



**NEXITY FONCIER CONSEIL**  
38 rue Aristide Briand  
77100 MEAUX



# ANNEXES ET CERFA CAS-PAR-CAS N° 14734\*03

Demande d'examen au cas par cas d'un projet  
de lotissement «Les Vignes de Montblain»  
sur la commune de La Ferté-Gaucher (77)



Dossier 2022.0044 - 27 Octobre 2022

# INTERVENANTS

**DEMANDEUR :**

NEXITY FONCIER CONSEIL  
38 rue Aristide Briand  
77100 Meaux

**Chargés du dossier :** Stéphane Mory, Romain Niaucel et Jérémy Gautier

**E-mail :** SMORY@nexity.fr  
RNIAUCEL@nexity.fr  
JGAUTIER@nexity.fr

**BUREAU D'ETUDE VRD**

GNAT Ingénierie  
10, rue Clément Ader - BP 1018  
51 685 REIMS Cédex 2

**Chargé du dossier :** Chahid Boukhriss

**E-mail :** cboukhrissgnat.fr

**CONCEPTION DU DOSSIER GÉNÉRAL ET DÉLIMITATION DE ZONES HUMIDES**

CABINET GREUZAT

40 rue Moreau Duchesne  
77 910 Varreddes  
Tél. : 01 64 33 18 29 - Fax : 01 60 09 19 72

**Chargés du dossier :** S. Declercq, E. Jacquot, C. Laeng, S. Roux, S. Valet

**E-mail :** environnement@cabinet-greuzat.com

**Web :** www.cabinet-greuzat.com

# PRÉAMBULE

**Le présent projet vise à aménager un lotissement de 64 lots aux lieux-dits «Montblain» et «Le Moulin du Petit Montblain», sur la commune de La Ferté-Gaucher dans le département de la Seine-et-Marne (77).**

## 1. Contexte réglementaire

Compte tenu de l'emprise du projet (>5ha) et conformément à l'annexe de l'article R 122-2 du code de l'Environnement, **ce projet est soumis à un examen au cas par cas.**

**L'examen au cas par cas des projets est une procédure réglementaire qui donne lieu à décision d'obligation ou de dispense d'étude d'impact. Si la réponse est positive, il y aura nécessité de réaliser une étude d'impact.**

L'objectif de cet examen est de distinguer parmi les projets soumis à cette procédure, ceux qui sont susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine, pour lesquels une étude d'impact est nécessaire et ceux qui ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine, pour lesquels une étude d'impact n'est pas obligatoire.

Il s'agit donc d'examiner, en amont des procédures d'autorisation, les enjeux environnementaux du territoire concerné par le projet, les impacts potentiels de ce projet sur l'environnement et la santé, la façon dont ces impacts sont évalués afin de décider si une étude d'impact est nécessaire dès lors que l'impact est notable.

**Le présent dossier vise à décrire le projet dans sa globalité et sa prise en compte des différents enjeux locaux afin de limiter les impacts de celui-ci sur l'environnement. Ce dossier est étayé par des études spécifiques liées au contexte hydraulique et à la délimitation des zones humides.**

## 2. Caractéristiques générales du projet

L'aménageur Nexity Foncier Conseil Meaux porte un projet de lotissement sur la commune de la Ferté-Gaucher aux lieux-dits «Montblain», «Les Vignes de Montblain» et «Le Moulin du Petit Montblain», sur une emprise d'environ 6 ha.

Le projet d'urbanisation de la société Nexity envisage la réalisation de 64 lots sous la forme de maisons individuelles, au Sud-Ouest de l'agglomération de La Ferté-Gaucher.

Il se situe sur le coteau rive gauche de la Vallée du Grand Morin au droit du Hameau de Montblain, face à l'ancienne usine Villeroy et Boch, activité emblématique et historique de la commune.

La desserte viaire de l'opération sera assurée par la Rue de Savoie, le chemin de Paré et la route de Coulommiers permettant de rejoindre la RD 934.

Le projet d'urbanisation prend en compte le bâti existant, notamment dans l'organisation du réseau viaire. L'orientation du bâti privilégie une orientation favorable à l'ensoleillement tout en maintenant des couloirs verts de transition.

La gestion des eaux de ruissellement sera assurée par l'intermédiaire de la création de noues d'infiltration et de bassins d'infiltration qui permettront de limiter les effets sur le Grand Morin.

## 3. Objectifs du projet

Le site d'accueil du projet, localisé au lieu-dit les Vignes de Montblain, est actuellement occupé par des constructions éparses à destination d'habitat, originellement rattachées à l'usine Villeroy et Boch, des friches herbacées et arbustives, des terres cultivées et des massifs boisés.

Le projet vise à développer des constructions nouvelles qui compléteront l'urbanisation existante à cet endroit sous forme de maisons individuelles. L'esquisse d'aménagement proposée intègre les orientations d'aménagement du PLU, à savoir :

- assurer une continuité urbaine privilégiant un maillage viaire longitudinal et transversal (circulations routières et douces) sur la base des voies existantes ;
- créer une place de quartier centralisée ;
- préserver des espaces boisés classés en périphérie ;
- préserver des espaces paysagers au coeur du projet ;
- préserver les zones humides.

**FIGURE 1**  
**APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU PROJET**



## 8

### A - CERFA N°14734\*03 DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA RÉALISATION ÉVENTUELLE D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 23

### B - ANNEXES OBLIGATOIRES

<b>ANNEXE 1</b> - Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »	<b>26</b>
<b>ANNEXE 2</b> - Plan de situation au 1/25 000 <sup>ème</sup>	<b>31</b>
<b>ANNEXE 3</b> - Photographies avec localisation	<b>33</b>
<b>ANNEXE 4</b> - Plans du projet 1/1500	<b>34</b>
<b>ANNEXE 5</b> - Plan des abords du projet	<b>41</b>
<b>ANNEXE 6</b> - Localisation des sites Natura 2000	<b>43</b>
<b>ANNEXE 7</b> - 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexe a l'article r. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet - Cabinet Greuzat	<b>47</b>
<b>ANNEXE 8</b> - Plan parcellaire et parcelles concernées - Cabinet Greuzat	<b>50</b>

## 42

### C - AUTRES ANNEXES VOLONTAIREMENT TRANSMISES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE OU PÉTITIONNAIRE

<b>ANNEXE 9</b> - Etude hydraulique - GNAT	<b>56</b>
<b>ANNEXE 10</b> - Etude de délimitation de zone humide	<b>64</b>
<b>ANNEXE 11</b> - 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 - Cabinet Greuzat	<b>67</b>
<b>ANNEXE 12</b> - Auto-évaluation - Cabinet Greuzat	<b>104</b>

### LISTE DES FIGURES

<b>FIGURE 1</b> : Application des orientations d'aménagement au projet	<b>7</b>
<b>FIGURE 2</b> : Plan parcellaire	<b>54</b>
<b>FIGURE 3</b> : Extrait de la dalle 20/65 de la cartographie des cours d'eau de Seine-et-Marne, arrêté préfectoral 2019/DDT/SEPR/92	<b>70</b>
<b>FIGURE 4</b> : Cartographie des zones d'expositions aux aléas retraits-gonflement des argiles	<b>71</b>
<b>FIGURE 5</b> : Perceptions visuelles	<b>75</b>
<b>FIGURE 6</b> : Carte de synthèse de localisation des zones humides	<b>80</b>
<b>FIGURE 7</b> : Synthèse de l'état actuel	<b>82</b>
<b>FIGURE 8</b> : Synthèse des contraintes et projet d'aménagement	<b>86</b>
<b>FIGURE 9</b> : Les orientations d'aménagement particulières de la zone 1AUa, extrait du PLU du 03 janvier 2007	<b>98</b>
<b>FIGURE 10</b> : Plan de zonage du PLU de La Ferté-Gaucher	<b>100</b>
<b>FIGURE 11</b> : Plan des contraintes et servitudes du PLU de La Ferté-Gaucher	<b>102</b>

### LISTE DES TABLEAUX

<b>Tableau 1</b> : Extrait de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'environnement	<b>48</b>
<b>Tableau 2</b> : Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement modifié par le Décret n°2022-970 du 1 <sup>er</sup> juillet 2022	<b>49</b>

# A - CERFA N°14734\*03 DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA RÉALISATION ÉVENTUELLE D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---



Ministère chargé de  
l'environnement

## 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



N° 14734\*03

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 : 28/10/2022 Dossier complet le : 14/11/2022 N° d'enregistrement : F01122P0226

#### 1. Intitulé du projet

Projet de création du lotissement Les Vignes de Montblain à La Ferté-Gaucher (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 NEXITY FONCIER CONSEIL

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

RCS / SIRET 7 3 2 0 1 4 9 6 4 0 0 6 2 9 Forme juridique Société en nom collectif

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha (enveloppe globale : 6 ha)

#### 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

Projet de lotissement de 64 lots sous la forme de maisons individuelles, aux lieux-dits «Montblain» et «le Moulin du Petit Montblain», sur une emprise globale d'environ 6 ha.

La desserte viaire de l'opération sera assurée par la Rue de Savoie, le chemin de Paré et la route de Coulommiers permettant de rejoindre la RD 934.

Le projet d'urbanisation prend en compte le bâti existant, notamment dans l'organisation du réseau viaire.

#### 4.2 Objectifs du projet

Le site d'accueil du projet est actuellement occupé par des constructions éparées à destination d'habitat, originellement rattachées à l'usine Villeroy et Boch, des friches herbacées et arbustives, des terres cultivées et des massifs boisés.

Le projet vise à développer des constructions nouvelles qui compléteront l'urbanisation existante à cet endroit sous forme de maisons individuelles.

L'esquisse d'aménagement proposée intègre les orientations d'aménagement du PLU, à savoir :

- assurer une continuité urbaine privilégiant un maillage viaire longitudinal et transversal (circulations routières et douces) sur la base des voies existantes ;
- créer une place de quartier centralisée ;
- préserver des espaces boisés classés en périphérie ;
- préserver des espaces paysagers au coeur du projet.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

- viabilisation de voie routière interne, d'une partie du Chemin Paré et de circulations douces
- gestion des eaux pluviales
- passage des réseaux divers
- construction de 64 maisons individuelles

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

Intégration du nouveau quartier d'habitation dans le tissu bâti peu dense déjà existant.

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

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

Le projet sera soumis à permis d'aménager et autorisation Loi sur l'eau.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Enveloppe globale	env 6 ha
Périmètre du permis d'aménager Nord	env 4,4 ha
Périmètre du permis d'aménager Sud	env 0,3 ha
Autres (chemin, secteurs évités, zones non constructibles)	env 1,3 ha

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques <sup>1</sup>
Lieux-dits «Montblain», «Les Vignes de Montblain» et «Le Moulin du Petit Montblain» à La Ferté-Gaucher en Seine-et-Marne.	Long. 3 ° 28' 75 " 89 Lat. 48 ° 78' 26 " 15
	<p>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 :</p> <p>Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___</p> <p>Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___</p> <p>Communes traversées :</p>

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"/>	La ZNIEFF la plus proche est à env 4 km (Vallée du ru de Couru).
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Etude zone humide réalisée concluant à la présence de 10 530 m2 de zone humide avérée. CF Etude de délimitation de zone humide réalisée par le Cabinet Greuzat et jointe en annexe.

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"/>	Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Grand Morin a été approuvé en le 29 décembre 2010. Le projet est situé en dehors du zonage de celui-ci (cote de référence pour une crue centennale du Grand Morin : 109,08 m NGF et le point le plus bas du projet : environ 123 m NGF).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est à environ 4 km (ZPS Rivière du Vannetin)
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 ?
			Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alimentation en eau potable des 64 habitations par le biais du réseau collectif.
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'excédent de matériaux sera principalement dû à la création des voiries et des ouvrages de gestion des eaux pluviales
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il y aura besoin d'apports de matériaux pour la création des voiries et des maisons
<b>Milieu naturel</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Disparition des friches mésophiles piquetées d'arbustes sur environ 4,7 ha sur les 6 ha d'emprise globale.
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 ?

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation d'environ 4,7 ha d'espaces naturels sur les 6 ha d'emprise globale.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Passage d'une canalisation de gaz en dehors des parcelles bâties Usine à environ 700 m au Nord
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Trafic lié aux flux quotidiens des futures habitants (évaluation d'environ 128 véhicules légers)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Émissions lumineuses liées aux habitations créées et aux émissions déjà existantes dans les habitations riveraines et aux abords des routes.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejets liés aux éventuels modes de chauffage (bois) et ventilations et au trafic routier des riverains.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejets liées aux eaux grises et usées des habitations qui seront rejetées dans le réseau collectif des eaux usées et traitées par la station d'épuration de La Ferté-Gaucher.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Production de déchets non dangereux, inertes, dangereux en phase de construction et lors de l'usage des habitations individuelles.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Modification du cadre de vie et des perceptions visuelles notamment depuis les cheminements de randonnées

### 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 :

Lors des visites de site et suite à la consultation du site <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-ile-de-france-a879.html>, aucun autre projet susceptible d'avoir des incidences cumulées avec le projet n'a été identifié en 2022.

### 6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

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

Il convient de se référer à la partie C "Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire", chapitre 3 "Synthèse de l'état initial, des effets et des mesures envisagées" pour prendre connaissance des mesures destinées à éviter, réduire les effets négatifs du projet.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet de lotissement est soumis à évaluation au cas par cas car son emprise globale avoisine 6 ha.

Ce projet se développe en continuité directe avec le bâti existant. Le pétitionnaire a réalisé des études complémentaires (étude de délimitation de zone humide, approche urbaine en cohérence avec les orientations du PLU, étude hydraulique,...) qui permettent au service instructeur de prendre connaissance des principaux enjeux identifiés.

Il est donc d'ors et déjà mis en place des mesures d'évitement et de réduction (choix global d'aménagement avec un maillage viaire et des circulations douces, respect des zones inconstructibles, évitement direct des zones humides identifiées, gestion des eaux amont,...) qui permettent d'éviter et limiter les effets potentiels. Au regard des éléments présentés ci-avant et des mesures proposées, ce projet ne nous semble pas nécessiter une évaluation environnementale.

### 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**

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

Objet
- Etude hydraulique - GNAT (annexe 9) - Etude de délimitation des zones humides - Cabinet Greuzat (annexe 10)

**9. Engagement et signature**

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

Fait à MEAUX le 27/10/2022

Signature

**SNC NEXITY FONCIER CONSEIL**  
38 rue Aristide Briand  
5<sup>ème</sup> Etage  
77100 MEAUX  
Tél. : 01 60 32 29 80  
Siret : 732 014 964 01031  
TVA intra. FR 18 732 014 964

## B - ANNEXES OBLIGATOIRES

**Annexe 1 :** Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » ;

**Annexe 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);

**Annexe 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;

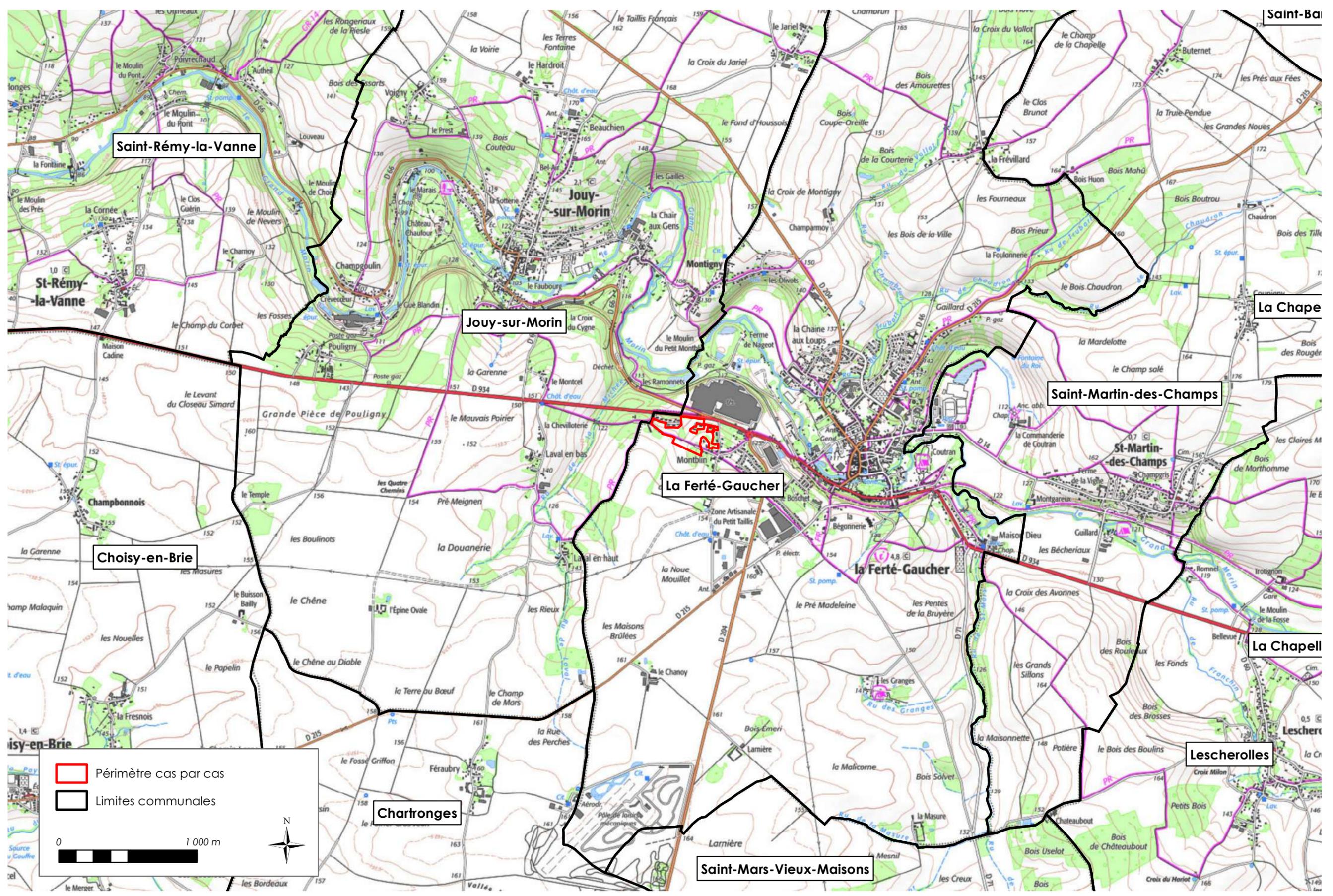
**Annexe 4 :** Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé;

**Annexe 5 :** Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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;

**Annexe 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.



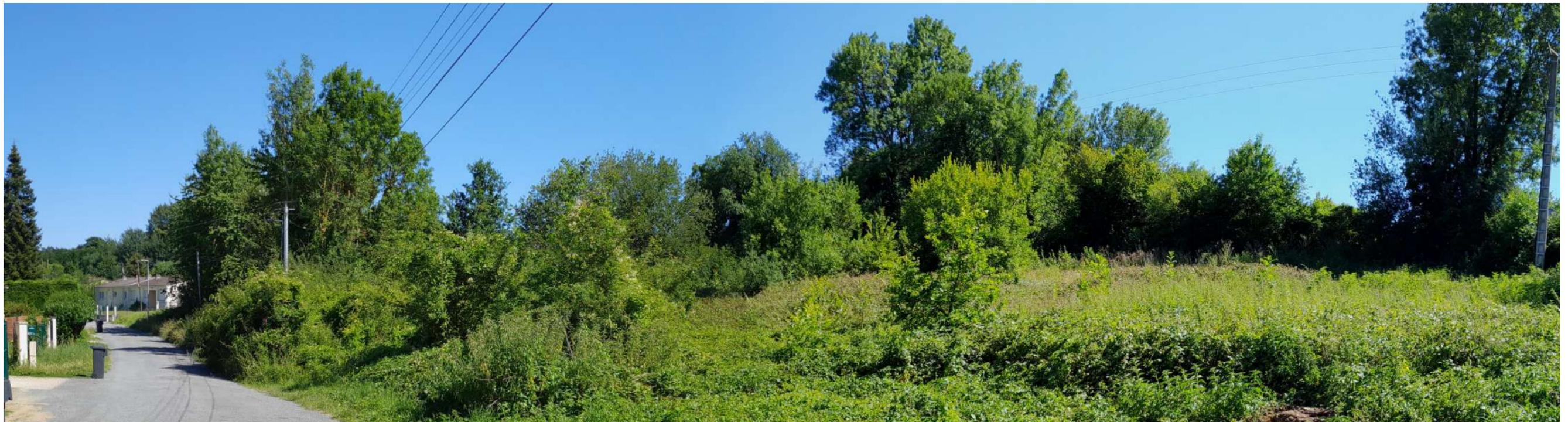
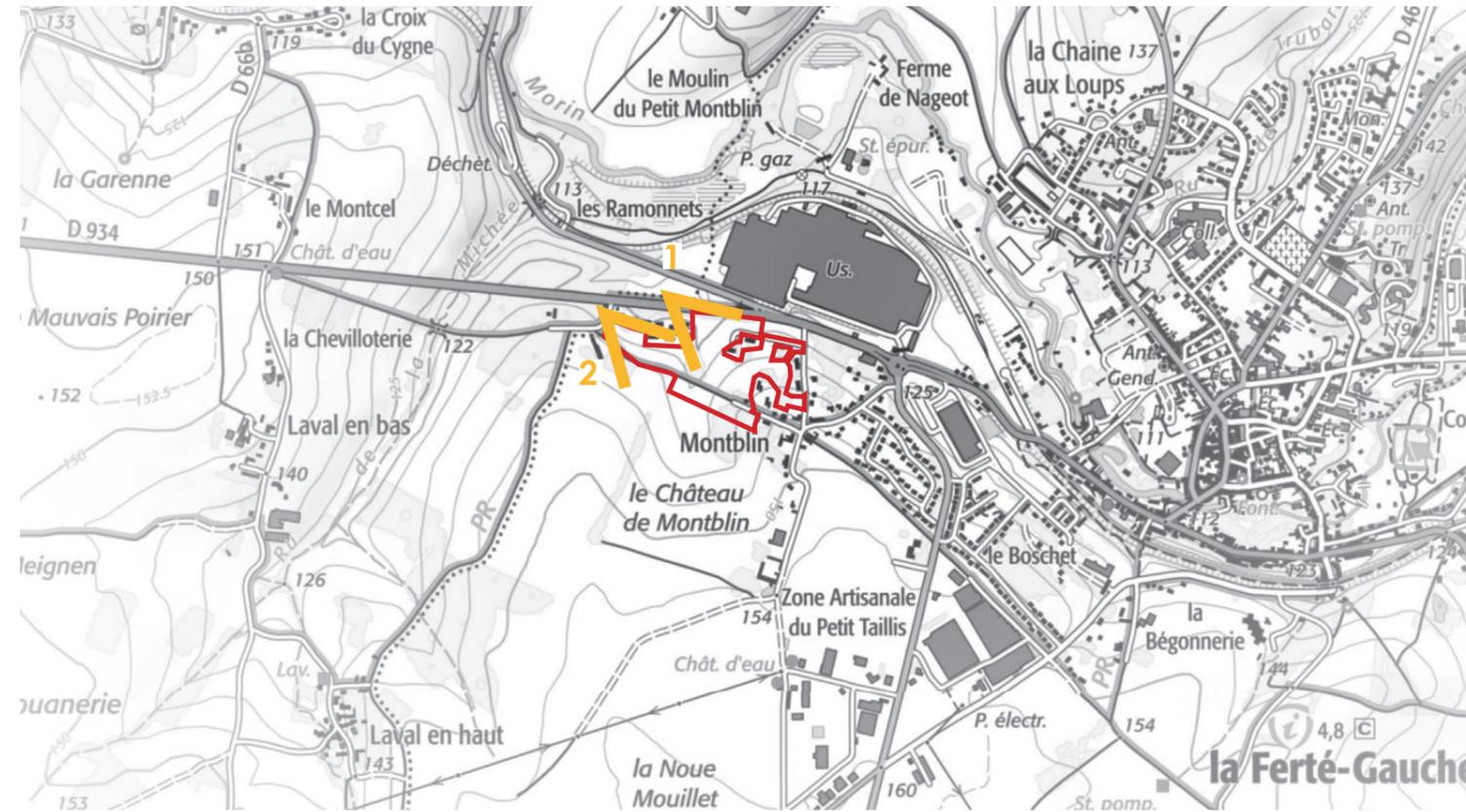
# ANNEXE 2 - PLAN DE SITUATION AU 1/25 000<sup>ÈME</sup>



## ANNEXE 3 - PHOTOGRAPHIES AVEC LOCALISATION



1- Prise de vue depuis la RD934, au Nord du projet (Juillet 2022).



2- Prise de vue depuis la route de Coulommiers (Juillet 2022).



# COUPE D'ENSEMBLE DU PROJET AA'



# COUPE D'ENSEMBLE DU PROJET BB'



Voie interne

Voie interne

RD 934



## ANNEXE 5 - PLAN DES ABORDS DU PROJET

Il convient de se référer au document annexé séparément au présent dossier.

# ANNEXE 6 - LOCALISATION DES SITES NATURA 2000

