



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 : 22-04-2026 /

Dossier complet le : 22-04-2026 /

N° d'enregistrement : 017181/KK P

1 Intitulé du projet

Creteil Lemoine - Projet de logement mixte

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

SEYMAR

Raison sociale

SEYMAR

N° SIRET

98987275900018

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

CHOUCROUN

Prénom(s)

Ilan

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

Le projet consiste en la creation d'un ensemble immobilier a destination de logements et residence etudiants, entoure d'un espace paysager, avec, en rez-de-chaussee, l'installation d'espaces de stationnement. Pour ce faire, il faudra demolir le bati existant. Le projet comptera au total 17 790m2 de surface de plancher et 124 places de stationnement. Le projet repond aux attendus du secteur de plan masse defini dans le PLUi de GPSEA approuve le 08/10/2025. Il a d'ailleurs deja fait l'objet d'une evaluation environnementale dans le cadre de l'elaboration du PLUi. (Source : piece 2.3.2 du PLUi GRAND PARIS SUDEST AVENIR).

4.2 Objectifs du projet

Il s'agit de proposer une offre de logements mixtes de logements familiaux et etudiants pour repondre aux besoins immenses de logements a Creteil et en Ile-de-France. Le projet immobilier s'accompagne de la creation d'un jardin avec espaces de pleine terre afin de participer, a son echelle, a la lutte contre les phenomene ICU et ameliorer la permeabilite de la parcelle.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet dans sa phase travaux prévoit : - la demolition du bati existant, - l'excavation des terres necessaire a la realisation des fondations et sous-sols, - la construction des nouveaux batiments, - la realisation des aménagements paysager.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet se composera de 4 batiments, allant du rez-de-chaussee au R+8, dans une orientation Nord-Sud proposant une percee visuelle centrale. Les deux immeubles a destination de residence etudiante accueilleront egalement une salle commune, un espace de travail et un espace de vie. Les logements etudiants se repartiront sur 13 222m2, tandis que les logements sociaux compteront 4 568 m2. Les espaces de stationnement seront disposes en surface et proposeront un total de 124 places. Des espaces dedies permettront le stationnement de velos conformement a la demande du PLUi et a toutes les regles en vigueur.

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).

Il est prevu le depot d'une demande d'autorisation de permis de construire valant permis de demolir.

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 de plancher Logements familiaux logements étudiants Niveau minimum et maximum	(17990, m2) (72, logements) (476, chambres) (RDC a R+8, niveau)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 1 Voie : Rue Jean Lemoine

Lieu-dit :

Localité : 1 Rue Jean Lemoine 94000 Creteil

Code postal : 94000 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 2°26'14"E Lat. : 48°47'31"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 la ville de Creteil et du territoire Grand Paris Sud Est Avenir en zones UM

 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 sont le « Parc des Lilas » et le « Bois de Vincennes », situées à plus de 3 kilomètres du site.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La zone "protection Biotope" la plus proche est le "Bois de Saint-Martin", FR3800681, se trouve à 10km à l'Est du site.
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 projet est situe dans le Val-de-Marne, departement couvert par un PPBE, dont la 4eme echeance est en cours d'approbation apres consultation du public (acheve en janvier 2025).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Il se trouve dans le perimetre de deux immeubles inscrits, la Cite du Square Dufourmontelle et le groupe scolaire Jules Ferry, tous deux situes a Maisons-Alfort
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Le projet est couvert par une zone d'alerte dite "Zone humide probable dont le caractere humide reste a verifier et les limites a preciser".
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La ville est couverte par le PPRi de la vallee de la Seine. Le site du projet est situe en zone inondable.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Approuve par arrete prefectoral le 12 novembre 2007.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le bureau d'etude SOLPROJET a effectue une campagne de sondages et d'analyse sur site. Il ressort de ces analyses des traces en chrome, arsenic, cadmium et molybdene, inferieures au critere d'admissibilite en ISDI et la presence de sulfates pouvant etre envoyes en decharge ISDI.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site du projet est inscrit dans la zone de repartition de l'Albien neocomien.
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 ?	☐	☒	Il se trouve dans le perimetre de deux immeubles inscrits, la Cite du Square Dufourmontelle et la groupe scolaire Jules Ferry, tout deux situes a Maisons-Alfort.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les zones Natura 2000 directive Oiseaux « Sites de Seine-Saint-Denis », FR1112013, sont situées à plus de 7km du site. La zone Natura 2000 directive Habitats « Bois de Vaires-sur-Marne », FR1100819, est située à plus de 17 km du site.
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 ?	☐	☒	Le BET SOLPROJET indique dans son rapport que le site du projet est impacté par la nappe alluviale de la Seine.(cf annexe 13).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La phase chantier comprendra une étape de démolition et une étape d'excavation. Ces deux étapes engendreront des déblais. Ces déblais seront analysés, triés et évacués, si besoin, en filière adaptée. La démolition se fera sur les bases des différents diagnostics (amiante, plomb, PEMD), dans le respect du code de la construction et de l'habitation, du code de la santé publique et du code du travail.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	La construction du projet nécessitera l'apport de matériaux.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Seuls nivellement du terrain et la création des fondations pourraient nécessiter de légers mouvements de terre sur site afin de permettre la création du projet.

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 s'installe sur une parcelle déjà raccordée à tous les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	La création d'un espace paysager permettra de désimperméabiliser la parcelle en partie et de favoriser la biodiversité.
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 ?	☒	☐	Des traces d'amiante ont été détectées par le BEDOC lors de son analyse du bâti sur site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le projet se trouve soumis au phénomène de remontée de nappe en zone de nappe sub-affleurante. Le projet est en zone violet foncé du PPRI de la vallée de la Seine. Il est en zone d'aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles.
	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 ?	☒	☐	Les futurs habitants/usagers viendront ajouter une part de trafic supplémentaire. Etant ici précise que les bureaux existants comprenaient 60 places de stationnement qui generaient d'ores et déjà du trafic. En phase travaux, le trafic sera lié aux camions nécessaires à l'évacuation des déchets de démolition et à l'acheminement du matériel et des matériaux.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	La phase chantier sera source de nuisances. Elles seront ponctuelles et le maître d'ouvrage imposera aux entreprises le respect d'une charte éco-responsable.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le projet est compris dans le "secteur affecté" par l'A86. Néanmoins, l'impact sur le bâtiment est moindre et sera traité par la mise en place des équipements adéquats.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Lors de la phase de démolition, des vibrations pourraient être émises mais une attention particulière serait demandée aux entreprises dans le cadre de la charte éco-responsable
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase chantier, les rejets dans l'air proviendront des poussières potentiellement émises. Le chantier sera soumis à des mesures de réduction d'émission de poussière : arrosage notamment. Conformément à la charte éco-responsable.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	La gestion des eaux de pluie se fera en respect du règlement d'assainissement du territoire Grand Paris Sud Est Avenir et du SIAAP.v
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Par les réseaux collectifs.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées seront gérées par les réseaux d'assainissement collectif.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase travaux, les déchets seront liés à la démolition de l'existant. En phase d'exploitation, les déchets seront gérés dans le respect des règles du Grand Paris-Sud-Est-Avenir et CITEO.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le porteur de projet va engager des échanges avec l'ABF afin de définir les besoins en matière architecturale pour respecter les éléments de patrimoine "inscrits" présentes ci-dessus.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le projet va engendrer une bascule de la destination du site, passant de l'activité à l'habitat.

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 :

On trouve plus ou moins proche du site différents projets ayant été soumis à l'avis de l'autorité environnementale : - Rue Charles Martigny, à quelques dizaines de mètres au Sud du projet : opération de 13500m², 183 logements et une école. - Creteil l'Echat : projet mixte, à plus de 800 mètres à l'Est du site, très éloigné et situé de l'autre côté de l'A86. - Chemin des Meches, à Creteil, à près de 800 mètres au Sud du site : programme immobilier mixte d'environ 15 000 m² SDP. Compte tenu de l'éloignement de ces projets du site, il n'apparaît pas que notre projet puisse cumuler des incidences avec les projets existants ou approuvés.

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 :

sans objet.

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 a fait l'objet de plusieurs évaluations techniques approfondies dont les conclusions confirment l'absence d'impact environnemental majeur. L'étude acoustique (septembre 2024) preconise des isollements de facade allant de 30 a 35 dB pour garantir le confort des futurs residents face au bruit routier. Le diagnostic de pollution des sols (fevrier 2024) conclut que les terres sont inertes et compatibles avec un usage residentiel, sous reserve d'un protocole de gestion des excavations. Sur le plan ecologique, l'expertise faune-flore (juin 2024) souligne un gain net de biodiversite : le coefficient de biotope par surface (CBS) doublera, passant de 17 % a 34 % grace a la creation d'une micro-foret urbaine et de toitures vegetalisees. Enfin, l'etude de trafic anticipe un impact marginal sur la circulation locale, tandis que la conception

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 de restructuration de la rue Jean Lemoine integre des sa conception des mesures visant a supprimer ou reduire ses impacts potentiels. Les dispositifs suivants seront mis en oeuvre : Risques naturels (Inondation - PPRI) : Le projet respecte les prescriptions de la zone violette du PPRI de la Seine. Afin de ne pas aggraver l'alea et d'assurer la securite des personnes, aucune surface habitable n'est creee en rez-de-chaussee. Le niveau RDC est concu pour assurer la transparence hydraulique (parking sur pilotis). Tous les planchers habitables sont cales au-dessus de la cote de crue de reference majoree de 0,20 m. Confort sanitaire et acoustique : Pour neutraliser les nuisances sonores de la Rue de Valenton, le projet met en oeuvre des mesures de reduction a la source via des facades a haute performance acoustique. Des vitrages specifiques (indices de performance conformes aux preconisations de l'etude AT3E) et des entrees d'air acoustiques seront installes. Ces mesures garantissent un confort interieur optimal pour les residents. Gestion de la pollution et des dechets (Amiante/Sols) : Un plan de gestion des dechets de chantier sera etabli. Les materiaux contenant de l'amiante identifies lors du diagnostic feront l'objet d'un retrait complet par une entreprise specialisee avant travaux, avec tracabilite par BSDA. Concernant les terres, un protocole d'evacuation vers les filieres de traitement agreees sera applique en fonction des analyses, garantissant l'absence d'impact residuel sur les sols. Resilience climatique et biodiversite : Le projet reduit l'effet d'ilot de chaleur urbain par une desartificialisation de 17 % du site (passage d'un CBS de 17 % a 34 %). La creation d'une micro-foret et de toitures vegetalisees constitue une mesure de reduction perenne de l'impermabilisation et un gain

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 constitue une requalification benefique d'un site deja anthropise. Il n'entraine aucune consommation d'espace naturel et ameliore l'etat initial par une forte vegetalisation (micro-foret). Les enjeux de risques (PPRI), de sante (acoustique) et de pollution sont maitrises par des mesures de conception integrees. En l'absence d'impacts negatifs notables et compte tenu du gain ecologique, une evaluation environnementale ne nous apparait pas necessaire.

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		☐
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 CHOUCROUN

Prénom Ilan

Qualité du signataire President

À Paris

Fait le 22-04-2026 / / / /



Signature du (des) demandeur(s)