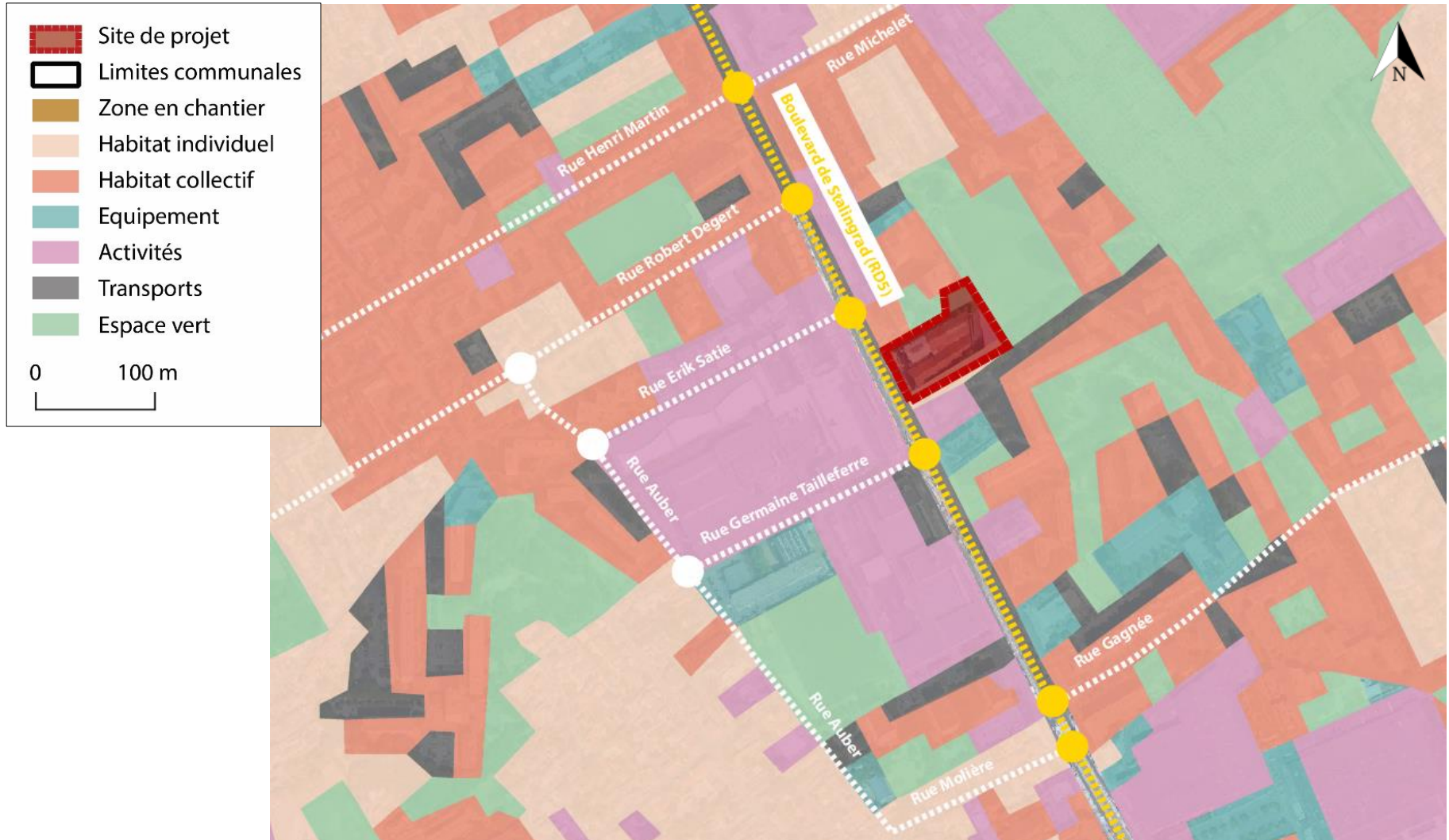
Projet immobilier mixte au 154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine (94)

Signé par :

Marc RIVIERE

87D523262ED44D7...

Plan des abords



ANNEXE 7 - Cerfa 14734*04

Projet immobilier mixte au 154 boulevard de Stalingrad à Ivry-sur-Seine (94)

Signé par :

Marc RIVIERE

87D523262ED44D7...

Sites NATURA 2000 à proximité du site de projet

