

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Construction d'un bâtiment d'activités et de bureaux en vue de son occupation par les Etablissements LELIEVRE

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

CROISSY INVEST 2

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Jérôme WALTER

RCS / SIRET

9 0 1 7 0 0 7 5 7 0 0 0 1 5

Forme juridique SAS

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 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 et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> ;	Le projet concerne la construction d'un bâtiment industriel comprenant des entrepôts, des bureaux ainsi que des locaux sociaux pour le compte de la société LELIEVRE sur la commune de Croissy-beaubourg . Les locaux abriteront des zones dédiées à des activités (non ICPE) ainsi que des zones de stockage de type ICPE 1510 ainsi que 1511 pour lequel il est soumis à Enregistrement avec un volume de stockage de 194 112 m <sup>3</sup> et plus de 500 tonnes de matières combustibles. La superficie de plancher du site est d'environ 20 963 m <sup>2</sup> .

### 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

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'un entrepôt destiné aux établissements Lelièvre comportant 6 cellules de moins de 3.000 m<sup>2</sup> dont deux cellules réfrigérées en froid positif et en froid négatif pour une surface globale de 17.808,50 m<sup>2</sup>, ainsi que d'un immeuble de bureaux de 3.154,50 m<sup>2</sup> en R+2 situé à l'avant de l'entrepôt. La surface plancher globale est de 20.963 m<sup>2</sup>. L'ensemble du site est classé ICPE dans la rubrique 1510 une partie en 1511.

#### **4.2 Objectifs du projet**

L'objectif final est de reloger les activités des établissements Lelièvre déjà installés à Croissy-Beaubourg dans un bâtiment dont la société est locataire. Le bâtiment actuel, dont les établissements Lelièvre est locataire, devient trop exigu du fait de son volume d'affaires. Ce nouvel ensemble immobilier constituera le nouveau siège social de l'entreprise Lelièvre avec des bâtiments de nouvelle génération qui répondront aux normes de construction et environnementales, bâtiments qui seront de surcroît dimensionnés à son volume d'activité avec les classements ICPE adaptés.

Le projet s'inscrit dans le cadre du développement de la ZAC de Lamirault Croissy Beaubourg initiée par l'Etablissement Public d'Aménagement EPA Marne.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Le projet dans sa phase travaux consiste en la construction d'un bâtiment industriel neuf en charpente métallique sans sous-sol avec des dallages sur terre-plain, des quais avec des niveleurs et des sas, des façades en bardage métallique double peau, une couverture avec des bacs acier étanchés, des murs de recoupement coupe-feu pour les 6 cellules, et un ensemble de bureaux en R+2 avec des prestations de type locaux tertiaires, façades en mur rideaux, deux ascenseurs, deux escaliers et une toiture végétalisée. Le projet comprend également une partie de voirie extérieure afin de faire fonctionner l'ensemble de manière cohérente et de zones de bécquillage en béton des deux cotés du bâtiment.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le projet dans sa phase exploitation revient à exploiter l'ensemble immobilier composé des deux bâtiments (entrepôts et bureaux) pour le compte propre des établissements Lelièvre à l'identique de l'exploitation en cours actuellement à Croissy-Beaubourg avec une partie bureaux administratif de gestion et une partie stockage / distribution pour un ensemble de 170 salariés envisagés sur le site.



**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet se situe au sein de l'une ZAC : ZAC de LAMIRAUT CROISSY BEAUBOURG aménagée par l'EPA Marne.

Le projet est soumis à permis de construire.

Le projet est également soumis à enregistrement au titre de la réglementation des Installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie de la parcelle	49 984 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	20 963 m <sup>2</sup> (3.154m <sup>2</sup> bureaux /
Volume de l'entrepôt	17.809m <sup>2</sup> d'entrepôts) 194 112 m <sup>3</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Allée du pavillon lieu dit "Mare de l'Eglantier"  
77183 Croissy-Beaubourg

Parcelles cadastrales : 000 AM 50

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 6 ' 7 " 63 Lat. 4 ° 8 ' 4 " 22

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

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

**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 a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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 CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge 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 les plus proches du site se trouvent en limite de propriété de la parcelle du projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 "Etang de Croissy et Etang de Beaubourg" (110020005). Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 "Forêts d'armainvilliers et de ferrieres" (110001182).
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"/>	Une zone couverte par un arrêté de protection de Biotope se trouve à environ 750 m du site. Il s'agit du "Etang de Beaubourg".
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"/>	Aucun parc naturel, aussi bien marin que naturel ne se trouve dans un rayon de 20 km autour du site du projet.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Aucune zone humide n'est recensée aux abords du site du projet.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Croissy-Beaubourg est concernée par le PPRN Secheresse concernant l'aléa "Tassements différentiels" qui a été prescrit 11/07/2001.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Croissy-beaubourg se trouve sur la zone de répartition des eaux de l'Albien.
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 en eau n'est répertorié sur le territoire communal. Le projet n'est donc pas concerné.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site inscrit ne se trouve à proximité du site.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site natura 2000 le plus proche du site du projet se trouve à environ 5,69 km de ce dernier. Il s'agit du site "Bois de Vaires sur Marne" (FR1100819).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site classé ne se trouve à proximité du site.



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

6.1 Le projet envisagé 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 d'eau n'est envisagé
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
<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"/>	Le site du projet se situe au sein de la ZAC DE LAMIRAULT CROISSY BEAUBOURG, en pleine urbanisation. La parcelle est vierge de toute construction. Aucune atteinte à la biodiversité existante n'est attendue sur cette 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 natura 2000 le plus proche du site du projet se trouve à environ 5,69 km de ce dernier. Il s'agit du site "Bois de Vaires sur Marne" (FR1100819).

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Croissy-beaubourg n'est concernée par aucun PPRT. Néanmoins, elle est concernée par le PPRN Sécheresse concernant l'aléa "Tassements différentiels" qui a été prescrit le 11/07/2001.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Aucun risque sanitaire ne sera engendré vu l'activité du site.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site au travers de ses activités, sera une source d'un trafic de véhicules.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le bruit émis sur le site sera lié au trafic ainsi qu'aux différentes installations.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site engendre des émissions lumineuses pour éclairage des aires de manœuvre.
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune chaudière n'est envisagée sur le site. Les bureaux seront alimentés via des pompes à chaleur. Aucun rejet dans l'air ne sera envisagé.
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les effluents traités seront rejetés dans la STEP via le réseau d'eaux usées.
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les effluents seraient liés à la présence de sanitaires sur le site.
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'établissement servira essentiellement à du stockage de produits alimentaires. Aucune production de déchets dangereux ne sera engendrée.



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le plan architectural du projet répond aux attentes de la ZAC de Lamirault Croissy Beaubourg.
	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"/>	Sans objet.

**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 d'aménagement de la ZAC de Lamirault Croissy Beaubourg dans laquelle se trouve le projet de l'ensemble immobilier se fait parallèlement à d'autres projets notamment:

- La ZAC Lamirault-Collégien qui se situe en continuité de la ZAC traitée dans la présente étude et avec laquelle elle constituera un aménagement d'ensemble cohérent

Trois ZAC faisant l'objet d'un avis de l'Autorité

Environnementale :

o La ZAC le Parc du Bel Air,

o La ZAC le Sycomore

o La ZAC des Coteaux de la Marne

**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 lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Afin d'avoir un impact faible sur l'environnement, plusieurs mesures sont envisagées sur le site:

- Mise en place de panneaux photovoltaïques pour couvrir une partie des consommations électriques;
- L'obtention d'un label environnemental type « BREEAM »;
- Respect du cahier de charges de la ZAC de Lamirault Croissy Beaubourg en termes d'espaces verts

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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 site, qui se trouvera au sein d'une ZAC sera implanté sur une zone en cours d'urbanisation à proximité immédiate de constructions aux alentours. Aucun impact significatif n'est envisagé.

Le projet présenté est une opération qui s'inscrit dans l'aménagement de la ZAC de Lamirault Croissy Beaubourg dont les impacts ont été évalués lors de la création de la ZAC. Il n'y a pas de destruction de biodiversité sur cette parcelle. La destination du projet n'induit pas de risques sanitaires et technologiques particuliers. Le terrain objet du projet était d'ores et déjà identifié comme destiné à recevoir des activités logistiques, ou plateforme de cellules d'activité au sein du dossier de création de la ZAC. Ainsi, la ZAC est bien dimensionnée pour pouvoir accueillir le projet (réseaux / voiries / bassins). Pour ces raisons nous pensons 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 » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	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"/>
3	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"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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"/>
6	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

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

Objet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à Croissy-beaubourg

le, 10/11/2021

Signature









# Annexes pour une demande d'examen au cas par cas à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

---

**Projet : Construction de bâtiments d'activités des ETS LELIEVRE**

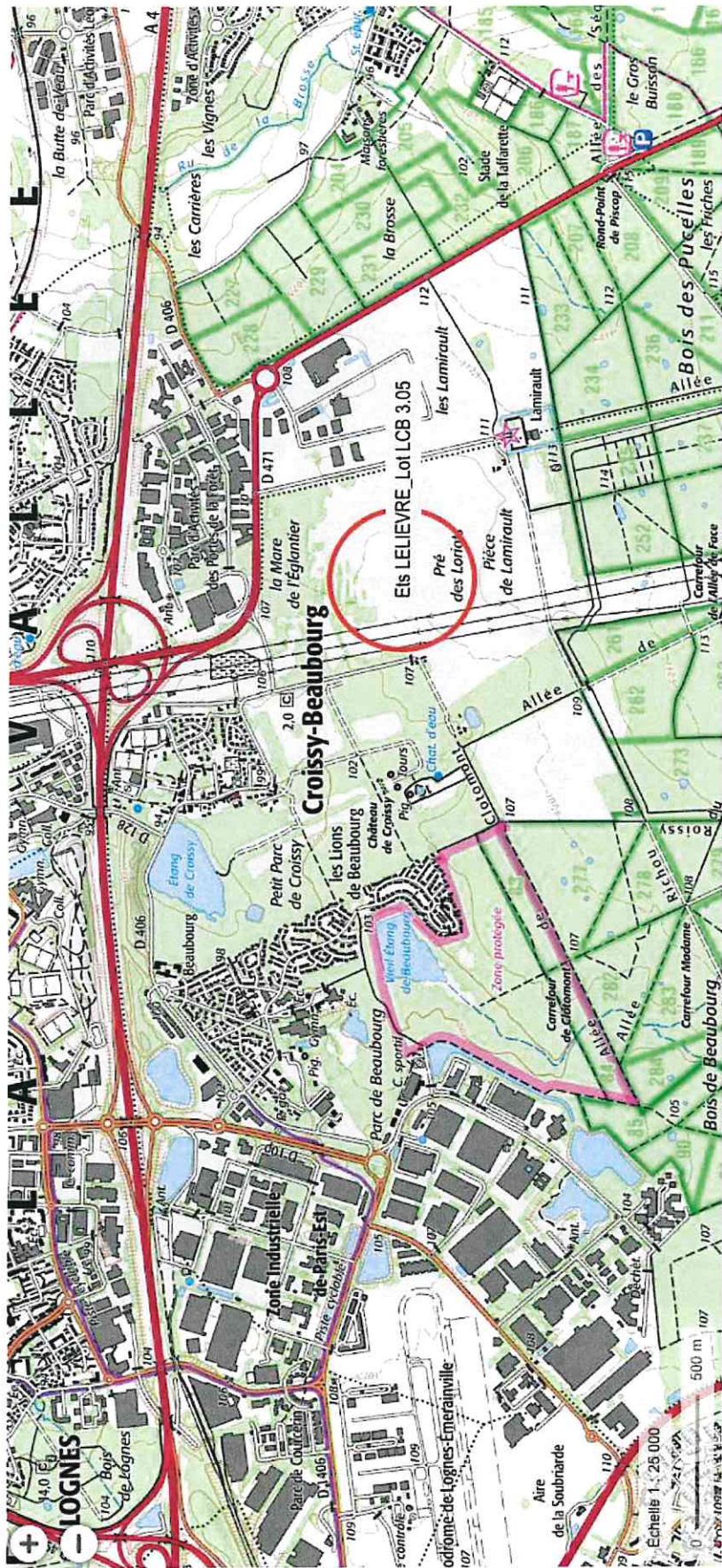
**Adresse : Lot LCB 3.05 - ZAC de Lamirault - 77183 Croissy-Beaubourg**

**Maitre d'ouvrage : Croissy Invest 2**

**Annexe 1 : Annexe n°1 CERFA**



**Annexe 2 : Plan de situation**

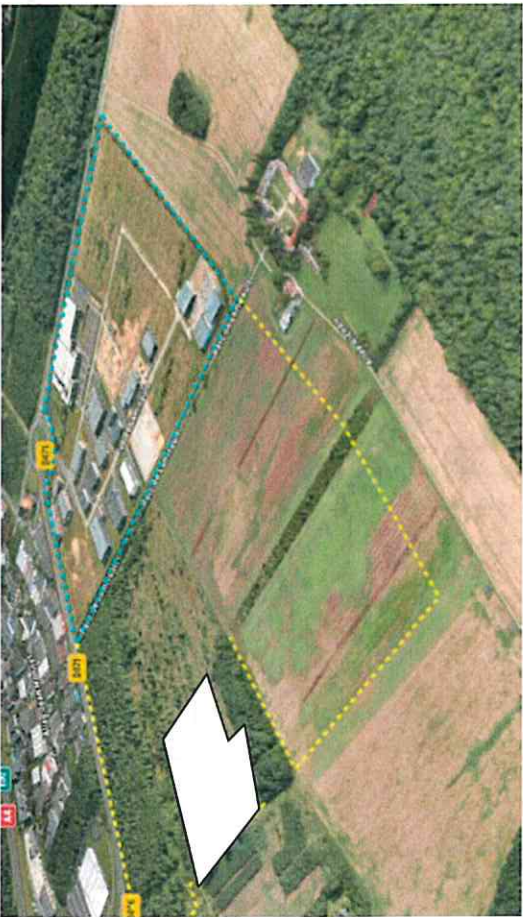




**Annexe 3 : Photographies aériennes au 02/10/2021**

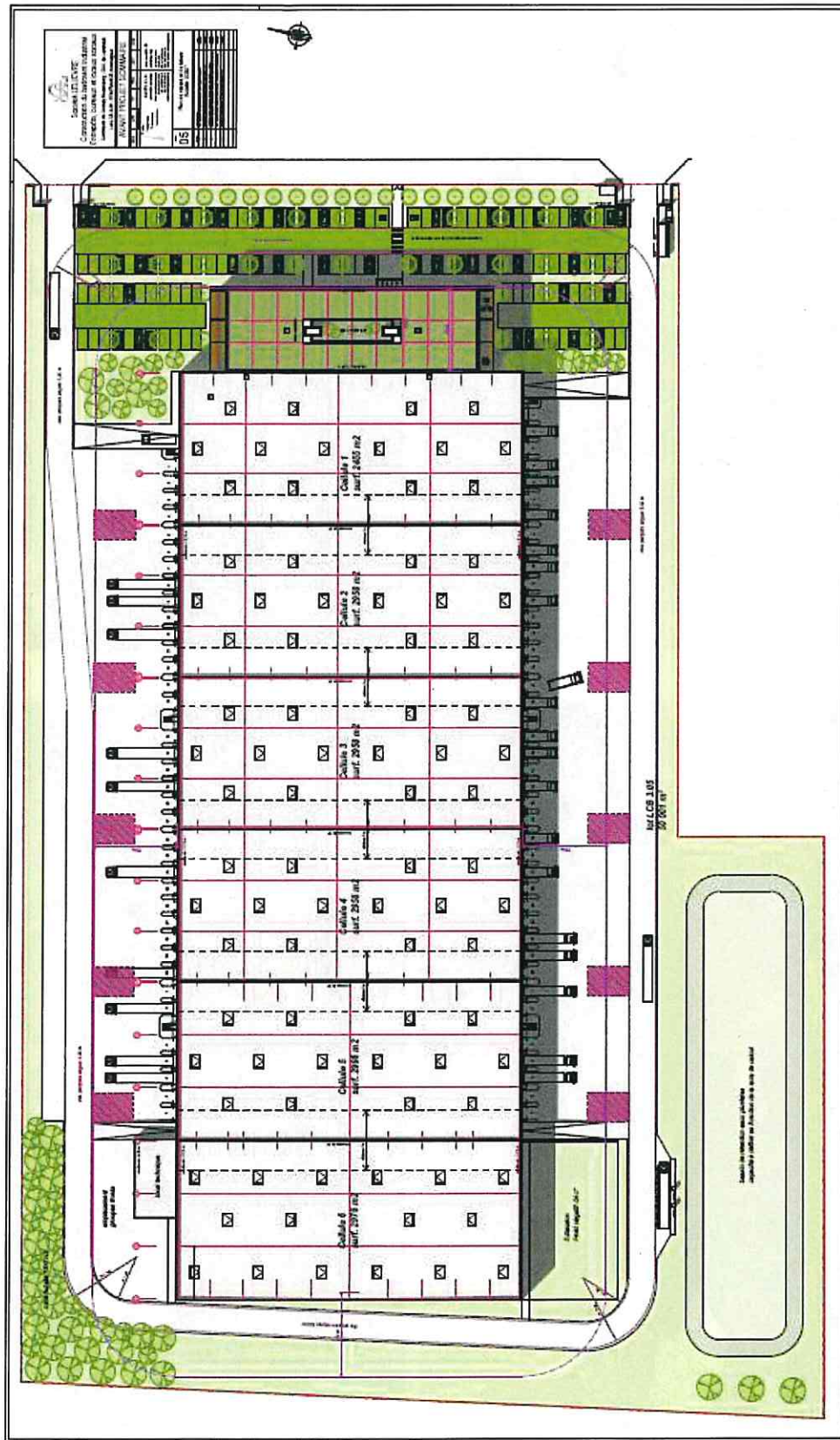




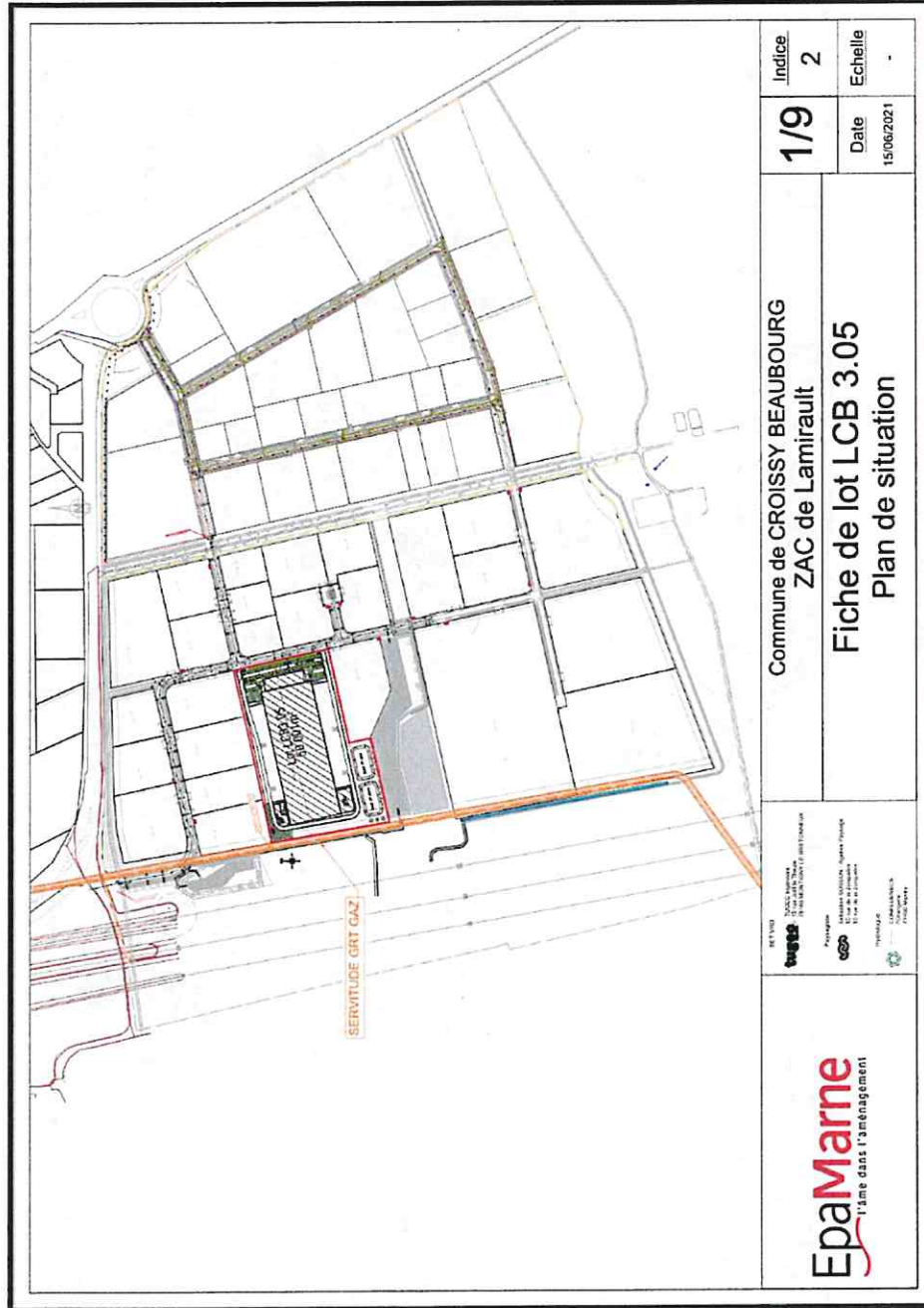




# Annexe 4 : Plan du projet



**Annexe 5 : Abords du projet**

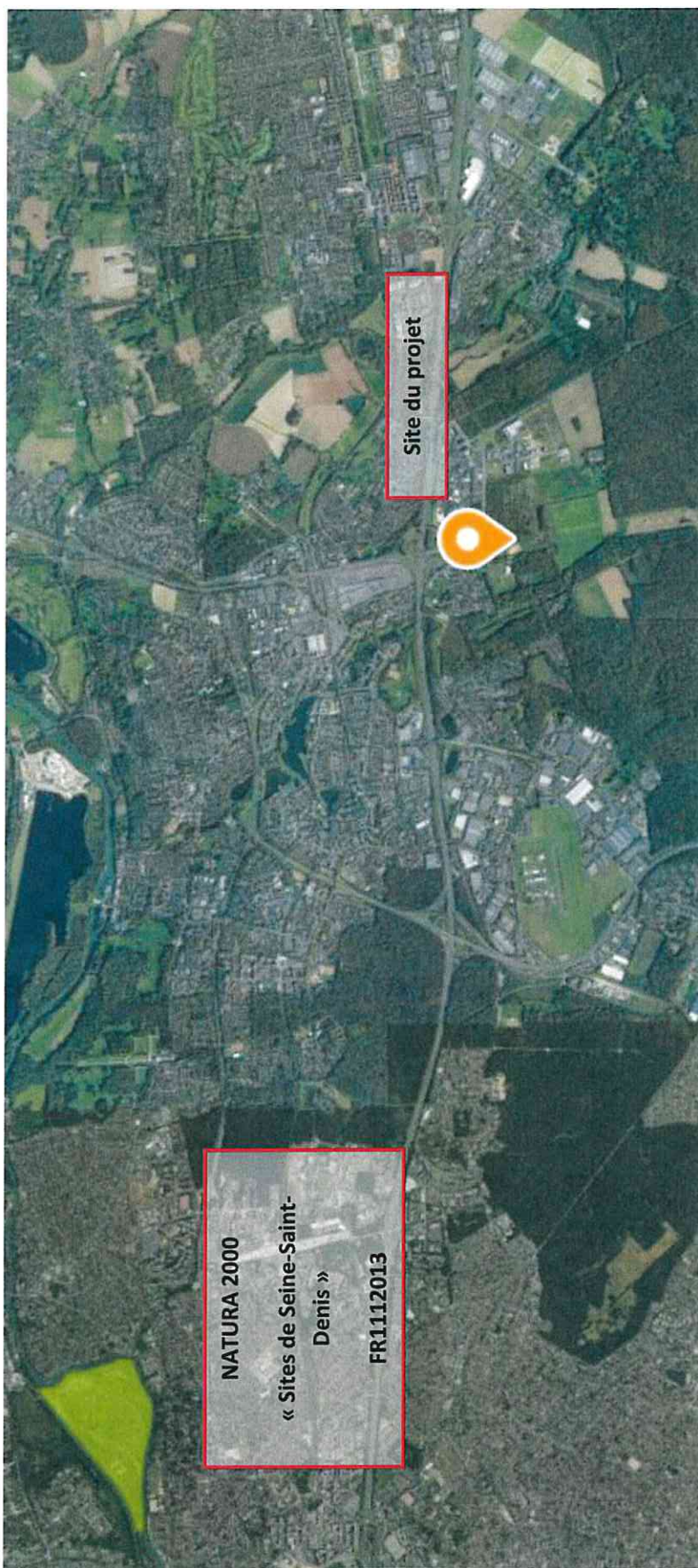


	Commune de CROISSY BEAUBOURG ZAC de Lamirault		Indice <b>2</b>
	Fiche de lot LCB 3.05 Plan de situation		Date 15/06/2021
Réseau EAU GAZ FIBRE OPTIQUE TELECOM		Echelle -	

## Annexe 6 : Zones Naturelles







Site du projet

NATURA 2000  
« Sites de Seine-Saint-Denis »  
FR1112013



