

*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 ensemble immobilier - Rue Chappe et rue Paul Louis Courier à MEAUX (77)

### 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

KAUFMAN & BROAD HOMES

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

Krystel Briant - Directrice régionale

RCS / SIRET

3 7 9 4 4 5 6 7 9 0 0 1 2 7

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 (...) comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Projet de 17 010 m <sup>2</sup> de surface de plancher et de 11 738 m <sup>2</sup> de terrain d'assiette
41) a) Aire de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Création de 299 places au total, rubrique non concernée car aire de stationnement privées en sous-sol.

### 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 terrain actuel est artificialisé en majeure partie car occupé par une ancienne usine, bordée par un jardin, une friche herbacée et un petit espace vert.

Après démolition des anciens bâtiments de l'usine, le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 259 logements (dont 186 logements en accession et 73 logements sociaux) répartis sur 7 cages en R+4+attique et d'un local à RDC d'environ 500 m<sup>2</sup> permettant de reloger les locaux des restaurants du coeur actuellement implantés sur site.

Le projet prévoit également 299 places de stationnement réparties sur un niveau de sous-sol.

Quelques places de stationnement réservées aux visiteurs seront également intégrées le long de la voirie créée au centre du projet.

## 4.2 Objectifs du projet

Le terrain du projet est situé dans la zone de renouvellement du quartier Beauval. En effet, depuis une dizaine d'années, les tours laissent progressivement la place à des résidences aux hauteurs plus limitées.

Aussi, le projet permettra de :

- o Augmenter l'offre de logements sur la commune tout en requalifiant un espace en friche industrielle.
- o Reloger les habitants des tours à proximité qui seront démolies d'ici 2024
- o Permettre aux jeunes familles actuellement locataires d'accéder à la propriété
- o Augmenter la part de logements sociaux sur la commune

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

- o Démolition des bâtiments existants ;
- o Réalisation de l'ensemble des travaux de terrassements et construction, nécessaires à la réalisation des stationnements en sous-sol et surface ainsi que des bâtiments d'habitation ;
- o Aménagement des espaces communs ;
- o Paysagement des franges plantées et bandes vertes au cœur du projet.
- o Réalisation de la voirie ouverte à la circulation traversant l'opération

Une gestion de chantier sera mise en oeuvre avec notamment :

- une consommation d'énergie étudiée en concertation avec les entreprises
- la mise en place du tri des déchets, avec l'organisation de la collecte
- l'utilisation de produits respectant les nouvelles normes de l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) en matière d'écoresponsabilité
- le contrôle des flux de circulation
- l'organisation stricte du stationnement sur les parcelles
- le contrôle du nettoyage des engins avant leur sortie du terrain
- la mise en place de protections visuelles avec le maintien d'une clôture de chantier suffisamment opaque
- l'attention portée à la conservation en l'état des abords du chantier avec un nettoyage régulier pour limiter les émanations de poussières

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La location des logements sociaux sera assurée par un bailleur social.

Les logements en accession privée seront mis à la vente par le promoteur.

#### 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).

Demande d'autorisation d'urbanisme

Dossier loi sur l'eau en cours

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette totale de l'opération = 11 738 m <sup>2</sup> Surface de plancher = 17 010 m <sup>2</sup> Espaces verts = 5 485 m <sup>2</sup> (pleine terre + sur dalle) Aire de stationnement = 299 places de parking en sous-sol + quelques places réservées aux visiteurs le long de la voirie créée et traversant le projet	

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

rue Chappe et rue Paul Louis Courier  
77 100 MEAUX

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 02° 8' 9" 98 "0 Lat. 48° 9' 5" 09 "3

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"/>	A 700 mètres à l'Ouest et au Sud du projet : la ZNIEFF 110020180 de type I "Boucle de Meaux-Beauval"
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"/>	
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"/>	
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"/>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Département de la Seine-et-Marne, approuvé par l'arrêté préfectoral du 29/12/2019.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La SPR (Site Patrimonial Remarquable) de Meaux inclut le Canal de l'Ourcq qui passe à proximité du site à l'Ouest du Boulevard des Cosmonautes. Voir plan en annexe 7
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude de caractérisation de zones humide a été menée par Auddicé en Janvier 2022, celle-ci a conclu en l'absence de zone humide sur le site. Voir annexe n°8



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"/>	PPRN Inondation 77DDT20110001 - PPRI Marne de Poincy à Villenoy, approuvé le 16/07/2007. PPRT Risque industriel 77DDT20130001 - PPRT COGNIS-BASF, approuvé le 12/02/2013
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site a fait l'objet d'une étude de pollution de sol qui a mis en évidence plusieurs secteurs pollués. Un plan de gestion du site va être réalisé afin de définir les mesures à mettre en place. Voir diagnostic de pollution de sol en annexe 9
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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"/>	A 800 mètres au Sord du projet : le site Natura 2000 Directive Oiseaux FR1112003 "Boucles de la Marne".
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 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>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux de démolition et d'excavation seront exportés vers des filières de recyclage, et de stockage appropriées.
	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"/>	
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parcelle anthropisée Le déboisement s'effectuera en dehors des période de nidification. Les aménagements écopaysagers comprennent la plantation d'arbres d'essences locales et arbustes, en périphérie et sur les franges paysagères. Au vu des aménagements éco-paysagers prévus (5485 m <sup>2</sup> d'espaces verts), les impacts du projet sur la biodiversité seront réduits. Un plan paysager des aménagements paysagers est en cours de réalisation.
	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"/>	

	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par les risques suivants : - Risque industriel (surpression - thermique - toxique) - Transport de matières dangereuses
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par les risques suivants : - Inondation - Mouvement de terrain
	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"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déplacements liés aux futurs habitants. Flux supplémentaire liés aux déplacements des futurs habitants. Néanmoins, trafic actuel fluide et proximité des lignes de transports publics (notamment ligne de bus permettant de rejoindre la gare)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible d'être source de bruit en phase chantier. En phase d'exploitation, la réglementation acoustique relative à la contribution sonore des voies nouvelles est respectée.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est potentiellement susceptible d'engendrer des vibrations uniquement en phase de chantier d'aménagement, et ce de manière temporaire.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les bâtiments et les espaces de circulations seront éclairés à l'aide de lampes à faible consommation d'énergie et grande longévité.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des rejets atmosphériques indirects, liés à la circulation routière (CO, NO2, benzène, COV...), mais pas de manière significativement plus importante qu'à l'existant.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales et usées seront raccordées aux réseaux existants (CAPM)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera la production de déchets non dangereux, qui seront gérés par le gestionnaire de la ville .

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"/>	
	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"/>	

**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 :

Il s'agit des projets qui ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre d'article R.214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique ou ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale publié.

NB = Ne sont plus considérés comme "projets" ceux qui sont abandonnés par leur maître d'ouvrage, ceux pour lesquels l'autorisation est devenue caduque ainsi que ceux qui sont réalisés.

Le périmètre d'investigation de recherche des « autres projets connus » s'est étendu sur les communes limitrophes de : Crégy-lès-Meaux, Chambry, Poincy, Trilport, Fublaines, Nanteuil-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux, Villenoy et Chauconin-Neufmontiers.

Sur l'ensemble de ces communes, aucun projet de nature à avoir des effets cumulés avec le présent projet n'est recensé.

Il est à noter cependant plusieurs projets d'aménagement ou en cours dans les quartiers environnants, dans le cadre du programme de rénovation urbaine du quartier de Beauval et Collinet. Ces projets visent à remplacer les tours existantes par des ensembles immobiliers qualitatifs en R+4+A maximum.

**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, 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) :

L'opération s'inscrit dans le cadre de la politique de logements de la ville marquée par la volonté de renouveau.

Le projet qui répond à un besoin en logements sur la commune vient valoriser le paysage urbain récemment occupé par des tours ou par un site industriel.

En effet, un soin particulier sera apporté à l'architecture du projet. Aussi, il sera prévu des épannelages des constructions, les bâtiments intégreront des terrasses généreuses (notamment en attique) et des volumes non monolithes.

De plus, le projet est imaginé en favorisant les espaces verts pour une ambiance urbaine apaisée et un cadre de vie préservée.

A la demande de la ville, le projet intègre une voie traversante ouverte à la circulation, permettant de désengorger le trafic existant sur le secteur.

Concernant la gestion des eaux pluviales, conformément à la doctrine du SAGE et du SDAGE en vigueur, le projet intégrera la gestion de la pluie annuelle équivalente à une lame d'eau de 10 mm en 24 heures sur l'assiette foncière.

La gestion sera combinée à une rétention à débit régulé suivant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

## 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.

La présente analyse et notamment les études réalisées (environnementales, géotechniques, zone humide, ...) ont été menées dans une hypothèse maximaliste d'aménagement de l'assiette foncière tenant compte des avoisinants.

Ainsi, le maître d'ouvrage s'est montré prudent et anticipe dans son estimation des impacts les projets alentours et à venir.

Par ailleurs, les mesures présentées ci-dessus pourront permettre de réduire les impacts éventuels sur le paysage, le trafic, la gestion de l'eau... C'est pourquoi, la possibilité de ne pas réaliser une étude d'impact faciliterait la mise en œuvre de ce projet qui répond à un besoin en logements dans le secteur.

## 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
Annexe 7 - Monuments historiques Annexe 8 - Etude zones humides Annexe 9 - Synthèse Etude pollution de sol Annexe 10 - Note paysagère

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

Neuilly sur Seine

le

06/03/2022

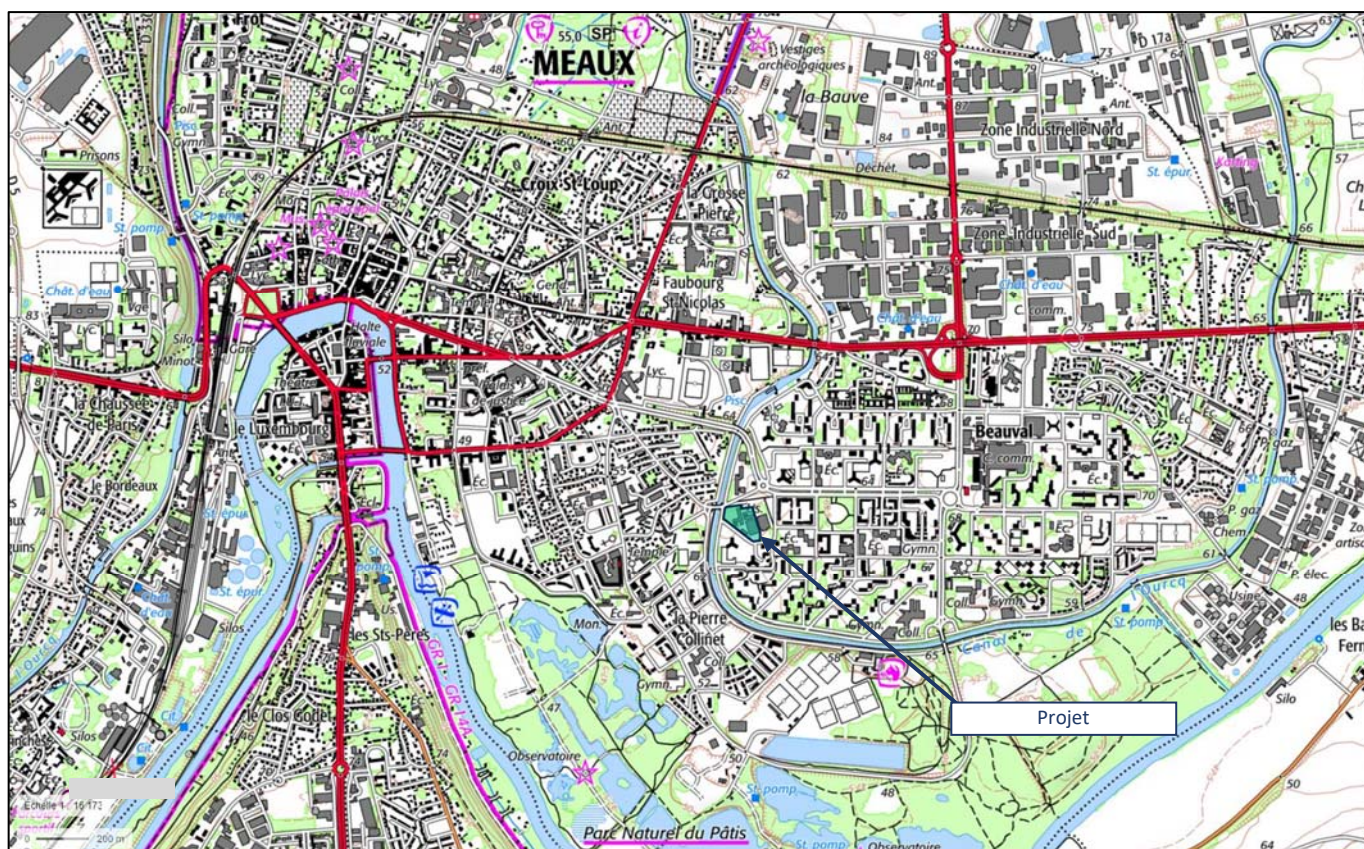
Signature

  
**KAUFMAN & BROAD HOMES**  
127 avenue Charles de Gaulle  
92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX  
Tél. : 01 41 43 43 43  
P.C.S. Nanterre B 379 445 679

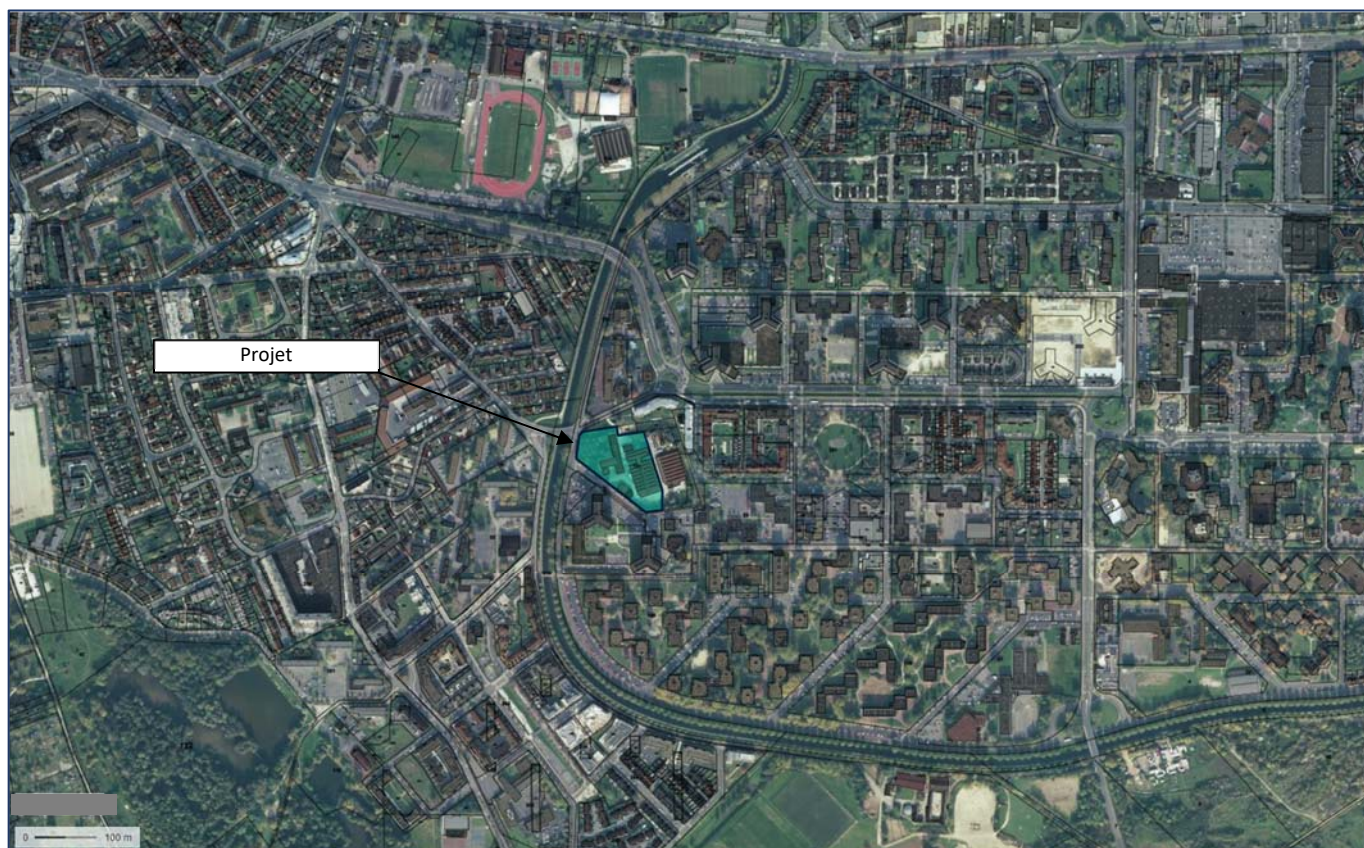


CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER  
COMMUNE DE MEAUX  
ANNEXES A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 2



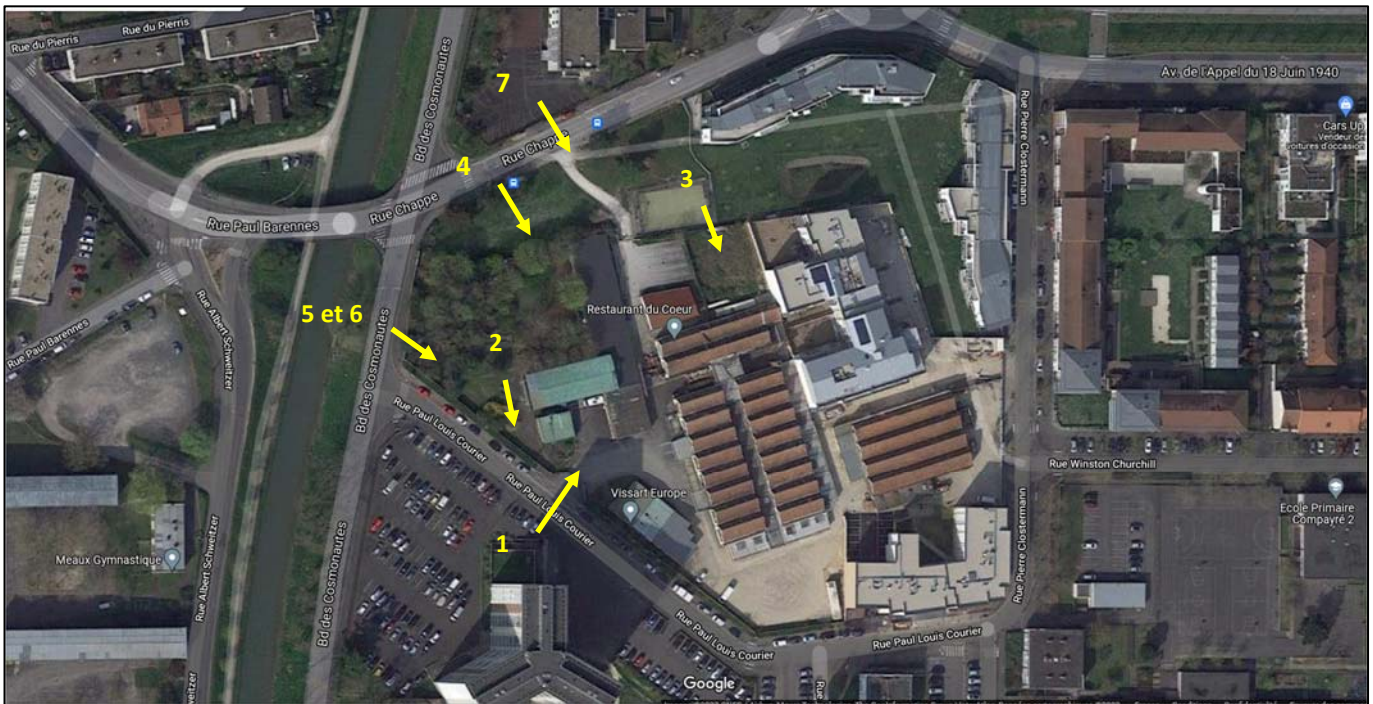
Localisation du site sur fond IGN



Localisation du site sur fond photo aérienne



### ANNEXE 3 - Vues du site



### Localisation des vues



*Photographie 1 – Depuis l'entrée rue Paul Louis Courrier*



*Photographie 2 – Zone artificialisée à l'Ouest du site*





*Photographie 3 - Friche herbacée du site*



*Photographie 4 - Espace vert d'agrément du site*



*Photographies 5 et 6 - Jardin du site*



*Photographie 7 - Entrée coté restos du Coeur*

## ANNEXE 4

Aux pages suivantes :

Plan de l'existant, Plan de masse du projet



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE MEAUX  
**PLAN TOPOGRAPHIQUE**

Rue Paul Louis Courier - Rue Chappe  
Cadastré : section AS n° 460 pour 1ha 17a 38ca  
Propriété de la SCI Tournay  
Superficie occupée : 11751 m²

**Légende**

	Réseau d'adduction d'eau potable
	Réseau d'assainissement eaux usées
	Réseau d'assainissement eaux pluviales
	Réseau gaz
	Réseau électrique
	Éclairage public
	Réseau téléphonique
	Réseau mobile
	Mur habit
	Mur plein
	Closures
	Cotation cadastrale
	Application cadastrale

Coordonnées géographiques au système RGF 93 (CGRS)  
Traitement réalisé au NGS - système GNSS - (attachements par GPS - précision décimétrique)

**NOTA :**  
Plan établi selon les limites d'occupation, les données en notre possession et le plan cadastral au 12 janvier 2022, sans aucune participation avec les riverains.  
Les cotes et superficies arrondies sont données à titre indicatif.



Indice	Date	Resp.	Descriptif
0	14/01/2022	LS	Plan topographique
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-

**Géomètres-Experts Fonciers Associés**  
Société de droit français au capital de 100 000 €  
Agence de Bré-Courty-Robert  
10, rue de la Chapelle  
77170 BRÉ-COURTY-ROBERT  
Tél : 01 64 55 02 02  
Mail : info@ge-expert.com

Date : 14 janvier 2022  
Echelle : 1/200  
Plan : 1 Indice : 0  
Dossier : 772-45459

**GEFA**  
30, rue du Général Lefebvre  
77170 BRÉ-COURTY-ROBERT  
Tél : 01 64 55 02 02





- Pleine terre - Surface = 2091m<sup>2</sup>
- Espace vert sur dalle - Surface = 3393.8m<sup>2</sup> - Epaisseur substrat 60cm
- Toiture végétalisée - Surface = 2189.7m<sup>2</sup>
- Toiture gravillonnées - Surface = 438.8m<sup>2</sup>

**KAUFMAN & BROAD**

**Maîtrise d'ouvrage**  
 KAUFMAN & BROAD  
 127 av Charles de Gaulle  
 92207 NEUILLY-SUR-SEINE  
 T: 01 41 43 43 43

Endroits en Vert

**LANCUIUIT ARCHITECTES**

**Maîtrise d'oeuvre**  
 LANCUIUIT Architectes  
 30-32, avenue du Général Leclerc  
 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
 01.85.32.19.19

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

COMMUNE DE MEAUX  
 ILOT CHAPPE

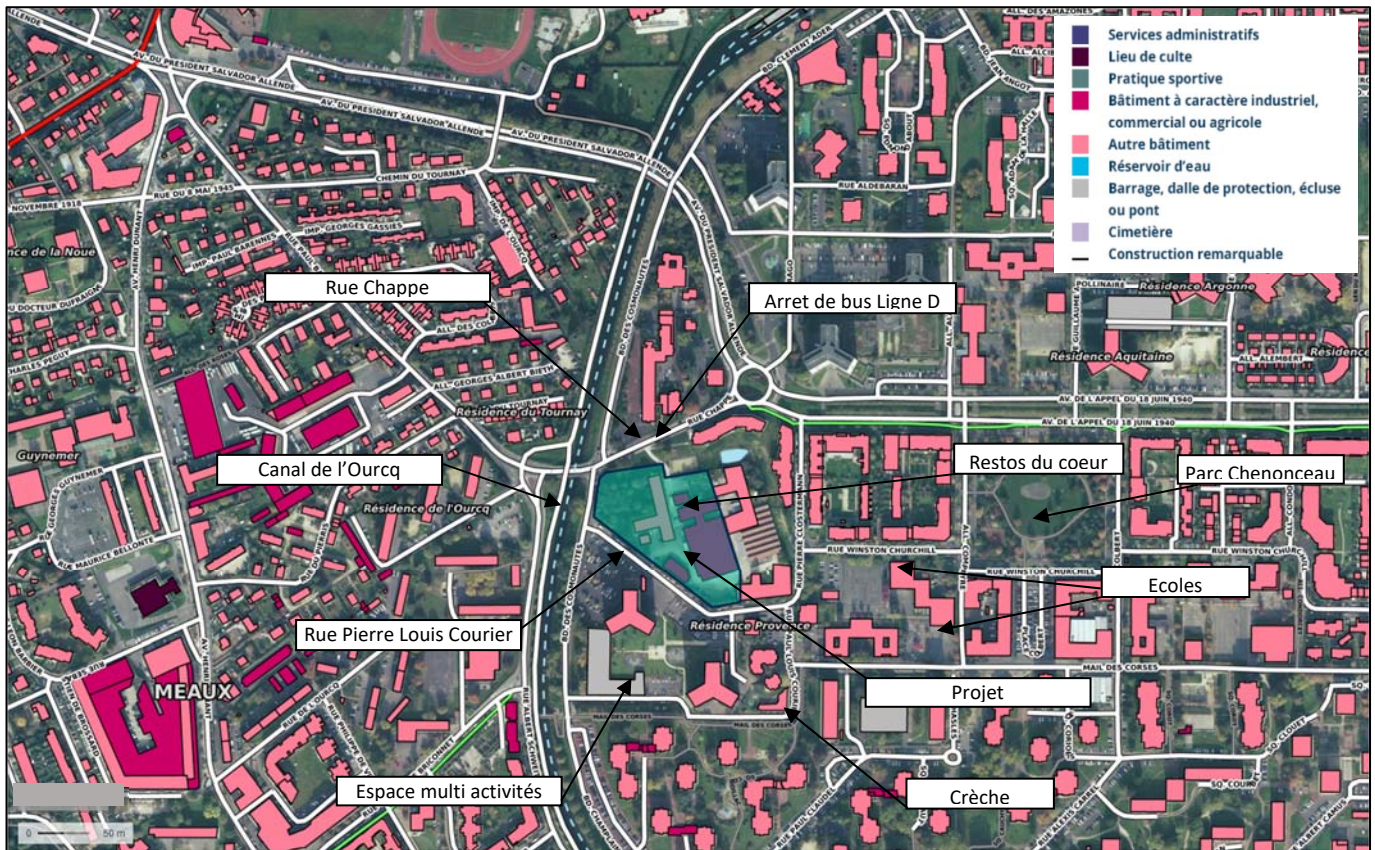
**PROVISOIRE**  
**PLAN DE MASSE**

Echelle :	Date émission :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
1 : 500	02/03/2022		SCH	PC2



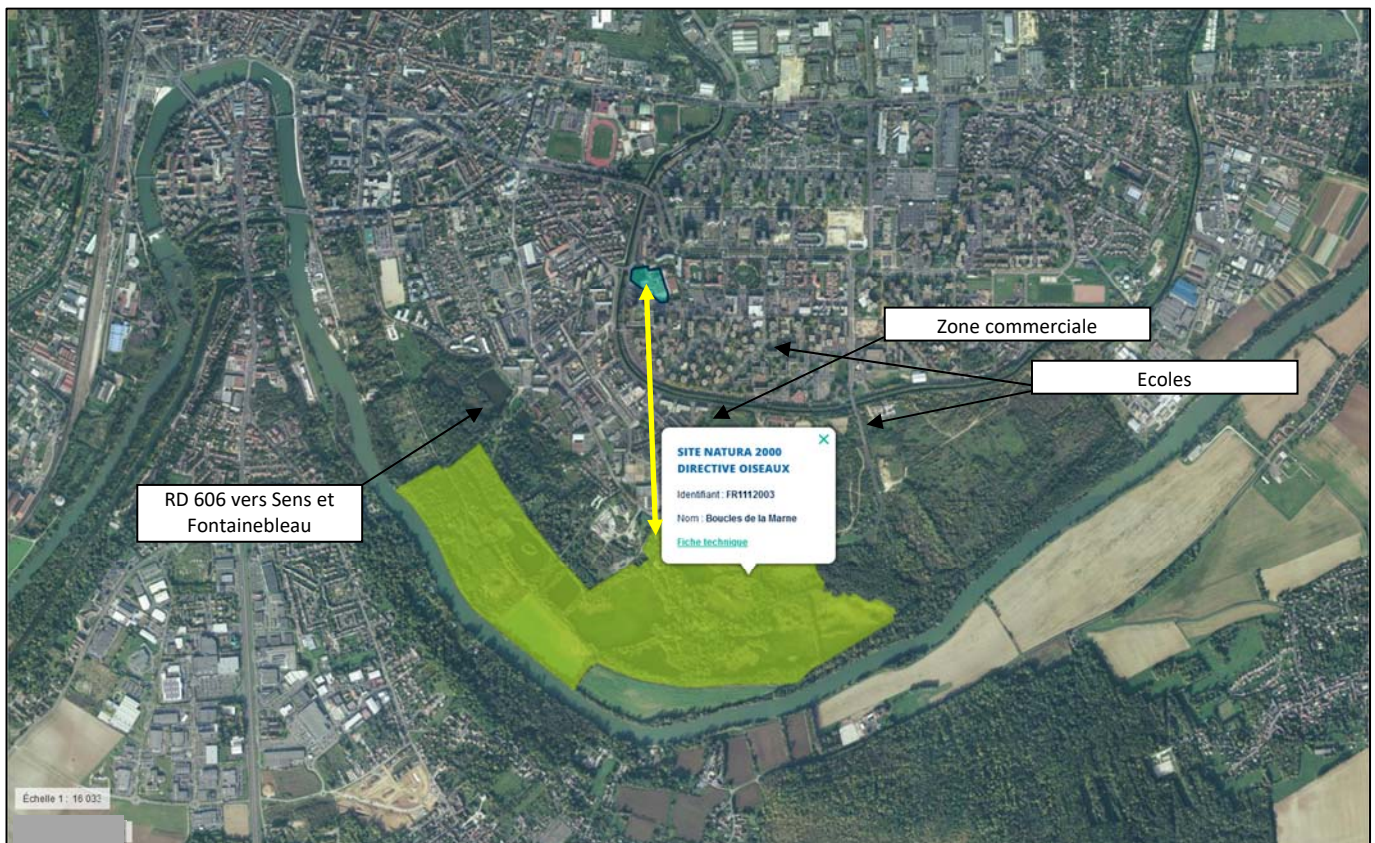
## ANNEXE 5

### *Les abords du site*



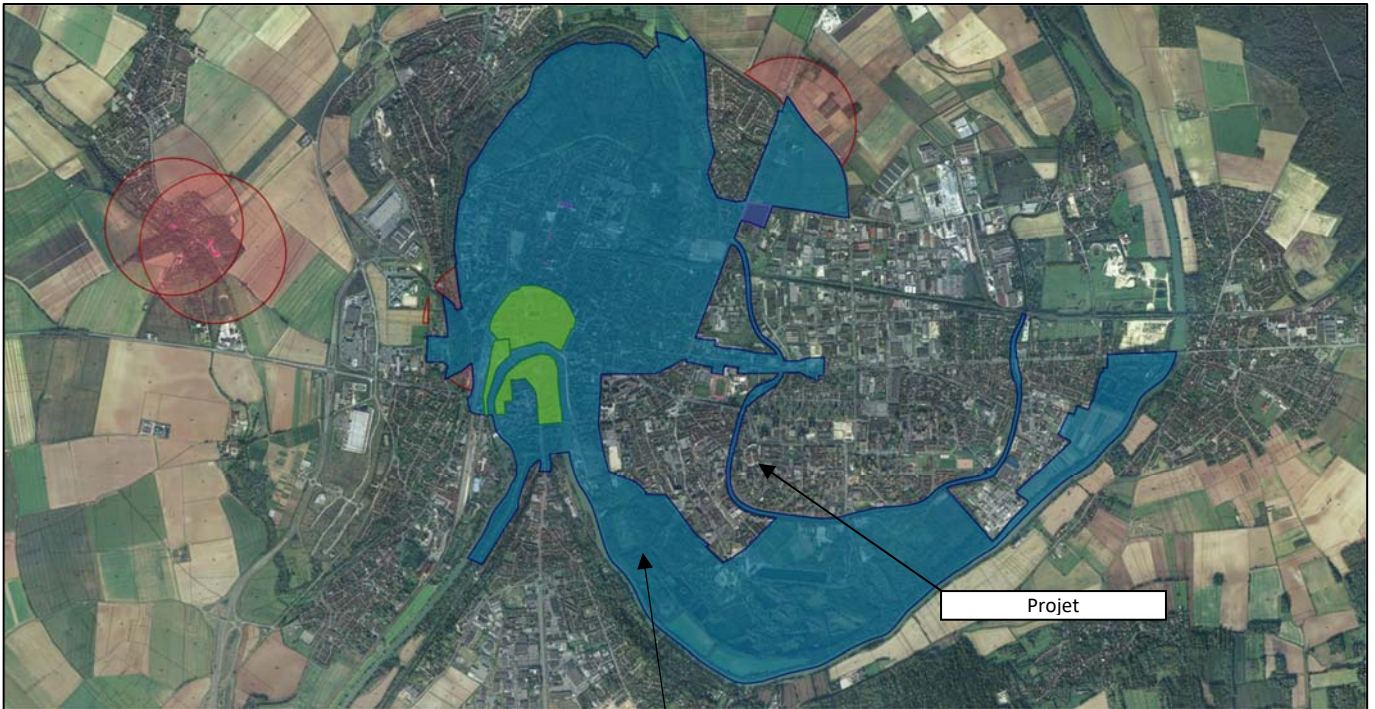
## ANNEXE 6

*Distance au site Natura 2000 le plus proche = 800 m*





Annexe 7  
Localisation du site par rapport aux monuments historiques



Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Seine-et-Marne - 77	
Identifiant	1911140143
Type de SUP	SPR
Appellation	Site patrimonial remarquable de Meaux
Catégorie	AC4
Localisation	77284   Meaux
Libellé	Périmètre du SPR
Acte associé	Arrêté AVAP du 22/09/2016
Type de règlement	AVAP
Précision	RGE
Statut	Approuvé
Date de mise à jour	2019-11-14
Région	11
Département	77
Commune	Meaux

Annexe 8  
Etude zones humides (Auddicé Janvier 2022)



# PROJET D'AMENAGEMENT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

Rue Chappe - Commune de Meaux (77)

Etude de caractérisation de zone humide

Rapport final

Dossier 22014006  
31/01/2022



réalisé par

Auddicé Biodiversité  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin

**03 27 97 36 39**

# Projet d'aménagement d'un ensemble immobilier



Rue Chappe - Commune de Meaux (77)

Etude de caractérisation de zone humide

Rapport final

Kaufman & Broad

Version	Date	Description
Rapport final	31/01/2022	Rapport complet

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Descamps Julien – Ingénieur écologue	27/01/2022	
Validation	Morel Jean-Benoît – Ingénieur écologue	31/01/2022	

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. CONTEXTE DE L'ETUDE .....</b>	<b>4</b>
1.1 Localisation du site d'étude.....	5
1.2 Situation par rapport aux zones à dominante humide .....	6
1.3 Géologie.....	7
1.4 Objectifs de l'étude et contexte règlementaire .....	8
<b>CHAPITRE 2. METHODOLOGIE ET RESULTATS DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN.....</b>	<b>9</b>
2.1 Méthodologie d'étude.....	10
2.1.1 Critère pédologique .....	10
2.1.2 Critère flore / habitat.....	12
2.2 Résultats des investigations .....	13
2.2.1 Critère pédologique .....	13
2.2.2 Critère flore / habitat.....	17
<b>CHAPITRE 3. CONCLUSION .....</b>	<b>21</b>
3.1 Critère pédologique.....	22
3.3 Critère flore/habitats.....	23

## Liste des Cartes

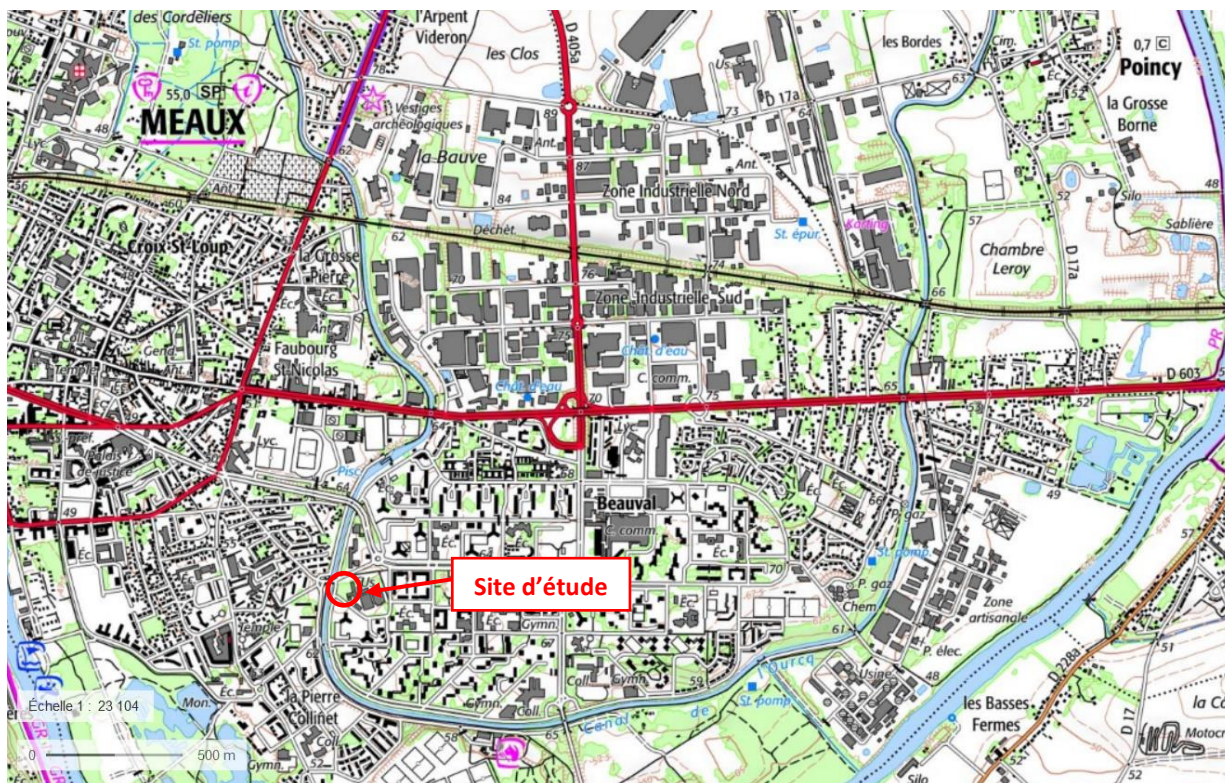
<b>Carte 1.</b> Localisation du site d'étude (extrait Géoportail) .....	<b>5</b>
<b>Carte 2.</b> Périmètre du site d'étude .....	<b>5</b>
<b>Carte 3.</b> Situation par rapport aux zones à dominantes humides.....	<b>6</b>
<b>Carte 4.</b> Contexte géologique .....	<b>7</b>
<b>Carte 5.</b> Localisation des sondages pédologiques .....	<b>11</b>
<b>Carte 6.</b> Cartographie des habitats.....	<b>17</b>

# CHAPITRE 1. CONTEXTE DE L'ETUDE

## 1.1 Localisation du site d'étude

Le site d'étude se situe sur la commune de Meaux dans le département de Seine-et-Marne (77) et concerne une surface d'environ 1,5 ha.

Il s'agit d'un site déjà aménagé qui est actuellement occupé par des bâtiments, parkings, un espace en friche, un jardin et un petit espace vert.



Carte 1. Localisation du site d'étude (extrait Géoportail)



Carte 2. Périmètre du site d'étude



## 1.2 Situation par rapport aux zones à dominante humide

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, ont été répertoriées les enveloppes des zones à dominante humide cartographiées au 25 000<sup>ème</sup>.

Ce recensement n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité. Il permet néanmoins de signaler la présence potentielle d'une zone humide.



Carte 3. Situation par rapport aux zones à dominantes humides

***Le site d'étude n'est pas identifié comme « zone à dominante humide » dans le SDAGE Seine-Normandie.***

## 1.3 Géologie

Le site d'étude repose sur des Colluvions de pente (C) nommées également Colluvions polygéniques des versants. Ces formations de pente peuvent atteindre une épaisseur relativement importante sur le versant sud de la vallée de la Marne.

Élaborées à partir des niveaux les plus élevés et des formations superficielles, elles s'enrichissent des débris des formations stratigraphiquement inférieures en descendant les pentes. Cet aspect transitionnel rend indécise la limite d'avec la formation d'où elles sont issues. De même qu'est floue leur limite aval si elles arrivent en contact avec les alluvions anciennes qu'elles recouvrent ou dans lesquelles elles semblent venir s'interstratifier.



Carte 4. Contexte géologique

## 1.4 Objectifs de l'étude et contexte réglementaire

---

*Le présent document a pour objet de définir le caractère humide ou non du secteur d'étude, au regard des critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié relatif à la définition des zones humides.*

**La loi portant création de l'Office français de la biodiversité, qui est paru au JO (26/07/19), reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un "ou" qui restaure le caractère alternatif des critères pédologique et floristique.**

**Ainsi désormais l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque.**

Au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Critère « végétation » qui, si elle existe, est caractérisée :
  - soit par la dominance d'espèces indicatrices de zones humides (listées en annexe de cet arrêté et déterminées selon la méthodologie préconisée) ;
  - soit par des communautés d'espèces végétales («habitats»), caractéristiques de zones humides (également listées en annexe de cet arrêté) ;
- Critère « sol » : sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant en annexe de cet arrêté et identifiés selon la méthode préconisée.



## CHAPITRE 2. METHODOLOGIE ET RESULTATS DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN

## 2.1 Méthodologie d'étude

### 2.1.1 Critère pédologique

Le critère pédologique destiné à définir une zone humide doit être évalué par la réalisation de sondages pédologiques à la tarière à main ou autre moyen approprié, répartis sur l'ensemble du secteur d'étude. Ces sondages permettent d'extraire des carottes de sol qui sont ensuite examinées.

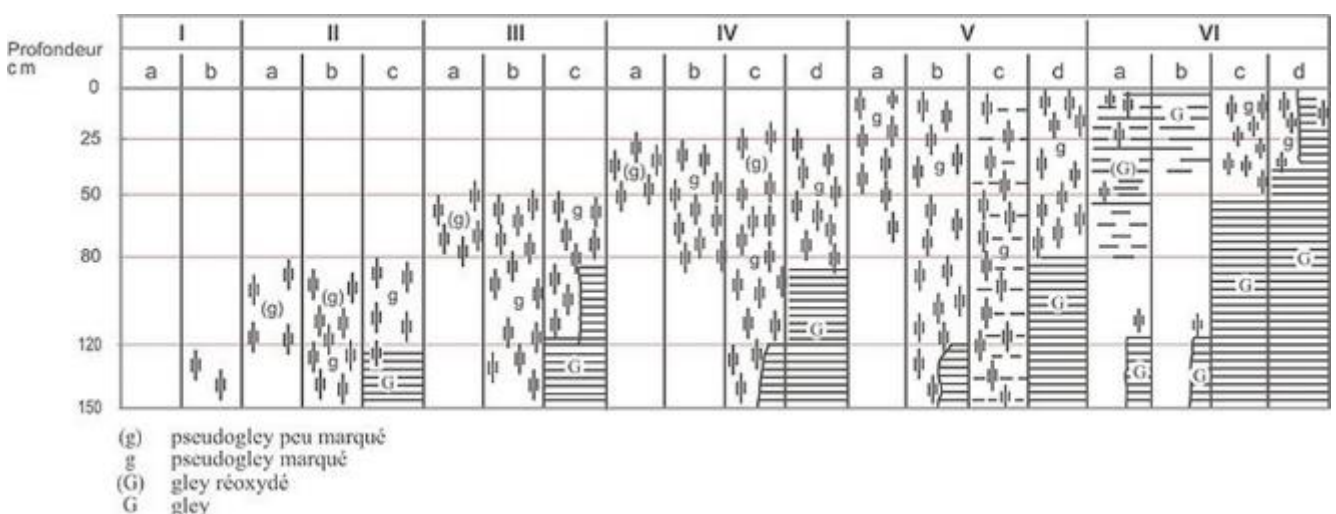
La présente expertise fait référence à la liste des types de sols, donnée en annexe 1.1.1. de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui suit la nomenclature des sols reconnue actuellement en France, c'est-à-dire celle du *Référentiel pédologique de l'Association Française pour l'Etude des Sols* (D. BAIZE et M.C. GIRARD, 1995 et 2008).

L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou d'horizons réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou d'horizons rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou d'horizons rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et d'horizons réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

*NB : un horizon est qualifié de rédoxique dès lors qu'il présente des traits rédoxiques supérieurs à 5% de recouvrement.*

Si l'une de ces caractéristiques est présente, le sol peut être considéré comme sol de zone humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation.



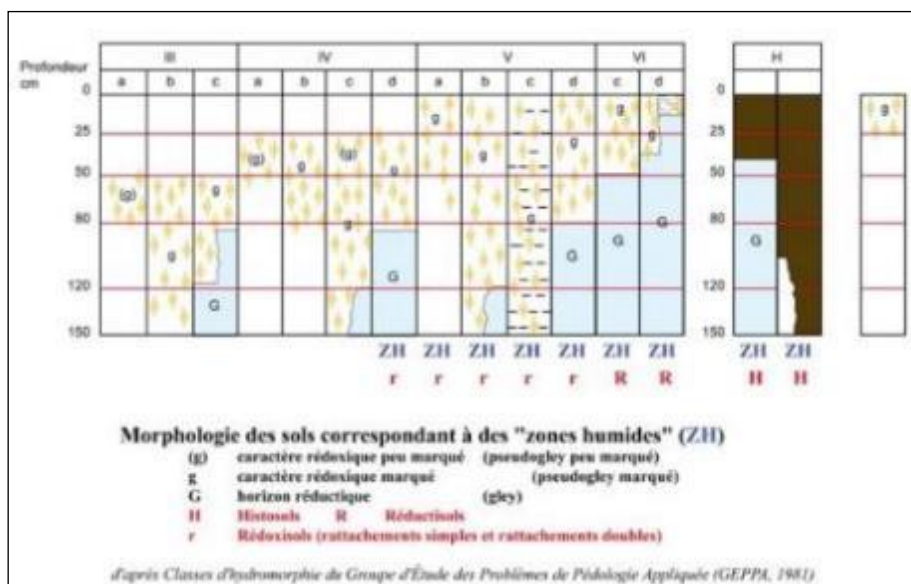


Figure 1. Illustration des caractéristiques des sols de zones humides

Les sondages à la tarière ont été réalisés le 26 janvier 2022 afin de répondre aux modalités énoncées à l'annexe 1 de l'Arrêté du 24 juin 2008. La prospection des sols a consisté en la réalisation de **4 sondages** à la tarière manuelle jusqu'à une profondeur de 1,20 m.

Les sondages ont été géographiquement localisés selon la figure ci-dessous (**les sondages ont été localisés au sein des secteurs non artificialisés / imperméabilisés**) :



Carte 5. Localisation des sondages pédologiques

## 2.1.2 Critère flore / habitat

La méthodologie employée est celle définie dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié relatif à la délimitation des zones humides.

Dans un premier temps, les différents habitats sont caractérisés et rapportés au code Corine Biotope. L'annexe 2.2 de l'arrêté du 24 juin 2008 fixe la liste des habitats caractéristiques de zones humides (notés H. dans l'annexe 2.2) ou en partie caractéristique de zones humides (notés p. dans l'annexe 2.2). Concernant les habitats en partie caractéristique de zones humides, un examen précis de la végétation doit être réalisé.

Concernant les habitats en partie caractéristique de zone humide, sur chaque placette globalement homogène du point de vue de la végétation, le pourcentage de recouvrement des espèces a été estimé de manière visuelle, par ordre décroissant. A partir de cette liste a été déterminée la liste des espèces dominantes (espèces dont les pourcentages de recouvrement cumulé permettent d'atteindre 50 % du recouvrement total de la végétation, et espèces ayant individuellement un pourcentage de recouvrement supérieur ou égal à 20 %).


Le caractère hygrophile de ces espèces dominantes a ensuite été examiné (sur la base de la liste des espèces indicatrices de zones humides figurant en annexe du même arrêté), afin de déterminer si la végétation peut être qualifiée d'hygrophile (cas si au moins la moitié des espèces dominantes sont indicatrices de zones humides).

**L'étude floristique a été réalisée fin janvier 2022. Cette période n'est pas propice pour un inventaire exhaustif de la flore mais les habitats ont néanmoins pu être caractérisés précisément.**





## 2.2 Résultats des investigations



### 2.2.1 Critère pédologique

Profil n°1	
Profondeur	Caractéristiques
0 – 60 cm	<p>Horizon de remblai limono-sableux à localement sableux (vers 50 cm) à répartition hétérogène + quelques gravats.                      Absence d'horizon rédoxique ou réductique.</p> 
60 cm	Refus de sondage (gravats).
<p><b>Conclusion</b> : Zone remaniée / remblayée. Sol sans horizon rédoxique ou réductique jusque 60 cm de profondeur puis refus de sondage du fait des gravats.</p> <p><b>(Classe de sol I, II ou III (voir figure 1) – Sol non caractéristique de zone humide)</b></p> <p><b>Zone remaniée / remblayée. Critère pédologique non/peu adapté.</b></p>	





Profil n°2	
Profondeur	Caractéristiques
0 – 90 cm	<p>Horizon de remblai sableux à sablo-limoneux à répartition hétérogène + nombreux gravats.                      Absence d'horizon rédoxique ou réductique.</p>  
90 cm	Refus de sondage (gravats).
<p><b>Conclusion</b> : Zone remaniée / remblayée. Sol sans horizon rédoxique ou réductique jusque 90 cm de profondeur puis refus de sondage du fait des gravats.</p> <p><b>(Classe de sol I ou II (voir figure 1) – Sol non caractéristique de zone humide)</b></p> <p><b>Zone remaniée / remblayée. Critère pédologique non/peu adapté.</b></p>	



Profil n°3	
Profondeur	Caractéristiques
0 – 20 cm	<p>Horizon de remblai limono-sableux à sableux. Absence d'horizon rédoxique ou réductique.</p> 
20 – 40 cm	<p>Horizon de remblai sableux + quelques gravats. Absence d'horizon rédoxique ou réductique.</p> 
40 cm	Refus de sondage (gravats).
<p><b>Conclusion</b> : Zone remaniée/remblayée. Sol sans horizon rédoxique ou réductique jusque 40 cm de profondeur puis refus de sondage du fait des gravats. Vu le contexte, absence d'horizon réductique jusque 1,2 m.</p> <p><b>(Classe de sol IVc ou &lt; à IVc (voir figure 1) – Sol non caractéristique de zone humide)</b></p> <p><b>Zone remaniée/remblayée. Critère pédologique non/peu adapté.</b></p>	



Profil n°4	
Profondeur	Caractéristiques
0 – 40 cm	<p>Horizon de remblai limono-sableux + quelques gravats. Absence d'horizon rédoxique ou réductique.</p> 
40 – 60 cm	<p>Horizon de remblai argileux (40 à 50 cm) à sableux (50 à 60 cm) + nombreux gravats. Absence d'horizon rédoxique ou réductique.</p> 
60 cm	Refus de sondage (gravats).
<p><b>Conclusion :</b> Zone remaniée / remblayée. Sol sans horizon rédoxique ou réductique jusque 60 cm de profondeur puis refus de sondage du fait des gravats.</p> <p><b>(Classe de sol I, II ou III (voir figure 1) – Sol non caractéristique de zone humide)</b></p> <p><b>Zone remaniée / remblayée. Critère pédologique non/peu adapté.</b></p>	



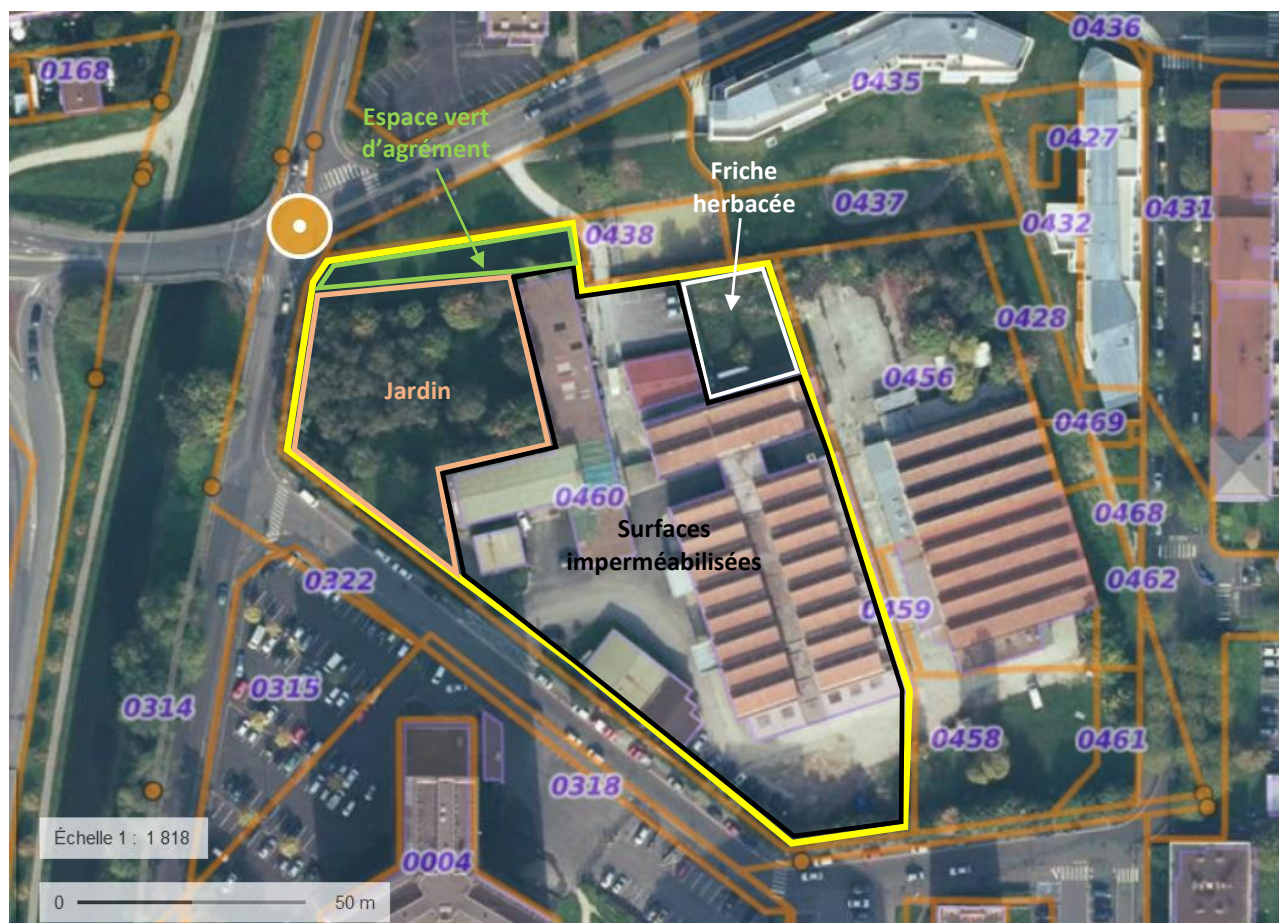
## 2.2.2 Critère flore / habitat

Une importante surface du site d'étude est occupée par des secteurs artificialisés / imperméabilisés (bâtiments, parkings...).



*Vue sur les secteurs artificialisés du site d'étude*

En dehors des secteurs artificialisés, une friche herbacée, un espace vert d'agrément et un jardin occupent le site d'étude.



**Carte 6.** Cartographie des habitats

## ■ Friche herbacée

Cette friche herbacée qui se développe sur des remblais se rapporte au code Corine Biotope 87.1 (« Terrains en friche »). **Cet habitat est considéré comme « pour partie » caractéristique de zones humides dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.**

Un relevé caractéristique est présenté ci-dessous (secteur du sondage pédologique n°1) :

Espèces	Recouvrement	Indicatrice de ZH	Dominante
<i>Artemisia vulgaris</i>	30 %	Non	Oui
Graminées dont : <i>Arrhenatherum elatius</i> <i>Dactylis glomerata</i> <i>Poa annua</i> <i>Poa pratensis</i>	20 %	Non	Oui
<i>Daucus carotta</i>	10 %	Non	Non
<i>Erigeron sp.</i>	10 %	Non	Non
<i>Hypericum perforatum</i>	5 %	Non	Non
<i>Trifolium repens</i>	5 %	Non	Non
<i>Plantago lanceolata</i>	5 %	Non	Non
<i>Hypochaeris radicata</i>	5 %	Non	Non
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	< 5 %	Non	Non
<i>Mercurialis annua</i>	< 5 %	Non	Non
<i>Calamagrostis epigejos</i>	< 5 %	Non	Non
<i>Medicago lupulina</i>	< 5 %	Non	Non
<i>Rumex obtusifolius</i>	< 5 %	Non	Non
<i>Lamium purpureum</i>	< 5 %	Non	Non

A noter que quelques espèces arbustives ou grimpantes non indicatrices de zones humides colonisent ponctuellement cette friche comme le Buddléia de David (*Buddleja davidii*), la Ronce à feuilles d'Orme (*Rubus ulmifolius*), le Buisson ardent (*Pyracantha sp.*) ou la Bryone dioïque (*Bryonia dioica*).

Aucune espèce indicatrice de zone humide n'y a été inventoriée.

**La friche herbacée du site d'étude n'est donc pas caractéristique de zone humide.**





*Vue sur la friche herbacée du site d'étude*

### ■ Espace vert d'agrément

Cet espace vert se rapporte au code Corine Biotope 85.12 (« Pelouses de parcs ») et/ou 85.4 (« Espaces internes au centre-ville »). **Cet habitat n'est pas considéré comme caractéristique de zones humides dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.**

Cet espace vert est occupé par un espace de pelouse tondu intensivement avec le Ray-grass commun (*Lolium perenne*), le Pâturin annuel (*Poa annua*), la Pâquerette vivace (*Bellis perennis*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), le Pissenlit (*Taraxacum sect. Ruderalia*), le Plantain à feuilles lancéolées (*Plantago lanceolata*), le Plantain majeur (*Plantago major*) ...

Aucune espèce indicatrice de zone humide n'y a été inventoriée.

**L'espace vert du site d'étude n'est donc pas caractéristique de zone humide.**



*Vue sur l'espace vert d'agrément du site d'étude*

## ■ Jardin

Le jardin du site d'étude se rapporte au code Corine Biotope 85.3 (« Jardins »). **Cet habitat n'est pas considéré comme caractéristique de zones humides dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.**

Ce jardin est occupé par :

- Des espaces de pelouse tondue intensivement avec le Ray-grass commun (*Lolium perenne*), le Pâturin annuel (*Poa annua*), la Pâquerette vivace (*Bellis perennis*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*) la Chélidoine (*Chelidonium majus*), la Carotte sauvage (*Daucus carotta*), la Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), le Plantain à feuilles lancéolées (*Plantago lanceolata*), le Plantain majeur (*Plantago major*) ...
- Un bosquet composé de quelques espèces indigènes comme le Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), l'Erable plane (*Acer platanoides*), le Sureau noir (*Sambucus nigra*) ou le Noisetier commun (*Coryllus avellana*) ainsi que de nombreuses espèces horticoles comme le Mahonia à feuilles de Houx (*Mahonia aquifolium*), le Cotonéaster laiteux (*Cotonaester lacteus*), le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*), l'Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), le Buisson ardent (*Pyracantha sp.*), le Forsythia (*Forsythia sp.*)...

La strate herbacée y est peu développée avec la Chélidoine (*Chelidonium majus*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le Géranium herbe à Robert (*Geranium robertianum*), le Gaillet gratteron (*Galium aparine*), le Lierre rampant (*Hedera helix*).

A noter qu'une espèce indicatrice de zone humide a été inventoriée au sein de ce jardin (la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*)) mais elle reste très peu représentée au sein de l'habitat.

**Le jardin du site d'étude n'est donc pas caractéristique de zone humide.**



**Vue sur le jardin du site d'étude**



## CHAPITRE 3. CONCLUSION

## 3.1 Critère pédologique

---

**Une importante surface du site d'étude est occupée par des secteurs artificialisés / imperméabilisés. Les quelques espaces non imperméabilisés ont également été largement remaniés / remblayés et le sol présente une texture hétérogène avec plus ou moins de gravats.**

Sur les 4 sondages réalisés au sein du site d'étude :

- 1 d'entre eux n'a pu être réalisé que jusque 40 cm de profondeur du fait des gravats (refus de sondage à la tarière manuelle). Ce sondage ne présente aucun horizon rédoxique ou réductique jusque 40 cm de profondeur et vue le contexte, nous pouvons exclure la présence d'un horizon réductique jusque 1,2 m de profondeur.

Ceci nous amène donc normalement dans les classes de sol IVC ou inférieures à IVC qui ne sont pas caractéristiques de zone humide.

- 2 d'entre eux n'ont pu être réalisés que jusque 60 cm de profondeur du fait des gravats (refus de sondage à la tarière manuelle). Ces sondages ne présentent aucun horizon rédoxique ou réductique jusque 60 cm de profondeur.

Ceci nous amène donc normalement dans les classes de sol I, II ou III qui ne sont pas caractéristiques de zone humide.

- 1 d'entre eux n'a pu être réalisé que jusque 90 cm de profondeur du fait des gravats (refus de sondage à la tarière manuelle). Ce sondage ne présente aucun horizon rédoxique ou réductique jusque 90 cm de profondeur.

Ceci nous amène donc normalement dans les classes de sol I ou II qui ne sont pas caractéristiques de zone humide.

**Le critère pédologique est peu adapté pour les sols remaniés/remblayés car les horizons rédoxiques rencontrés sont souvent liés aux remblais et ne représentent pas des conditions naturelles (cas des anthroposols).**

**Cependant, dans le cas présent, aucun horizon rédoxique n'a été observé sur les différents sondages et aucun d'entre eux ne se rapporte à une classe de sol caractéristique de zone humide. De plus, l'étude a été réalisée fin-janvier 2022 et aucun engorgement du sol n'a été observé sur les différents sondages.**

**D'un point de vue pédologique, le site d'étude n'est pas une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.**

### 3.3 Critère flore/habitats

En dehors des secteurs artificialisés / imperméabilisés (bâtiments, parkings...), le site d'étude comprend trois types d'habitat :

- Une friche herbacée qui se rapporte au code Corine Biotope 87.1 (« Terrains en friche ») et qui est considérée comme « pour partie » caractéristique de zones humides dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.

Aucune espèce indicatrice de zone humide n'y a été inventoriée.

- Un espace vert d'agrément qui se rapporte au code Corine Biotope 85.12 (« Pelouses de parcs ») et/ou 85.4 (« Espaces internes au centre-ville ») et qui n'est pas considéré comme caractéristique de zones humides dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.

Aucune espèce indicatrice de zone humide n'y a été inventoriée.

- Un jardin qui se rapporte au code Corine Biotope 85.3 (« Jardins ») et qui n'est pas considéré comme caractéristique de zones humides dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.

Une espèce indicatrice de zone humide y a été inventoriée (la Renoncule rampante) mais elle reste très peu représentée au sein de l'habitat.

**D'un point de vue flore / habitat, le site d'étude n'est pas une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.**

## Synthèse

***Sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, nous pouvons conclure que le site d'étude n'est pas une zone humide.***

Annexe 9

Synthèse diagnostic environnementale de la qualité des sols (AIC Environnement février 2022)

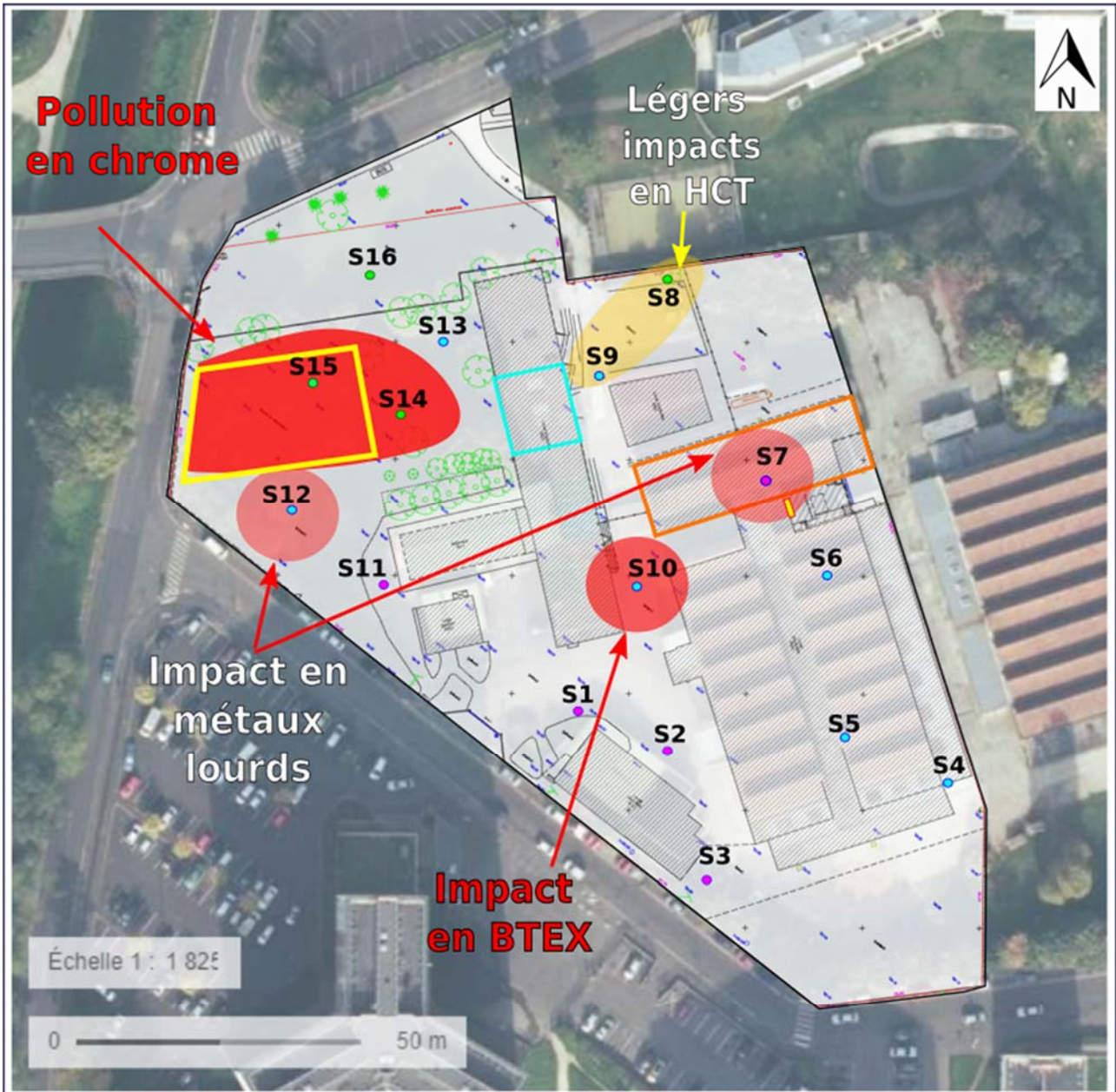
Nom et adresse client	Nom : Kaufman & Broad Adresse : 127 av du général de Gaulle, Neuilly sur Seine (92)
Intitulé rapport	Mission INFOS / DIAG
Localisation site	Adresse : ZAC du parc Chenonceau, Ilot Chappe Rue Chappe, bd des cosmonautes, rue Paul Louis Courier, Meaux (77)
Contexte de la mission	Contexte : Cession/acquisition Quel aménagement prévu : Logements Surface : 11 387 m <sup>2</sup> Parcelles cadastrales : parcelle cadastrale 460 de la feuille AS
Visite de site	Propriétaire actuel : la société Vissart Europe Usage actuel du site : Stockage de pièces métalliques
Historique	Usage passé : Usine de traitement des métaux
Présence de sources potentielles de pollution	Source n°1 : atelier de chromage Source n°2 : cuve de fioul Source n°3 : stockage de charbon Source n°4 : bassin de décantation des eaux chromée Source n°5 : ancien site industriel adjacent à l'est
Contexte environnemental	Géologie : Sables d'Auvers-Beauchamp sur Marnes et Caillasses lutésiennes Hydrogéologie : Nappe des Sables de Beauchamp attendue vers 15m de profondeur Vulnérabilité de la nappe : Non
Investigations	5 sondages jusqu'à 6m de profondeur, 7 sondages jusqu'à 3m de profondeur 2 sondages à 1m
Pollutions détectées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact au chrome que l'on retrouve sur brut et sur lixiviation, au niveau de la zone du bassin de décantation (sondage S14 et S15)</li> <li>• Impact en BTEX (benzène et toluène) au centre du site au droit du sondages S10 et à proximité des ateliers</li> <li>• Des impacts en hydrocarbures au droit des sondages S7, S8 et S9, qui devront être évacués au droit des espaces verts</li> <li>• Des impacts en métaux lourds au droit de S7 (atelier) et de S12 (proche bassin décantation) avec du cuivre du nickel et du zinc en concentration significative.</li> </ul>
Modèle de fonctionnement Prédictif	Sources : Métaux lourds et HCT, HAP au droit des futurs espaces verts Voies de transfert : contact direct Cible : Résidents
Risque sanitaire pour le projet futur	Le schéma conceptuel a mis en évidence la présence d'un risque sanitaire existant par contact direct
Recommandations	<p>Les résultats obtenus sur les sols ont mis en évidence la présence d'un risque sanitaire pour les usagers actuels et les futurs usagers de la zone d'étude, de ce fait il est établi les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des sondages complémentaires sont recommandés afin de dimensionner les impacts identifiés.</li> <li>• La réalisation d'un Plan de Gestion, conformément à la Méthodologie Nationale de gestion des Site et Sols pollués, permettant de définir précisément la mise en place des mesures de gestion ci-dessous :</li> </ul>











- **Purger toutes les sources concentrées** et notamment les métaux lourds identifiés au droit de l'ancien bassin de décantation (caractérisation des sources concentrées).
  - La **couverture des espaces extérieurs** selon un zonage défini par une dalle béton, de l'enrobé ou de la terre rapportée saine et compatible avec le projet. En effet, il est recommandé de retirer les zones sources concentrées en HCT, HAP et métaux lourds pour les zones de futurs espaces verts et il est recommandé de recouvrir ces zones d'une cinquantaine de centimètres de terres saines et compatibles avec le projet, afin de prévenir tout risque d'ingestion et de contact direct et d'installer un géotextile avertisseur afin de matérialiser physiquement la différence entre les terres d'apport et les terrains naturels ;
  - **Gestion des cultures potagères et fruitières** : Proscrire les cultures ou bien, mise en place de toute culture à visée alimentaire en bac hors sol. Si les cultures potagères ou fruitières doivent être incluses au projet, le Plan de Gestion pourra étudier au travers d'un calcul de risque et d'un seuil de dépollution à atteindre, la faisabilité des cultures ;
  - **Conservation de la mémoire de la pollution laissées sur place et SUP** : si des pollutions en concentration significatives sont maintenues sur place, et notamment sur des espaces publics, un dossier de Servitude d'Utilité Publique devra être mis en place et communiqué à l'administration pour validation.
- Vérifier auprès des services de la DRIEE et de l'actuel propriétaire si les anciennes activités étaient déclarées au régime ICPE (demande faite par AIC et en attente de réponse) ont fait l'objet d'une cessation d'activité conforme à la réglementation et d'une remise en état.
  - Le retrait des cuves, bassin de décantation et réseaux enterrés, dans le respect de la méthodologie et réglementation en vigueur.
  - La mise à jour du chapitre de gestion de terre dès que les plans précis avec cote final de terrassement seront communiqués par Kaufman & Broad et que le projet sera arrêté définitivement.

De manière générale, étant donné la présence de pollutions sur le site, il est recommandé en phase travaux :

- Si une source de pollution des sols est identifiée sur le site, des travaux d'excavation et/ou de traitement complémentaires aux terrassements prévus pour les sous-sols devront peut-être être engagés, pour traiter la source
- D'informer les opérateurs et intervenants pour qu'ils puissent porter les EPI requis et adaptés ;



	Limite de site		Bassin de décantation des eaux chromées		Sondages à 6m
	Cuve de fioul		Stockage de charbon en sous-sol (petit cave)		Sondages à 3m
			Atelier d'utilisation du chrome		Sondages à 1m

Annexe 10  
Note paysagère / Février 2022



## UN SITE EN MARGE DE LA TRAME VERTE COMMUNALE.

Le site du projet prend place le long de la rue Chappe dans le prolongement de l'avenue de l'Appel du 18 juin 1940 et à proximité immédiate du Canal de l'Ourcq qui constituent des maillons de la trame verte communale.

Le projet visera à reconnecter le site avec la trame verte à l'image des îlots déjà construits dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Chenonceau. La localisation privilégiée du site à l'interface entre le canal et le quartier émergent lui confère un rôle de pierre angulaire, la vitrine du quartier en devenir.

Le travail paysager constitue dès lors un élément fondamental de cohérence et d'articulation à l'échelle du futur quartier. Les principes d'aménagement proposés visent à réaliser la meilleure greffe urbaine et paysagère du site avec son environnement (nouvelles constructions, trame verte...) en valorisant la création d'espaces paysagers apaisés.

Le quartier sera ainsi doté d'une forte densité végétale aussi bien dans le traitement des espaces publics que dans le traitement des espaces privés et favorisera ainsi une continuité paysagère et écologique à l'échelle communale. Les constructions se développeront ainsi autour d'espaces paysagers remarquables formant des coulisses paysagères permettant de faire pénétrer la nature au cœur du projet et ainsi proposer un cadre de vie de qualité.

## UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE GÉNÉREUSE ET PROTÉGÉE

L'organisation du bâti se fait de part et d'autre d'une voie nouvelle qui traverse le site, reliant l'ensemble du programme de l'avenue Chappe à la rue Paul Louis Courier. Cette voie sera aménagée de sorte à privilégier les déplacements piétons et minimiser l'impact visuel des automobiles.

Elle prend son amorce au niveau de la place située le long de l'avenue Chappe et constitue l'accroche paysagère sur lequel le projet paysager s'articule en reliant d'une part le nord et le sud du site, mais également les franges Est et Ouest. Cet espace de déambulation présente un caractère très végétalisé par les strates arborées et arbustives foisonnantes qui la bordent mais aussi par un système de dalles avec joints enherbés venant adoucir les lignes géométriques de la circulation piétonne. Elle sera agrémentée de bancs afin de favoriser son appropriation par les usagers. Cépées, tiges basses branchues, arbres fruitiers et à faible développement, formeront des ponctuations colorées, printanières ou automnales.



L'aspect de la voie nouvelle sera adouci par la mise en place d'un gabarit réduit, d'un système de stationnement en quinconce de part et d'autre de la voie ainsi que par la mise en place de revêtements hybrides semi végétalisés. Des plantations d'alignement et de massifs arbustifs renforceront le caractère végétalisé et apaisé de la voie.



Un système de venelles piétonnes accessible depuis la voie nouvelle, chemine vers les halls et les escaliers des parkings souterrains et propose un parcours piétonniers continu aux futurs usagers du quartier.



## LES CŒURS D'ÎLOTS

Les cœurs d'îlots et jardins accompagnant le programme immobilier seront de réels espaces conviviaux et apaisés, adaptés aux besoins des usagers.

Les cœurs d'îlot présenteront une forte végétalisation et apporteront une respiration verte au cœur du projet, perceptible depuis les espaces publics. Ces espaces constitueront en outre un corridor écologique pour la faune locale et seront plantés d'essences indigènes, mellifères et autres arbustes à baies. Ils participent également aux relations de covisibilités dans le futur quartier ou vers les espaces paysagers alentours (axe nord/sud ou Est/Ouest) : l'alternance de vides et de pleins apporteront un rythme aux espaces paysagers.

### Les pieds de bâtiments

Les pieds de bâtiments seront largement plantés. Les plantations puisées majoritairement dans la strate arbustive permettront de créer un écrin de verdure autour des bâtiments. Des arbres tiges ou cépées viendront agrémenter l'espace et créer une atmosphère de parc habité propice à la détente, et faire bénéficier à chaque logement d'une vue remarquable sur l'espace paysager des cœurs d'îlots.





### Les terrasses et jardins privés

Les terrasses seront clôturées finement et doublées de haies afin de limiter les vis-à-vis et de conforter l'intimité des rez-de-chaussee.

Les jardins privés présenteront également un caractère très végétalisé et seront systématiquement plantés d'arbres fleuris et de massifs arbustifs champêtres afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions et favoriser la biodiversité à l'échelle du site. Ils participeront à la qualité du cadre de vie des habitants en permettant à chaque logement de bénéficier d'une vue sur le végétal tout en préservant l'intimité de leur logement.



### Les limites

Le programme immobilier sera résidentielisé. Un soin particulier sera apporté au traitement paysager des limites que ce soit à travers la typologie des espaces proposés que dans le choix de la végétalisation utilisée (strate basse, strate arbustive champêtre et fleurie) dans le but de créer des transitions douces avec le tissu urbain existant. Des strates végétales de hauteurs différentes qui permettront de préserver les vues et les échappées visuelles vers le lointain et accompagneront les constructions sans les camoufler.





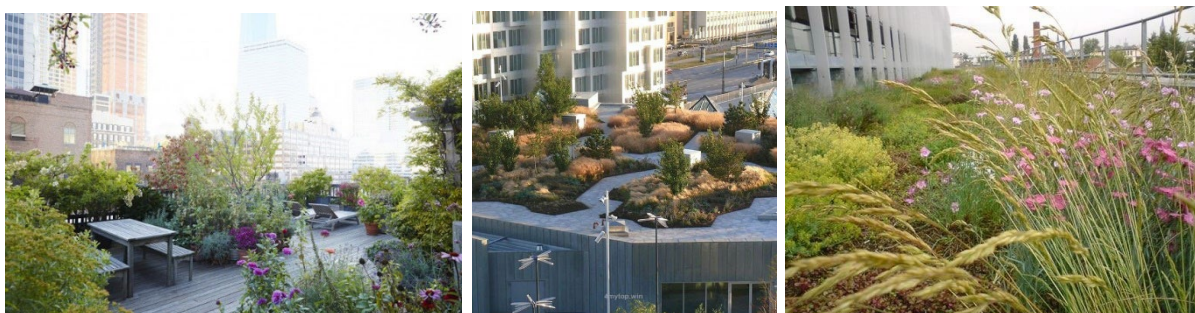
## Traitement de l'eau

Le traitement de la trame bleue dans l'aménagement, permet de faire le lien entre les espaces du site et son contexte élargi (Canal de l'Ourcq). Des zones « humides » pourront allier la fonction de rétention dissimulée par des modelés de sols et un traitement paysager de qualité. Des transversales humides (noues) pourront participer à l'animation des cheminements au cœur du projet et évoquer le parcours de l'eau. Enfin les revêtements de sols perméables ou semi perméables seront mis en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Tous ces éléments permettront d'accroître la valeur écologique du site et contribuer à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.



## Les toitures habitées

En lien avec les aménagements de surface, des aménagements paysagers prendront place sur les toits des logements. Ces toitures accessibles ont plusieurs fonctions. La première est d'instaurer un dialogue étroit entre le paysage et le bâti. Le végétal s'immisce autour du bâtiment, mais passe également dessus, comme le prolongement de la canopée des arbres. Le point de vue depuis ces terrasses est particulièrement intéressant, avec la proximité du Canal de l'Ourcq. Les toitures végétalisées, ainsi traitées, deviennent intéressantes d'un point de vue écosystémique, en offrant un habitat supplémentaire pour les espèces aviaires notamment, ainsi que des ressources mellifères pour les insectes.



## Les palettes végétales

Toutes les strates de végétation seront exploitées (arborées, arbustives et herbacées) et permettront d'animer et de rythmer l'espace. Ainsi s'organiseront de vastes zones engazonnées et agrémentées d'arbres fleuris en cépées, des massifs constitués d'une végétation arbustive de faible hauteur. Ces bandes arbustives présenteront des teintes, des textures, des feuillages variés et des hauteurs variables afin de ménager des effets de surprise au gré des déambulations et apporter une animation dans le futur quartier au gré des saisons. Elles joueront un rôle important en termes de biodiversité en proposant de multiples habitats pour la biodiversité et de maintien du corridor écologique en lien avec les espaces paysagers alentours.

La palette végétale employée est adaptée au climat et aux contraintes inhérentes du site. Les essences végétales seront locales et choisies pour leur degré de rusticité, leur faible besoin en eau et en entretien.



ÉRABLE PLANE  
ACER PLATANOIDES



FRÊNE A FLEURS  
FRAXINUS ANGUSTIFOLIA



SAULE BLANC  
SALIX ALBA



ARBRES AUX ABEILLES  
euodia danielli



MERISIER  
Prunus avium



CERISIER A FLEURS  
Prunus subhirtella



TROENE IBOTA  
Ligustrum ibota



ALISIER BLANC  
Sorbus aria



SORBIER DES OISELEURS  
Sorbus aucuparia



FUSAIN DU JAPON  
Euonymus japonicus  
Persistant



ROSIER RUGUEUX  
Rosa rugosa  
Semi-persistant



ARBRE A PERRUQUE  
Cotinus coggygria 'young lady'  
Caduque



SERINGAT  
Philadelphus coronarius 'Virginal'  
Caduque



SAULE NAIN  
Salix purpurea 'nana'  
Caduque



GROSEILLIER A FLEURS  
Ribes sanguineum  
Caduque



VIORNE 'PRAGENSE'  
Viburnum 'pragense'  
Persistant





**PETITE PERVENCHE**  
*Vinca minor*  
Couvre-sol persistant



**GERANIUM VIVACE**  
*Geranium renardii*  
Vivace semi persistante



**All d'ornement géant**  
*Allium giganteum*  
Caduc



**IMMORTELLE**  
*Helichrysum italicum*  
Vivace persistante



**SAUGE**  
*Salvia officinalis*  
Vivace persistante



**CHALEF**  
*Elaeagnus ebbengei*  
Persistant