



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 / 05 / 2025
Dossier complet le : 22 / 05 / 2025
N° d'enregistrement : 2025_8864

1 Intitulé du projet

Mutation d'une friche en créant un nouveau quartier de 26 maisons individuelles et 116 logements intermédiaires / collectifs

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

ELITE IMMO

Raison sociale

ELITE IMMO

N° SIRET

8 5 1 6 7 8 5 2 4 0 0 0 2 2

Type de société (SA, SCI...)

SAS société par actions simplifiée

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

OZDEMIR

Prénom(s)

Ozcan

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.)
47b	Déboisement de 3,81 ha et maintien de la lisière en place.

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

Défrichage d'une végétation symptomatique des friches pour construction d'un éco-hameau de logements.

Le site préservera le caractère environnemental et paysager des lieux par le maintien des espaces en frange boisés présents sur site. Le projet prévoit la plantation de bosquet d'arbres d'alignements de type endémiques et locales pour mieux participer à la connexion écologique de la forêt limitrophe. La gestion des eaux pluviales sera alternative sous la forme de noues d'infiltration.

4.2 Objectifs du projet

Au regard du contexte et des contraintes réglementaires, naturelles et environnementales, le projet propose la mutation de cette friche actuelle en créant un nouveau quartier de 26 maisons individuelles et de 116 logements intermédiaires / collectifs dans le prolongement du Hameau du Plessis Pommeraye et de la base aérienne 110. Le projet s'insérera dans le paysage boisé du site en maintenant l'équilibre paysager du site inscrit de la vallée de la Nonette du parc régional de l'Oise.

Le projet proposera des constructions "raisonnées" et se composera de nouveaux logements avec une mixité des typologies : habitat individuel et habitat intermédiaire au cœur d'un écrin végétal.

Cet écrin végétal permettra à la fois une meilleure insertion urbaine et paysagère vis à vis du hameau mais aussi préservera ces logements des contraintes visuelles et acoustiques des routes départementales en pourtour.

L'ambition est vraiment de reconstituer des connexions paysagères et écologique remplaçant une friche polluée où s'accumule les déchets.

Le site sera accessible depuis l'est de l'allée du bois des fonds. Les aménagements au droit du quartier seront repris pour faciliter la fluidité des véhicules vers et depuis le nouveau quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux envisagés comprennent :

Dans un premier temps :

- Le déboisement de 38 100 m² et le maintien de la lisière en place
- La réalisation de cheminement afin d'accéder aux zones de travaux de nettoyage et de pollution.

Dans un second temps :

- La réalisation de la voirie provisoire chantier
- La réalisation des réseaux d'assainissement EU, électricité, télécommunications, AEP et éclairage public se raccordant sur les réseaux existants
- La réalisation et la plantation des espaces verts

Ce programme comprend également les mesures de gestion des eaux pluviales, les accès piétonniers, ainsi que les aménagements visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement, tout en respectant les normes de sécurité et d'accessibilité pour les futurs habitants et usagers.

Le projet est voué à développer de nouveaux écosystèmes et à créer des continuités avec la forêt limitrophe par la plantation de boisements de même nature pour créer des continuités.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Les voiries et espaces communs seront vraisemblablement rétrocédés à la commune pour l'entretien et la gestion.

Les terrains individuels seront entretenus par chaque futur acquéreur.

Les macro lots seront entretenus par les futurs bailleurs et propriétaires qui en auront la charge.

Les différents réseaux créés pour les besoins du projet seront reliés aux réseaux existants sur le secteur et repris par les différents concessionnaires concernés.

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 construire (PC)

Évaluation environnementale

Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques (LEMA)

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie totale	4,4 ha
Surface plancher	9 899,47 m ²
Surface voiries	3 915 m ²
Surface espaces verts	23 750 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " N Lat. : ° ' " E

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 :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : zone ADb. Zone à vocation résidentielle.

 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) ?	☐	☒	Une ZNIEFF de type I "MASSIF FORESTIER D'HALATTE" (220005064) se situe en limite sud-est du projet
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 site est intégré au parc naturel régional de l'Oise Pays de France (unité paysagère de la Clairière d'Apremont et des Forêts de la Pomeraye) sans être une réserve naturelle ou un site d'importance communautaire.

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 ?	☐	☒	
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) ?	☒	☐	Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Oise, section Brenouille - Boran sur Oise
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Approuvé le 14/12/2000, actuellement en cours de révision
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	Réseaux AEP publics existants allée du Bois des Fonds
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	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 nombre de logements sera conforme à l'OAP définie dans le PLU de la commune de CREIL. Les réseaux existants sont donc en adéquation avec les besoins du projet. Des réunions concessionnaires sont programmées pour vérifier ce point. La première réunion aura lieu le 25 juin 2025.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est actuellement non occupé, délaissé en friche. Il sert aujourd'hui de décharge et de lieu de brûlage pour la récupération des métaux. Il se dégrade de plus en plus. Le site présente sur une grande partie de sa surface une dalle de béton recouverte d'un substrat. Les arbres ont réussi à développer un système racinaire de surface, mais semblent fragilisés par un manque d'ancrage.
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 ?	☐	☒	Le site est actuellement non occupé, délaissé en friche. Il sert aujourd'hui de décharge et de lieu de brûlage pour la récupération des métaux. Il se dégrade de plus en plus. Le site présente sur une grande partie de sa surface une dalle de béton recouverte d'un substrat. Les arbres ont réussi à développer un système racinaire de surface, mais semblent fragilisés par un manque d'ancrage.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	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 ?	☒	☐	La création de logements engendrera des déplacements liés aux usages domestiques habituels. Les accès au projet sont déjà existants via l'allée du Bois des Fonds. Le projet densifie de façon mesurée l'habitat du hameaux, des études avec le département vont être engagées pour adapter au mieux les flux.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	Au nord, circulation sur la RD1330 et base aérienne 110. Des retraits végétalisés permettent une mise à distance des départementales.
	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 sera par LED, dirigé vers le sol, et préservant de grandes zones noires pour valoriser le développement du milieu.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Eaux usées et eaux pluviales
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Eaux usées rejetées sur les réseaux publics existants Eaux pluviales gérées sur le projet par infiltration dans des ouvrages paysagés (bassins, noues, ...)

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

Sans objet

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).

Les éclairages seront de type LED avec orientation vers le sol.

Les eaux pluviales issues de la totalité du projet seront gérées par infiltration sur la parcelle par des ouvrages d'hydraulique douce (noues, bassins paysagés, ...) afin de réduire les ruissellements vers l'aval.

Les prescriptions de l'OAP seront respectées en terme d'emprise au sol des constructions, de hauteur maximale des constructions principales à usages d'habitation, d'espace de pleine terre, ...

Le projet est voué à développer de nouveaux écosystèmes et à créer des continuités avec la forêt limitrophe par la plantation de boisements de même nature pour créer des continuités.

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.

Compte tenu du projet, de l'état actuel du site, des environnants, des aménagements envisagés, des prescriptions de l'OAP, nous estimons que celui-ci devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale du fait des effets cumulés avec les projets Alata6 et Photosol dont la mairie vient de nous en informer le 30 avril 2025.

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 filot), 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 pétitionnaire

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	ZNIEFF	☒
2	Présentation du projet	☒
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 OZDEMIR

Prénom Ozcan

Qualité du signataire Président

À Evry Courcouronnes

Fait le 2 / 1 / 0 5 / 2 / 0 / 2 / 5



Signature du (des) demandeur(s)

