



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 : 15-01-2026 /

Dossier complet le : 15-01-2026 /

N° d'enregistrement : 011590/KK P

1 Intitulé du projet

67918 Valor La Courneuve Bleriot III

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 REALISATION PARIS

Raison sociale

SAS

N° SIRET

94089252400015

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Voisin

Prénom(s)

Philippe

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A	

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

1. Démolition - Suppression d'un bâtiment existant, ancien garage pour poids lourds, dont l'exploitation est actuellement abandonnée. 2. Construction - Réalisation d'un bâtiment d'activités et de bureaux, divisé en quatre cellules, pour une surface de plancher (SDP) totale de 10 038 m², dont 8 935 m² d'emprise au sol, sur une parcelle de 19 645 m². Structure en ossature métallique et l'enveloppe traitée par bardage métallique. - La toiture sera équipée d'une étanchéité multicouche PV-ready et recevra une installation photovoltaïque couvrant au minimum 30 % de la surface, permettant autoconsommation collective et revente du surplus. 3. Aménagements extérieurs et environnementaux - Création de parkings véhicules légers (VL), avec bornes de recharge électrique et abris pour deux-roues. - Aménagement de nouveaux espaces verts, incluant la plantation de 127 arbres à grand développement et la préservation des arbres existants. - Mise en place d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales pour les voiries et toitures, conformément aux règlements locaux et à la Loi sur l'Eau. - Gestion et réduction des surfaces imperméabilisées pour limiter le ruissellement et améliorer la biodiversité. Ce projet de démolition / reconstruction permet une restructuration fonctionnelle et environnementale du site.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif la création d'un bâtiment d'activités moderne, conforme à l'ensemble des normes en vigueur, et capable d'accueillir divers types d'activités. La partie existante du site étant obsolète et spécifiquement conçue pour son exploitation passée, elle ne répond plus aux besoins du marché immobilier actuel. La reconstruction permet ainsi de proposer un bâtiment fonctionnel, modulable et conforme aux standards techniques et environnementaux actuels.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La demolition des constructions existantes sera suivie immediatement par la construction du nouveau batiment d'activites, pour une duree totale des travaux estimee a environ 14 mois. La livraison du batiment est prevue au 4eme trimestre 2027. La structure du batiment sera realisee en ossature metallique, et l'enveloppe sera traitee par bardage metallique. La toiture sera concue en etancheite multicouche PV-ready et accueillera une installation photovoltaïque couvrant au minimum 30 % de la surface de toiture, permettant une autoconsommation collective et la revente du surplus d'electricite sur le reseau public. L'ensemble du chantier sera conduit dans le respect de consignes environnementales strictes, notamment : - Conformite aux exigences du label BREEAM - niveau Excellent. - Application des chartes internes « chantier propre », incluant : tri et gestion des dechets, collecte et traitement des effluents, limitation et reduction des emissions sonores et poussieres. Ces dispositions garantissent que le projet respecte les standards environnementaux les plus exigeants tout au long du chantier.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le batiment sera divise en quatre cellules, afin de permettre l'accueil de plusieurs societes. Chaque cellule comprendra des bureaux et des halles d'activites, adaptes aux besoins specifiques de chaque lot. La parcelle est fortement paysagee et arboree, avec des aménagements paysagers creant une biodiversite locale aujourd'hui quasi inexistante. La gestion des eaux pluviales sera assuree conformement aux reglements locaux opposables, notamment le DIOTA actuellement en cours. Les activites exercees sur site seront diversifiees, incluant notamment : - Logistique du dernier kilometre, - Activites industrielles legeres Le site sera equipe : - D'un parking vehicules legers (VL) d'une capacite de 76 places, - De plusieurs abris velos, - De bornes de recharge pour vehicules electriques (IRVE), mises a disposition exclusivement pour les locataires. Ces dispositions assurent a la fois une modularite fonctionnelle et une gestion efficace des flux de vehicules.

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).

Permis de demolir / Permis de construire / Declaration Loi sur L'Eau / Agreement

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
foncier emprise au sol du bati (projet) halle d'activites (projet) bureaux (projet) Parkings VL (projet) Batiment existant (demolition)	(19 645, m ²) (8 935, m ²) (8 596, m ² (surface de plancher)) (1 442 , m ² (surface de plancher)) (76, unite) (6489, m ² (surface

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 14 Voie : Avenue Louis Bleriot

Lieu-dit :

Localité : 14 Avenue Louis Bleriot 93120 La Courneuve

Code postal : 93120 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 2°24'32"E Lat. : 48°56'2"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 :

PLUi de Plaine Commune du 25/02/2020 revisee en date du 19/11/2024 Zone UAL1

 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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le PPBE de la Seine Saint Denis a été approuvé le 04/07/2018. Le site n'est pas dans une zone identifiée comme bruyante.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	PPRN mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPRN prescrit le 23/07/2001.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le site n'est pas répertorié dans la base de données BASOL
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site se trouve dans la ZRE de l'Albien n°3001
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site est situe a environ 1 km au sud du site Natura 2000 directive Oiseaux FR1112013 "Site de Seine Saint Denis"
D'un site classé ?	☐	☒	

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 ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet vise l'équilibre déblais / remblais pour les terrassements. Un apport de terre végétale est à prévoir pour le paysagement du site.
	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 ?	☒	☐	Le projet a été conçu conformément aux règlements d'assainissement en vigueur. Une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau est actuellement en cours de réalisation, portant sur environ 13 000 m ² de surfaces étanchées au total, incluant voiries, cours, cheminements piétons et bâtiment. Les surfaces imperméabilisées des voiries et cours seront réduites de 63 % par rapport à l'état existant,
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet consiste en un réaménagement complet d'un site industriel existant, visant à optimiser les surfaces végétalisées et à améliorer la qualité environnementale du site. - La surface d'espaces verts en pleine terre sera doublée par rapport à l'existant, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité. - Le site accueillera au total 148 arbres de grand développement, dont 27 arbres
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles en zone d'aléa faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	En l'absence de données d'exploitation précises, l'estimation des déplacements et du trafic liés au projet peut être effectuée à partir des infrastructures prévues sur le site : - 76 places de parking véhicules légers (VL), dont 4 places équipées de bornes de recharge électrique (IRVE), - 40 emplacements pour deux-roues, - 12 portes de quais pour poids lourds (PL), - 4 portes de plain-pied pour livraisons et accès direct. Compte tenu de la
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	La source principale de bruit associée au projet sera liée aux déplacements des véhicules légers et poids lourds sur le site. Le projet étant implanté dans une zone industrielle existante à vocation logistique, transport et
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	L'éclairage des voiries et des parkings sera conçu pour fournir un éclairage moyen de 15 lux. Les émissions lumineuses générées par le projet seront équivalentes à celles de l'éclairage urbain de la zone et de ses abords
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	- Les eaux pluviales générées sur la parcelle seront gérées sur site. Elles seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration d'une capacité de 550 m³. - Les eaux pluviales issues des voiries seront préalablement traitées
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux sanitaires du bâtiment seront rejetées dans le réseau communal (branchement existant)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les activités du projet généreront des déchets non dangereux (principalement d'emballage). Le volume de déchets dangereux restera limité à un usage domestique ordinaire (piles, bidons vides de produits ménagers, déchets alimentaires)
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le projet est implanté dans une zone industrielle existante et déjà en activité. Les infrastructures publiques nécessaires au fonctionnement du site - notamment réseaux d'eau, électricité, assainissement, voiries et éclairage - sont déjà présentes et desservent directement la parcelle. Cette implantation existante permet d'assurer que le projet sera pleinement opérationnel dès sa mise en

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 :

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 contribue à l'amélioration de l'environnement existant, comme le montre le tableau comparatif des surfaces projet / existant présente en annexe. Afin de garantir la durabilité et la qualité environnementale, le projet sera soumis aux certifications suivantes : - BREEAM - niveau Excellent, - BiodiverCity - niveau Performant. Ces certifications attestent de la prise en compte des meilleures pratiques en matière de construction durable, d'efficacité énergétique, de gestion des eaux et de préservation de la biodiversité sur l'ensemble du site.

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 regard des dispositions réglementaires, le projet devrait, selon notre analyse, pouvoir bénéficier d'une dispense de l'obligation d'évaluation environnementale, pour les motifs suivants : 1. Amélioration de l'environnement et de la biodiversité par rapport à l'existant - Augmentation significative de la surface d'espaces verts sur la parcelle, - préservation et plantation de 127 nouveaux arbres à grand développement - Réduction des surfaces imperméabilisées, contribuant à l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales et à la gestion durable des eaux sur la parcelle - Gestion des eaux pluviales conforme à l'évolution des réglementations actuelles, avec récupération et traitement via bassin d'infiltration et séparateur d'hydrocarbures 2. Bâtiment obsolète et non adapté aux besoins actuels du marché immobilier : - La démolition et

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.	☐

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

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

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

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

Nom Voisin

Prénom Philippe

Qualité du signataire **President**

À Paris

Fait le 08-01-2026 / / /

Signature du (des) demandeur(s)