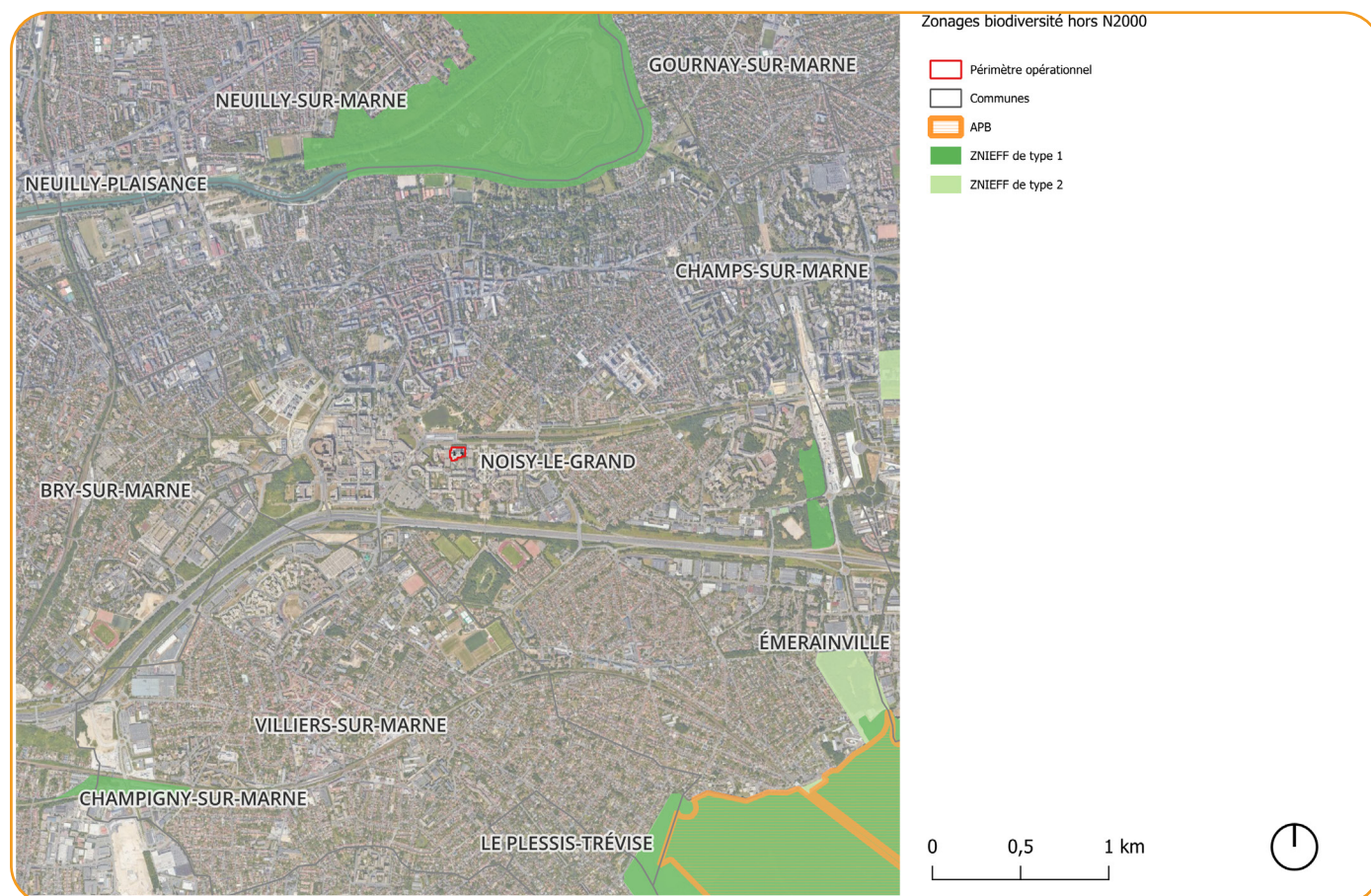


Annexe 7
Sensibilité environnementale
de la zone d'implantation
envisagée

Situation par rapport aux ZNIEFF



Situation par rapport aux ZNIEFF et APB (source INPN, 2024)

Le projet ne comprend pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). On trouve à proximité les zones suivantes :

- La plaine inondable de la Haute Ile (3 km au nord, ZNIEFF 1, n° 110020467)
- Le Parc de la butte verte (3 km à l'est, ZNIEFF 1, n° 11002046)
- Le bois Saint Martin et bois de Cellie (4km au sud-est, ZNIEFF 1, n°110020420)

Le projet est situé à environ 2,3 km au nord-ouest d'un site classé en Arrêté de protection de biotope, le bois Saint-Martin.

Compte tenu de ces différentes distances, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différentes ZNIEFF et APB.

Diagnostic flash biodiversité

Le bureau d'étude Elan a réalisé un diagnostic flash en novembre 2025.

Le site est fortement marqué par l'activité anthropique : la majorité des espaces vert présente des espèces horticoles et est entretenue de manière intensive.

Les habitats

Il est principalement composé d'habitats artificiels (bâti, cheminement bétonné) peu perméables à la faune. Le site n'en reste pas moins accueillant pour des espèces faunistiques et notamment des espèces communes se déplaçant par voie aérienne, grâce à la présence d'espaces verts dans les patios qui constituent des abris et des refuges pour la faune.

Le patio végétalisé situé à l'ouest est structuré d'une strate herbacée, avec essentiellement la présence de *Soleirolia* mais aussi de quelques fougères, et d'une strate arbustive composée de plantes horticoles ornementales. La valeur écologique de cet espace est faible. Ce milieu est accueillant pour la faune se déplaçant par voir aérienne. Cependant, la hauteur du bâti l'entourant rend son accès difficile et dangereux. Un nid d'oiseau a été observé lors des inventaires.

Espaces composés d'une à deux strates : herbacée basse et arbustive ou arbustive et arborée, espaces caractérisés par une majorité d'espèces horticoles.





Cartographie des habitats anthropiques et semi-naturels du site initial (Elan, 2025)

Les inventaires faune / flore

Le bureau d'étude Elan précise les points suivants :

- L'enjeu de la flore est considéré comme étant faible.
- Aucune Espèce Exotique Envahissante (EEE) n'a été relevée lors de la visite
- Une espèce floristique indicatrice de milieu humide a été recensée, la Soleirolie de Soleir. Sa présence peut s'expliquer par l'encloisonnement provoqué par les façades.
- Une faible diversité d'oiseaux a été identifiée sur le site et aux abords : 5 espèces. Seules des espèces communes ont été observées ou entendues sur la parcelle. L'accueil de ces espèces est notamment favorisé par la présence des espaces verts arborés et arbustifs.
- Le bâtiment pourrait accueillir des espèces cavernicoles/semi-cavernicoles comme le Rougequeue noir et les patios végétalisés pourrait quant à eux attirés des espèces nichant dans les arbres et arbustes telles que le Rouge-gorge familier.
- Pour rappel, les habitats d'espèces protégées sont protégés au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Ce sont surtout les arbres qui font de ces espaces des habitats intéressants pour ces espèces. Il s'agira de préserver les sujets présentant la valeur écologique la plus importante pour s'assurer que les futurs espaces verts du projet soit aussi fonctionnel que les habitats initiaux. Il est donc nécessaire de préserver au maximum ces arbres (bonne mise en place des mesures de protection), de procéder à un défrichage et à un abattage durant les bonnes périodes afin de limiter au maximum l'impact du projet sur ces espèces.
- Les enjeux associés aux autres espèces (insectes et reptiles) n'ont pas pu être estimés du fait du passage en période défavorable.
- Concernant les mammifères terrestres, au vu des habitats présents sur le site et des ruptures écologiques à proximité, leur présence est peu probable sur le site.
- Concernant les amphibiens, aucun point d'eau temporaire ou permanent n'est présent sur le site ou aux alentours de celui-ci. La présence d'amphibiens sur le site est quasiment nulle.
- Concernant les Chiroptères, des interstices favorables ont été repérées à différents endroits (balcons, passerelle). Les potentialités sont donc estimées comme étant assez fortes. Il est nécessaire de réaliser une écoute active au printemps 2026 afin d'affiner et de préciser les enjeux écologiques en lien avec ce taxon.

Les contraintes réglementaires

- Contraintes réglementaires liés aux espèces protégées : plusieurs espèces protégées peuvent potentiellement utiliser le site pour tout ou partie de leur cycle de vie (dont certaines pour leur reproduction).
- Pour rappel, les habitats des espèces protégées, tout comme les individus sont strictement protégés par la réglementation (L411-1 du code de l'environnement).

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LRN	LRR	PN	PR	DHFF	ZNIEFF	Plantes indicatrices de zones humides	Enjeux sur le site
<i>Abelia x grandiflora</i>	Abélie à grandes fleurs	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette vivace	LC	LC	-	-	-	-	-	Faible
<i>Choisya ternata</i>	Choisya terné	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	LC	LC	-	-	-	-	-	Faible
<i>Cotoneaster dammeri</i>	Cotonéaster de Dammer	NA	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Erigeron floribundus</i>	Érigéron très fleuri	NA	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Euphorbia peplus</i>	Euphorbe péplus	LC	LC	-	-	-	-	-	Faible
<i>Geranium robertianum</i>	Géranium herbe-à-Robert	LC	LC	-	-	-	-	-	Faible
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	LC	LC	-	-	-	-	-	Faible
<i>Lactuca muralis</i>	Laitue des murs	LC	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Magnolia grandifolia</i>	Magnolia à grande fleur	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Oxalis</i>	Oxalide	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Philadelphus coronarius</i>	Seringat couronné	NA	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Philadelphus pubescens</i>	Seringat pubescent	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Phyllostachys</i>	Phyllostachys	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Skimmia japonica</i>	Skimmia du Japon	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Soleirolia soleirolii</i>	Soleirolie de Soleir	LC	-	-	-	-	-	X	Faible
<i>Taxus canadensis</i>	If du Canada	-	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Toxicodendron radicans</i>	Toxicodendron radicaire	NA	-	-	-	-	-	-	Faible
<i>Wisteria floribunda</i>	Glycine très fleurie	-	-	-	-	-	-	-	Faible

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LRN	LRR	PN	PR	DO	ZNIEFF	Statut nicheur sur le site	Enjeux sur le site
<i>Columba livia domestica</i>	Pigeon biset domestique	LC	LC	-	-	-	-	-	Faible
<i>Corvus corone</i>	Corneille noire	LC	LC	-	-	Ann.2.2	-	-	Faible
<i>Pica pica</i>	Pie bavarde	LC	LC	-	-	Ann.2.2	-	-	Faible
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	LC	LC	Art.3	-	-	-	-	Faible
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	LC	LC	Art.3	-	-	-	-	Faible

Inventaire non exhaustif des espèces végétales et des espèces d'oiseaux observées sur le site et aux abords relevées sur le site, le 10/11/2025 (Elan, 2025)

Sites inscrits et classés



Situation par rapport aux sites inscrits et classés (source DRIEAT Ile-de-France, 2025)

Le projet ne se situe pas dans le périmètre d'un monument classé.

Les zones humides

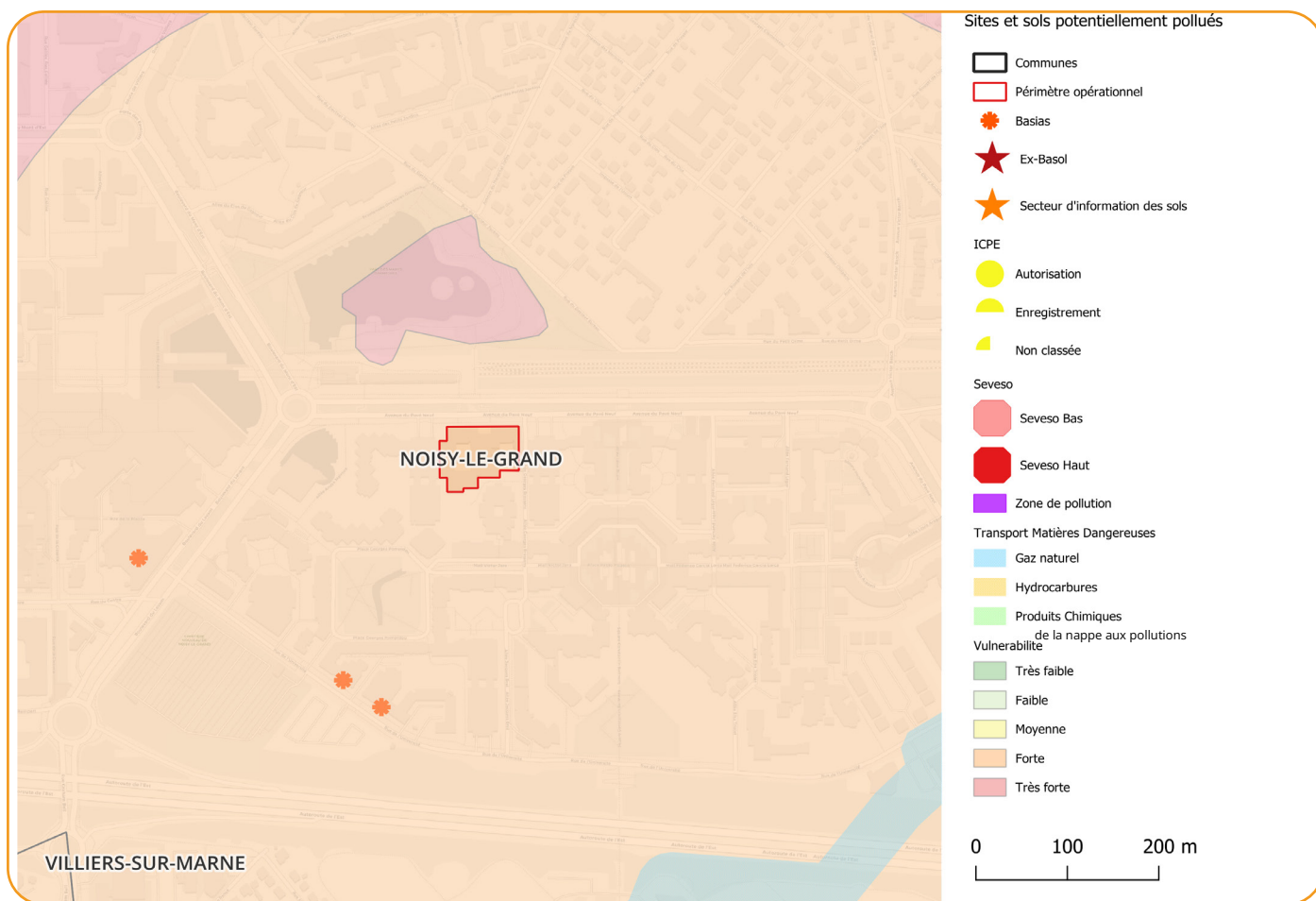


Situation en matière de zones humides (source DRIEAT Ile-de-France, 2025)

Aucun diagnostic précis n'a été effectué sur les enjeux des zones humides proches du projet. On remarque sur la carte que la zone d'eau la plus proche est le lac des Mares-Dimanche. Il se situe à une centaine de mètres au nord du site.

Le passage de l'écologue du bureau d'étude Elan en octobre 2025 a révélé la présence d'une espèce indicatrice de zone humide. Cependant, les espaces verts du projet sont des espaces végétalisés qui ont été remaniés lors de la construction du projet entre 1976 et 1979 et la parcelle ne présente pas de potentialité humide d'après le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (2014 – UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST). Le projet ne semble donc pas concerné par cet enjeu.

La pollution du sol



Site et sols potentiellement pollués (source Infoterre, 2015)

D'après la carte ci-dessus, la vulnérabilité du site en matière de pollution des sols est forte.

À ce jour, aucun diagnostic précis des sols n'a été effectué. Cependant, une synthèse globale a été fournie par PREVENTIMMO en date du 17 mai 2024. Les conclusions sont les suivantes :

- La consultation de la base de données BASOL, n'a pas permis d'identifier de sites pollués (ou sols pollués ou potentiellement pollués) dans un rayon de 500 mètres autour du projet.
- La consultation de la base de données BASIAS a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivant : aucun site dans un rayon de 100 mètres autour du projet et 3 sites dans un rayon de 100 à 500 mètres.
- D'après la base de données ICPE aucune installation classée pour la protection de l'environnement ne se situe à proximité du site.

Le site, actuellement occupé par une activité de crédit de location automobile, est référencé ICPE (Déclaration).

Le chapitre **Mission A100** sera complété lorsque la visite de site sera réalisée par le bureau d'étude AIC Environnement.

L'étude historique (**Mission A110**) révèle un remblaiement potentiel du site entre 1973 et 1978, constituant une source de pollution présumée en Hydrocarbures Totaux (HCT), Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et métaux lourds.

L'étude de vulnérabilité des milieux (**Mission A120**) identifie une perméabilité du sol favorisant les transferts de pollution (Limon des Plateaux, Calcaire de Brie).

La nappe de l'Éocène (Calcaire de Brie), localisée à environ 5 mètres de profondeur et dépourvue de couche imperméable protectrice sus-jacente, présente une vulnérabilité élevée à une contamination issue du site.

Le schéma conceptuel identifie plusieurs cibles sensibles, notamment l'école maternelle Georges Brassens située à 50 mètres au sud du site. Bien que positionnée latéralement par rapport à l'écoulement hydraulique, sa proximité immédiate la rend particulièrement vulnérable.

La prestation **A130 – CPIS (Conception du Programme d'Investigation des Sols)** permet de définir un programme prévisionnel d'investigations sur la base du schéma conceptuel et découlant des prestations A100, A110 et A120. L'étude historique et documentaire combinée au schéma conceptuel ont permis d'identifier 1 source de pollution pour laquelle le programme d'investigations et d'analyses est nécessaire.

La combinaison d'une source de pollution historique, de milieux d'exposition (nappe vulnérable, contact direct, volatilisation) et de cibles sensibles conduit à retenir un risque sanitaire potentiel dans l'usage actuel du site.

Les sources de pollution	<u>Sur site :</u> Source historique de pollution potentielle n°1 : Le potentiel remblaiement du site de 1973 à 1978 <i>A compléter après la visite de site</i>	RETENU Le potentiel remblaiement de la zone d'étude représente un risque de pollution en HCT, HAP et métaux lourds
	<u>Hors site :</u> Aucune	NON RETENU L'étude historique n'a pas permis d'identifier de source de pollution potentielle
Les milieux de transfert et/ou d'exposition	Le milieu eau souterraine à une profondeur de 5m environ	RETENU Du fait de la profondeur de la nappe et de l'absence de niveau complètement imperméable la nappe est considérée comme vulnérable.
	Contact direct	RETENU Le site comporte des espaces verts dont le sol est nu ou enherbé, ce qui permet des contacts directs avec une pollution potentielle.
	Envol ou retombée de poussières	RETENU
	Volatilisation	RETENU Présence d'une couverture béton au droit de l'ensemble du site limite la volatilisation des polluants volatils sans l'empêcher. Présence d'un sous-sol au droit du site, ce qui créer une voie d'exposition
Les cibles	Les travailleurs présents dans la zone d'étude	RETENUS
	L'école maternelle d'application Georges Brassens	RETENUE
	Zone écologique hors site les Mares et Boisements de la Butte Verte	NON RETENUE Zone écologique éloignée de la zone d'étude
	Eau souterraine	NON RETENUE Pas d'usage des eaux souterraines dans un rayon de 2 km autour du site d'étude



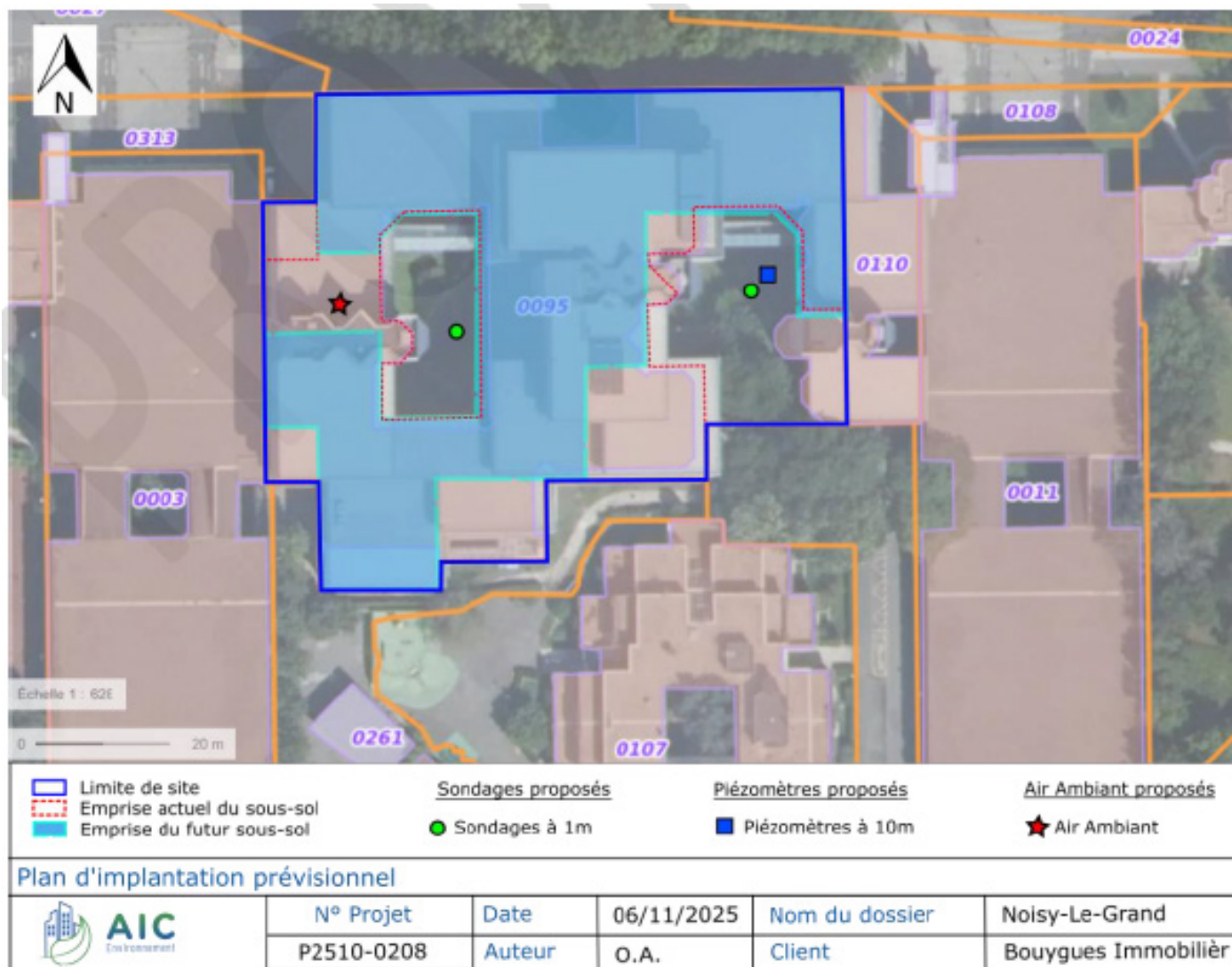
Schéma conceptuel (AIC Environnement, 2025)

Le Schéma conceptuel justifie la nécessité de l'évaluation environnementale et des investigations subséquentes.

La concomitance d'une source, de vecteurs et de cibles – est le fondement du risque sanitaire potentiel retenu pour le site dans son usage actuel, justifiant ainsi les investigations détaillées (Mission DIAG).

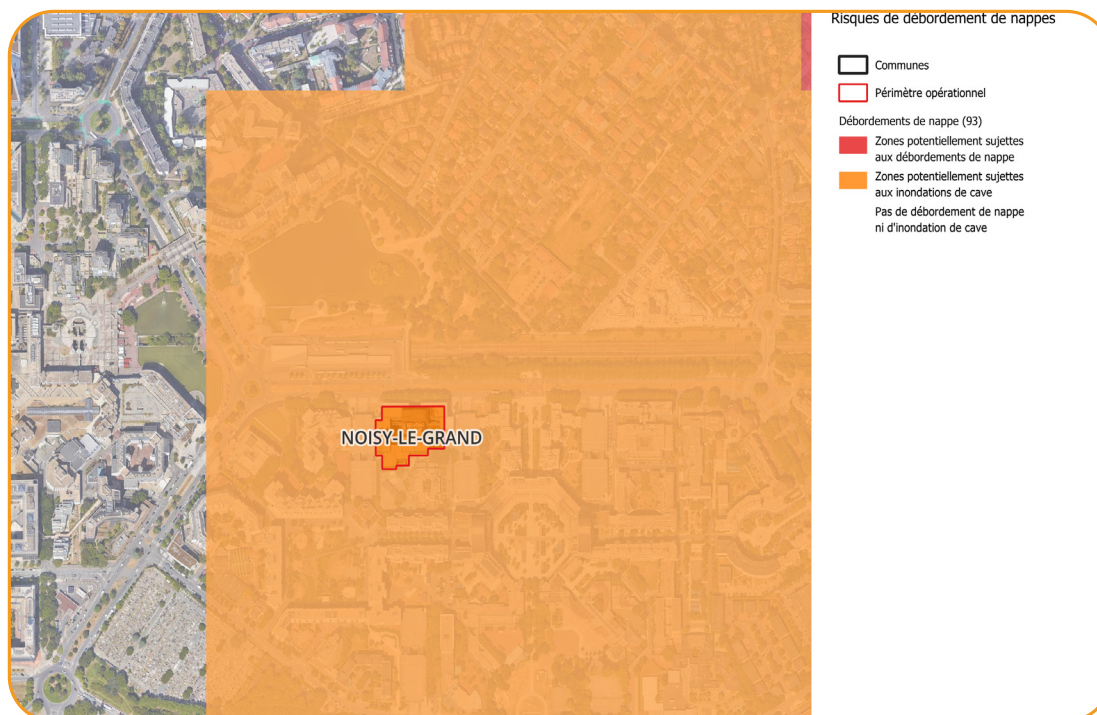
Une Mission INFOS/DIAG (V1) complète est donc exigée. Le Programme d'Investigation des Sols (CPIS) prévoit quatre sondages de sol (à 1 et 4 mètres) pour caractériser les HCT, HAP et métaux, ainsi qu'un piézomètre à 10 mètres pour analyser les eaux souterraines et l'air du sous-sol (HCT, HAP, BTEX, COHV). Ces investigations sont actuellement en cours de réalisation par AIC Environnement.

La figure ci-contre démontre l'engagement du porteur de projet à répondre immédiatement au risque identifié en précisant l'implantation des futurs sondages de sol, du piézomètre et du prélèvement d'air du sous-sol, constituant la preuve concrète des mesures correctives (CPIS) mises en œuvre.

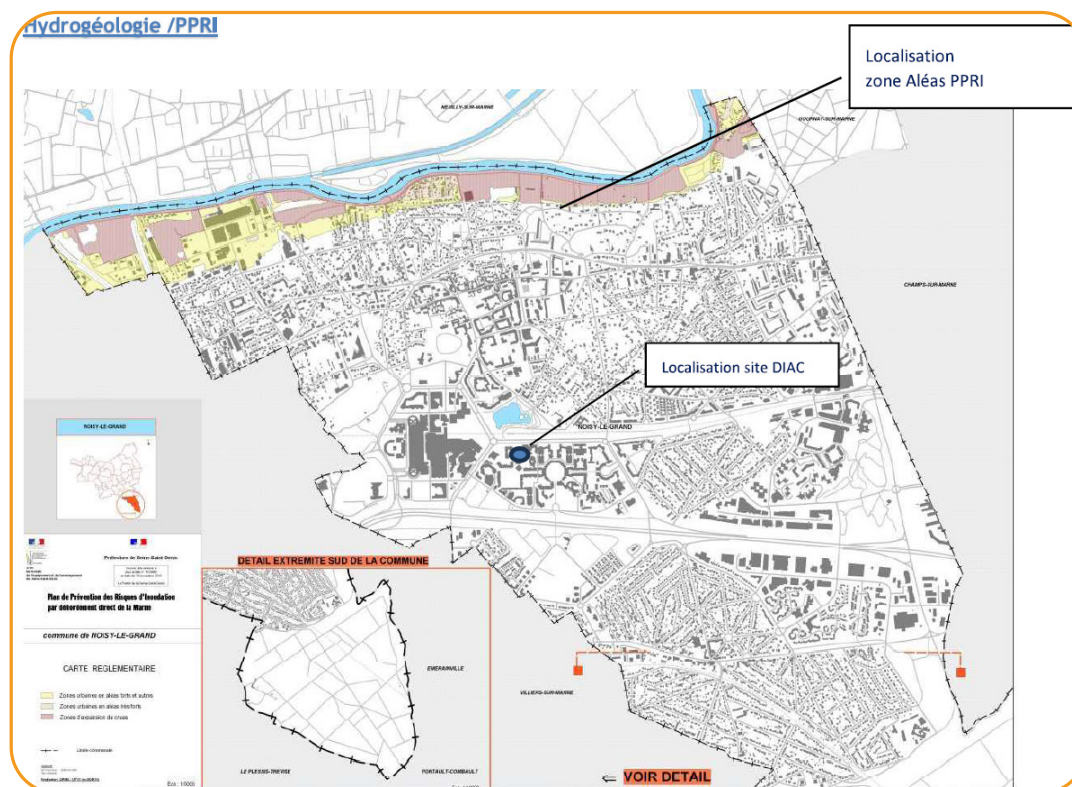


Plan d'investigation prévisionnel (AIC Environnement, 2025)

Conformité PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)



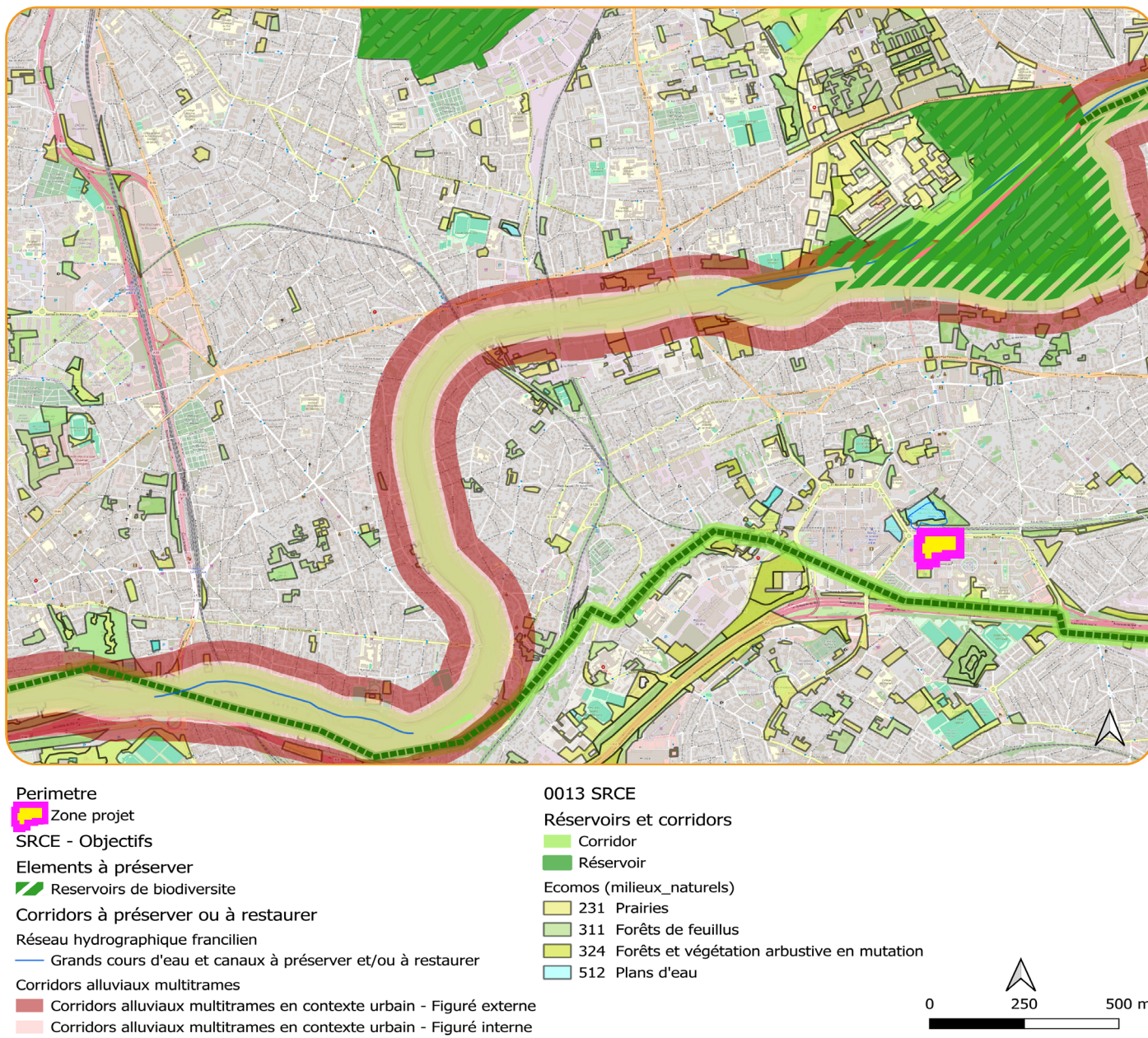
Extrait de la carte des aléas inondations (source : PLU de la commune)



Plan de Prévention des risques d'inondation par débordement direct de la Marne (source : PLU de la commune)

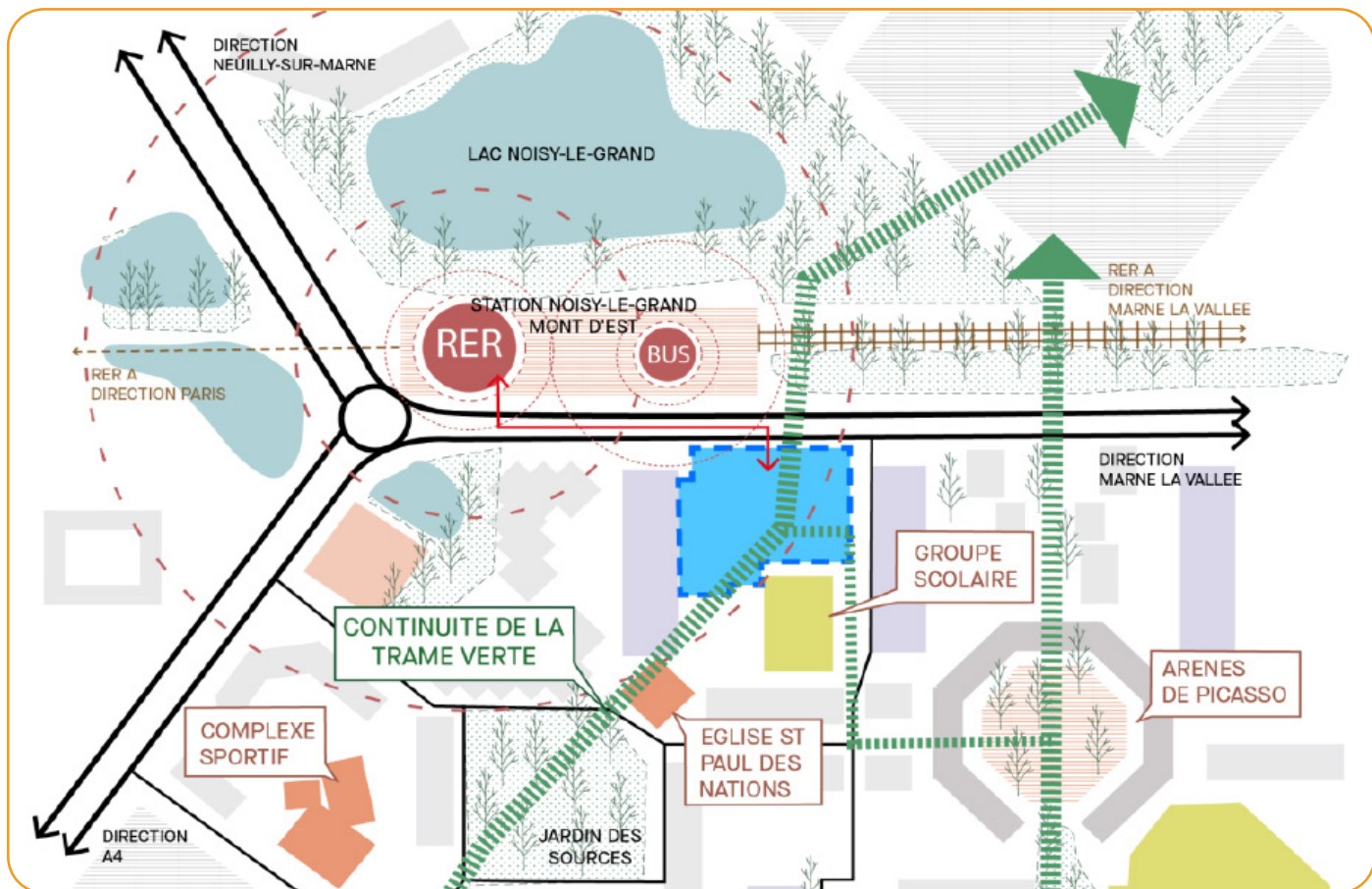
Le projet se situe en zone potentiellement sujette aux inondations de cave, mais n'est pas dans la zone PPRI de Seine Saint Denis.

SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

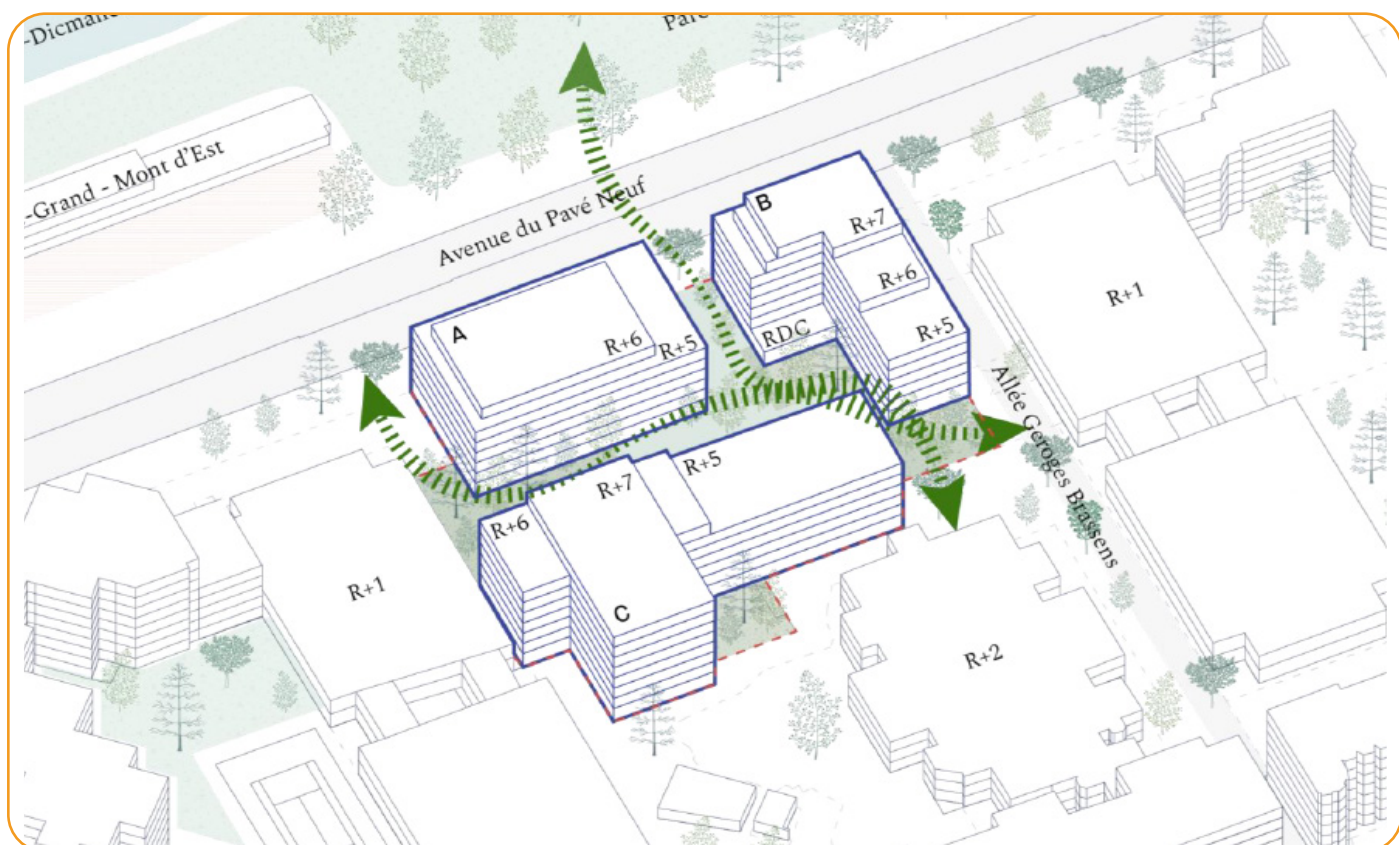


Composantes et objectifs de la trame verte et bleue au SRCE (source Région Ile-de-France, 2013)

Les parcelles se situent à proximité immédiate d'un corridor écologique entourant le lac des Mares-Dimanche. Les enjeux de corridor écologique ont été parfaitement pris en compte dans le projet (cf cartes page suivante). La végétation entre les bâtiments permettra la continuité des corridors. Ces derniers seront favorisés par rapport au site avant projet.



Plan trame verte, échelle quartier (source Bouygues Immobilier, Présentation DIAC, 2025)



Plan de masse avec trame verte (source Bouygues Immobilier, Présentation DIAC, 2025)

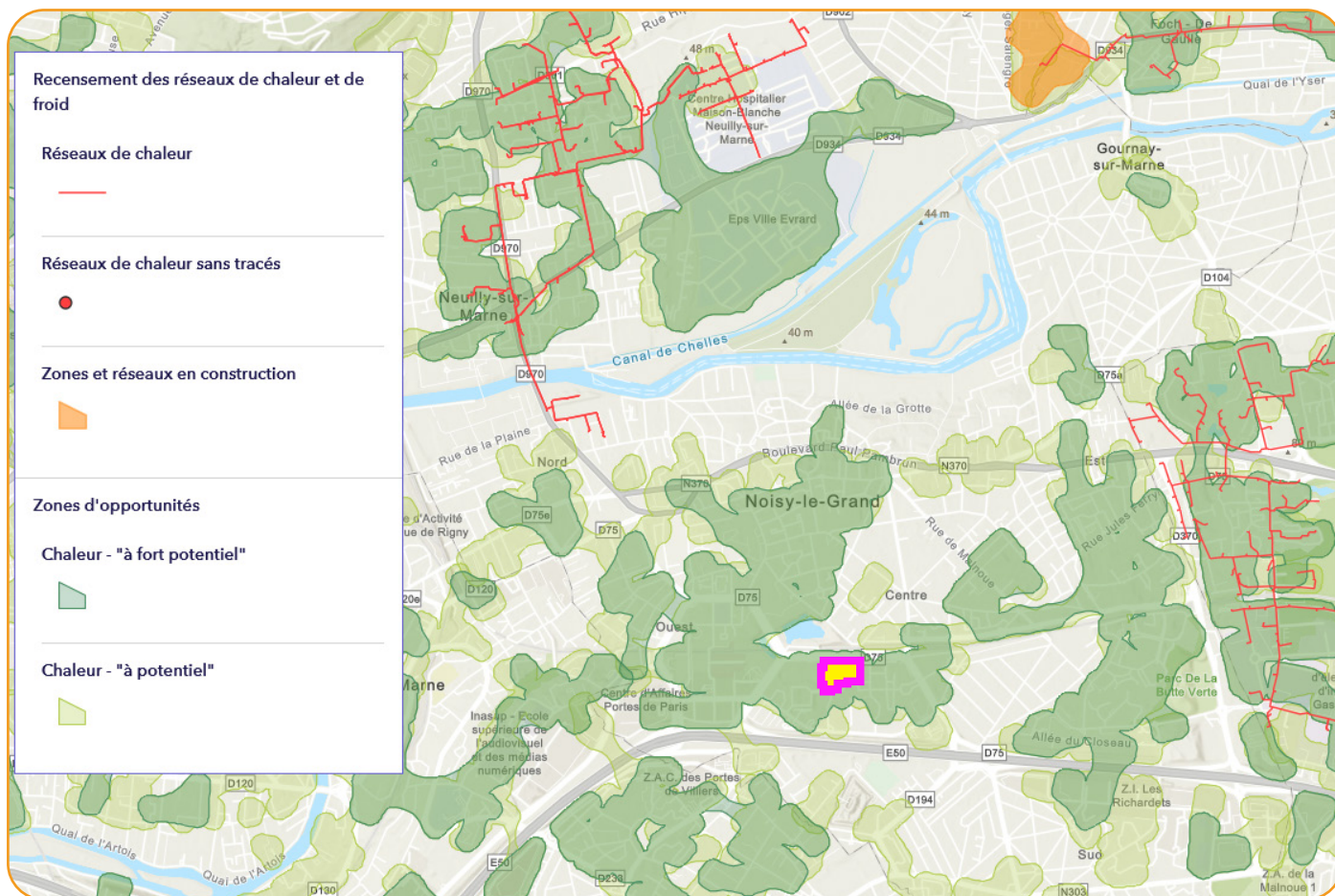
Retrait gonflement des argiles



Situation en matière de retrait-gonflement des argiles (source Géorisques, 2018)

Le risque retrait-gonflement des argiles sur le site est moyen.

Réseaux de chaleur urbain

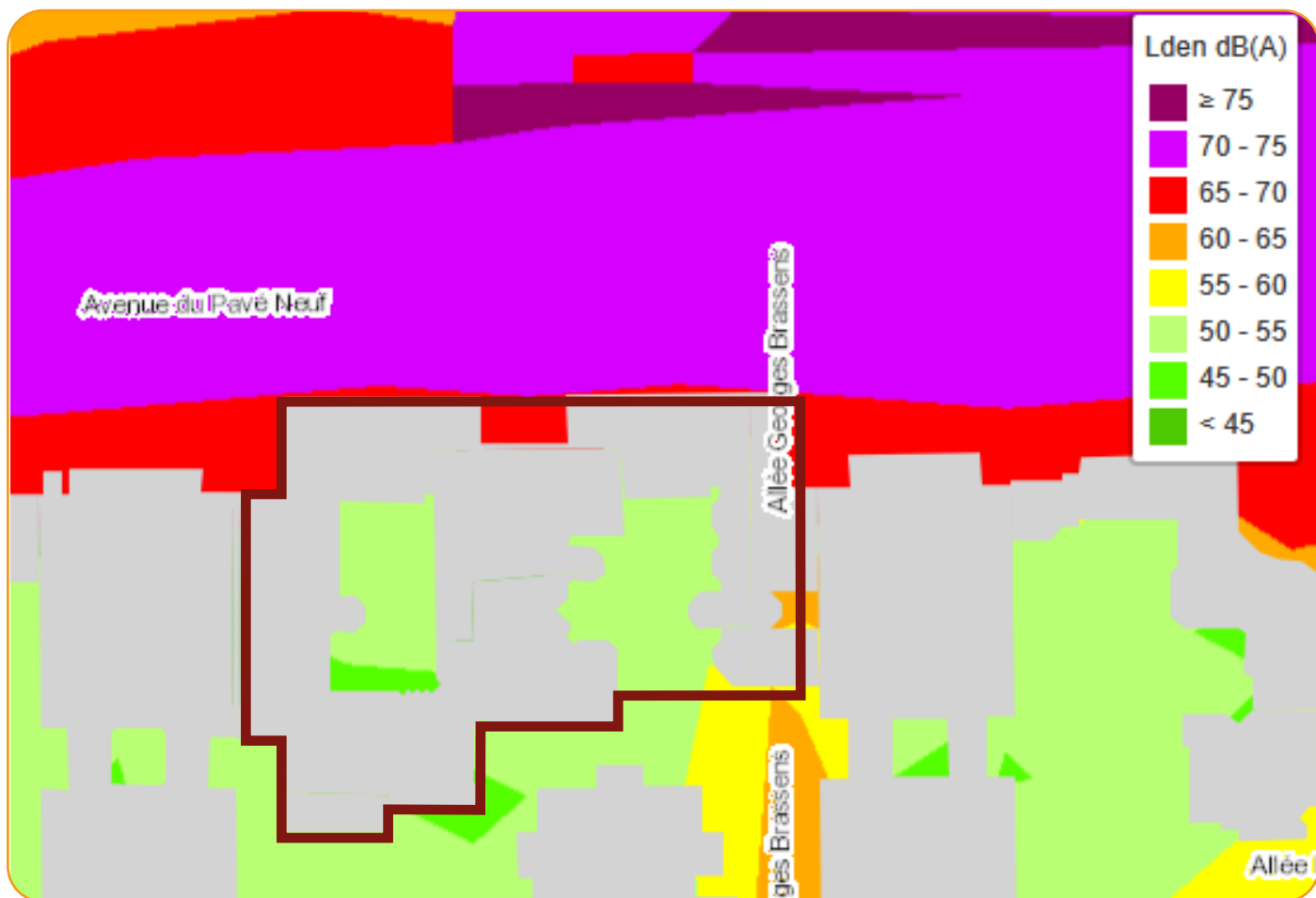


Situation par rapport aux réseaux de chaleur (source EnRezo, 2025)

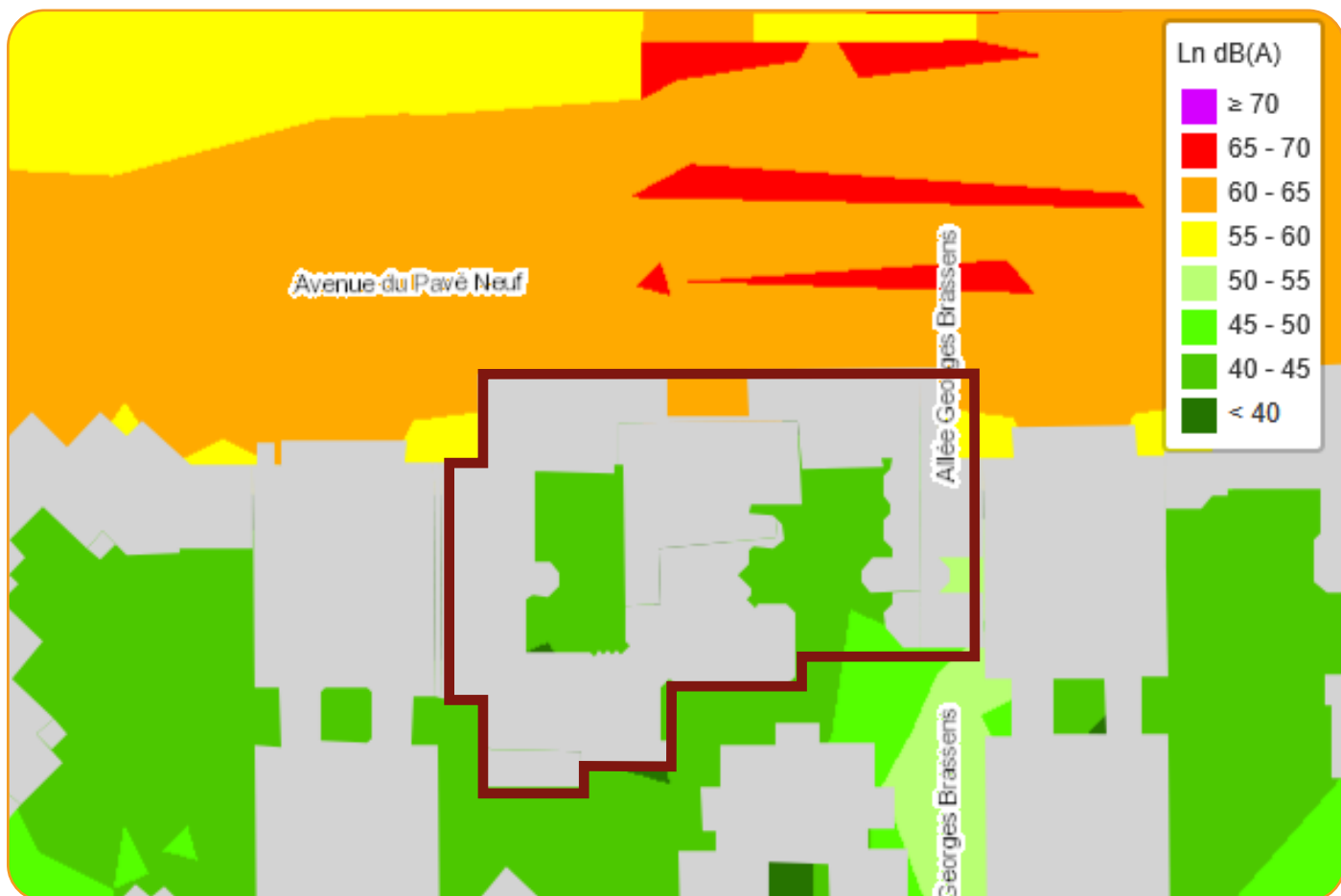
Aucun réseau de chaleur n'est à proximité du site.

Nuisance acoustique

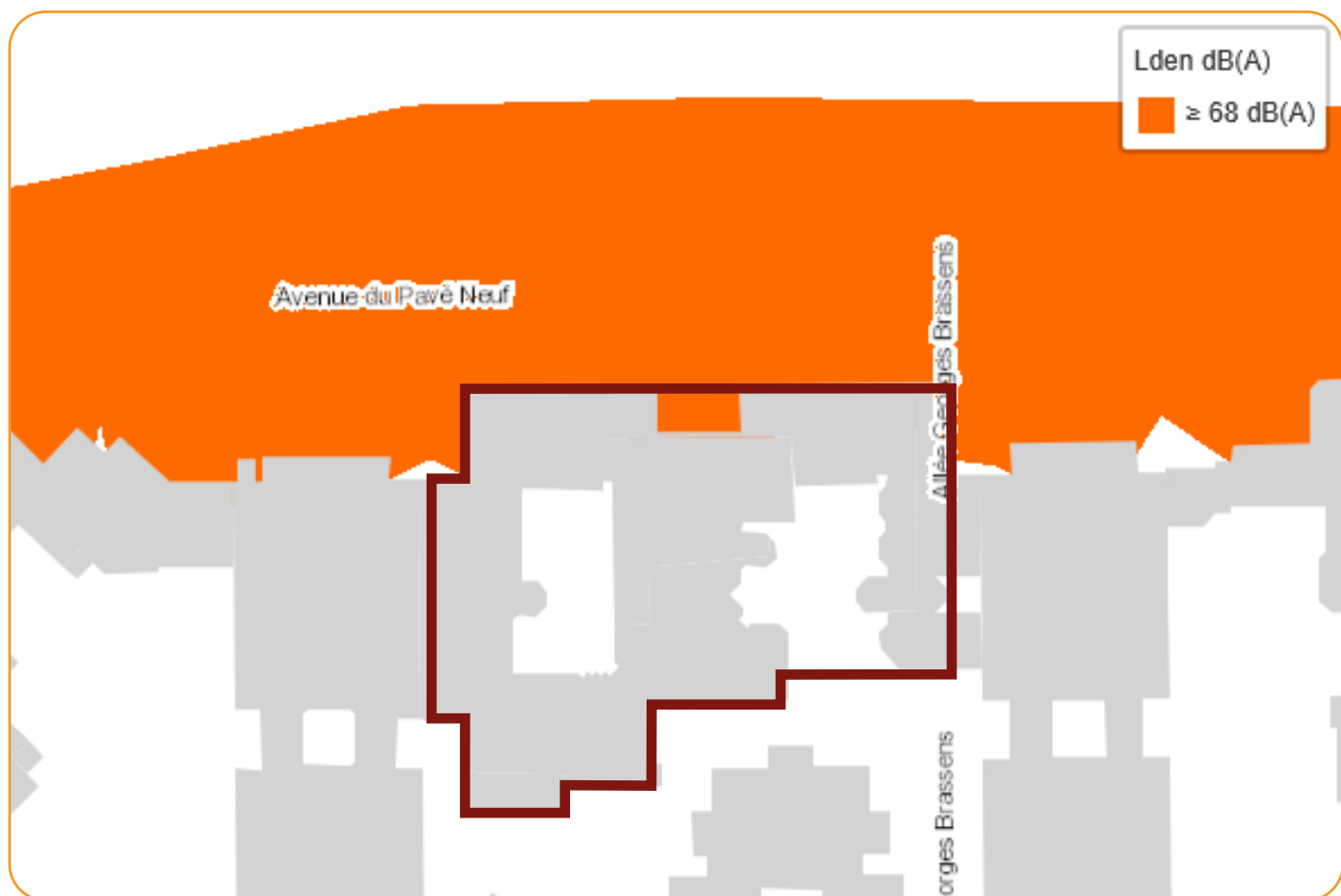
Le projet est soumis à de fortes nuisances sonores provenant du nord. Ces nuisances sont issues du chemin de fer et de la route. Certains seuils acoustiques sont dépassés devant la façade nord, à quelques mètres du projet, mais aucun seuil n'est dépassé sur le site.



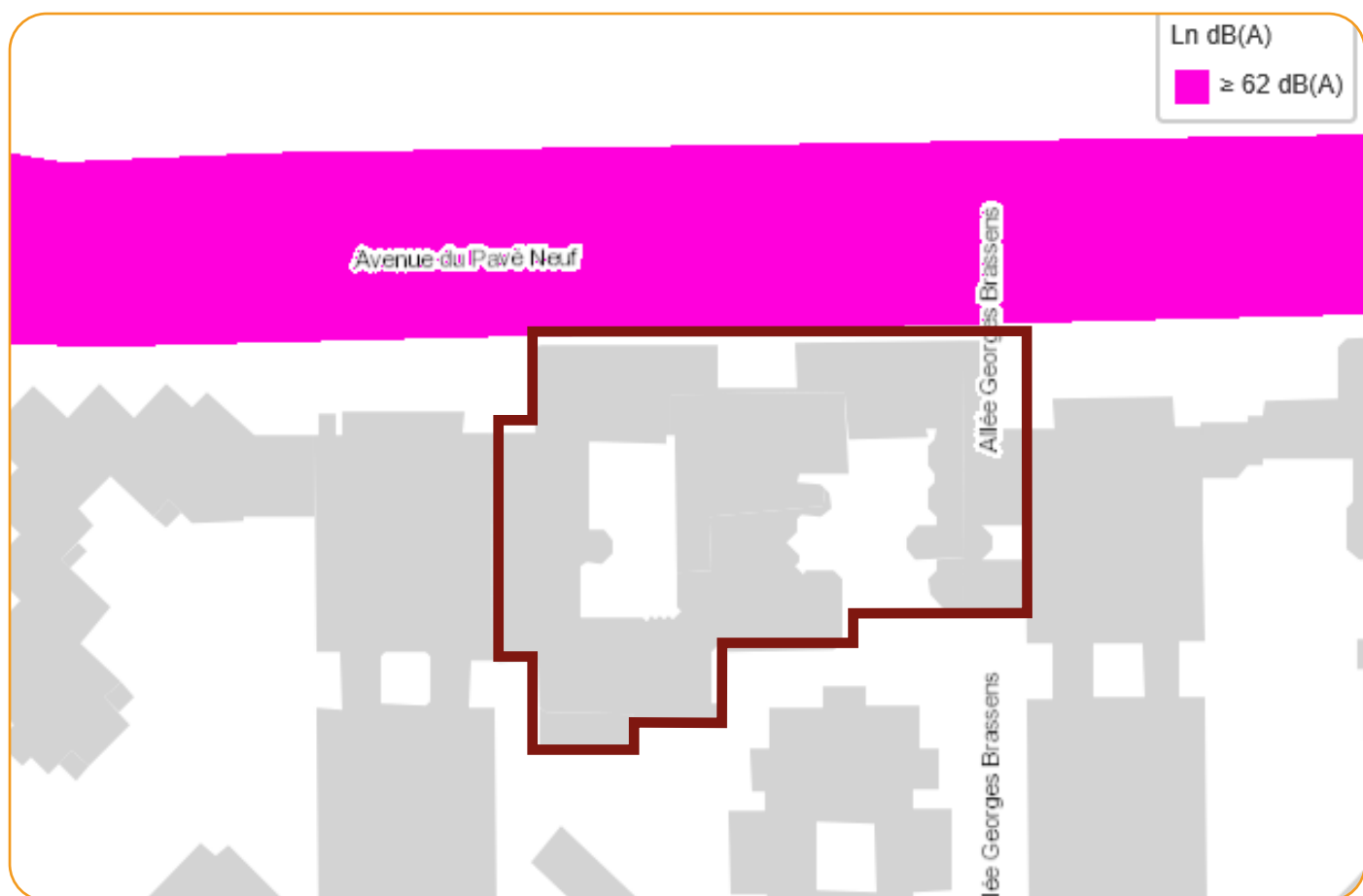
Exposition au bruit sur 24 h multibruit en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2022)



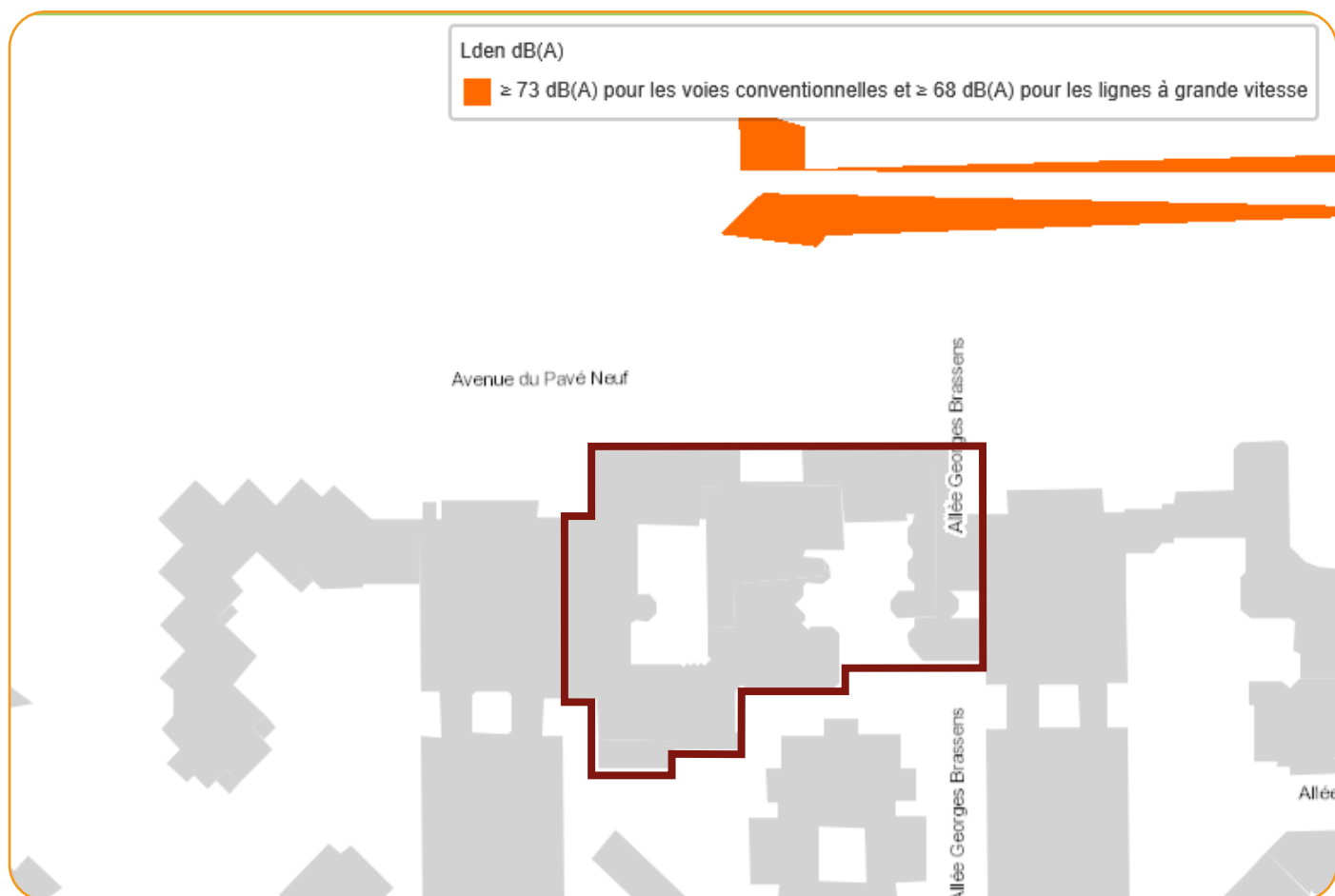
Exposition au bruit de nuit route en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2022)



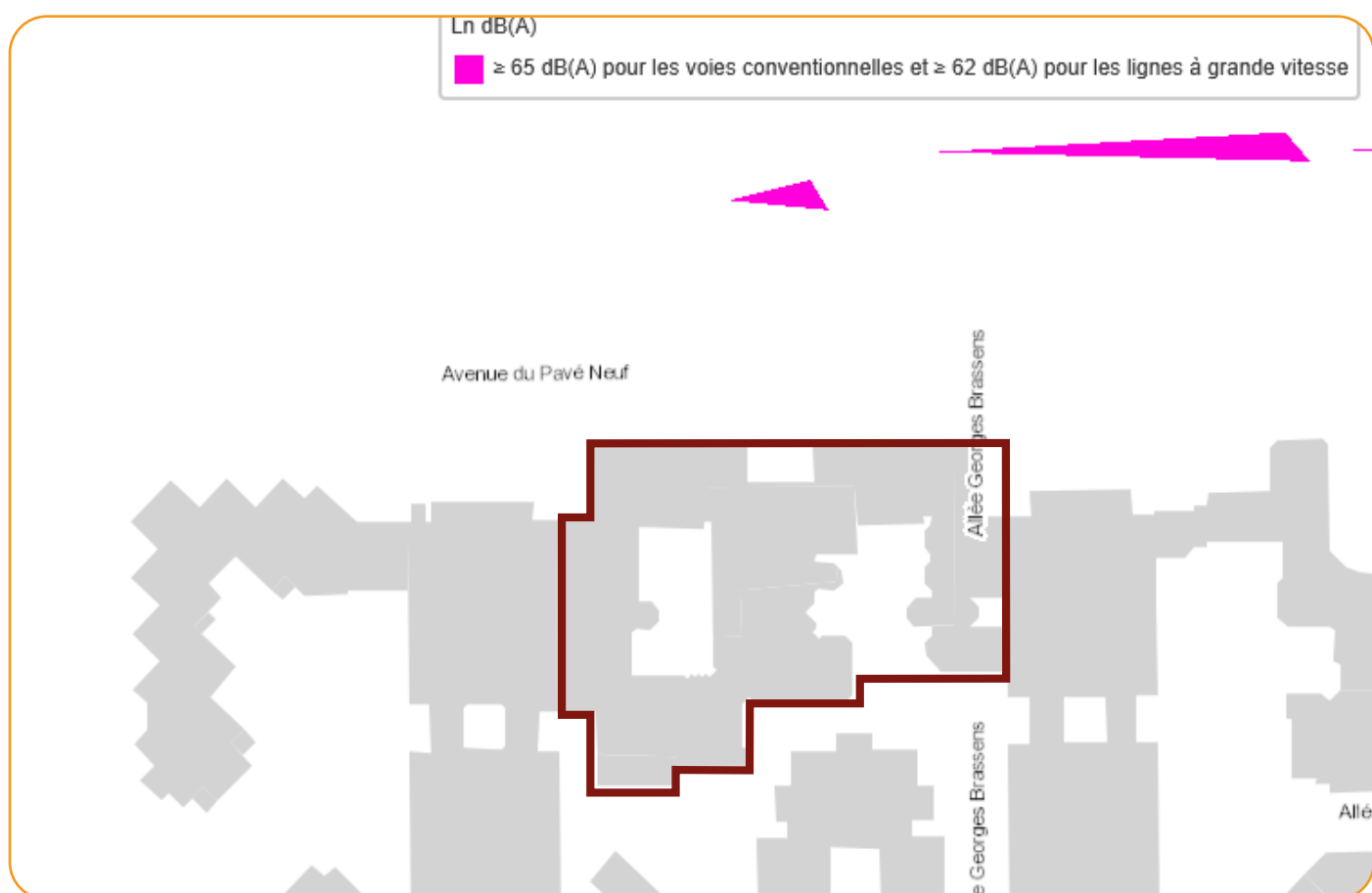
Exposition au bruit sur 24 h route en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2022)



Exposition au bruit de nuit route en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2022)

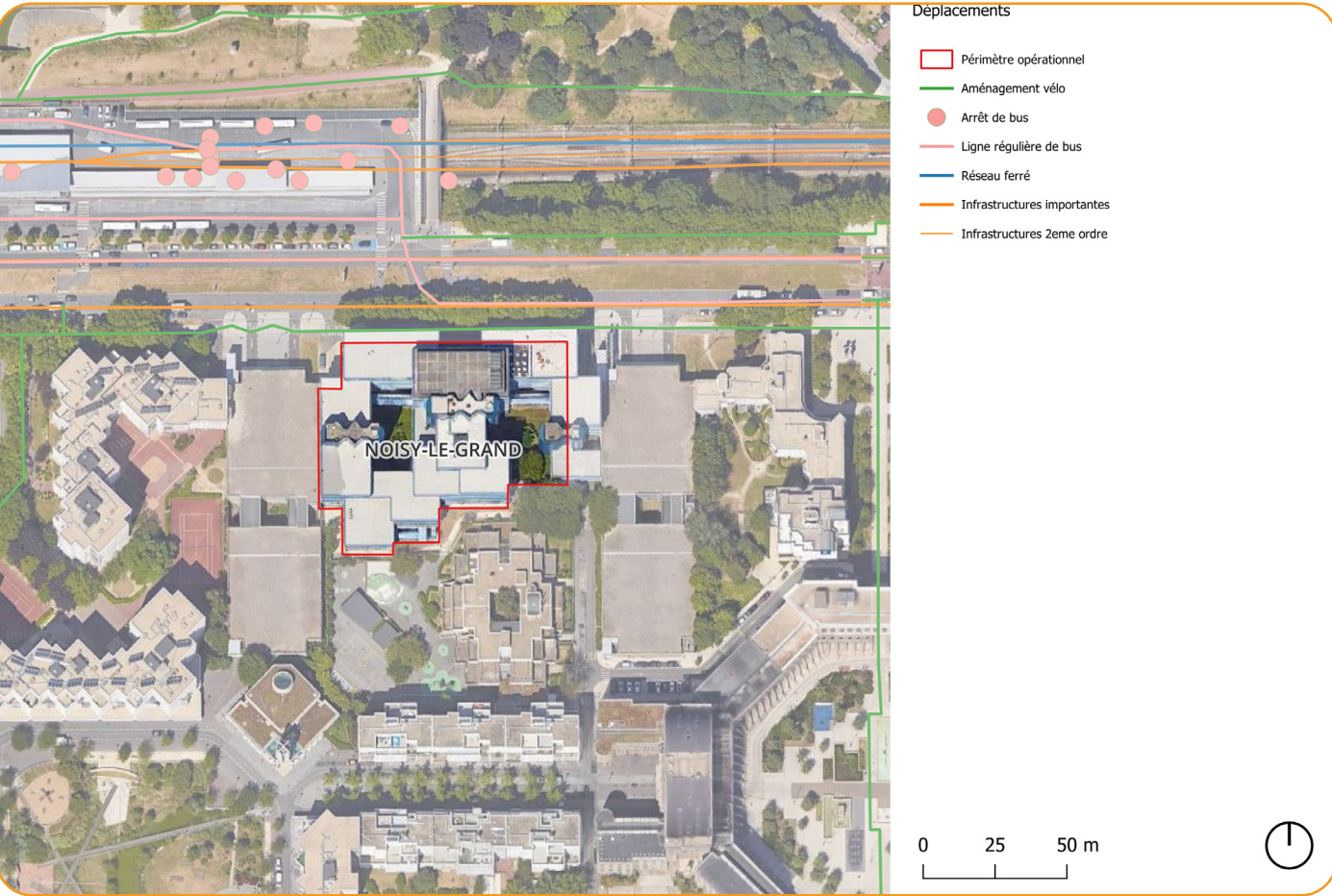


Exposition au bruit sur 24 h chemin de fer en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2022)



Exposition au bruit de nuit chemin de fer en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2022)

Mobilité



Situation par rapport aux pistes cyclables et aux transports en commun (source data.gouv, 2025)



Situation en matière de transports en commun (source IDF Mobilité, 2025)

D'un point de vue mobilité douce, le projet est très bien situé. Le RER A, des lignes de bus et des pistes cyclables se situent à quelques mètres au nord des bâtiments.

L'impact sur les transports en commun est faible, le bâtiment précédent étant occupé et de taille similaire. L'usage du projet est cependant différent. Certains déplacements seront dans le sens contraire aux déplacements des employés de bureaux de la situation actuelle. On peut aussi prévoir une légère augmentation des flux vers l'Est, due au campus étudiant (Université Gustave Eiffel).

PEMD (Produits, Équipements, Matériaux et Déchets)

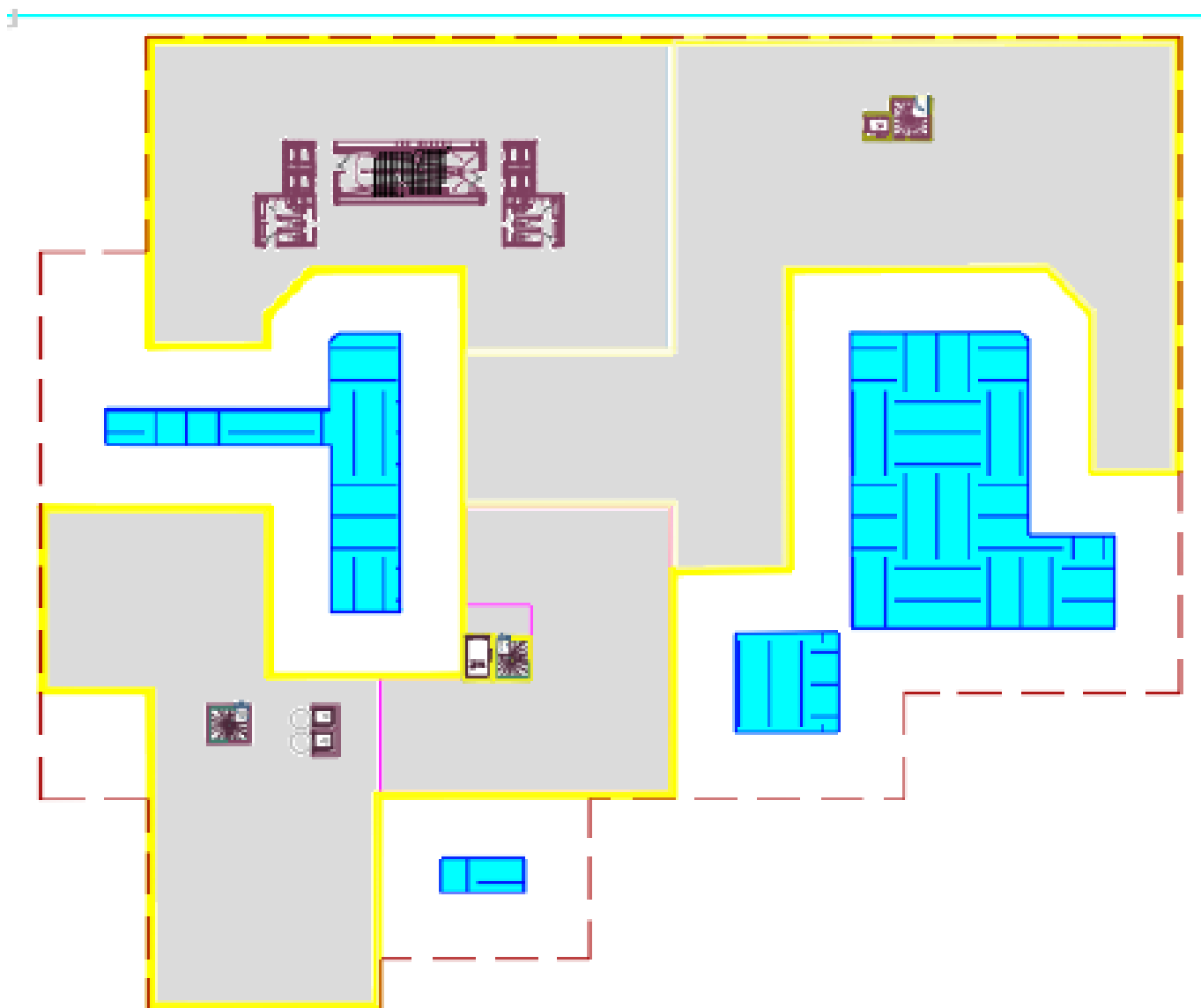
À ce jour, seul un diagnostic amiante a été effectué. Ce diagnostic, en date du 02/08/2021 reste à finaliser avec d'autres sondages destructifs.

Un diagnostic PEMD sera mené avant le dépôt de PC. Il permettra d'analyser la part des différents déchets et la meilleure solution pour les traiter.

Gestion des eaux pluviales

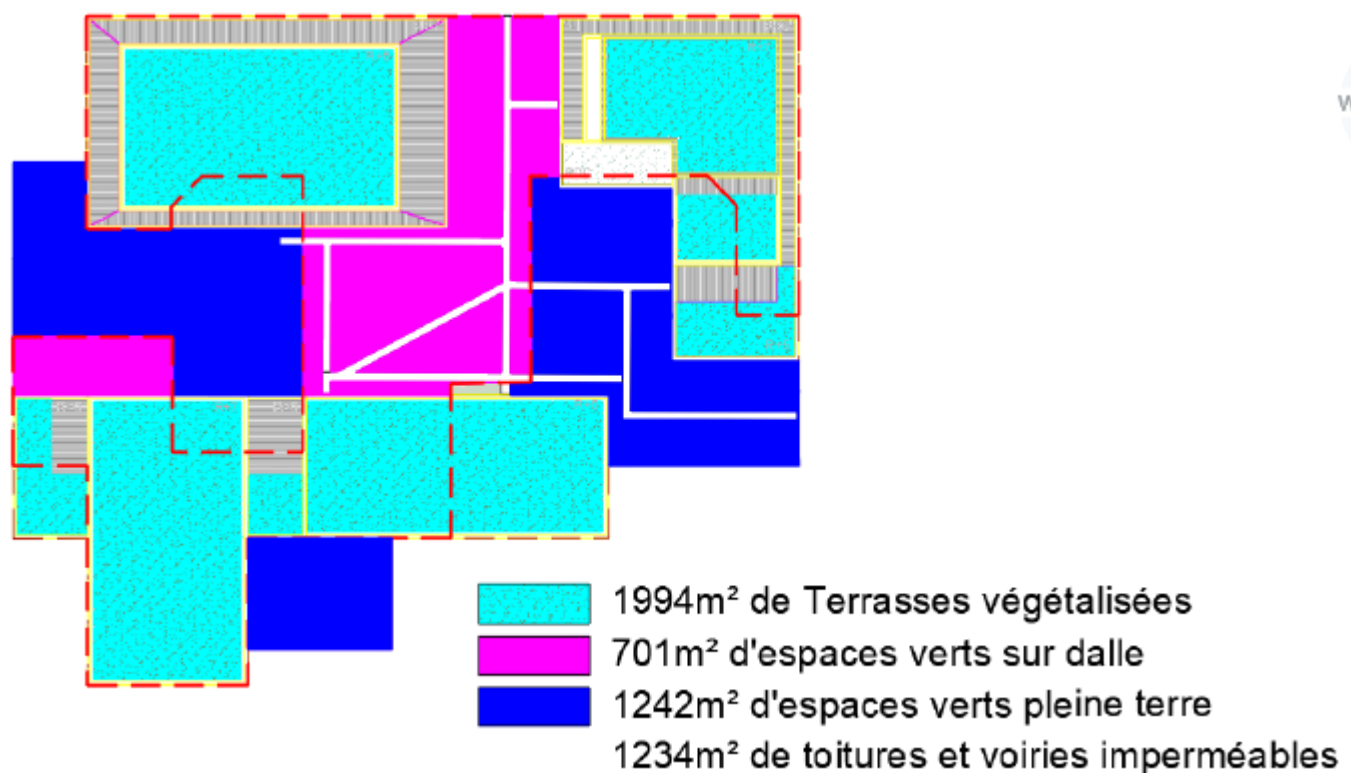
Le bureau d'étude Viatec Eco a réalisée une notice des gestion des eaux pluviales en novembre 2025.

Les emprises disponibles pour l'infiltration éventuelle des EP sont estimées à 580 m², en bleu dans le plan ci-dessous. A ce stade, le bureau d'étude exclu la possibilité d'infiltrer les eaux des pluies exceptionnelles dans la parcelle.



Emprises disponibles pour l'infiltration éventuelle des EP en bleu (5m/bâtiment et 5m/limite) S= 580m² au total (VIATEC ECO, 2025)

Le bureau d'étude indique dans sa note les volumes pouvant être infiltrés en prenant en compte différentes hypothèses.



Surface total du projet pris en compte pour le calcul d'abattement et les répartitions des surfaces (VIATEC ECO, 2025)

Il conclu de la manière suivante :

Pour la gestion des pluies 10 mm sans rejet au réseau, les jardins sur dalle et les toitures végétalisées permettent de gérer les eaux des pluies courantes de la parcelle du projet.

L'excédent de ruissellement jusqu'à la pluie trentennale sera rejeté au réseau limité à un débit de fuite régulé gravitairement ou par une pompe si le rejet nécessite un refoulement. A cette phase du projet, l'hypothèse retenue est la mise en oeuvre d'une pompe de refoulement compte tenu du contexte du site.

La rétention à prévoir pour une pluie trentennale sera de 112 m³ et le temps de vidange associé sera de 6h environ pour une pluie 30 ans.