

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

MEAUX (77) - Reconversion du siège Crédit Agricole Brie Picardie et d'un parking silo en une opération mixte de logements, hôtel, résidence intergénérationnelle sociale et de commerces
24 Avenue du Maréchal Foch / 5 Rue Léon Le Royer à MEAUX (77100)

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

DUVAL DEVELOPPEMENT ILE DE FRANCE

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

JOLY Grégoire en qualité de Directeur Régional

RCS / SIRET

4 9 8 5 0 7 7 6 3 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.a). 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 code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000m ²	Le projet à édifier d'environ 21 000 m ² de SDP, après démolition d'une partie des 16.531 m ² SDP de bâtiments existants et vacants, prévoit des espaces verts et paysagers sur cette emprise foncière actuellement minérale.

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

L'opération, lauréate d'une consultation privée lancée par la Caisse Agricole Brie Picardie, a pour objet la cession d'un actif tertiaire vacant (ancien siège de CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE) et d'un foncier attenant (parking silo vacant) en vue de sa reconversion en un programme mixte. Cette opération se conforme à l'OAP "Poursuivre le réinvestissement urbain" en allant dans le sens d'un projet qui évite l'extension urbaine et permet de requalifier en densifiant au sein du tissu urbain existant.

Repérée au plan en zone UBa et UCa, ces parcelles sont actuellement occupées par plusieurs bâtiments à usage tertiaire, résidentiel et de stationnement. L'opération prévoit la création d'un quartier mixte d'environ 200 logements, associés à différents services/ commerces ainsi qu'un hôtel et le nouveau site du crédit agricole.

L'opération projette la construction de cinq bâtiments et s'accompagne par l'aménagement de l'ancien parking silo (conversion partielle d'une partie de sa surface par la création de logements).

Le projet améliore l'occupation de la parcelle, en supprimant des espaces en enrobés (stationnements, voiries...) au profit d'aménagements paysagers qualitatifs et de venelles piétonnes.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'implante à proximité du centre-ville de Meaux, au cœur de zones urbaines repérées au PLU comme UBa et UCa, a pour objectif de valoriser un foncier peu dense, fortement imperméabilisé et vacant. L'opération consiste à la revalorisation d'un actif tertiaire vacant (ancien siège du Crédit Agricole Brie Picardie) et d'un foncier attenant (parking silo vacant) en vue d'une reconversion dans le cadre d'une opération programmatique mixte.

Afin d'ouvrir l'îlot sur le reste du secteur l'opération prévoit la création d'un maillage de cheminements doux afin de connecter le site aux espaces publics alentours. Ces venelles piétonnes permettent de profiter des différents espaces végétalisés. Cette nouvelle organisation spatiale, bien que structurée, présente des porosités, permettant aux piétons d'explorer au-delà des limites de l'espace public. Support d'un cadre de vie renouvelé ces espaces végétalisés seront également le lieu de convergence de ce nouveau quartier et serviront d'espaces de rencontre multi-générationnelle. Au-delà de cette opération de mixité programmatique (bureaux, services de proximité, hôtel, logements.), l'ambition consiste à réinventer la façon d'habiter (colocations sénior) en visant notamment le déploiement d'une mixité générationnelle (résidence intergénérationnelle).

L'opération prévoit la réhabilitation du parking silo existant présent sur le sud de la parcelle, desservie par une voirie en double sens et se connectant à la rue Le Royer au sud et à l'ouest. La réalisation du projet permettra le désamiantage des bâtiments existants, et contribuera à lutter contre l'étalement urbain en valorisation un foncier urbain peu dense.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation des travaux est prévue en deux phases :

- Démarrage des travaux de la 1ère tranche au 1er semestre 2023 pour une durée d'environ 24 mois.
- Démarrage des travaux de la 2ème tranche au 1er semestre 2025 pour une durée d'environ 24 mois.

Les deux tranches de travaux menés sur site suivront l'organisation successive suivante :

- opération de curage/ désamiantage des constructions existantes et leurs démolitions conformément aux recommandations formulées dans le cadre des études réalisées sur site ;
- opération d'aménagement ;

Une réflexion menée en amont a permis d'étudier les pistes de valorisation des déchets issus des déconstructions des bâtiments actuels, visant in fine à mettre en œuvre une démarche d'économie circulaire/réemploi (cf diagnostic déchets).

De plus, la mise en œuvre des différentes dispositions de la charte chantier permet notamment de :

- Éviter toute pollution ;
- Limiter les nuisances pour les riverains (bruit, poussières, perturbations de circulation,...) ;
- Réduire les incidences négatives du chantier sur l'environnement (produits utilisés, déchets générés...)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

>> MOBILITES - DEPLACEMENTS

L'opération crée un îlot ouvert réservé aux modes doux (piétons, vélos) et se raccorde à l'espace public existant au niveau de l'avenue Foch. Des stationnements pour les vélos seront déployés dans les différents bâtiments et permettront d'inciter à l'utilisation de ce mode de transport doux. Plusieurs arrêts et lignes de transports en commun sont présents dans un rayon de 10 minutes de marche et permettent de desservir le centre-ville, la gare ou encore d'autres communes limitrophes.

Le stationnement des futurs usagers s'effectue par l'intermédiaire de stationnement aérien (création de 16 places attenantes à l'avenue Foch - conservation de 31 places à l'est du parking silo) et souterrain sur deux niveaux de sous-sol (parking silo remanié 169 places). L'ensemble du stationnement s'effectue in situ et évite tout report sur l'espace public. Les mobilités automobiles seront limitées à une seule voirie afin de desservir le parking silo se connectant à la rue le Royer au sud et à l'ouest du site.

>> RESEAUX

Assainissement et eaux pluviales :

La recherche préférentielle d'un tamponnement à la parcelle au sein des différents espaces plantés/toitures végétalisées sera recherchée (en accord avec les résultats des études de perméabilité). En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle, le raccordement des eaux pluviales au réseau public sera réalisé conformément au règlement d'assainissement du PLU en vigueur sur la commune de Meaux.

Assainissement eaux usées :

Les bâtiments seront raccordés au réseau public collectif d'assainissement et les eaux usées dirigées vers la station d'épuration de Villenoy (115 833eh).

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).

- Permis de construire valant démolition et division réalisé en deux tranches de travaux
- Dossier Loi sur l'Eau le cas échéant

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
* Emprise foncière opération	12 594 m ²
* SDP totale	21 000 m ²
* SDP existante totale	16 530,75 m ²
* Nombre de places de stationnement	
>> Situation actuelle	Environ 200 places
>> Situation projetée	Environ 333 places (dont 174 places en sous-sol)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

24 avenue du Maréchal Foch, RD
630 / 5 rue Léon Le Royer - 77 100
MEAUX.

Les parcelles cadastrales concernées
sont les suivantes, section BK,
numéros 3, 253, 250, 251, 360, 361,
386, 392, 397 et 399.

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 8° 5 7' 0 9 " N Lat. 0 2° 5 3' 1 7 " E

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 ?

¹ 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"/>	Aucune ZNIEFF de type I ou de type II n'intercepte la zone d'étude. Toutefois, plusieurs zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont recensées dans un rayon de 5 km autour de la zone étudiée, la plus proche correspond à la ZNIEFF de type I "110020180 - Boucle de Meaux-Beauval" se situant à 115 m au sud du site.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Meaux se situe dans le département de la Seine-et-Marne. Ce dernier ne se situe pas en contexte de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude n'est pas couverte par un arrêté de protection de biotope. Le plus proche "FR3800496 - Plan d'eau des Olivettes" se situe à 6,3 km à l'ouest du site.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Meaux se situe dans le département de la Seine-et-Marne. Ce dernier ne se situe pas en contexte littoral.
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"/>	La zone d'étude ne se situe dans aucun périmètre de parc national, de parc naturel marin, de réserve naturelle (nationale ou régionale), de zone de conservation halieutique ou de parc naturel régional. Parmi l'ensemble des entités évoquées, la plus proche de la zone d'étude se situe à 7,4 km au nord-est et correspond à la réserve naturelle régionale "FR9300115 - Grand Voyeux".
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Située au sein de la commune de Meaux, la zone d'étude est couverte par le plan de prévention du bruit dans l'Environnement du département de Seine-et-Marne approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2019.
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"/>	La zone d'étude ne fait pas partie d'un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable. L'élément patrimonial le plus proche se situe à 150 m et correspond à l'AVAP "site patrimonial remarquable de Meaux", mais la zone d'étude ne l'intercepte toutefois pas.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'étude bibliographique met en avant le fait que la zone d'étude n'est pas repérée au sein des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Ile-de-France. La plus proche se situe à plus de 200 m à l'Ouest 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"/>	Le site de projet fait partie de la commune de Meaux. Après consultation du document départemental des risques majeurs (DDRM) de Seine-et-Marne, la commune est couverte par deux plans de prévention des risques. Il s'agit d'un PPR inondation par débordement lent de cours d'eau. La zone d'étude se situe dans une zone d'aléa de faible probabilité. Le second PPR correspond à un PPR technologique lié à l'aléa effet thermique, effet de surpression et effet toxique. Le PPRi Marne de Poincy à Villenoy est approuvé depuis le 16/07/2007 tandis que le PPRt risque industriel est approuvé depuis le 12/02/2013.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au vu de l'étude bibliographique menée, une partie de la zone d'étude est repérée au titre des inventaires BASIAS, il s'agit du site IDF7702556 - GOBERT TRANSPORT ayant servi à des activités de mécanique, de soudure et de stockage. Ce dernier a connu une cessation d'activités en juillet 2005. Les résultats des études de pollutions effectuées sur site (cf. annexe), font état de l'absence de dépassement des seuils réglementaires sur les polluants ciblés, de l'absence de sources de pollution dans les eaux souterraines et de l'absence de risque sanitaire après analyse.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Après consultation de la DDT de Seine-et-Marne, la commune de Meaux ne fait pas partie d'une zone de répartition des eaux. La plus proche se situe à plus de 20 km au sud de la zone d'étude.
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"/>	La zone d'étude ne se situe pas dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau. Le plus proche se situe à 300 mètres à l'ouest sur le canal de Chalifert.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Après consultation du site du ministère de la Culture, la zone d'étude ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription. Toutefois, cette dernière se situe à 400 m à l'est du site inscrit "quartiers anciens et promenade des Trinitaires".
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plusieurs sites Natura 2000 sont recensés dans un périmètre de 20 km autour du site d'étude. Le plus proche correspond au site "FR1112003 - Boucles de la Marne" et se situe à 830 m au sud de la zone d'étude.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Après consultation du site du ministère de la Culture, la zone d'étude ne fait pas l'objet d'une procédure de classement.

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvements d'eau in situ. Les bâtiments du projet seront alimentés par l'intermédiaire des réseaux de distribution publics qui desservent actuellement le site. Un ensemble de dispositions seront prévues pour réduire les consommations en eau du bâtiment (détection de fuite, électrovannes, équipements hydroéconomiques...).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La masse d'eau souterraine "Tertiaire-Champigny-en Brie et Soissonnais" est localisée au droit du site (Masse d'eau de niveau 1). L'étude géotechnique menée sur site a permis de localiser la nappe autour de 4 m de profondeur (Cf annexe). Projetant la création de niveaux de sous-sol, la conception du projet intégrera les préconisations techniques formulées afin d'éviter l'inondation des niveaux de stationnements souterrains. L'ensemble des dispositions nécessaires seront prises en phase travaux pour réaliser les niveaux souterrains (rabattement de nappe le cas échéant).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actuellement majoritairement artificialisée et accueillant plusieurs bâtiments, la zone d'étude fera l'objet de travaux de démolition. Ces travaux permettront d'éliminer les matériaux concernés. Ils feront l'objet de dispositions particulières et seront redirigés vers les filières de gestion agréées. De plus, des travaux de terrassement pourraient générer également la production de matériaux. Ils pourront être réutilisés dans le cadre du projet ou envoyés en filière adaptée.
	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"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Situé en milieu urbain, le site de projet est imperméabilisé sur la majorité de son périmètre. Les seuls espaces végétalisés correspondent à des espaces plantés et entretenus. Dans le cadre du projet, l'opération prévoit la création d'espaces végétalisés diversifiés, permettant ainsi d'améliorer la situation actuelle. Le projet s'attachera à jouer un rôle dans la Trame Verte locale.
	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 projet se situe à environ 770 mètres de la ZPS "FR 1112003 - Boucles de la Marne" (au sud de la zone d'étude). Ce site Natura 2000 est constitué de 8 entités au sein des méandres de la Marne. Ce dernier présente une mosaïque d'habitats diversifiés allant des zones humides (marais, plans d'eau, roselières...) aux espaces boisés en passant par des terres cultivées. La juxtaposition de ces nombreux milieux est favorable à l'avifaune. Etant fortement urbanisé et présentant un faible nombre d'espaces végétalisés, la zone d'étude n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou espèce inscrite au Formulaire Standard de Données du site.

	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"/>	La ZNIEFF la plus proche correspond à la ZNIEFF de type I "110020180 - Boucle de Meaux-Beauval" se situant à 115 m au sud du site et correspond à un ensemble d'habitat en lien avec les milieux humide (mares, étangs, prairies humides...) et rivulaire (la Marne). Bien que proche géographiquement, la zone d'étude se situe en contexte urbain et ne présente aucun espace repéré au sein de ce zonage.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se situant en contexte urbain, les parcelles de la zone d'étude sont majoritairement artificialisées/ imperméabilisées, et accueillent plusieurs bâtiments. Le projet prévoit une opération de renouvellement urbain, permettant de lutter contre l'étalement et l'artificialisation des sols. Aucun espace agricole, forestier ou naturel ne sera consommé dans le cadre de l'opération.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Meaux est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques - effets de surpression, thermique et toxique approuvé en février 2013. Après consultation du plan de zonage réglementaire, la zone d'étude ne fait pas partie du périmètre, proche ou élargi : la zone d'étude n'est donc pas concernée par cet aléa.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le risque de retrait gonflement des argiles est caractérisé comme moyen au niveau du site. La sismicité de la zone d'étude est "très faible". La zone d'étude se positionne au TRI en zone de "cru de faible probabilité", en dehors de la zone de prescriptions au PPRI de la Marne. Le site d'étude se place au droit d'une zone vulnérable (aléa fort) à la remontée de nappe. Afin de prendre en compte les risques exercés in situ, des prescriptions techniques sont appliquées aux constructions (notamment fondations et sous-sol).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Les résultats des études de pollutions effectuées (cf. annexe), font état de l'absence de dépassement des seuils réglementaires des polluants ciblés, de sources de pollution dans les eaux souterraines et de risque sanitaire. Les investigations sur le bâti font état de la présence d'amiante sur plusieurs bâtiments (toitures, canalisations...) ainsi que des revêtements contenant du plomb sur le bâtiment tertiaire. Les travaux de démolition, permettront d'éliminer les matériaux concernés. Ces derniers feront l'objet de dispositions particulières et seront redirigés vers les filières de gestion agréées.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase projet, des flux seront générés par les actifs/résidents. Le parking silo sera réemployé en partie pour absorber les stationnements. Situé au cœur de la ville de Meaux, les modes doux seront encouragés. On note la présence de deux arrêts de bus desservant plusieurs lignes de TC et accessibles à pied dans un rayon de 10 minutes ainsi que la présence d'une piste cyclable bi-directionnelle sur l'avenue Foch. Des locaux vélos sont également projetés.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le site d'étude est situé à proximité directe d'une voie bruyante (niveau 3) En phase travaux, des nuisances sonores seront émises (engins, démolitions, terrassements et constructions). Le phasage des opérations permettra de limiter les niveaux sonores. En phase d'exploitation les émissions seront principalement liées aux mobilités quotidiennes. La conception du projet prévoit les dispositions permettant d'assurer le confort

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les usages actuels et futurs ne sont pas de nature à générer des nuisances olfactives.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Dans le cadre des travaux de démolition et de terrassement, des nuisances vibratoires peuvent être émises sur le site du projet.</p> <p>Le phasage des travaux ainsi que l'application du règlement de chantier (horaires, méthodologie, engins autorisés...) permettront de réduire ces nuisances. L'ensemble des dispositions susceptibles de réduire les nuisances vibratoires engendrées dans le cadre des travaux seront prises.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet s'implante dans un secteur urbanisé déjà sujet à un phénomène de pollution lumineuse. Afin de prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse, le projet respectera les obligations réglementaires conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. Des dispositifs d'éclairage visant à limiter la pollution lumineuse seront mis en place, en prenant en compte la hiérarchisation des espaces du projet en termes d'intensité et la qualité de l'ambiance lumineuse.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux, des émissions seront générées sur et en dehors du site par les différents engins mobilisés dans le cadre du projet. Les travaux de démolition et de terrassement pourront également générer des rejets de poussières dans l'environnement proche du site. Toutefois, des mesures de précautions seront prises afin de limiter les nuisances. En exploitation, les rejets dans l'air concerneront les mobilités quotidiennes. Cependant, le projet décerne une part conséquente aux modes doux en limitant au minimum l'usage de la voiture. Des cheminements piétons et locaux vélos seront créés.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les bâtiments seront raccordés au réseau collectif d'assainissement et les eaux usées dirigées vers la station d'épuration de Villenoy (115 833eh).</p> <p>Le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas obligatoire. Les eaux pluviales seront gérées conformément au règlement d'assainissement du PLU de Meaux. La recherche préférentielle d'un tamponnement à la parcelle au sein des différents espaces plantés/toitures végétalisées sera recherchée (en accord avec les résultats de perméabilité).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucune activité ou usage susceptible de générer des effluents n'est projeté sur site.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets générés pendant les travaux seront gérés conformément à la réglementation en vigueur et à la « charte chantier vert ». La volumétrie et la nature des déblais issus des travaux de déconstruction ont été quantifiés au vu d'être revalorisés dans le cadre de la démarche d'économie circulaire (Cf Diagnostic déchets).</p> <p>En phase d'exploitation, les déchets produits seront majoritairement des déchets ménagers. Des locaux et dispositifs spécifiques seront mis en place afin d'en faciliter le tri et la collecte.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude ne fait l'objet d'aucune mesure de classement ou d'inscrit, ni même de tout bien inscrit au patrimoine mondial, d'un monument historique ou d'un site patrimonial remarquable. Après consultation du service régional de l'Archéologie - DRAC Île-de-France, le projet ne donne pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.
	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"/>	Actuellement vacant, le site est occupé par l'ancien siège du Crédit Agricole Brie Picardie et d'un foncier attenant (parking silo), le projet prévoit la reconversion de ces derniers dans le cadre d'une opération programmatique mixte : développant des logements, des bureaux, le nouveau site du Crédit Agricole, d'un hôtel et de services (crèche). Tout en proposant des aménagements extérieurs qualitatifs, le projet permet la requalification d'un site vacant en plein cœur de la commune de Meaux.

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 :

Après consultation de la DRIEE Ile-de-France, les projets ci-après sont à considérer :

- Extension d'un entrepôt existant, rue Alexandre Becquerel 77 124 VILLENY ;
- Aménagement d'un parking souterrain Place Lafayette, 77 100 MEAUX ;
- Construction d'un magasin LIDL, rue François de Tessan 77 100 MEAUX ;
- Construction d'un bâtiment commercial comprenant la création d'un magasin de produit frais et d'un ERP avec parking, avenue de la foulée 77 100 NANTEUIL-LES-MEAUX ;

Au regard des usages projetés, les effets du projet ne sont pas susceptibles d'être cumulés avec ces différents projets.

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 :

Distant de plus de 200 km de la plus proche frontière et développant des usages à rayonnement local, le projet n'est pas susceptible d'avoir des effets de nature transfrontalière.

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'éviter ou de réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, le projet prend les dispositions particulières suivantes :

- Désamiantage dans le cadre de la démolition des bâtiments ;
- Renouvellement urbain (consommation de surfaces déjà imperméabilisées) ;
- Piétonisation du cœur d'îlot ;
- Végétalisation d'une partie du site ;
- Opération mettant en avant une mixité programmatique (met en avant la proximité)- ;

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.

Considérant que le projet :

- ne contribue pas à l'étalement urbain ;
- permet de réinvestir un îlot peu dense ;
- permet le curage/ désamiantage sur les bâtiments existants ;
- prône la mixité fonctionnelle ;
- permet de désimpermeabiliser et crée des espaces végétalisés diversifiés ;
- répond aux dispositions et orientations inscrites au PLU ;

Il peut être dispensé d'évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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
AN 7 - Diagnostic déchets (SOCOTEC - 2020) AN 8 - Diagnostic pollution (AIC - 2021) AN 9 - Étude de sol (SEMOFI - 2020) AN 10 - Diagnostic pollution sur le bâti (SOCOTEC - 2020)

9. Engagement et signature

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



Fait à

le,

Signature

**DUVAL DEVELOPPEMENT
ILE-DE-FRANCE**
7/9 rue Nationale - 92100 Boulogne Billancourt
Tél. 01 41 31 63 98 - Email idf@groupeval.com
498 507 763 RCS NANTERRE

SNC VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE

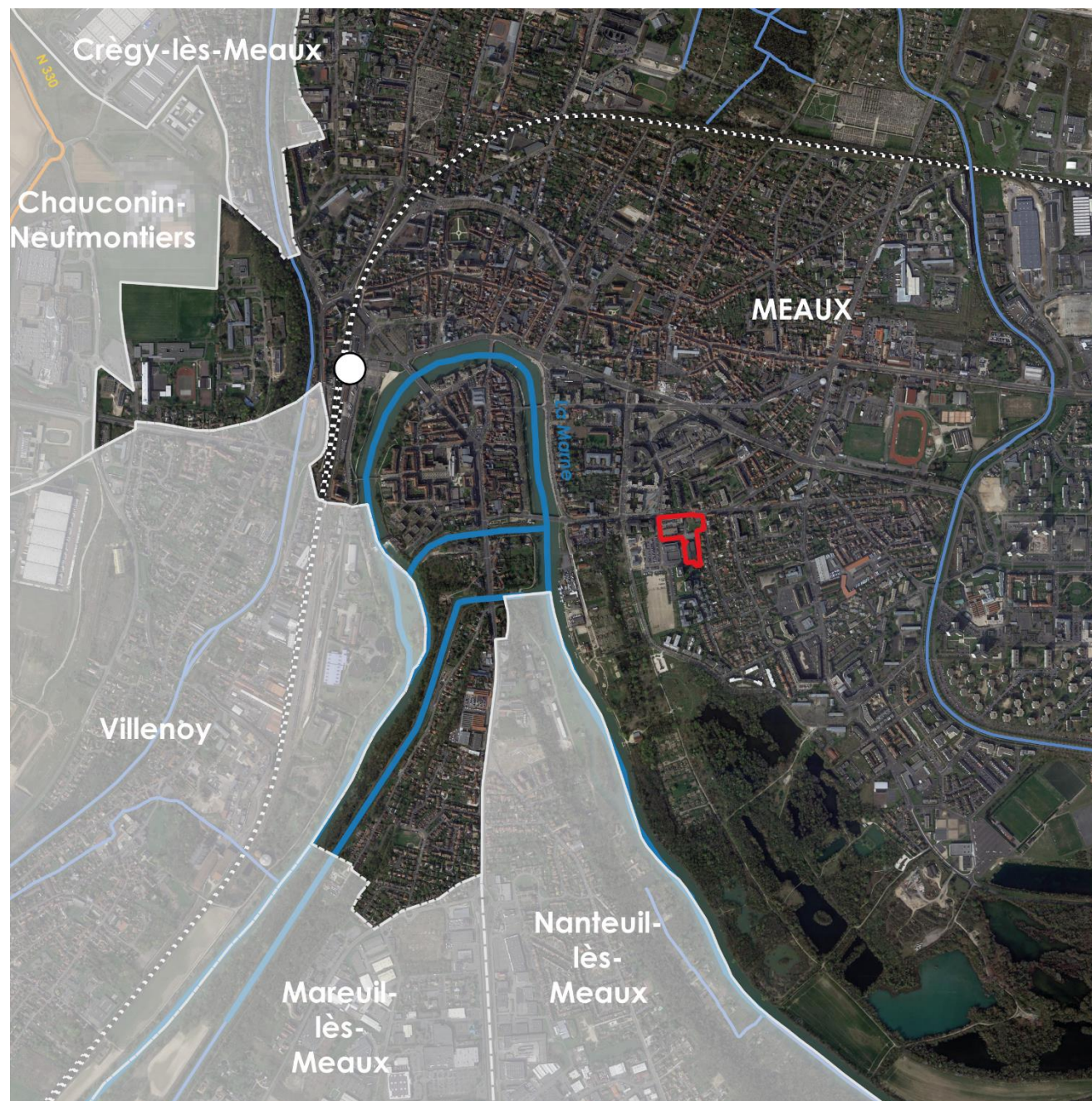
Au capital de 10 000 €

Siège Social: 69, Rue Yves Kermen

~~92100 BOULOGNE-BILLANCOURT~~

~~Tél. : 01 55 98 80 00 - Fax : 01 56 72 63 48
830 856 797 RCS NANTERRE~~

ANNEXE 2 – PLAN DE SITUATION DU PROJET



Plan de situation

LEGENDE

- Zone étude
- Communes limitrophes
- RESEAU HYDROGRAPHIQUE
- La Marne
- Réseau hydrographique secondaire
- MOBILITE
- Gare de Meaux
- Voie ferrée
- Réseau routier principal

0 250 500 m



Source:
Fond de carte Google Satellite

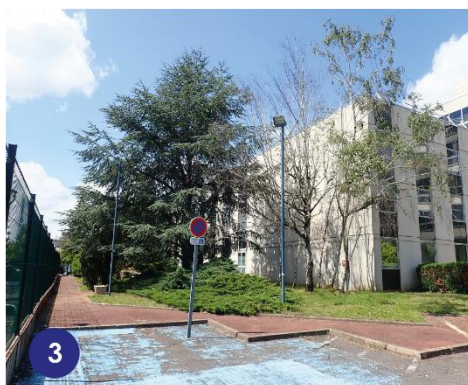
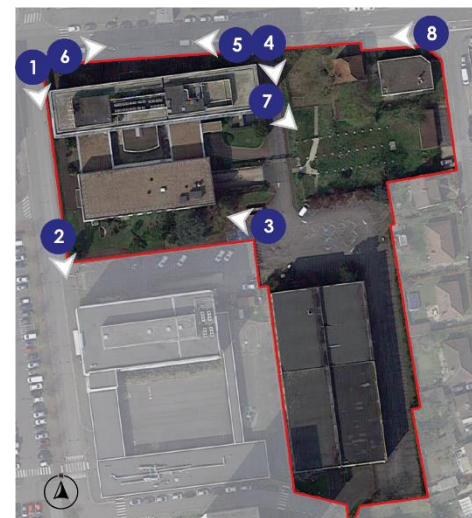
Réalisation:
DIAGOBAT, 2021

Diagobat
ENVIRONNEMENT

ANNEXE 3 – REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE

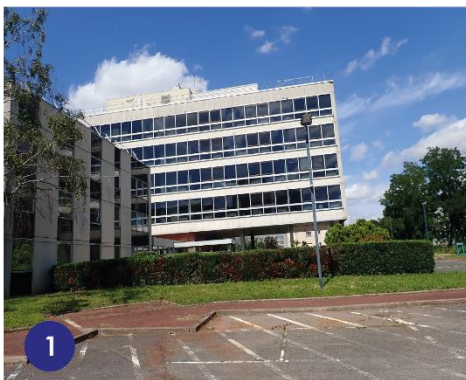
Reportage photographique - MEAUX (77)

Diagobat
ENVIRONNEMENT



Reportage photographique - MEAUX (77)

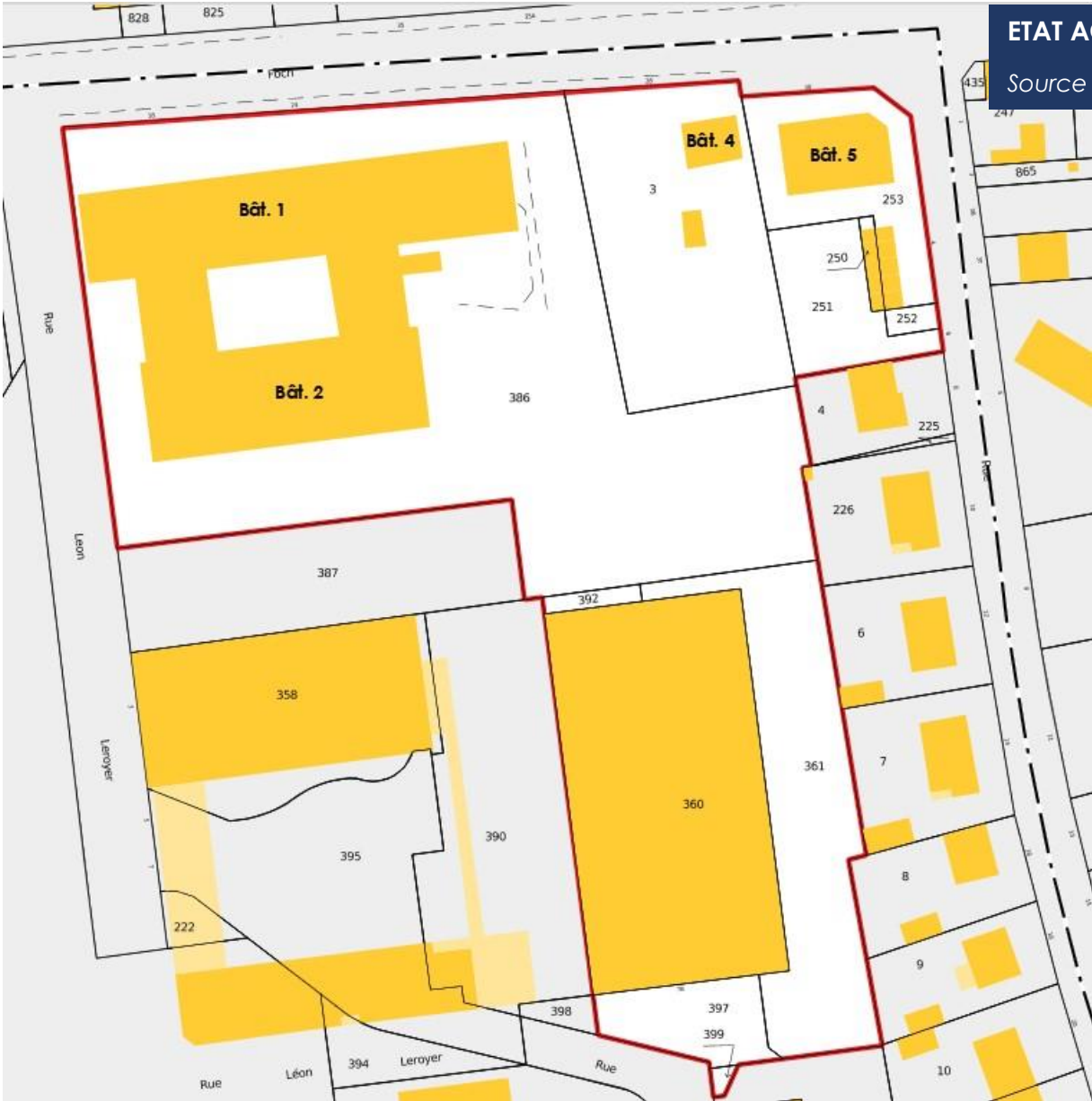
Diagobat
ENVIRONNEMENT



ANNEXE 4 – PLANS DU PROJET

ETAT ACTUEL DES PARCELLES

Source : France cadastre



PLAN NIVEAU +1 – ETAT ACTUEL

Source : ORY.ARCHITECTURE

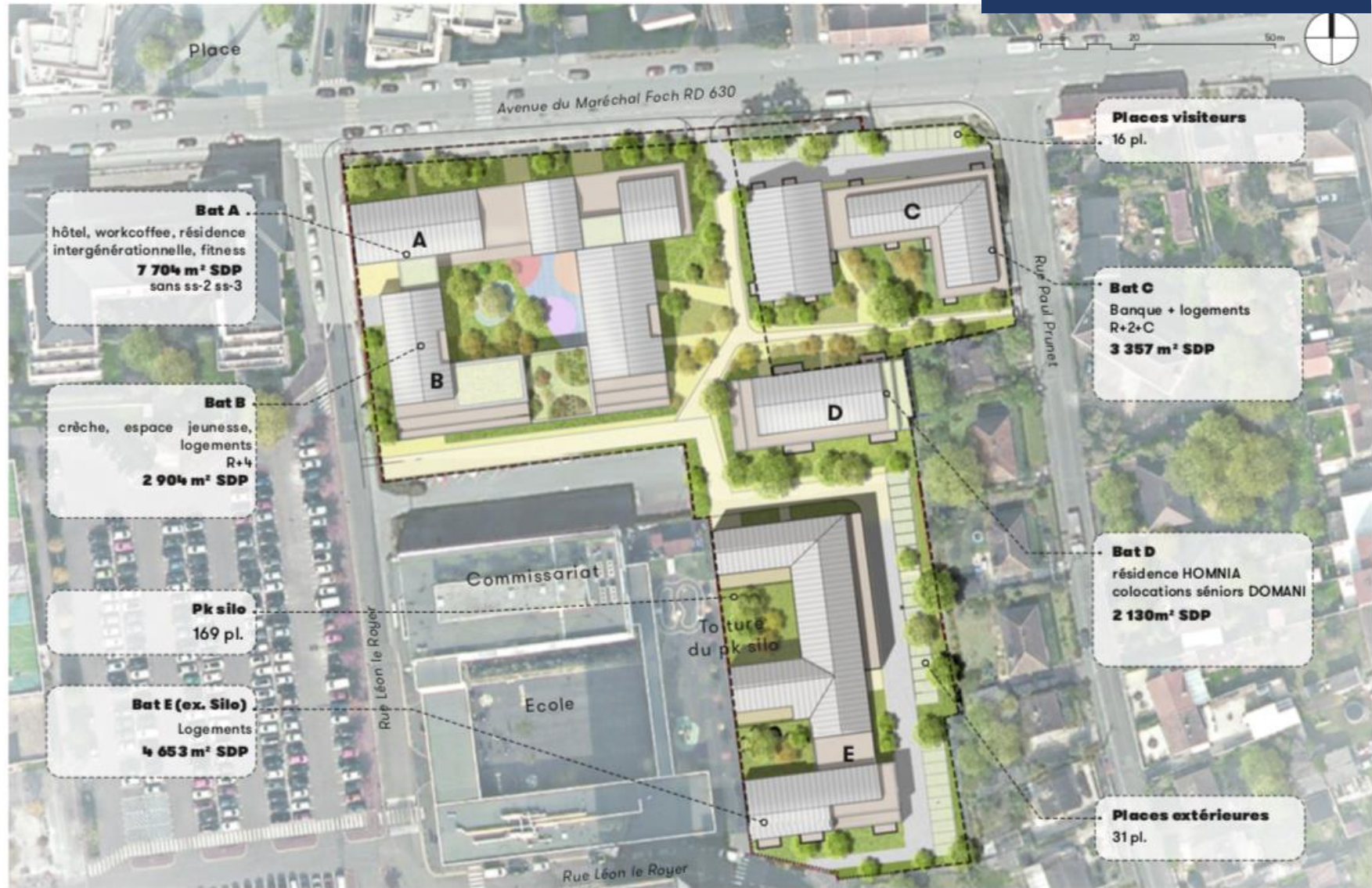
1 EXISTANTS



3 PROJET

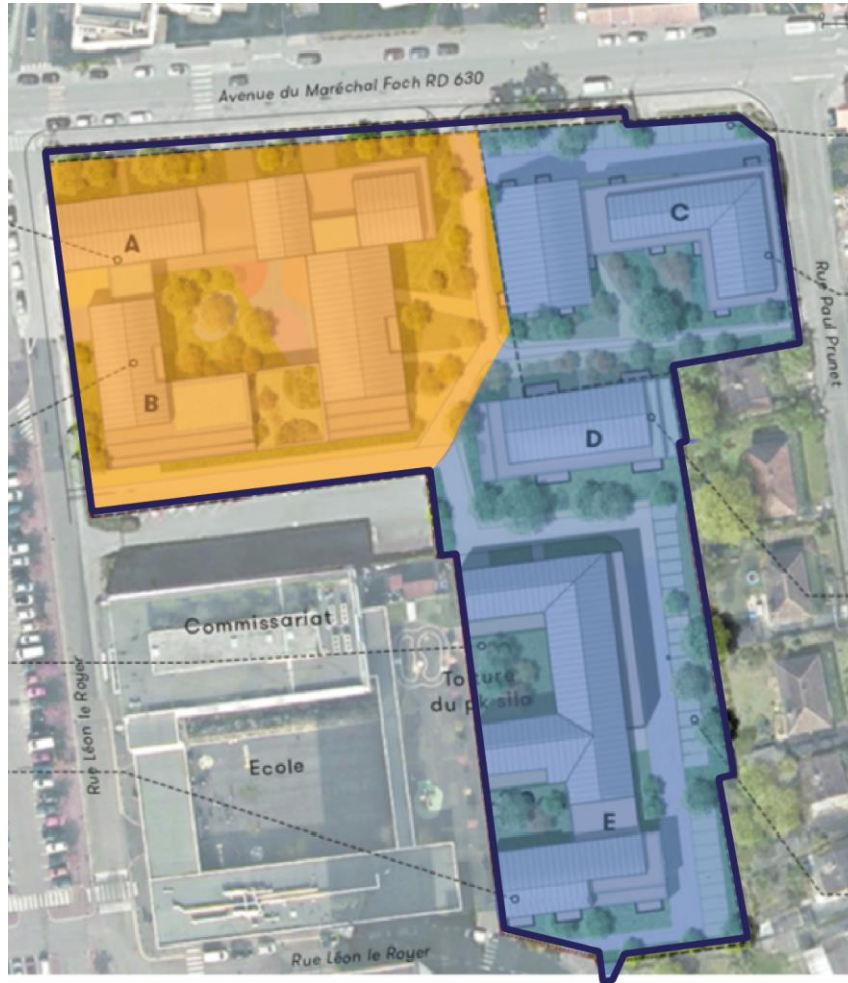
PLAN MASSE GENERAL

Source : ORY.ARCHITECTURE



PHASAGE DES OPERATIONS

Source : DUVAL - VINCI



**Signature PSV avec
CABP : Septembre 2021**



Phase 1

Dépôt PCVD T1 2022
Obtention PCVD T4 2022
Début Travaux T1 2023
Livraison T4 2024

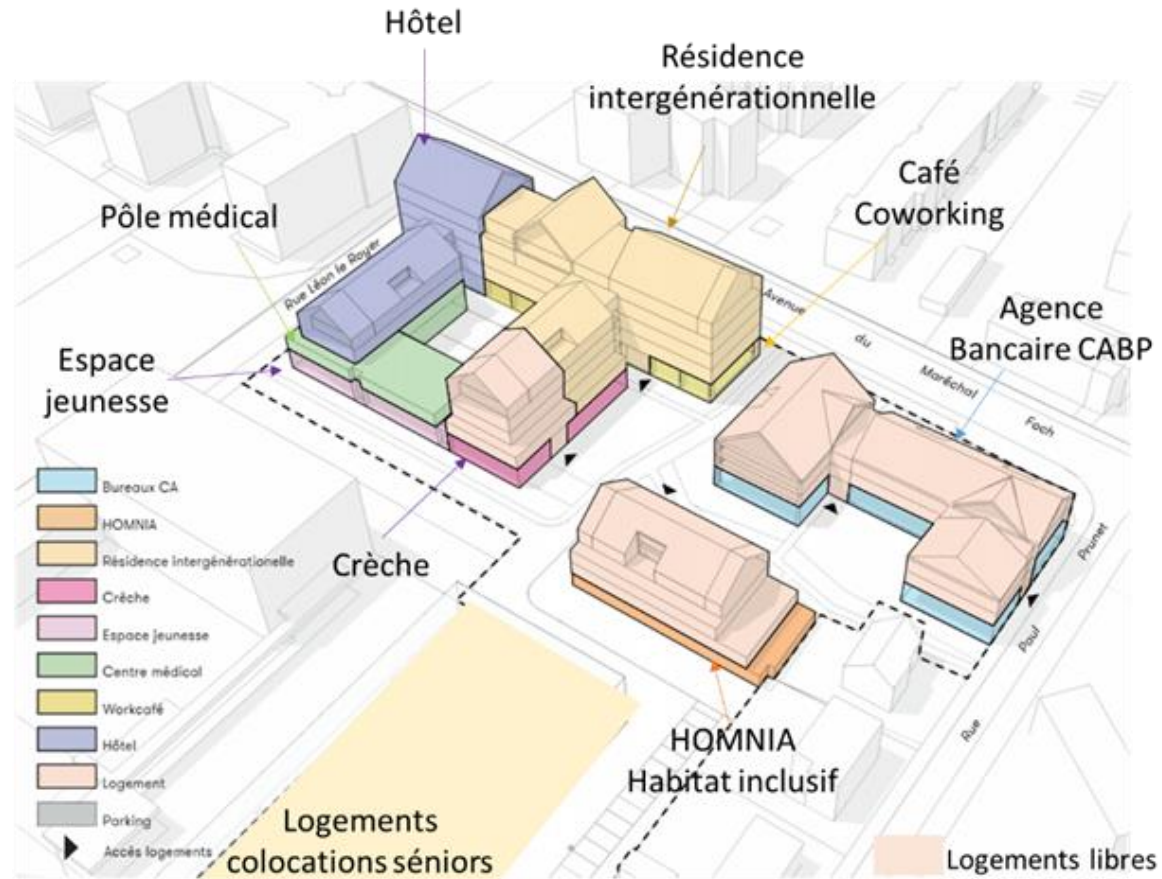


Phase 2

Dépôt PC T1 2022
Obtention PCVD T4 2022
Début Travaux T4 2024
Livraison T4 2026

ORGANISATION DES USAGES

Source : DUVAL - VINCI



ACCESSIBILITE/ ACTIVITES

Source : ORY.ARCHITECTURE



Parti paysager

Source : ORY.ARCHITECTURE





Vue sur la partie nord de l'îlot - avenue du maréchal Foch

Source : ORY ARCHITECTURE



Vue en cœur d'îlot

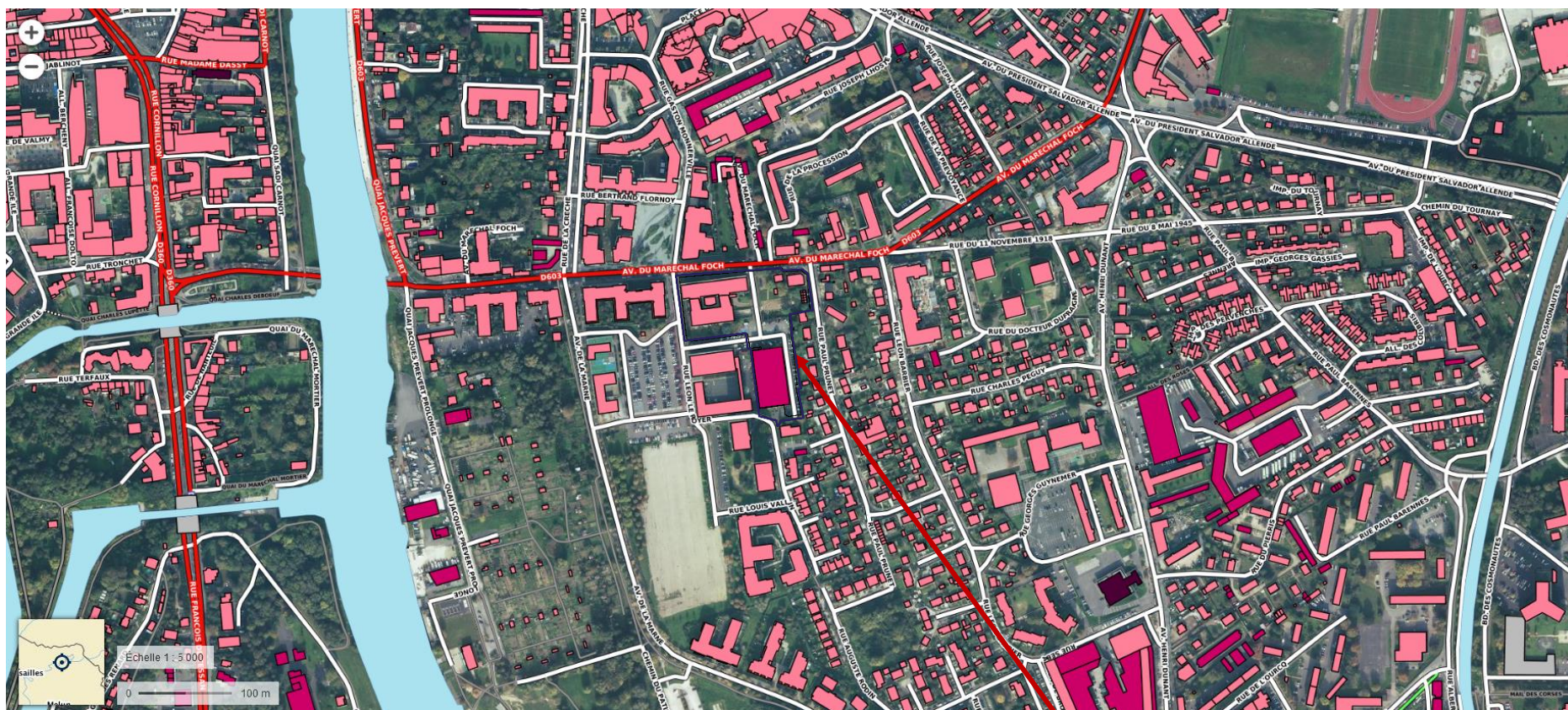
Source : ORY ARCHITECTURE



Vue sur l'angle de l'avenue du maréchal Foch et de la rue Léon Leroyer

Source : ORY ARCHITECTURE

ANNEXE 5 – ABORDS DU PROJET



Bâtiments

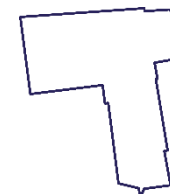
- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable

Réseau routier

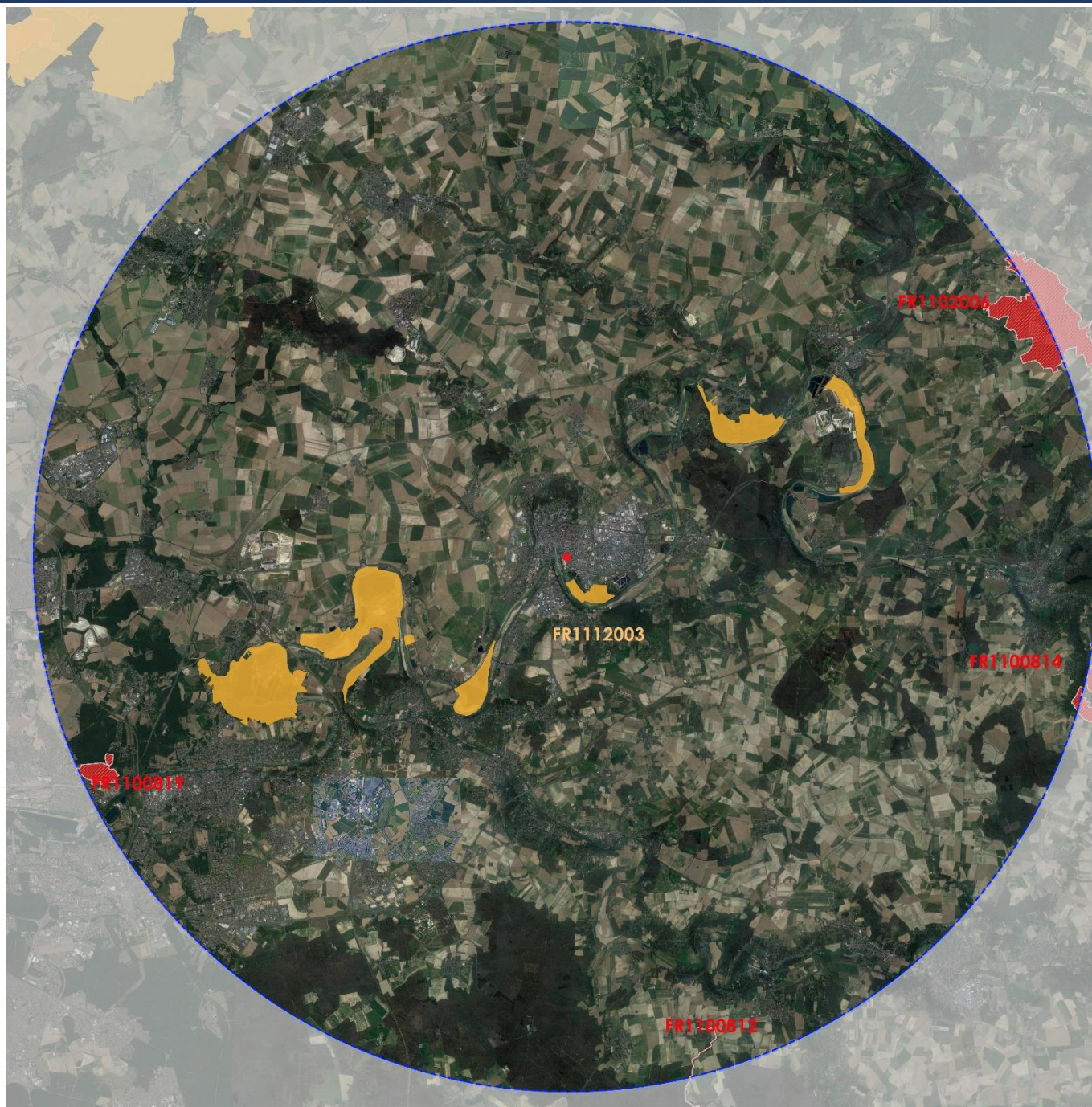
- A7 Autoroute
- N17 Nationale
- D17 Départementale
- Rue. Numéro
- Piste cyclable
- Chemin, sentier
- Escalier
- Bac

Réseau hydrographique

- Réseau hydrographique



ANNEXE 6 – RÉSEAU NATURA 2000



NATURA 2000

LEGENDE

- Zone de projet
- Périmètre étendu de 20km

Sites Natura 2000

- Sites Natura 2000 - ZPS
- Sites Natura 2000 - En cours de validation
- Sites Natura 2000 - ZSC



Source:
Fond de carte Google Satellite

Réalisation:
DIAGOBAT, 2021



Présentation sommaire du site

Site du Crédit Agricole Brie Picardie - Meaux

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

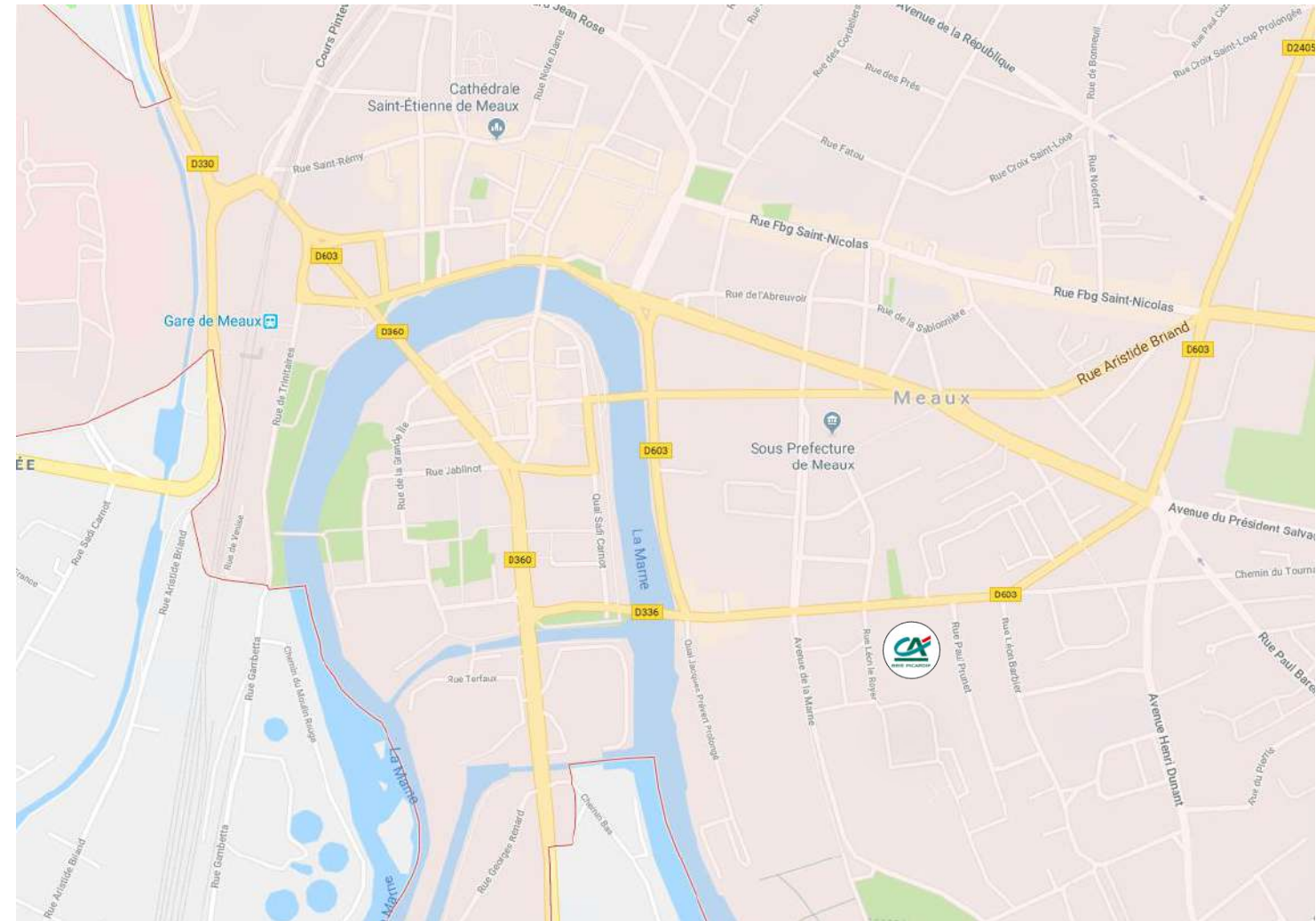
CRÉDIT AGRICOLE Banque & Assurance

Localisation du site



► Le CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE possède un site administratif situé à Meaux (77), sur un terrain sis 24 avenue du Maréchal Foch, situé :

- A proximité immédiate de l'un des axes routiers principaux de la ville de Meaux (D603).
- A 15 minutes à pied de l'ultra-centre,
- A 12 minutes à pied de l'IUT de Meaux
- A 1,4 km de la gare SNCF
- En plein cœur d'un secteur intégrant une zone administrative (Commissariat, Sous Préfecture, Inspection des Impôts, Inspection de l'Education, Tribunal de Grande Instance et Tribunal de Commerce) et une zone résidentielle.



Localisation du site



- ▶ **Adresse** : 24 avenue du Maréchal Foch, 77100 Meaux
- ▶ **Occupation** : Terrain actuellement occupé par une agence commerciale Crédit Agricole ainsi que des bureaux administratifs et parkings.
- ▶ **Numéros et contenances des parcelles** :
 - BK003 BATIMENT EXPERT : 1.452 m²
 - BK 0250 ARRIERE PROMOTION IMMOBILIERE : 37 m²
 - BK 0251 ARRIERE PROMOTION IMMOBILIERE : 413 m²
 - BK 0252 ARRIERE BAT. PROMOTION IMMOBILIERE : 37 m²
 - BK 0253 BATIMENT PROMOTION IMMOBILIERE : 668 m²
 - BK 0361 VOIRIE : 1 151 m²
 - BK 0386 SIEGE PARKING CLIENTS : 6 800 m²
 - BK 0360 Parking silo en copropriété : 2 036 m²
- ▶ **Surfaces de plancher****:
 - Bâtiment 1: 7.983,29 m²
 - Bâtiment 2: 1.587,38 m²
 - Bâtiment 28 : 159,51 m²
 - Bâtiment 30 : 378,57 m²
 - Agence et sa salle des coffres: 800 à 1.000 m²
 - Parking en silo: 2.831 m²
 - Parking (R-1 et R-2) sous bâtiments 1 & 2 : 2.591 m²
- ▶ **Configuration** : Terrain de forme irrégulière, relativement plat, sans mouvements topographiques







© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

**Ces surfaces correspondent à l'état de surfaces du géomètre (DML)

Environnement et abords du site



Environnement immédiat

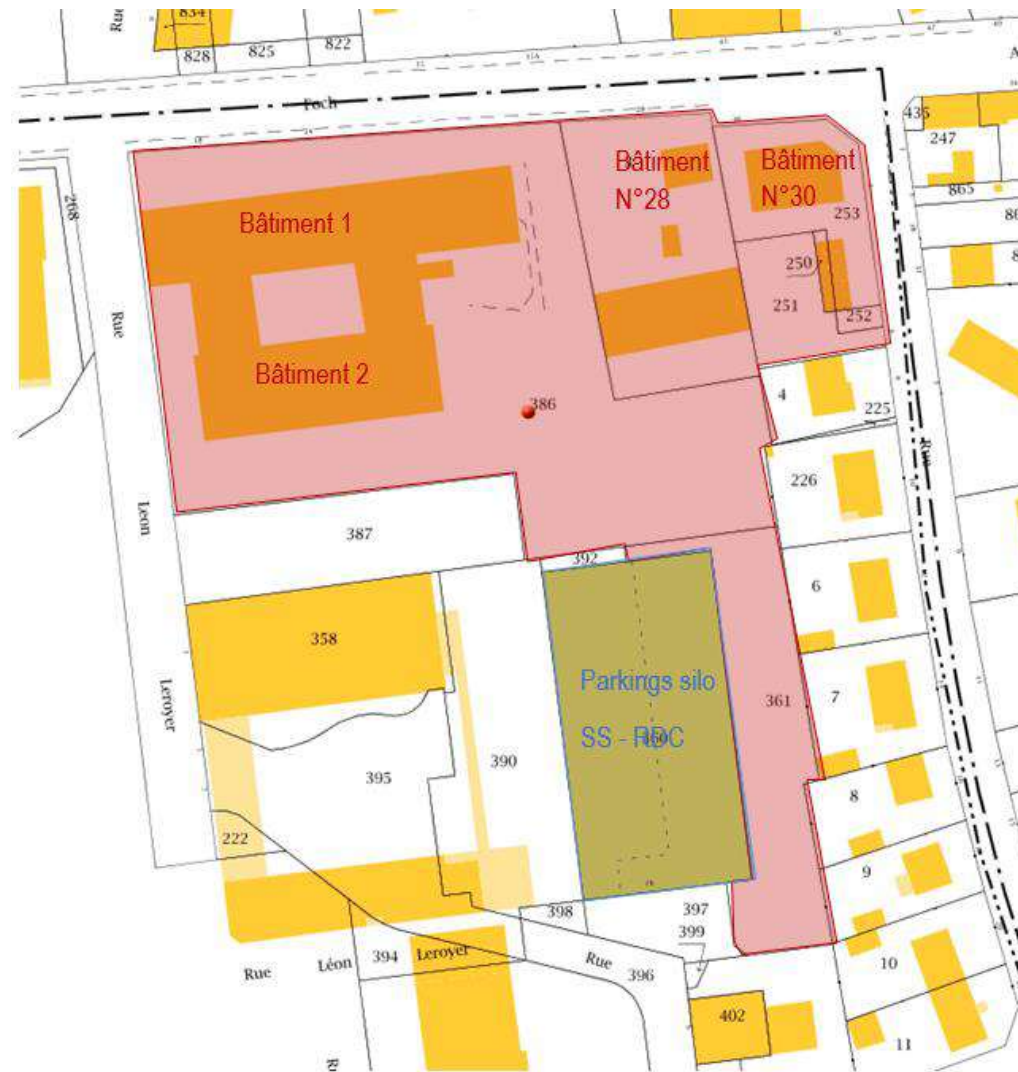
- | | |
|--|---|
|  Logements collectifs neufs |  Grands collectifs |
|  Pavillons |  Commissariat et école |



► Côté Sud, le voisinage se compose d'un commissariat et d'une école. Ces équipements sont issus de la réhabilitation et extension d'une parcelle et ancien bâtiment appartenant au Crédit Agricole. Seule la structure du bâtiment existant a été conservée, le reste a été remis à neuf, compris façade, opération réalisée par Demathieu&Bard. Ce bâtiment a été réalisé en 1976 par la SCI La Plage, et acheté en VEFA par le Crédit Agricole, puis vendu à la Ville en 2012. Plus au Sud, deux grands ensembles de 14 étages, appartenant à la SCI La Plage.

► Côté Nord, le voisinage se compose de logements collectifs récents, à l'Est, des petits pavillons, et à l'Ouest, de logements collectifs récents ou en cours de constructions.

Origine de propriété et servitudes



► Origine de propriété :

- Construction des bâtiments 1 et 2 en VEFA en 1969 par la SCI La Plage pour le Crédit Agricole.
- Vente d'une partie du terrain en 1971 la SCI La Plage au profit du Crédit Agricole
- Bâtiment abritant actuellement le commissariat construit en VEFA en 1976 par SCI La Plage pour le compte du Crédit Agricole. Ce bâtiment est initialement en copropriété avec le parking silo à l'Est, les bureaux du géomètre et les deux tours de logements au Sud.
- En 2012, remembrement de la copropriété pour sortir les lots du géomètre et du Crédit Agricole, autonomes par rapport aux parties communes, et scission du parking silo en **2 volumes**, l'un appartenant au Crédit Agricole et l'autre à FRANCE PIERRE 2.

► Accès direct depuis l'avenue maréchal Foch et les rues Léon Leroyer et Paul Prunet. Le fond de parcelle est enclavé (parcelle BK361), **sans accès direct** aux voiries sans mise en place de servitudes de passage

► **Servitude de passage** entre la rue Léon Leroyer et le parking extérieur via la parcelle du commissariat

► Les sous-sols de la parcelle sont grevés de **nombreux réseaux et installations techniques**, qui irriguent également les parcelles voisines. Les sous-sols sont également construit au droit du bâtiment principal (3 niveaux), et au droit du parking silo (1 niveau).

Diagnostiques diligentés



Etat des lieux des diagnostics et études

Etude géomètre :

- Plan Masse
- Plan des réseaux extérieurs et enterrés
- Plans des intérieurs
- Métré des surfaces de plancher et utiles
- Etude des servitudes

Diagnostic amiante et plomb avant vente :

- Diagnostic amiante avant vente des bâtiments 1,2,28, et 30, parkings
- Diagnostic amiante avant démolition des sous-sols du bâtiment 1 et 2
- CREP et Diagnostic plomb avant démolition bâtiment 28

Mission de repérage amiante avant démolition :

- Mission initiée par Qualiconsult, puis reprise par Socotec
- L'ensemble des rapports de repérage amiante avant démolition ont été réalisés pour les bâtiments 1, 2, 28, 30 et parking silo.

Diagnostic géotechnique:

- Risque géologique moyen (remblais de carrière / alluvions anciennes / caillasses)
- Risque de remontée de nappe / infiltration (zone inondable)
- Fondations par semelles isolées / filantes voire puits ancrés et/ou pieux
- Plancher bas porté par les fondations dimensionné aux pressions hydrostatiques
- Voiles par passes ou parois étanche pour ouvrages de terrassements / soutènements

Diagnostic environnemental:

- Présence de sources de pollution dans les sols, ne dépassant pas les seuils réglementaires (ancienne station service, cuve fioul, transformateur PCB, activités industrielles historiques, etc.)
- Absence de sources de pollution dans les eaux souterraines
- Absence de risque sanitaire au vu des analyses

Diagnostic déchets issus de la démolition :

- Mission en cours – Résultats non communiqués à ce jour

Les modes de cession envisageables



Offres de cession du site administratif du CABP
Les candidats sont libres de répondre selon l'un des modes de cession, ou sur les 2 modes de cession développé ci-après

1 Offre concernant l'ensemble du tènement foncier
Incluant l'ensemble des parcelles cadastrées :
BK003/BK 0250/BK 0251/BK 0252/BK 0253/BK 0361/BK0386
+ parcelle BK 0360 relative au parking silo en copropriété

Orientation obligatoire à respecter

Pour permettre une continuité de services aux équipes du CABP, il est demandé aux candidats d'intégrer dans leur offre, le projet de relocalisation d'une agence bancaire comprenant des bureaux (ainsi que des espaces de stationnements couverts et non couverts) d'une superficie comprise entre 700 et 1.000m² Sdp, accessible facilement (voir slide suivante)

2 Offre concernant une partie du tènement foncier
Incluant l'ensemble des parcelles cadastrées :
BK003/BK 0250/BK 0251/BK 0252/BK 0253/BK0386
(Hors parcelle BK 0360 relative au parking silo en copropriété et possiblement BK 0361 attenante)

Orientation obligatoire à respecter

Pour permettre une continuité de services aux équipes du CABP, il est demandé aux candidats d'intégrer dans leur offre, le projet de relocalisation d'une agence bancaire comprenant des bureaux (ainsi que des espaces de stationnements couverts et non couverts) d'une superficie comprise entre 700 et 1.000 m² Sdp, accessible facilement (voir slide suivante)

Caractérisation des besoins de l'agence bancaire



Éléments de pré-programmation à respecter (non limitatif)

- Surface comprise entre 700 et 1.000m² en fonction du nombre de collaborateurs à accueillir (entre 35 et 40 collaborateurs) et de l'ampleur du projet voulu.
- 10 places de parking, facilement accessibles depuis la rue et à proximité de l'entrée de l'agence
- 30 places de stationnement complémentaires (salariés et clients) réparties en :
 - 15 places en aérien (clients)
 - 15 places en parking souterrain (salariés)
- Longueur vitrine en façade de l'avenue Maréchal Foch de l'ordre de 35 à 40 ml
- Possibilité de prévoir 40 à 50% de la surface au 1er étage
- Accès et stationnement convoyeurs de fonds à prévoir à proximité de l'entrée de l'agence
- Hauteur sous dalle minimum 3.00 m (avec un minimum de 2,80 m de hauteur sous poutres)
- 50% de la surface conçue pour une future adaptation en logements
- Equipements techniques indépendants (gaine(s) verticale(s) toute hauteur à prévoir pour positionnement et installation de climatisations réversibles et CTAs en toiture terrasse)
- Coque intérieure brute de béton, fluides en attente

Orientations programmatiques



- **Un écoquartier**
- **Une mixité d'usages**
- **Une part restreinte de logements dédiés à l'accession libre ou à l'investissement locatif**
- **Une logique de co-promotion pourra être étudiée par l'opérateur, le Crédit Agricole Brie Picardie pouvant intervenir dans la commercialisation du site**
- **Une démarche développement durable**
- **Une réelle qualité architecturale**
- **Paysage et végétalisation**