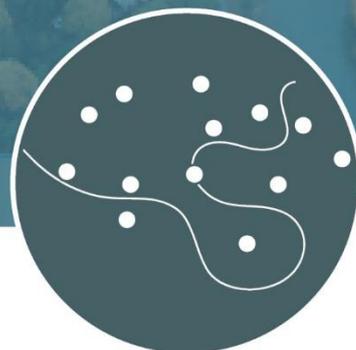


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DECLARATION DE PROJET SECTEUR VAL DE FONTENAY ALOUETTES EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLUI

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne & Bois

Dossier de concertation préalable – Incidences
environnementales pressenties



1. Les pré-analyses de l'Evaluation Environnementale de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité	5
1.1. Les premiers jalons de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sur le secteur de la concession VDFA	5
1.1.1. Climat et milieux physiques	6
1.1.2. Paysage et patrimoine	9
1.1.3. Fonctionnement écologique	12
1.1.4. Gestion des ressources	18
1.1.5. Mobilités et déplacements	22
1.1.6. Risques naturels et technologiques	24
1.1.7. Pollutions et nuisances	28
1.2. Les incidences pressenties par thématique environnementale au regard des évolutions du PLUi envisagées	38
1.2.1. Incidences pressenties et mesures envisagées	39

Concédant et maître d'ouvrage de la procédure :

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1, place Uranie

94340 Joinville-le-Pont

Concessionnaire et coordonnées des responsables de projet :

Société Publique Locale Marne-au-Bois

11, avenue du Val de Fontenay

94120 Fontenay-sous-Bois

contact@mab-spl.fr

01-45-11-16-55

Commune de Fontenay-sous-Bois

Loïc Ahonlonsou – Directeur du développement urbain

Marine Marcel – Chargée de mission PLUi

EPT Paris Est Marne&Bois :

Laurence Fournel, Directrice de l'urbanisme

Rappel des modalités de la concertation préalable

Les objectifs de la concertation préalable, qui se tient du 18 août au 15 septembre 2025 inclus, sont de permettre aux habitants, associations locales et toute autre personne concernées par le projet :

- De prendre connaissance des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi ;
- De prendre connaissance du projet et le cas échéant, de formuler toutes observations ou propositions sur ce projet ;
- De donner un avis en amont de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces évolutions.

Pour s'exprimer sur le contenu du présent dossier, les modalités de la concertation préalable sont :

- Un avis d'information qui annoncera, préalablement à son démarrage, la concertation sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois ; par affichage au siège de l'EPT Paris Est Marne & Bois et dans l'entrée de la Maison de l'habitat et du cadre de vie à Fontenay-sous-Bois ;
- Un dossier accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations du public à la Maison de l'habitat et du cadre de vie à Fontenay-sous-Bois ;
- Le même dossier qui pourra être consulté sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne&Bois;
- Des contributions qui pourront être envoyées par mail à l'EPT Paris Est Marne & Bois.

1. Les pré-analyses de l'Évaluation Environnementale de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité

1.1. Les premiers jalons de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sur le secteur de la concession VDFA

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi Paris Est Marne & Bois expose l'état initial de l'environnement du territoire.

La vocation de ce présent document sera de fournir une première ébauche d'Etat Initial de l'Environnement focalisé sur le secteur de la concession VDFA à Fontenay-sous-Bois, sur laquelle porte la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Cet état initial s'appuie sur le Tome 1 – État initial de l'environnement de l'étude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay Alouettes, réalisé initialement en mars 2022 dans le cadre de la Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Il a été mis à jour en juillet 2023 pour accompagner le dépôt du dossier d'autorisation environnementale, actualisé en février 2024 pour intégrer la création des ZAC Auchan Gare, Péripôle et Marais Pointe Joncs Marins, puis de nouveau actualisé en octobre 2024 à la suite des échanges avec les services de l'État lors de l'instruction de ce dossier.

Sont colorées en violet les mises à jour apportées au titre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi d'août 2025.

1.1.1. Climat et milieux physiques

a. Géologie

D'après la carte géologique de Paris, les formations affleurantes rencontrées au droit de la zone d'étude sont les suivantes :

- Alluvions anciennes. Sables et graviers, limons anciens ;
- Masses et marnes du gypse. Bartonien supérieur.

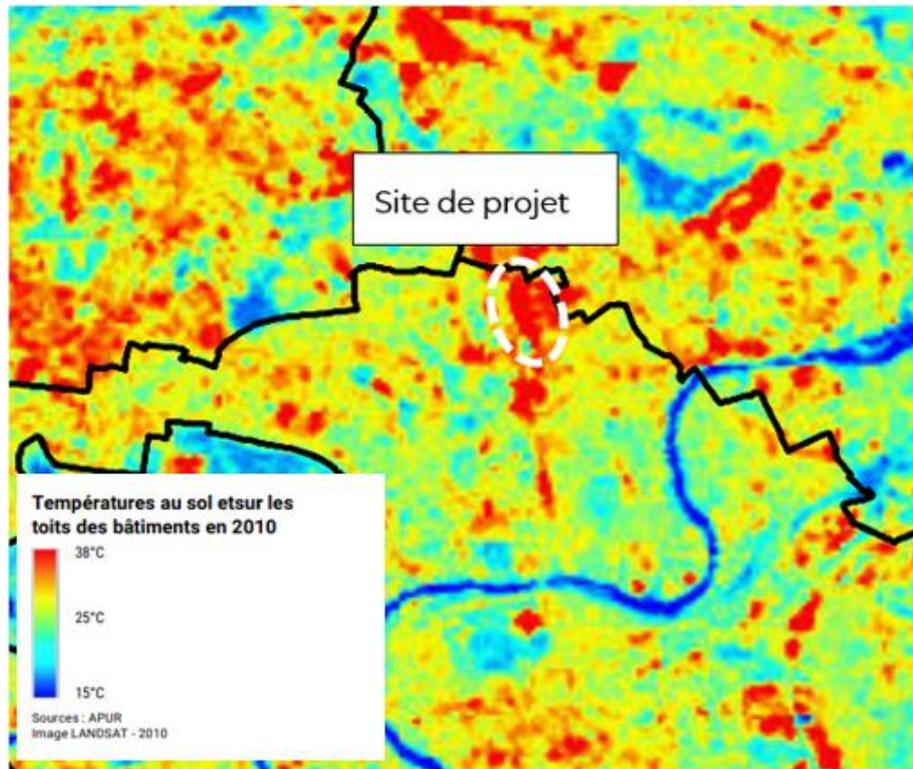
D'après les forages réalisés au droit du site, on retrouve de la surface jusqu'à 20 mètres de profondeur environ des sables, argiles, marnes et du gypse. A partir de 20 m, on observe succinctement les formations du calcaire de Saint-Ouen, des sables de Monceau et des sables de Beauchamp.

b. Changements climatiques attendus

Quel que soit le scénario projeté, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du 21^{ème} siècle en Île-de-France. Toutefois, les **périodes pluvieuses tendent à évoluer avec des pluies plus intenses**, entraînant des conséquences sur les **débits d'étiage**, qui tendront à être **plus sévères et accompagnés d'une compétition accrue entre les usages de l'eau, ainsi que d'une restriction des pompages et des usages**. Cette situation rend la gestion de l'assainissement délicate sur tous les cours d'eau. **Avec le changement climatique de tels événements pourraient se reproduire, voire s'accumuler et créer des tensions à moyen terme en matière de gestion de l'eau (assainissement, approvisionnement dans une moindre mesure)**. Ainsi, un assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du 21^{ème} siècle est à prévoir.

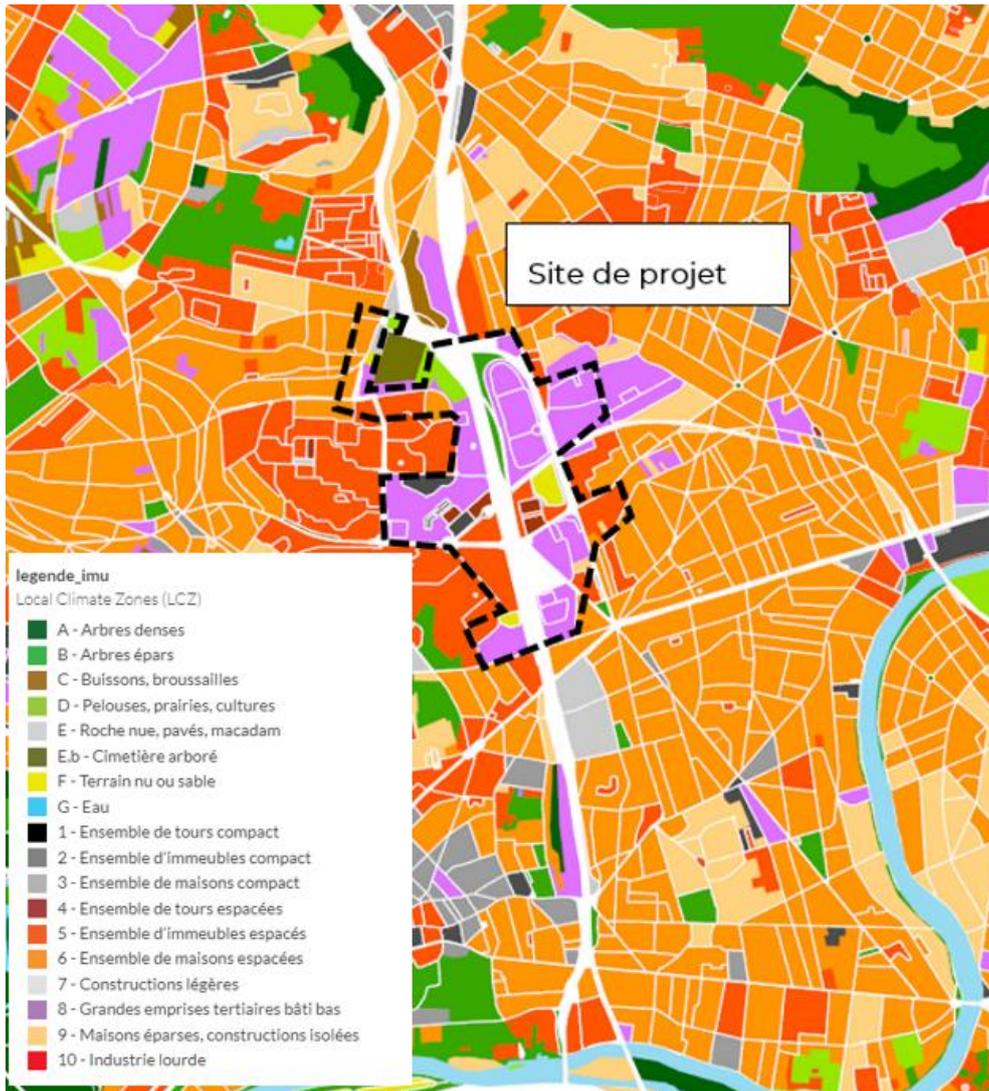
Par ailleurs, l'augmentation moyenne de la température est estimée à plus ou moins 3 degrés d'ici la fin du siècle selon la plupart des études réalisées et différents modèles de simulation à travers le monde. **Les conséquences sur le climat francilien seraient importantes, en particulier avec la multiplication des canicules**. En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario.

Concernant le phénomène **d'îlot de chaleur urbain (ICU)**, ce dernier est contrasté sur la commune. Comme le montre la cartographie présentée ci-dessous, les **espaces verts publics** présents sur la commune de Fontenay-sous-Bois permettent de **limiter la température au sol**. Le **site de projet** « Val-de-Fontenay » est quant à lui soumis à des températures au sol plus **élevées** que sur le reste de la commune. Cela est dû aux nombreuses surfaces imperméabilisées sur le quartier, en particulier en lien avec les activités tertiaires.



Thermographie estivale sur et à proximité du site d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

En effet, le quartier Val de Fontenay est composé d'immeubles espacés ainsi que de grandes emprises tertiaires bâties, qui constituent des **espaces très imperméabilisés** favorisant le développement des phénomènes d'îlots de chaleur urbain. Les ensembles d'immeuble espacés, du fait de leur forme urbaine, favorisent cependant la ventilation de l'îlot, limitant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur urbain.



Typologie des îlots sur le site de projet selon les effets de chaleur impliqués – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

c. Synthèse et enjeux

- Limitation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain sur le secteur en privilégiant la désimperméabilisation des sols pour privilégier le confort thermique à l'échelle du quartier
- Prise en compte des caractéristiques du terrain (présence de gypse) dans le cadre des aménagements envisagés.
- Prise en compte des impacts du changement climatique, notamment des hausses de température, sur les opérations d'aménagement en l'occurrence la construction ou réhabilitation de logements

1.1.2. Paysage et patrimoine

a. Un quartier dense aux paysages hétérogènes

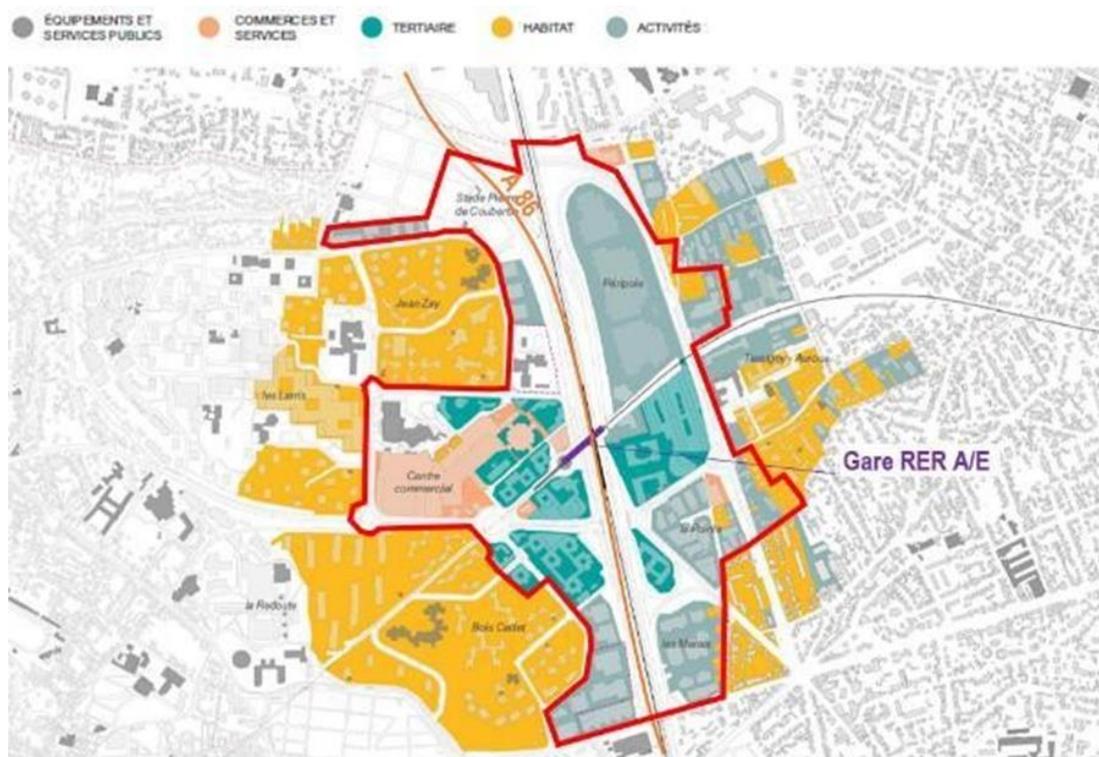
La zone d'étude rapprochée se trouve dans le « Pays de vallées : Agglomération de Paris ». Ce « Pays » de vallées est découpé en plusieurs grandes unités paysagères, dont deux traversent la zone d'étude rapprochée : « 1104 - Butte de Romainville » et « 1118 – Vallée de la Marne urbaine ».

La commune de Fontenay-sous-Bois se trouve dans un **contexte paysager riche**, et possède avec celui-ci des liens plus ou moins fonctionnels. Le secteur de Val-de-Fontenay / les Alouettes est localisé à proximité des espaces paysagers suivants :

- 600 mètres du parc des Epivans (Fontenay-sous-Bois) ;
- 1,1 km du parc de la Mairie (Fontenay-sous-Bois) ;
- 1,5 km de l'écoparc des Carrières (Fontenay-sous-Bois) ;
- 2 km du parc des Coteaux d'Avron (Neuilly-Plaisance) ;
- 2 km de la Marne ;
- 2,3 km du parc Montreau (Montreuil) ;
- 2,5 km du bois de Vincennes (Paris 12^{ème}) ;
- 2,5 km du parc des Beaumonts (Montreuil).

Actuellement, le secteur d'étude est très peu connecté à ces espaces de nature, en particulier des plus proches (parcs des Epivans et de la mairie). La création de liens fonctionnels devra être recherchée à travers l'aménagement de cheminements doux ou de percées visuelles vers ces espaces paysagers qualitatifs.

Le quartier Val-de-Fontenay / les Alouettes occupe une place singulière au sein du territoire fontenaysien. Situé à l'Est de la commune, le quartier marque la limite avec trois communes frontalières, à savoir Montreuil au Nord-Ouest, Rosny-sous-Bois au Nord-Est, et le Perreux-sur-Marne au Sud. En termes de tissus urbains avoisinants, le secteur est bordé principalement par des habitations, à la fois individuelles et collectives. Le quartier est également à proximité de secteurs d'activités.



Occupation du sol de Val-de-Fontenay / Alouettes et des quartiers avoisinants – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

b. Les éléments déstructurants le paysage

Le quartier est défini comme un tissu urbain hétéroclite et monofonctionnel, souffrant de grandes coupures urbaines, notamment Est-Ouest, du fait de la présence de voies ferrées et d'axes routiers et autoroutiers importants. En effet, **l'A86, ses voies adjacentes, ainsi que les RER A et E**, constituent la plus importante **coupure urbaine** de la zone d'étude rapprochée, accentuant le manque de continuité dans le tissu urbain et contribuant à l'isolement visuel Est/Ouest.

Conséquence de l'activité tertiaire dominante, l'espace public existant du site est principalement routier et bitumé. La diversité des revêtements, à l'image d'un patchwork, génère des qualités de superposition, de collages, de recolléments.

Le **secteur est donc particulièrement minéral**, et constitué de bâtiments aux hauteurs imposantes, à l'origine d'un paysage urbain refermé sur lui-même, au niveau duquel les **vues sur le grand paysage restent très limitées**. Il présente également un parc d'activités vieillissant, aux formes urbaines superposées et inadaptées.

Par ailleurs, le secteur laisse **peu de place à la végétation**. En effet, les espaces plantés sont principalement situés le long de l'A86 ou en ornementation de voiries, et sont peu nombreux, ce qui donne relativement peu de possibilités de perméabilisation à ce site. La **végétalisation du quartier est très hétérogène**, et se concentre sur **l'Ouest du quartier**, et ponctuellement au niveau des sièges sociaux des banques telles que la Société Générale ou la BNP Paribas. Quelques espaces possèdent une végétation plus dense, tels que le parc des Olympiades, ou encore l'espace paysager aménagé sur le parvis de la patinoire et de la piscine, avenue Charles Garcia. A l'inverse, certains secteurs sont en déficit de végétation, comme le pôle Gare / Auchan, ou encore le secteur Péripôle. Certains secteurs comme celui des Alouettes ou celui de la Gare de Val de Fontenay et du Auchan sont sous-équipés en espaces verts dans un rapport d'environ 10 fois inférieur à la moyenne communale.



Cartographie des espaces verts du secteur, mettant en évidence les déséquilibres en termes de végétalisation – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

Les espaces de nature, rares dans le secteur, contribuent pourtant à améliorer le confort thermique et le bien-être des habitants et usagers du quartier, et participent au développement d'îlots de fraîcheur urbains. Ils seront donc à préserver et à renforcer dans le cadre des évolutions apportées au quartier.

c. Synthèse et enjeux

- Développement des liaisons inter-quartiers et avec les espaces verts de proximité, en s'appuyant notamment sur le parc des Olympiades.
- Renforcement de la présence des espaces végétalisés au sein du quartier afin d'améliorer le cadre paysager général, de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et d'améliorer la gestion des eaux pluviales.
- Développement de strates arborescentes pour favoriser les îlots de fraîcheur urbain.
- Ouverture du quartier sur le grand paysage à travers le développement de points de vue.
- Renouvellement de l'image du quartier à travers les requalifications du parc bâti afin de réduire les phénomènes d'isolement observés.

1.1.3. Fonctionnement écologique

a. Protections règlementaires et inventaires du patrimoine naturel

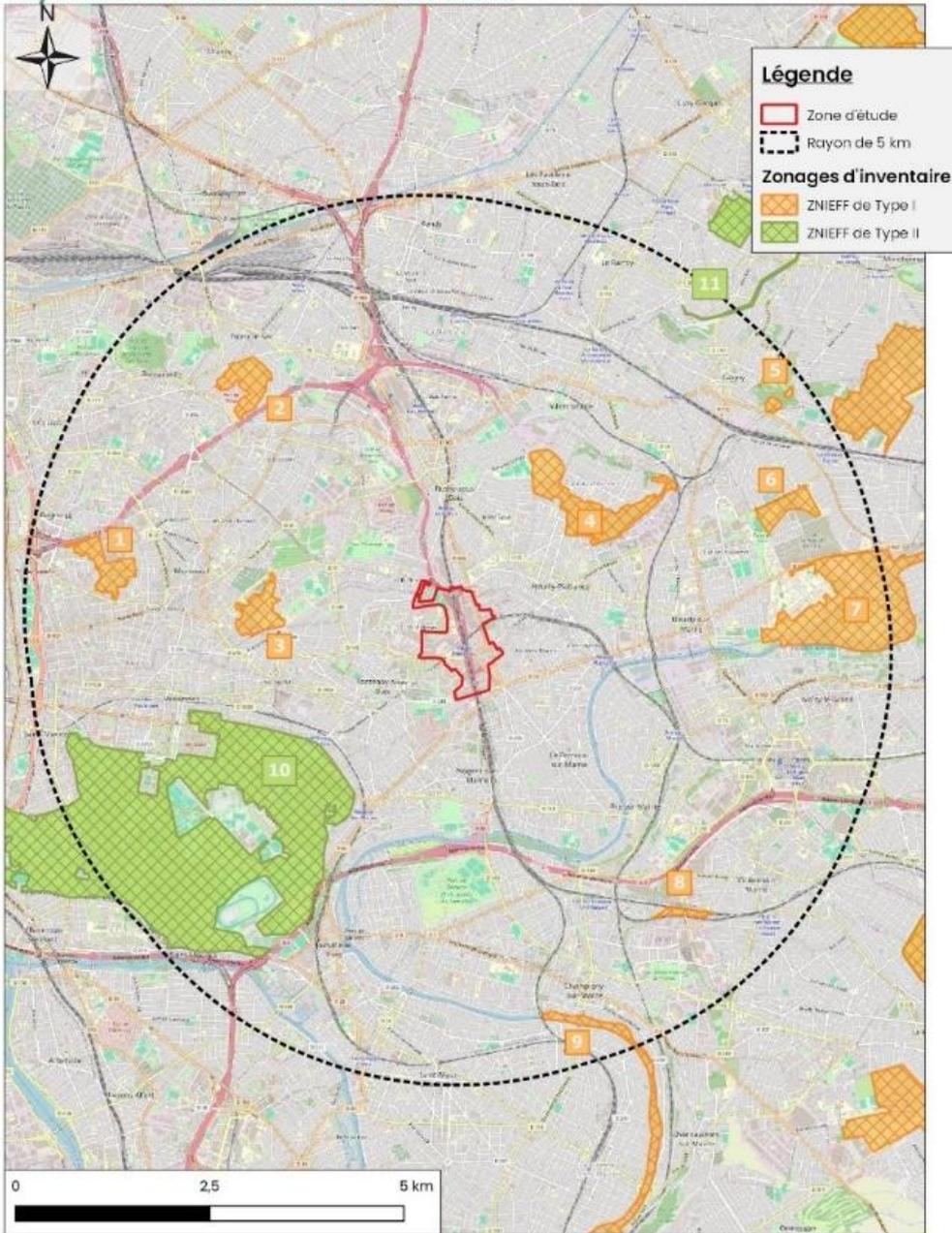
La zone d'étude n'est pas directement concernée par des zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. Néanmoins, des zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel sont situés à proximité de la zone d'étude.

Le tableau ci-après présente une synthèse des zonages d'inventaire du patrimoine naturel au droit et à proximité de la zone d'étude (rayon de 5 km) et des zonages du réseau Natura 2000 (rayon de 10km autour du projet). Les cartes suivantes localisent ces zonages dans un rayon de 5 km autour du projet.

Type de zonage	Code cartographique	Identifiant	Nom	Superficie (en ha)	Eloignement du site d'étude (en Km)
Zonages d'inventaire du patrimoine naturel					
ZNIEFF de Type I	1	110030007	BOISEMENTS ET PRAIRIES DU PARC DES GUILANDS	25,92	3,59
	2	110020470	PRAIRIES HUMIDES AU FORT DE NOISY	27,35	3,11
	3	110020465	PARC DES BEAUMONTS	25,11	1,66
	4	110001754	COTEAUX ET PLATEAU D'AVRON	68,91	1,36
	5	110620098	Les prairies marneuses du bois de l'étoile	3,84	4,38
	6	110020457	BOISEMENTS ET PELOUSES DU PARC du CROISSANT VERT	19,49	3,61
	7	110020467	PLAINE INONDABLE DE LA " HAUTE-ÎLE "	166,17	3,34
	8	110030010	FRICHE DE LA " BONNE EAU " A VILLIERS-SUR-MARNE	5,40	3,62
	9	110020461	LES ÎLES DE LA MARNE DANS LA BOUCLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES	70,74	4,22
ZNIEFF de Type II	10	110001701	BOIS DE VINCENNES	774,14	1,17
	11	110030015	MASSIF DE L'AULNOYE, PARC DE SEVRAN ET LA FOSSE MAUSSOIN	79,21	4,55
Zonages de protection du patrimoine naturel					
APB	/	FR3800006	MARES DU PLATEAU D'AVRON	1,94	1,76
	/	FR3800007	ALISIERS DU PLATEAU D'AVRON	3,57	2,19
	/	FR3800418	GLACIS DU FORT DE NOISY-LE-SEC	8,30	3,11
	/	FR3800716	ILES DE LA MARNE DE LA BOUCLE DE SAINT-MAUR	1,96	4,42
Réseau Natura 2000					
ZPS	/	FR1112013	SITES DE SEINE-SAINT-DENIS	1156,77	1,36

Zonages d'inventaire du patrimoine naturel présents dans un rayon de 5 km autour du projet – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

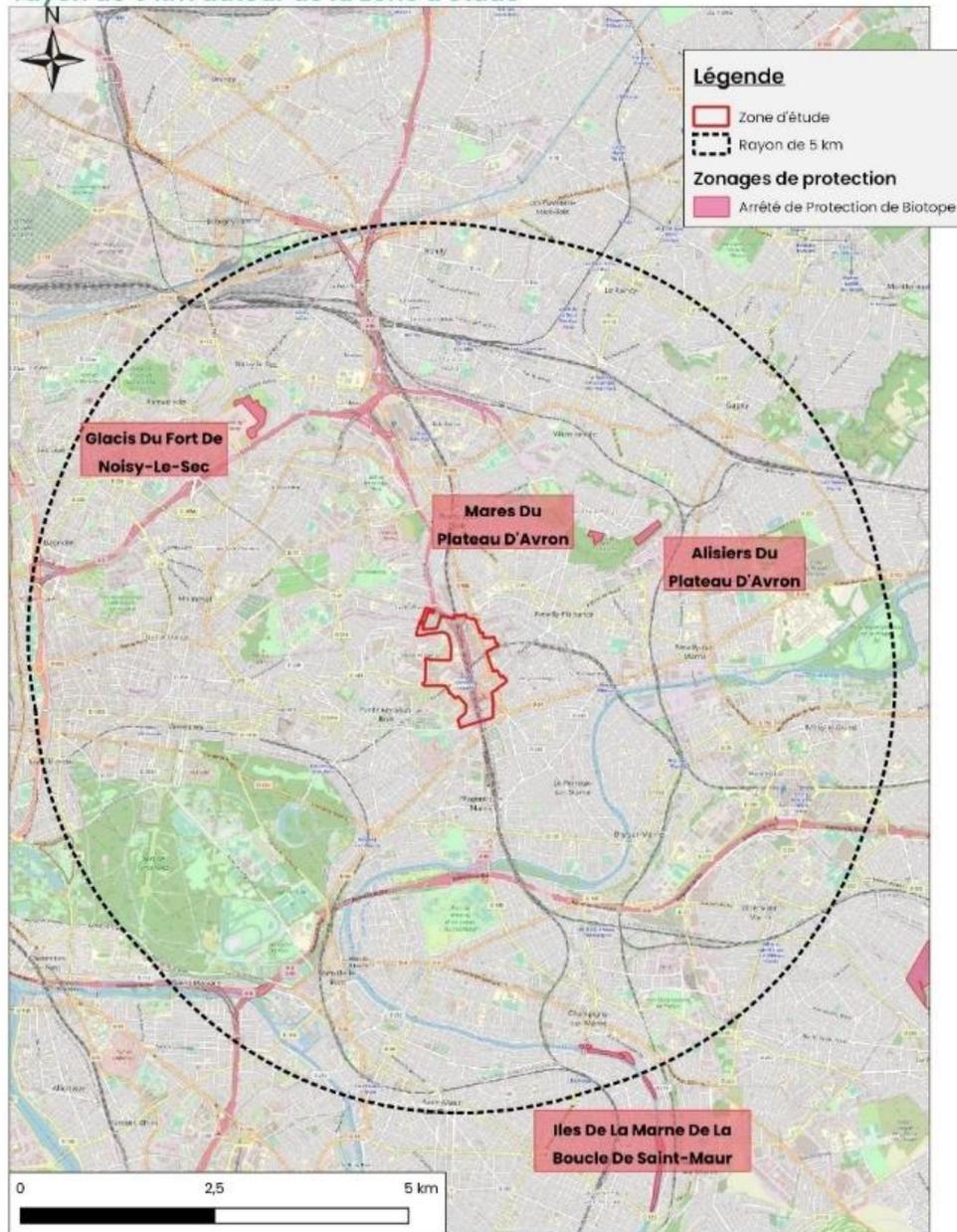
Zonages d'inventaire du patrimoine naturel dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude



Cartographie : Rainette, 2023
Sources : © OSM Standard ; INPN 2022
Dossier : Maine-au-Bois - Fontenay-sous-Bois (94)

Zonages d'inventaire du patrimoine naturel dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

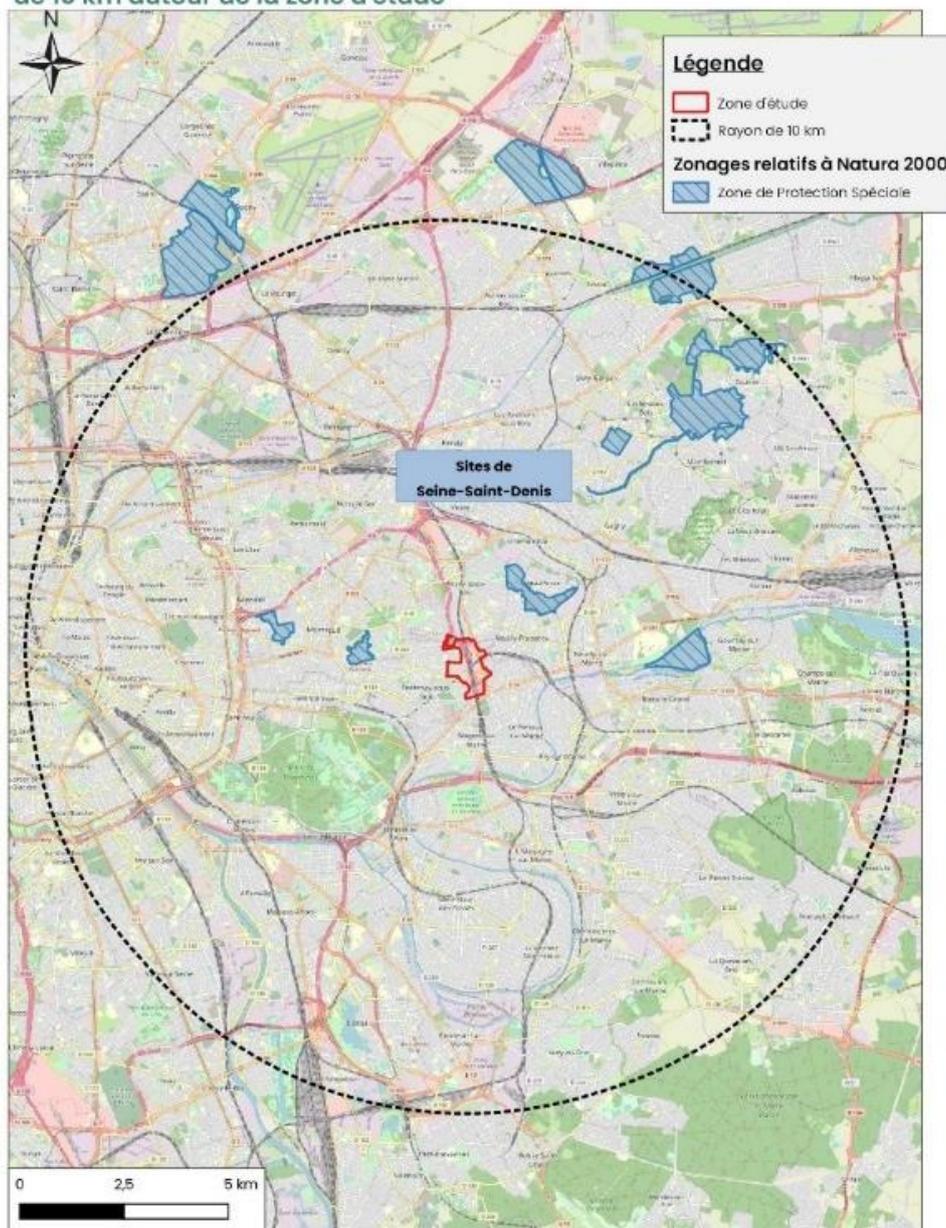
Zonages de protection du patrimoine naturel dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude



Cartographie : Rainette, 2023
Sources : © OSM Standard ; INPN 2022
Dossier : Marne-au-Bois - Fontenay-sous-Bois (94)

Zonages de protection du patrimoine naturel dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

Zonages relatifs au réseau Natura 2000 dans un rayon de 10 km autour de la zone d'étude



Cartographie : Rainette, 2023
Sources : © OSM Standard ; INPN 2022
Dossier : Marne-au-Bois - Fontenay-sous-Bois (94)

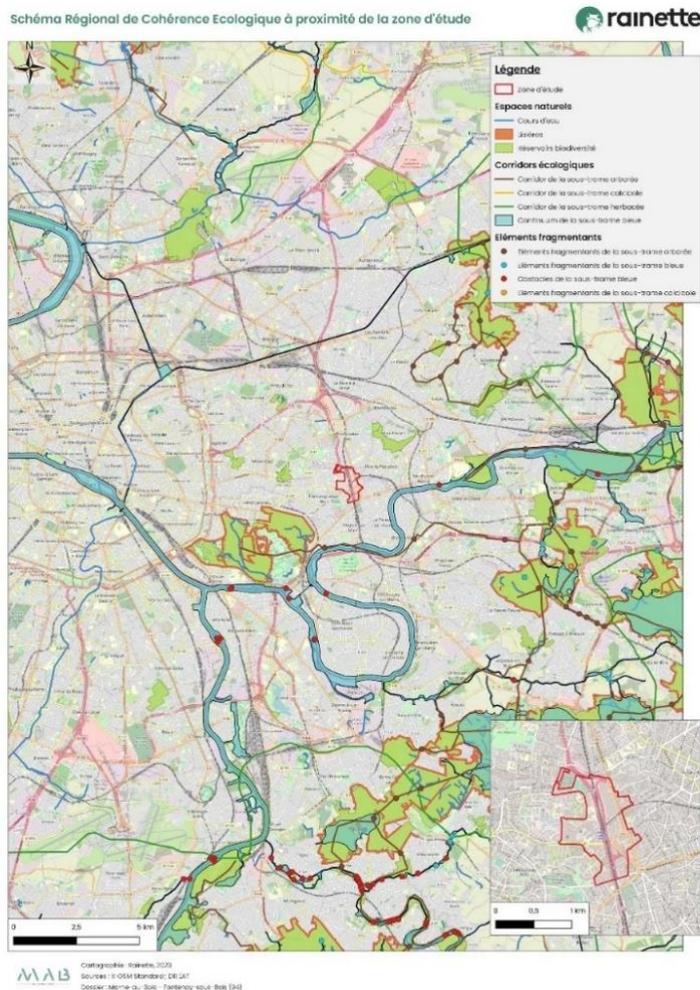
Zonages relatifs au réseau Natura 2000 dans un rayon de 10 km autour de la zone d'étude – Source Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

Ainsi, neuf ZNIEFF de type I, deux ZNIEFF de type II sont localisées dans un périmètre de 5 km autour du site d'étude. De plus, un site Natura 2000 situé à proximité de la zone de projet, dans un rayon de 10 km. Il s'agit de la **ZPS FR112013 « Sites de Seine-Saint-Denis »**.

Par ailleurs, en se référant à la carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France, il apparaît que la zone du projet n'est traversée par **aucune entité du SRCE-TVB**. Les réservoirs de biodiversité les plus proches sont le parc des Beaumont et le bois de Vincennes à l'Ouest, ainsi que le parc des coteaux d'Avron à l'Est. La Marne passe au

Sud et au Sud-Est de la zone d'étude. Il est à noter qu'un corridor de la sous-trame arborée passe à environ 1,5 km au Sud de la zone d'étude.

Les premiers éléments du SRCE se trouvent à plus d'un kilomètre de la zone d'étude, qui subit un isolement dû à la forte urbanisation de la zone.



Cartographie du Schéma Régional de Cohérence Ecologique au droit et à proximité de la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

b. Diagnostic écologique

D'après l'analyse des données bibliographiques, **aucune espèce protégée et/ou patrimoniale mentionnée dans la bibliographie n'a été observée sur la zone d'étude**. La cause en est la grande artificialisation des milieux dans un contexte très densément urbanisé, renforcée par un manque de gestion des rares espaces ouverts « sauvages » à proximité des talus ferroviaires empêche le développement d'une flore caractéristique d'un bon état de conservation.

La zone d'étude présente par ailleurs une diversité floristique faible avec 82 taxons observés lors des prospections, sur une surface de 52,2 ha (en excluant les zones non prospectées). 97 % des taxons observés sont très communs à communs dans la région.

Le secteur présente également une diversité d'habitats faible. L'ensemble du site est constitué de milieux d'origine anthropique et artificielle. La diversité la plus notable se concentre dans les complexes d'espaces verts (pelouses urbaines, bosquets anthropiques, haies ornementales, parterres) qui représentent 27,8 % du site.

Enfin, la présence de 5 espèces exotiques envahissantes avérées et 1 espèce exotique envahissante potentielle est à noter et prendre en compte dans le cadre d'un aménagement futur à proximité de ces dernières.

Concernant la faune sur la zone d'étude, on recense :

- 23 espèces d'oiseaux en période de nidification, dont 15 sont protégées à l'échelle nationale et 7 sont considérées comme ayant des enjeux sur la zone d'étude. Les enjeux relatifs à l'avifaune en période de nidification sont considérés comme forts ;
- 19 espèces d'oiseaux en période internuptiale, dont 12 sont protégées à l'échelle nationale. Les enjeux relatifs à l'avifaune en période internuptiale sont considérés comme faibles ;
- Aucune espèce de l'herpétofaune, toutefois le Lézard des murailles est considéré comme une espèce potentielle, protégée à l'échelle nationale. Les enjeux relatifs à l'herpétofaune sur la zone d'étude sont considérés comme faibles ;
- 7 espèces de l'entomofaune, dont une espèce protégée à l'échelle régionale, et une espèce potentielle. Les enjeux relatifs à l'entomofaune sur la zone d'étude sont considérés comme faibles ;
- 2 espèces de chiroptères et une espèce de mammifères (hors chiroptères), et deux espèces potentielles de chiroptères, toutes protégées à l'échelle nationale. 4 espèces, dont 2 sont potentielles, sont des espèces à enjeux. Les enjeux relatifs à la mammalofaune sur la zone d'étude sont considérés comme assez forts.



Hiérarchisation des enjeux globaux sur la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

c. Zones humides

Une étude Zone Humide a été réalisée par le bureau d'étude Atelier d'Ecologie Urbaine, concluant à l'absence de zones humides sur le secteur.

d. Synthèse et enjeux

- Favorisation du développement de la biodiversité sur le secteur de projet.
- Travail sur les ruptures liées aux infrastructures de transport.
- Désimperméabilisation de surfaces importantes pour la création de continuités écologiques.

1.1.4. Gestion des ressources

a. Gestion de l'eau

Eau potable

Selon le document de synthèse sur la qualité de l'eau potable distribuée à Fontenay-sous- Bois réalisée par l'Agence Régionale de Santé Île-de-France (ARS), **l'eau distribuée en 2014 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés** (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...). L'eau contient peu de nitrate, elle est très peu fluorée et n'a aucune incidence sur la santé.

Assainissement et eaux pluviales

C'est l'EPT (Etablissement public territorial) Paris-Est Marne et Bois qui exerce la compétence de collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur les 13 communes qui la composent, dont la commune de Fontenay-sous-Bois. Le schéma d'assainissement communautaire de l'EPT Paris Est Marne & Bois est a été approuvé le 12 décembre 2023. La totalité du territoire fontenaysien est desservie par un **réseau d'assainissement collectif pour la collecte des eaux usées**.

La **vérification de la conformité des branchements d'assainissement** (eaux usées évacuées dans le réseau collectif d'eaux usées, eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales) constitue un enjeu de **préservation du milieu**. Les contrôles effectués systématiquement dans le cadre des mutations immobilières et le respect des prescriptions mentionnées lors de l'instruction des permis de construire contribuent à l'atteinte de l'objectif de diminution des pollutions. Certains **rejets anormaux** ont toutefois été identifiés dans la **zone d'activité des Marais** et la **zone industrielle de la Pointe**. Des projets de requalification des quartiers peuvent permettre de traiter ces points noirs.

Un **Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** du projet d'aménagement a par ailleurs été réalisé en janvier 2023, et mis à jour en 2024 avec l'ajout du Parc Augmenté et la mise à jour du plan guide, sur le périmètre de Val de Fontenay afin d'établir le Dossier d'Autorisation Loi sur l'Eau décrivant le fonctionnement précis de la gestion des eaux pluviales.

b. Gestion des déchets

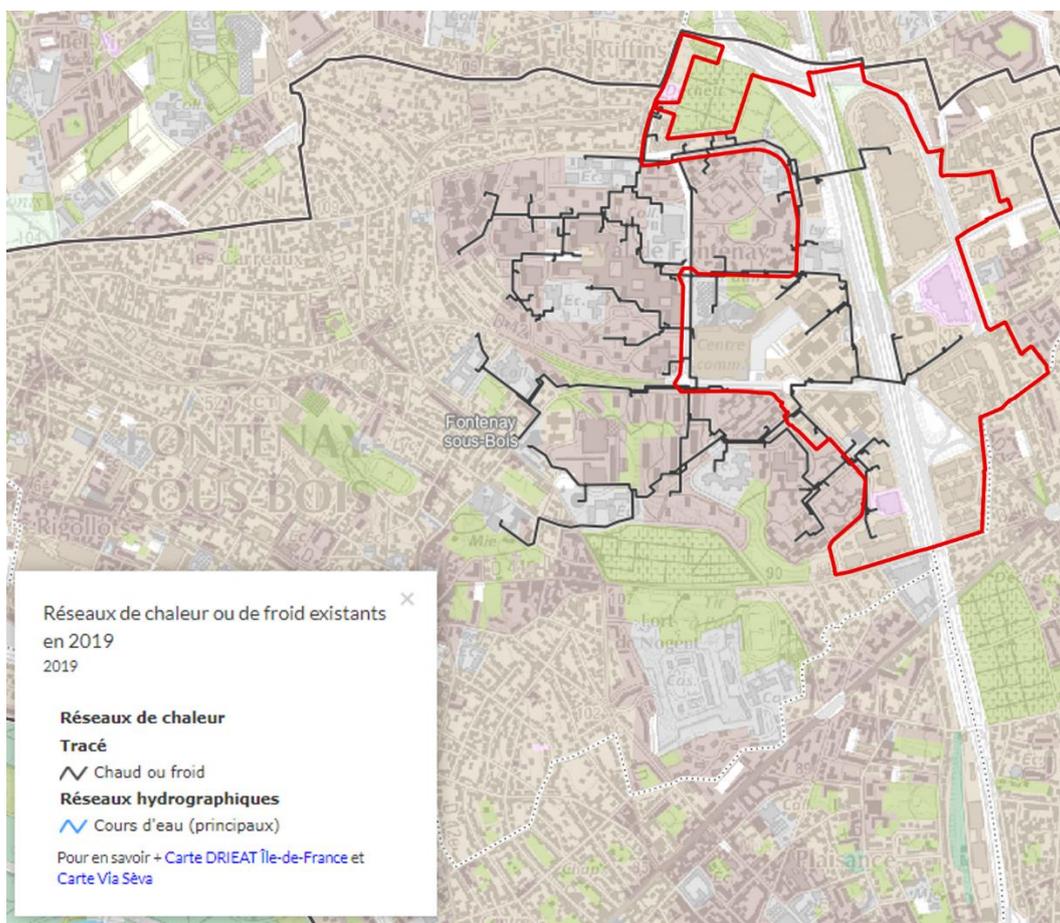
Au droit de l’opération Val de Fontenay Alouettes, la collecte des encombrants est gérée par le territoire Paris Est Marne & Bois. Les encombrants collectés sont les mobiliers usagés, les sommiers, les matelas, les vieilles ferrailles, les déchets ménagers spéciaux DMS (peintures, solvants, ampoules...) et les déchets équipements électriques et électroniques DEEE (écrans, ordinateurs, électroménagers...). Les autres déchets (plâtre, gravats, végétaux...) doivent être portés à la déchetterie. Le quartier Val de Fontenay / Alouettes est inclus dans le secteur orange (collecte le premier mardi du mois).

c. Energie

Mise en service en 2010 en reconversion d’une chaudière charbon préexistante au sein de la chaufferie centrale de Fontenay-sous-Bois (94), la chaudière biomasse d’une puissance de 17,4 MW est approvisionnée par des granulés de bois produits dans le Loiret, à moins de 100 km de la chaufferie. Elle permet d’approvisionner, à hauteur de 20 % de chaleur renouvelable, le réseau de chaleur de la ville qui s’étend jusqu’à Montreuil et ainsi de chauffer les habitations, les bureaux et les équipements qui y sont raccordés (environ 15 000 équivalent-logements).

L’ambition de la ville est de passer à horizon 2030 à plus de 90 % d’EnR&R dans le mix énergétique du réseau, via notamment le développement de la géothermie et de deux nouvelles chaudières biomasse.

Le site de projet est concerné par ce réseau de chaleur urbain et la chaufferie biomasse de Fontenay-sous-Bois qui l’alimente se trouve sur le secteur de projet.



Carte du réseau de chaleur actuel sur la commune de Fontenay-sous-Bois – Source : Etude d’impact de l’opération Val-de-Fontenay.

Par ailleurs, selon les données de l’Institut Paris Région, la commune de Fontenay-sous-Bois présente près de 481 000 m² de surface utile pour l’installation de panneaux solaires, pour un gisement potentiel de près de 60 378 MWh à l’échelle communale. La surface utile disponible est principalement présente pour les bâtiments d’activités économiques et industrielles, ainsi que pour de l’habitat individuel et collectif.

La carte ci-dessous identifie le gisement solaire disponible sur le quartier de Val-de-Fontenay selon la typologie de toiture existante. Il apparaît que la majorité des toitures est favorable à l'implantation d'une surface moyenne (10 à 50 panneaux) ou importante (plus de 50 panneaux).



Gisement solaire disponible à l'échelle du bâtiment – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

Enfin, le potentiel du site pour la géothermie très basse énergie peut être évalué grâce au potentiel de la nappe du meilleur aquifère sous le site de projet.

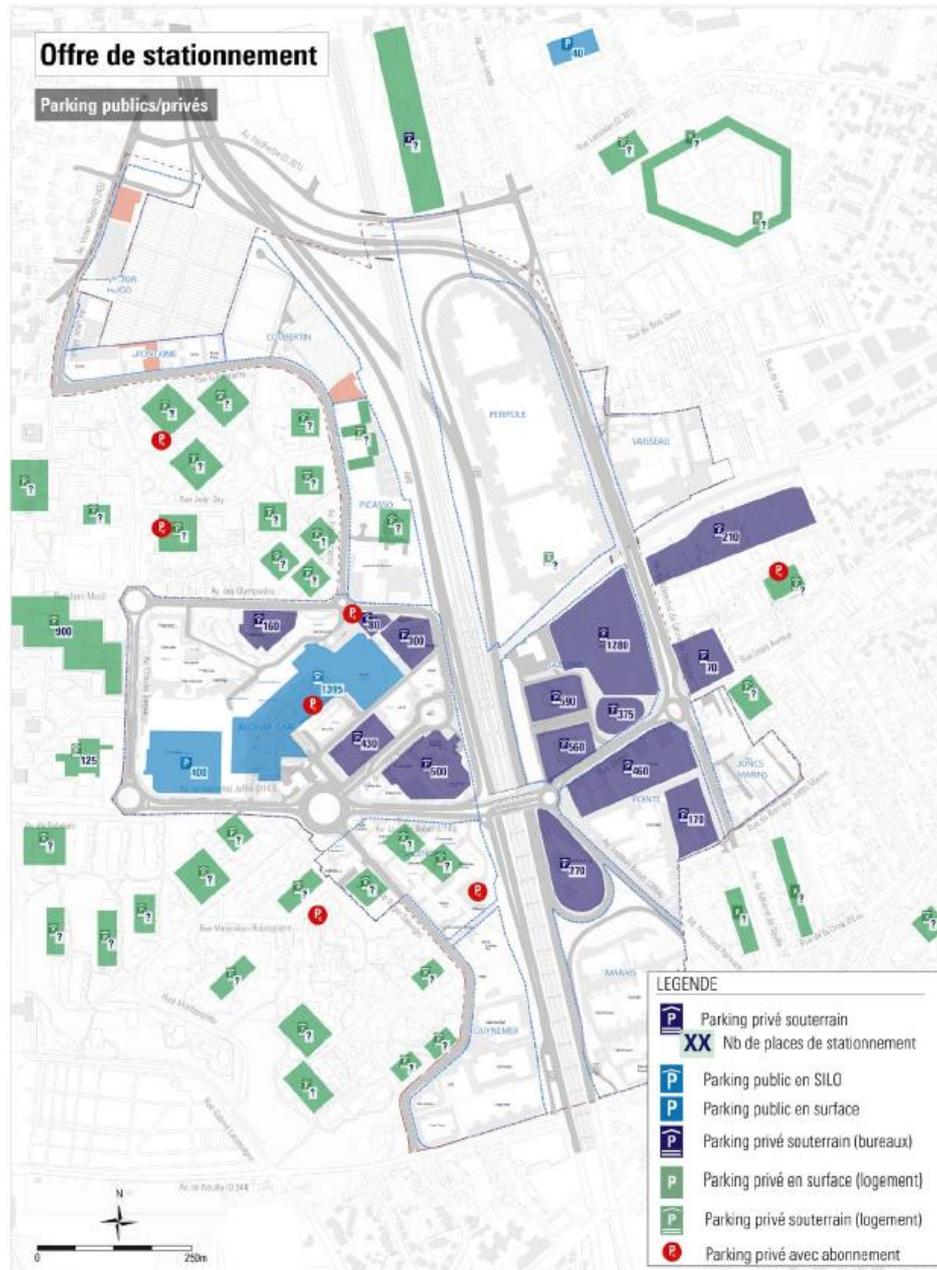
Le site de projet est situé en zone très favorable (potentiel fort) vis-à-vis du développement de la géothermie superficielle depuis la nappe du meilleur aquifère.



Cartographie du potentiel géothermique – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

d. Synthèse et enjeux

- Anticipation et gestion des besoins futurs en eau potable et assainissement sur le quartier.
- Favorisation du développement des espaces végétalisés et de pleine terre et des actions de désimperméabilisation permettant l'infiltration partielle des eaux pluviales localement.
- Adaptation des constructions aux évolutions attendues des exigences réglementaires énergétiques pour un renouvellement urbain vertueux.
- Adaptation du système de gestion des déchets avec l'accroissement potentiel des volumes de déchets générés à l'échelle du secteur.
- Amélioration de la qualité thermique et énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique.
- Diversification de l'approvisionnement énergétique du site, notamment à travers l'extension du réseau de chaleur urbain et du nombre de bâtiments raccordés.



Cartographie de l'offre en stationnement au niveau des parkings – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay

b. Transports en commun et modes actifs

La principale entrée sur la ville s'effectue depuis la **gare RER de Val-de-Fontenay**. C'est aussi la gare routière des bus locaux, et elle constitue l'un des rares franchissements de la voie RER. Cette entrée est un lieu stratégique pour la ville de Fontenay-sous-Bois. Les quartiers compris dans l'opération « Val-de-Fontenay / Alouettes » sont les premiers quartiers visibles depuis la gare.

La gare Val-de-Fontenay dessert les lignes de **RER A** et de **RER E**. Le **pôle bus** à l'Ouest concentre sept lignes de bus en journée (116, 118, 122, 124, 301, 524, 702) ainsi que deux lignes nocturnes (N34, N142).

Par ailleurs, à des échéances plus ou moins lointaines, l'offre en transports en commun est amenée à se développer fortement au niveau du pôle de la gare de Val-de-Fontenay, renforçant l'attractivité du pôle :

- **Schéma directeur de ligne du RER A** : modernisation de l'infrastructure et modification des espaces en gare ;
- **Prolongement du RER E à l'Ouest** (projet EOLE) ;
- **Schéma Directeur du réseau Est et du RER E** : amélioration des performances de la ligne, adaptation de l'offre de transport aux besoins des voyageurs ;
- **Réaménagement du pôle gare Val-de-Fontenay** : réalisation de l'ensemble du pôle d'échange Val-de-Fontenay et de l'intégralité des espaces et ouvrages d'intermodalité et de correspondance ;
- **Prolongement de la ligne T1 à l'Est jusqu'à Val de Fontenay** (terminus), dont le réaménagement de la sente piétonne permettant la correspondance avec le pôle RER de Val de Fontenay ;
- **Nouvelle ligne 15 du métro du réseau du Grand Paris Express (GPE)**, desservant Val-de-Fontenay (gare intermédiaire) ;
- **Prolongement de la ligne 1 du métro parisien vers l'Est** jusqu'à Val-de-Fontenay (terminus) ;
- **TCSP « Bus Bords de Marne », mise en œuvre d'une nouvelle liaison de transport en commun** en site propre structurante entre Chelles et Val-de-Fontenay le long de l'ex- RN34.

Concernant les modes doux, l'offre de **cheminements piétons**, l'offre au niveau du pôle de la gare de Val-de-Fontenay est **peu qualitative** en termes d'attractivité (sécurité et confort) et de lisibilité (articulation et intégration dans le pôle). Les aménagements envisagés devront être l'occasion **d'améliorer la lisibilité des accès, le confort des cheminements, et la liaison entre l'Est et l'Ouest de la ville**. Les aménagements cyclables sur le secteur et l'offre de stationnement sont très limités et constituent un enjeu important sur le secteur.

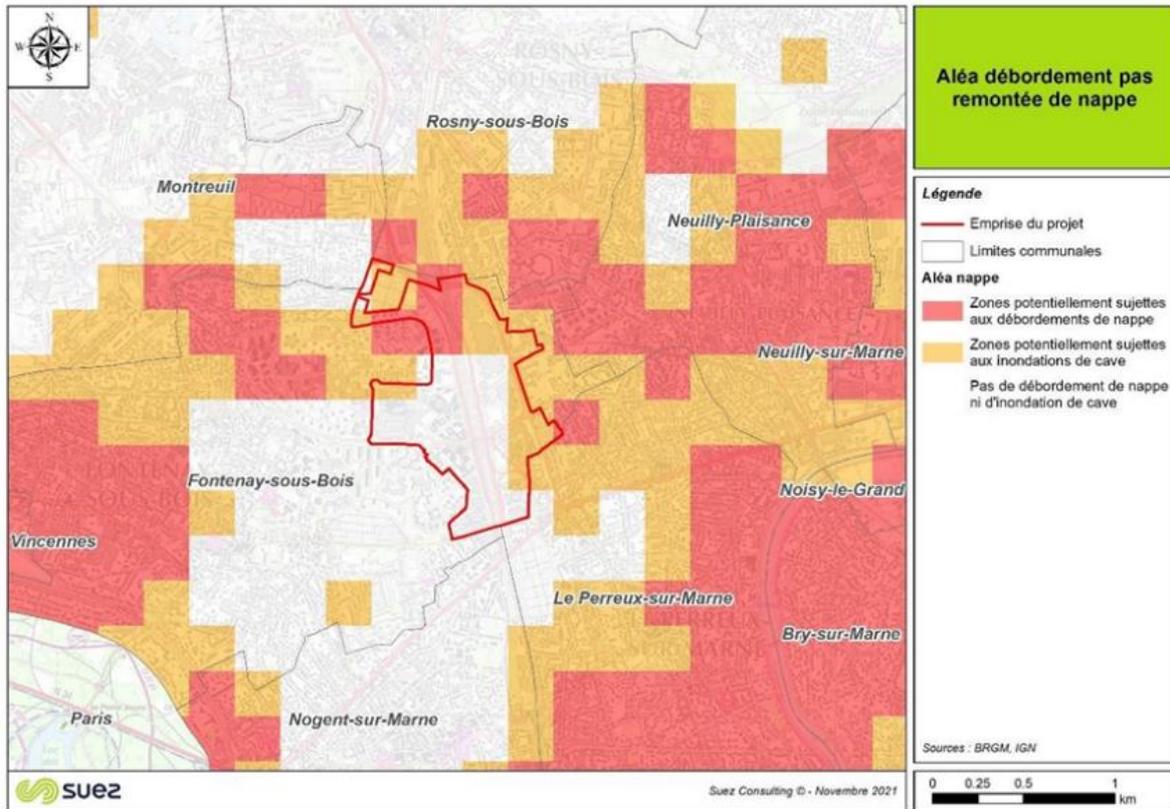
c. Synthèse et enjeux

- Favorisation de la pratique des mobilités douces du quartier à travers l'aménagement d'infrastructures dédiées : pistes cyclables, cheminements piétons, etc.
- Révision de l'offre en stationnement sur le secteur afin de limiter les phénomènes de saturation observés.
- Renforcement de la lisibilité et l'accessibilité de la nouvelle offre de transports en commun de façon à garantir une utilisation optimale de cette dernière.

1.1.6. Risques naturels et technologiques

a. Risques naturels

Le BRGM a publié une carte de la sensibilité aux remontées de nappe. La réalisation de cette carte a reposé sur l'exploitation de données piézométriques et leur interpolation avec l'altimétrie. Elle est présentée ci-dessous.



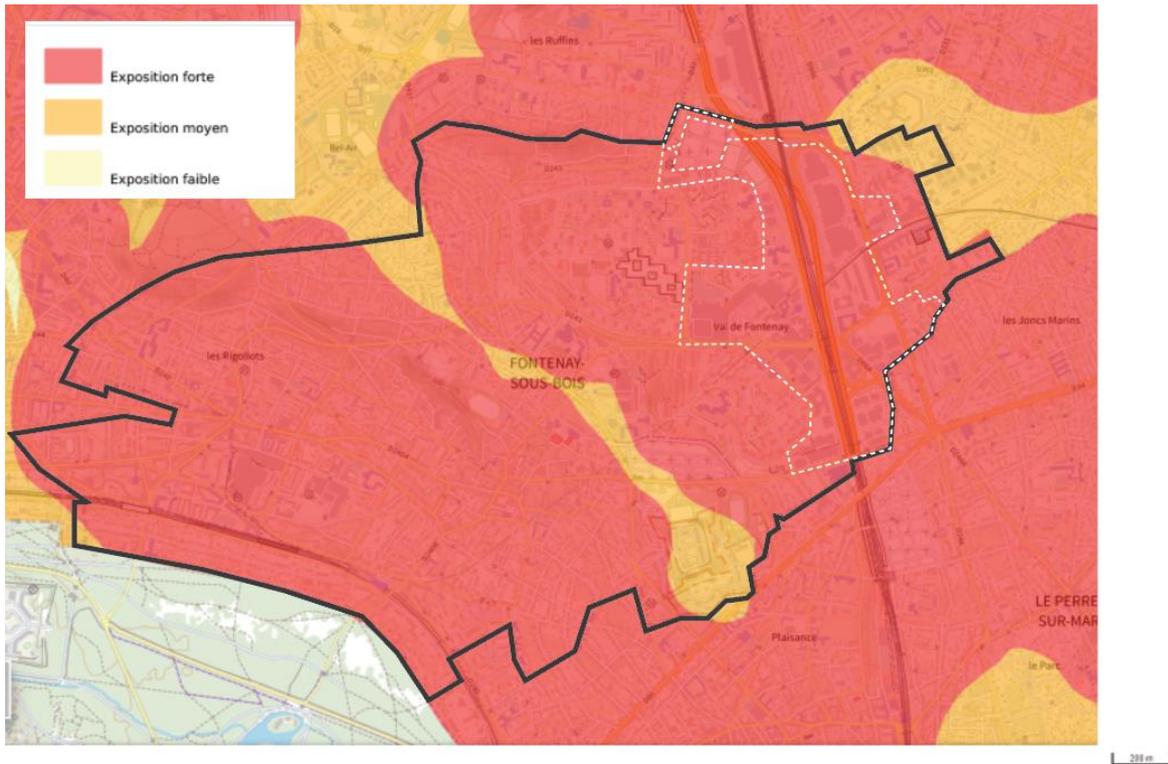
Carte de l'aléa de débordement par remontée de nappe – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

D'après cette carte, l'emprise du projet de l'opération « Val-de-Fontenay / Alouettes » serait sujette à des **débordements de nappe et des inondations de cave**.

La commune de Fontenay-sous-Bois est concernée par deux plans de prévention des risques naturels (PPRN) sur les mouvements de terrain : le PPRN de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRN RGA 94) et le PPRN de mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrains.

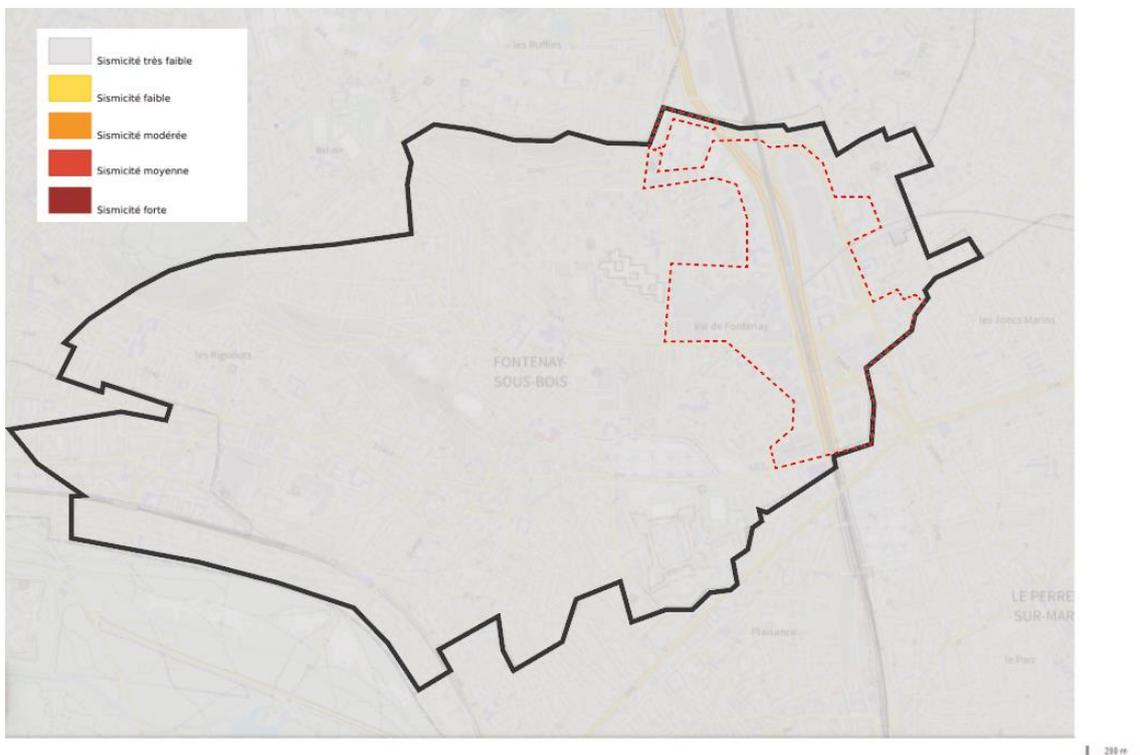
Le site de projet et plus largement la commune de Fontenay-sous-Bois ne sont pas concernés par les risques liés aux cavités souterraines

La commune de **Fontenay-sous-Bois est concernée par une exposition au retrait-gonflement des argiles et par une dissolution du gypse**. Elle est donc soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux. La majorité de la commune, dont le site d'étude, est catégorisée comme soumise à un aléa « fort » retrait gonflement des argiles.

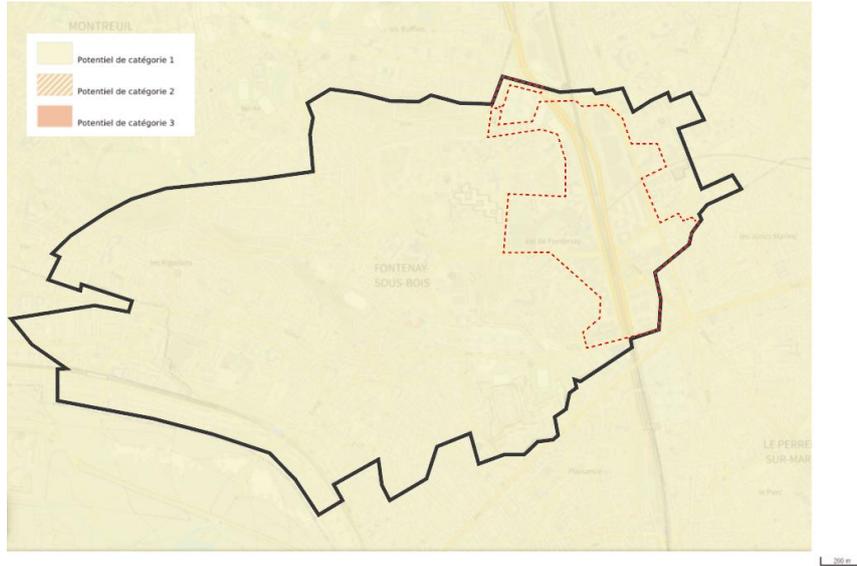


Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

Par ailleurs, le risque sismique dans la commune est de catégorie 1 (très faible), et elle est classée en catégorie 1 (faible) pour le risque radon.



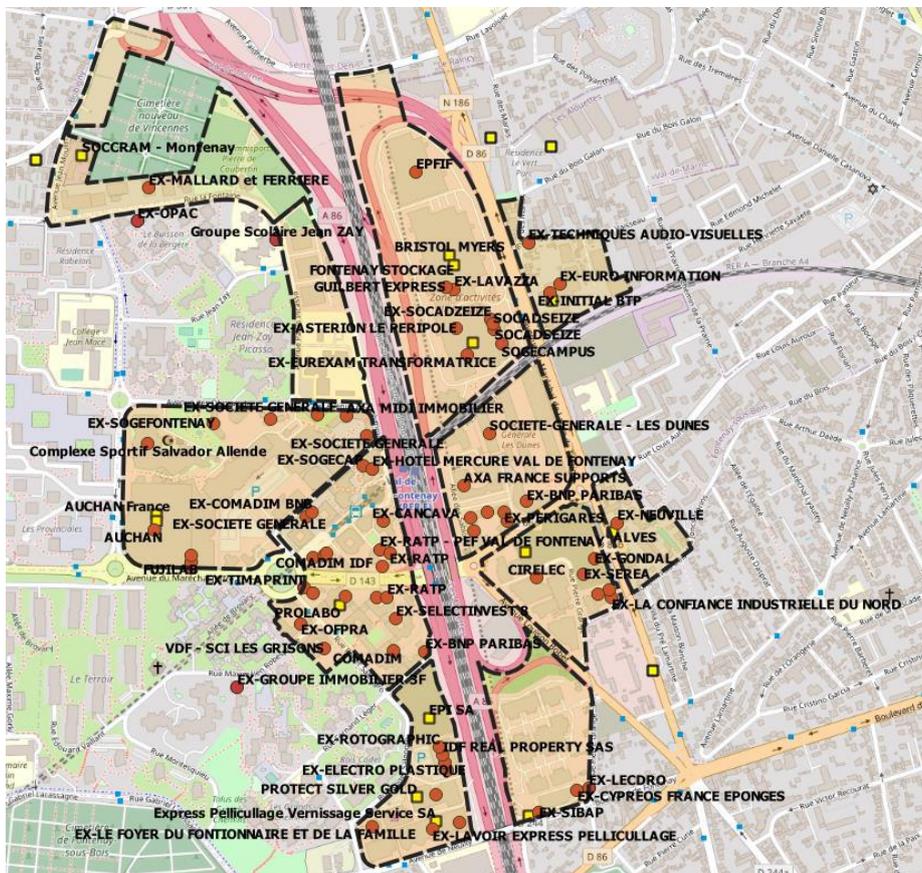
Cartographie du risque sismique de la commune de Fontenay-sous-Bois – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.



Cartographie du risque radon sur la commune de Fontenay-sous-Bois – Source : Etude d’impact de l’opération Val-de-Fontenay.

b. Risques technologiques

Dans le cadre de l’étude menée par le bureau d’étude SEMOFI en 2022, une consultation de la base de données des ICPE de la Préfecture du Val-de-Marne a été réalisée ; cette dernière a permis d’identifier la présence de **70 ICPE** à l’échelle de la concession.



Plan de localisation des ICPE identifiées sur les secteurs d’étude

Il apparaît que **15 entreprises soumises à la réglementation des ICPE sont encore en activité**, il s'agit des sociétés suivantes :

- AXA MIDI IMMOBILIER
- FUJILAB
- AUCHAN
- COMADIM ILE DE France
- VDF - SCI LES GRISONS
- COMADIM
- IDF REAL PROPERTY
- CIRELEC
- AXA France SUPPORTS
- SOCIETE-GENERALE – LES DUNES
- ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'Ile-De-France
- SOCADSEIZE
- GUILBERT EXPRESS
- SOCADSEIZE
- SOGECAMPUS

Par ailleurs, une étude historique de pollution des sols a été menée par SEMOFI en 2020 (et actualisée en 2023 pour les besoins du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale). Des investigations ont également été menées par SEMOFI en 2022 sur le secteur Péripôle. L'enquête menée par le bureau d'études SEMOFI a révélé que **14 sites BASIAS** étaient présents sur le secteur d'étude.

Le secteur d'étude est également touché par le risque de **transport de matières dangereuses par route**, du fait de la présence de l'A86 et de voies ferrées en son cœur, ainsi que par le risque de **transport de matières dangereuses par canalisation**.

c. Synthèse et enjeux

- Conservation des surfaces perméables existantes et désimperméabilisation des sols afin de limiter les effets de ruissellement et de potentielles remontées de nappes / crues.
- Adaptation des constructions aux contraintes de sols, en lien avec le plan de prévention et l'arrêté de mouvement de terrain.
- Prise en compte du risque de transport de matières dangereuses dans le cadre des aménagements prévus.
- Anticipation des potentielles pollutions des sols, notamment sur l'emprise Péripôle et les autres secteurs identifiés à risque, afin de garantir la santé des habitants et usagers.

1.1.7. Pollutions et nuisances

a. Qualité de l'air

Le bureau d'études RAMBOLL a réalisé une **étude Air-Santé en juillet 2023** permettant de qualifier l'état initial de la qualité de l'air sur le secteur de projet. Afin de caractériser la qualité de l'air, une campagne de mesures s'est déroulée sur une période de quatorze jours. Cette dernière a permis de **mesurer les concentrations en polluants rencontrés sur la zone d'étude** et de les confronter aux stations du réseau Airparif. Elle vise principalement à fournir des éléments pour la modélisation mise en œuvre dans le cadre de cette étude afin de réaliser les cartographies de la qualité de l'air (présentées par la suite).

Les polluants suivants ont été étudiés :

- Oxydes d'azote (NO₂)
- COV dont benzène
- Particules (PM₁₀, PM_{2,5})

Les cartes suivantes présentent les **concentrations moyennes annuelles pour chaque polluant sur la zone d'étude**. On y observe des concentrations très importantes en oxydes d'azotes le long des axes de transport majeurs (> 40 µg/m³), au droit desquelles les concentrations en particules fines sont également les plus élevées à l'échelle du secteur (entre 12 et 25 µg/m³).

Le tableau ci-après détaille les seuils limites sur chacun des polluants atmosphériques et compare les normes de qualité de l'air françaises et les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé.

Substance	Normes de qualité de l'air françaises ⁽¹⁾ (µg/m ³)								Recommandations de l'OMS ⁽⁴⁾
	Valeurs de référence relatives à la pollution de fond						Valeurs de référence relatives à des épisodes de pollution		
	Objectif de qualité	Valeurs limites pour la protection de la santé humaine			Valeur cible ⁽²⁾	Niveau critique pour la protection de la végétation	Seuil d'information et de recommandation	Seuil d'alerte	
		Moyenne annuelle	Moyenne journalière	Moyenne horaire					
SO ₂	50	-	125 <i>A ne pas dépasser plus de 3 j/an (percentile 99,2)</i>	350 <i>A ne pas dépasser plus de 24 h/an (percentile 99,7)</i>	-	20 <i>En moyenne annuelle civile et en moyenne sur la période du 01/10 au 31/03</i>	300 <i>(Moyenne horaire)</i>	500 <i>(Moyenne horaire, à ne pas dépasser plus de 3 h consécutives)</i>	40 µg/m ³ en moyenne journalière 500 µg/m ³ en maximum sur 10 minutes
NO ₂	40	40	-	200 <i>A ne pas dépasser plus de 18 h/an (percentile 99,8)</i>	-	-	200 <i>(Moyenne horaire)</i>	400 <i>(Moyenne horaire, à ne pas dépasser plus de 3 h consécutives)</i> 200 <i>Si la procédure d'information et de recommandation a été déclenchée la veille et le jour même, et que les prévisions font craindre un nouveau risque de déclenchement pour le lendemain</i>	10 µg/m ³ en moyenne annuelle 25 µg/m ³ en moyenne sur 24 h 200 µg/m ³ en maximum horaire
NO _x	-	-	-	-	-	30	-	-	-
CO	-	-	10 000 <i>Maximum journalier de la moyenne glissante sur 8h</i>	-	-	-	-	-	4 mg/m ³ en moyenne sur 24 h 10 mg/m ³ en moyenne sur 8 h 30 mg/m ³ en maximum horaire 60 mg/m ³ en maximum sur 30 minutes 100 mg/m ³ en maximum sur 15 minutes
PM ₁₀	30	40	50 <i>A ne pas dépasser plus de 35 jours par an (percentile 90,4)</i>	-	-	-	50 <i>(Moyenne journalière)</i>	80 <i>(Moyenne journalière)</i>	15 µg/m ³ en moyenne annuelle 45 µg/m ³ en moyenne sur 24 h
PM _{2,5}	10	25	-	-	20	-	-	-	5 µg/m ³ en moyenne sur l'année 15 µg/m ³ en moyenne sur 24 h
Benzène	2	5	-	-	-	-	-	-	-
Arsenic	-	-	-	-	0,006	-	-	-	-
Nickel	-	-	-	-	0,02	-	-	-	-
Benzo(a)pyrène ⁽³⁾	-	-	-	-	0,001	-	-	-	-

(1) Article R. 221-1 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n° 2010-1250 du 21 octobre 2010 relatif à la qualité de l'air.

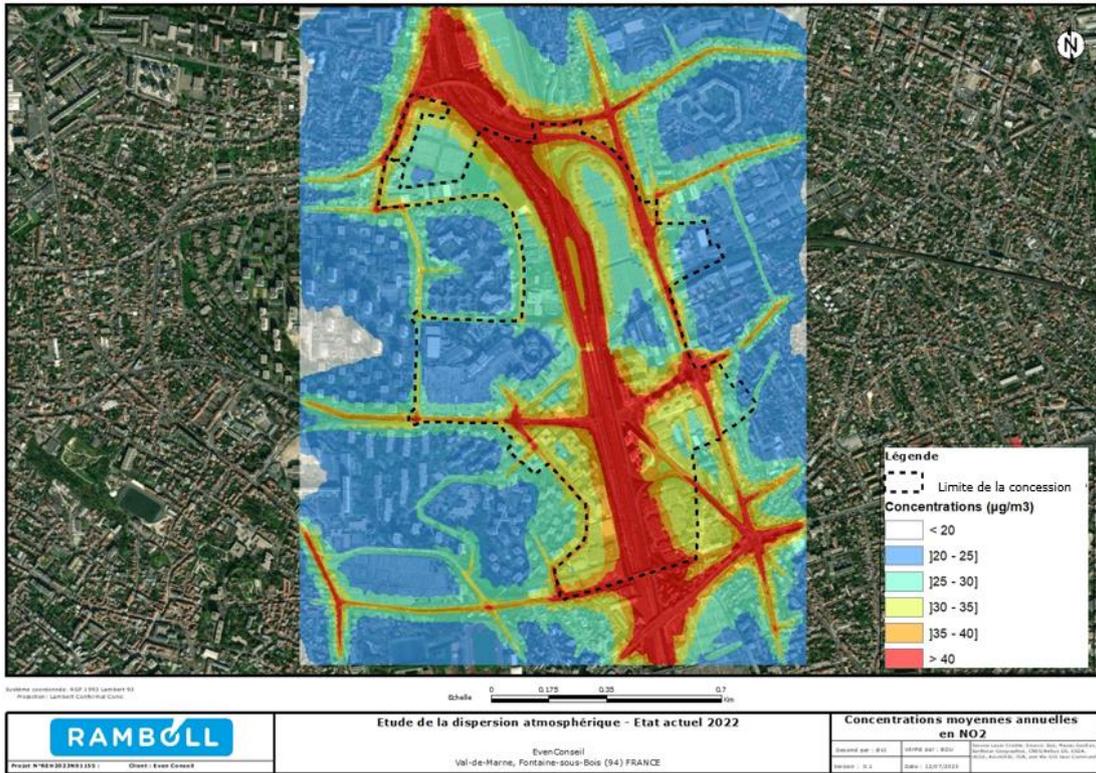
(2) Pour les métaux, moyenne calculée sur l'année civile du contenu total de la fraction PM₁₀.

(3) Utilisé comme traceur du risque cancérigène lié aux Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP).

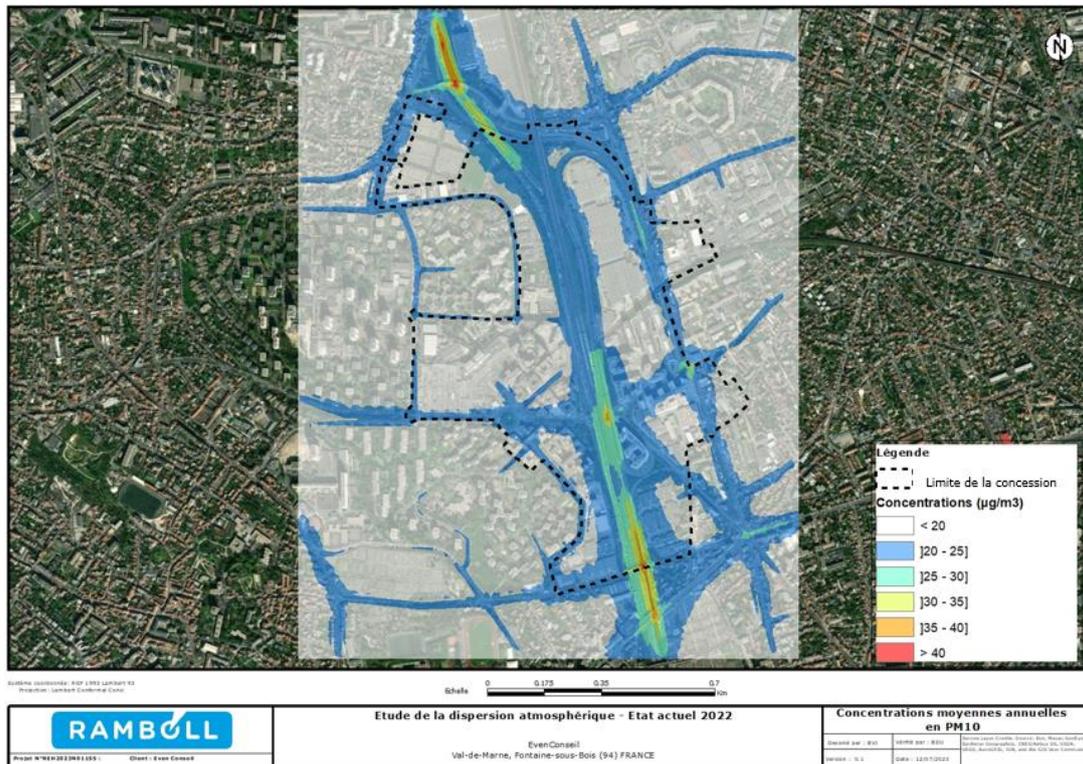
(4) Pour les valeurs moyennes sur 24 heures, il s'agit de percentiles 99 (3 à 4 dépassements dans l'année).

Percentile (ou centile) : Les centiles d'une variable sont les valeurs-seuils de cette variable qui, lorsque l'on ordonne la population selon les valeurs de la variable, la partitionnent en 100 sous-populations de taille égale. Le centile 50 représente la médiane.

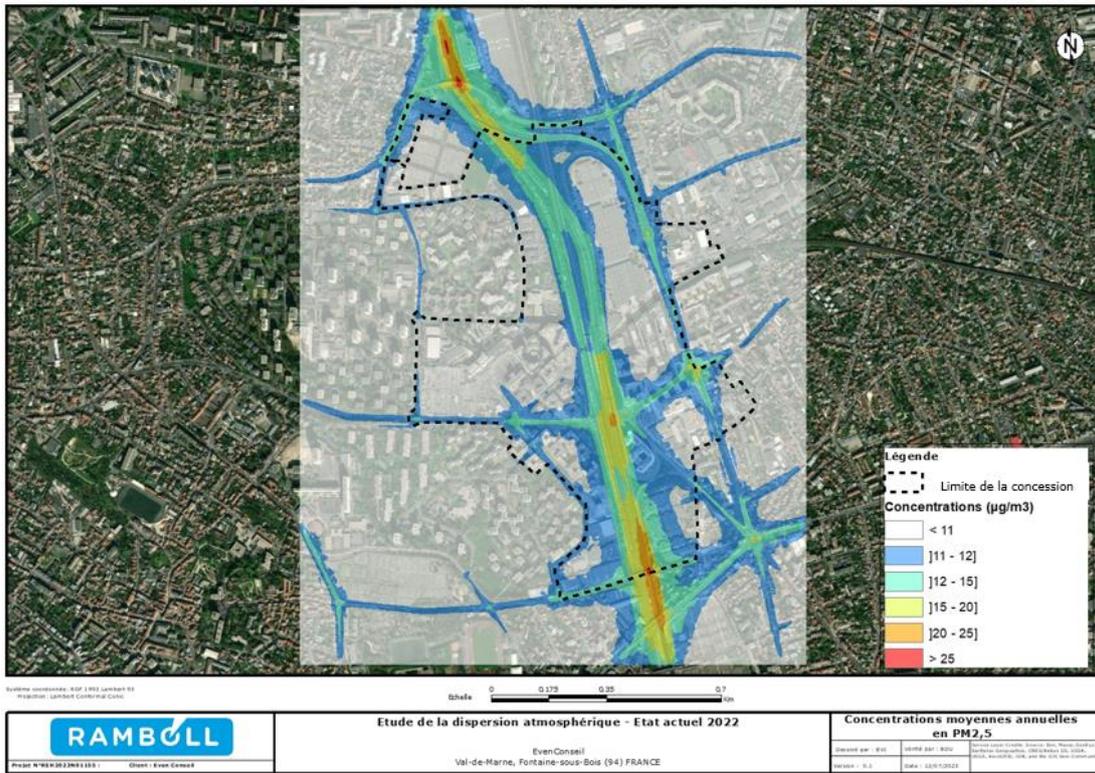
OMS : Organisation Mondiale de la Santé ; ANSES : Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail



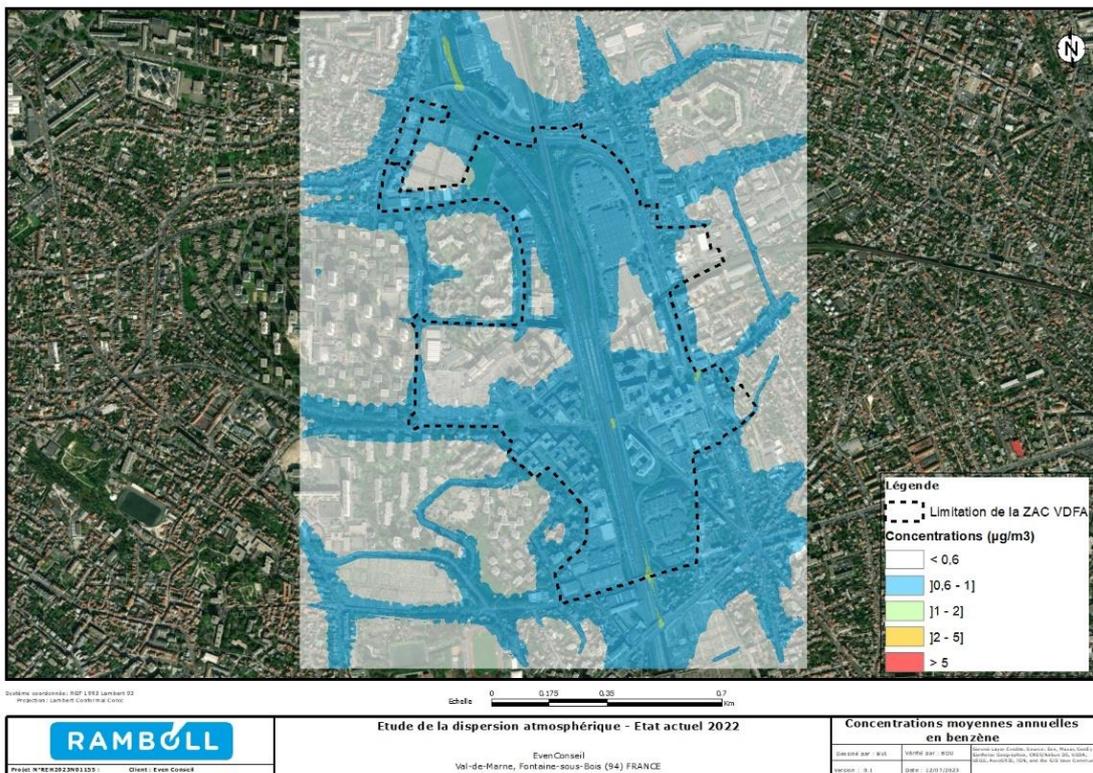
Concentrations moyennes annuelles en oxydes d'azote sur la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.



Concentrations moyennes annuelles en particules fines (PM₁₀) sur la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.



Concentrations moyennes annuelles en particules fines (PM_{2,5}) sur la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

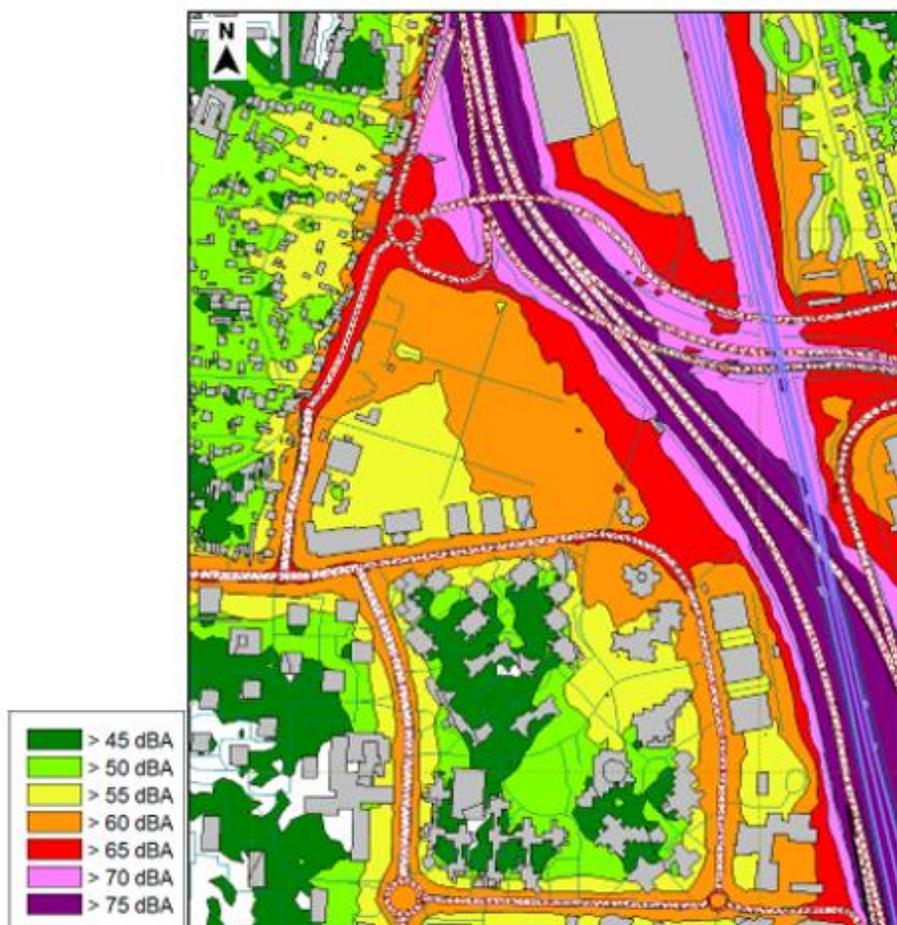


Concentrations moyennes annuelles en benzène sur la zone d'étude – Source : Etude d'impact de l'opération Val-de-Fontenay.

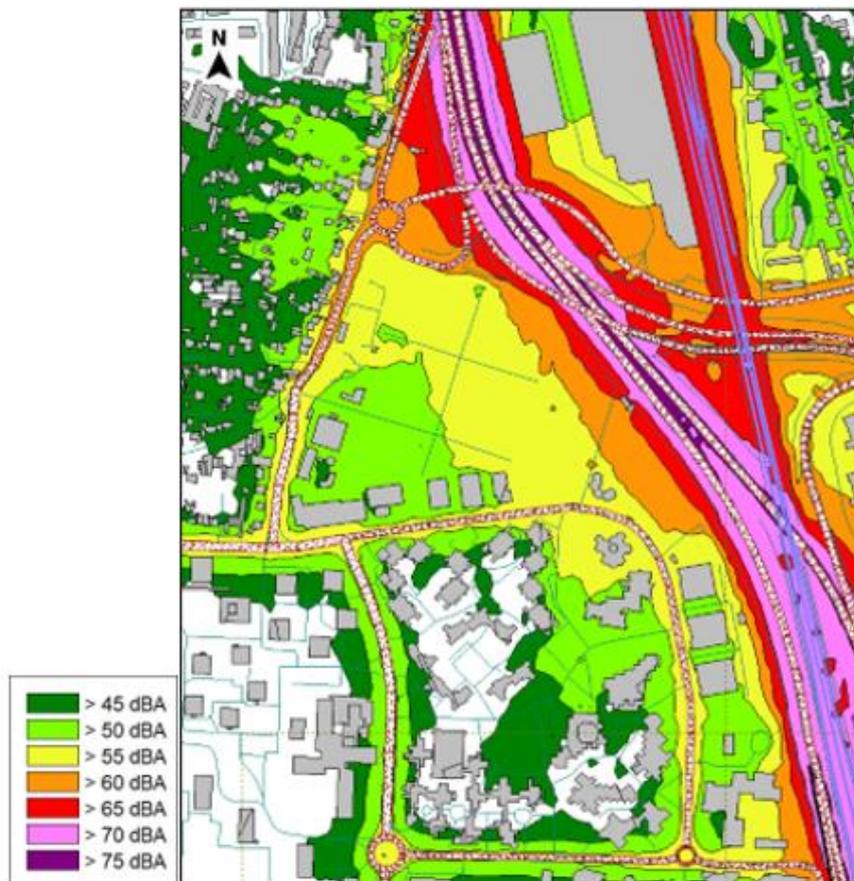
Les cartographies de bruit de l'état initial présentées ci-après permettent d'évaluer l'ambiance sonore pour chacune des périodes diurne (6-22h) et nocturne (22-6h) sur l'ensemble du périmètre de l'étude.

L'Organisation Mondiale de la Santé a formulé des lignes directrices en ce qui concerne l'exposition moyenne au bruit. Elle recommande de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier à moins de 53 décibels (dB) L_{den} . En ce qui concerne l'exposition au bruit nocturne dû au trafic routier, ce seuil est de 45 dB L_{night} :

Bruit ambiant existant en dB(A)		Type d'ambiance sonore
L_{Aeq} (6h-22h)	L_{Aeq} (22h-6h)	
< 55	< 50	Calme
< 65	< 60	Modérée
≥ 65	< 60	Modérée de nuit
< 65	≥ 60	Non modérée
≥ 65	≥ 60	



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol - Etat initial - Secteur Fontaine-Picasso - Période 6h-22h



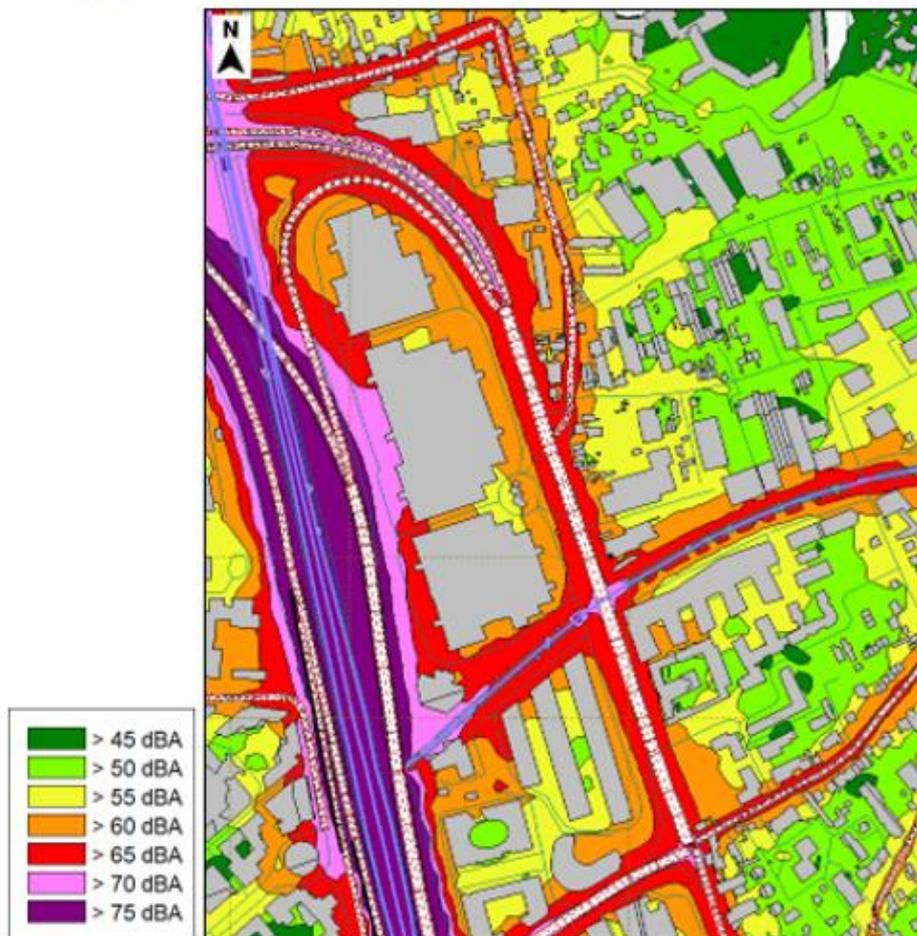
Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Fontaine-Picasso – Période 22h-6h



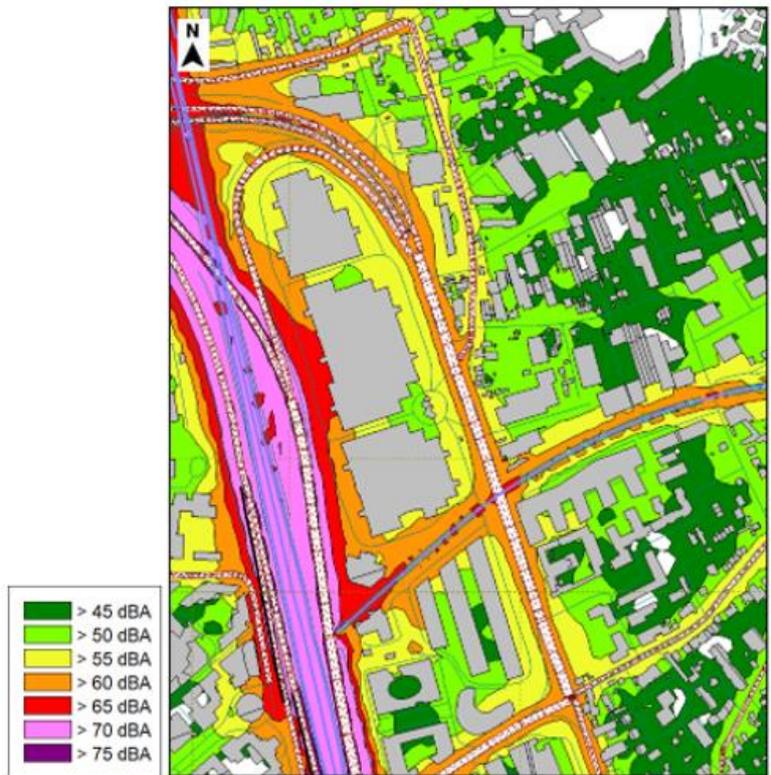
Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Auchan-Gare – Période 6h-22h



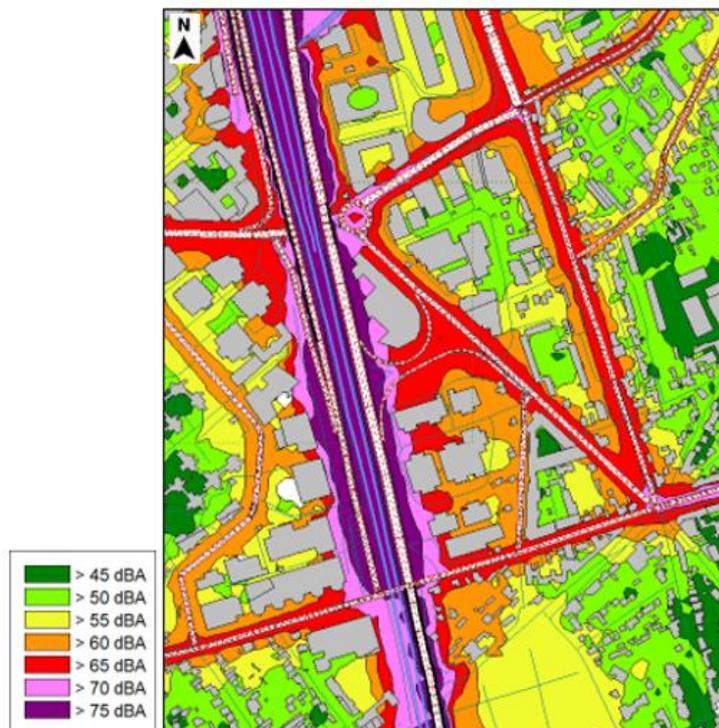
Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Auchan-Gare – Période 22h-6h



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Péripôle – Période 6h-22h



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Péripôle – Période 22h-6h



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Marais-Pointe-Joncs Marins – Période 6h-22h



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Secteur Marais-Pointe-Joncs Marins – Période 22h-6h

Ces cartographies du bruit ont permis de déterminer les points suivants : le **niveau sonore est fortement élevé** (> 75 dBA) au droit de l’**A86**, et **élevé** (> 65 dBA) le long de la **D143**, de la **D86** et de la **voie de chemin de fer**.

c. Synthèse et enjeux

- Garantie du confort sonore des futurs habitants et usagers, notamment vis-à-vis des nuisances générées par l’A86 et les passages sur la voie ferrée.
- Poursuite des aménagements modes doux avec les aménités locales et avec les autres quartiers.
- Pérennisation des zones de calme.
- Diminution de la pollution de l’air sur et autour du site de projet.
- Garantie d’une bonne qualité de l’air aux populations résidentes et usagères sur le site.

1.2. Les incidences pressenties par thématique environnementale au regard des évolutions du PLUi envisagées

1.2.1. Incidences pressenties et mesures envisagées

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois nécessite l'évolution des règlements graphique et écrit ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces évolutions concernent les thématiques suivantes :

- Implantation et volumétrie des constructions
- Réhabilitation des constructions
- Hauteur des constructions
- Stationnement
- Performances environnementales et énergétiques des constructions
- Végétalisation

D'autres modifications sont rendues nécessaires par l'évolution du projet urbain Val de Fontenay Alouettes, comme la modification de certains emplacements réservés.

Cette pré-évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences pressenties au démarrage de la procédure et les mesures d'évitement ou de réduction prévues dans la mise en compatibilité du PLUi (son zonage, son règlement et l'OAP sectorielle) par rapport aux enjeux environnementaux identifiés dans l'EIE.

Pour chacun, sont détaillées :

- Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables que pourrait avoir la mise en compatibilité du PLUi sur l'environnement ;
- Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLUi.

Les mesures d'évitement **[E]** et de réduction **[R]**, correspondant aux orientations prises dans la mise en compatibilité du projet afin d'éviter ou de réduire les effets négatifs précités.

Le présent chapitre récapitule les incidences sur l'environnement pressenties par la démarche et les principales mesures de réduction et d'évitement intégrées aux différentes pièces du PLUi.

a. Consommation d'espace

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>[+]: Augmentation de 10 % minimum de la superficie existante des espaces végétalisés rapportée à la superficie du terrain sur le secteur.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>La nouvelle OAP réglementaire intègre des dispositions relatives au développement d'espaces publics végétalisés et à l'augmentation de la part de pleine terre sur le secteur.</p>		<p>[R] Limitation de la consommation d'espace</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>La modification du règlement écrit permet une limitation de la consommation d'espace du fait de la mutualisation et de la diminution des normes de stationnement pour les véhicules motorisés au sein de la concession Val-de-Fontenay Alouettes (0,5 place au minimum par logement familial pour les constructions à destination d'habitat situées dans l'aire de stationnement mutualisée)</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>Par ailleurs, la nouvelle OAP réglementaire prévoit de réutiliser les espaces de stationnement existants, localisés en sous-sol des programmes immobiliers privés pour répondre aux besoins de stationnement futurs sans recréer de nouvelles infrastructures dédiées au stationnement.</p> <p><u>Plan de zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des emplacements réservés sur certains secteurs, notamment secteur de la Pointe, pour accroître la surface dédiée aux espaces publics - Agrandissement de la zone UZa sur le secteur Auchan Gare afin de permettre des constructions de moindre emprise et de dégager de nouveaux espaces pour de la végétalisation

b. Climat et émissions de GES

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>[+] : Renforcement de la performance environnementale et énergétique des constructions.</p> <p><u>OAP sectorielle</u></p> <p>La modification de l'OAP sectorielle permet une amélioration des performances environnementales des constructions existantes dans l'OAP sectorielle Val de Fontenay Alouettes (niveau minimum de labélisation BBCA Rénovation V1.1).</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>La modification du règlement permet également un renforcement de la performance environnementale et énergétique des constructions neuves, notamment à travers l'obligation de leur raccordement implantées au droit du Réseau de Chaleur Urbain et le respect de temps d'avance sur les indicateurs d'impact sur le changement climatique des constructions et de l'énergie par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du PC.</p>		<p>[R] : Réhabilitation des bâtiments existants entraînant une amélioration de la performance énergétique et environnementale.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>L'OAP réglementaire créée intègre des principes relatifs à la conception bioclimatique, à la performance environnementale des constructions, au recours à des énergies naturelles et renouvelables et à l'utilisation de matériaux pérennes et de solutions soutenables permettant une bonne qualité environnementale. .</p> <p>[R] : Limitation des émissions carbone</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>L'OAP règlementaire créée porte des dispositions visant à limiter les émissions carbone en privilégiant la réhabilitation et la transformation des constructions existantes .</p> <p>L'OAP règlementaire porte par ailleurs une disposition visant à privilégier le réemploi des matériaux dans le cadre des opérations de démolition / reconstruction.</p>

c. Paysage et patrimoine

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>[+] : Augmentation de la surface minimale de pleine terre sur le secteur Joncs-Marins.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>La modification de l'article UZ14 instaurant une obligation de pleine terre de 30 % minimum de l'unité foncière.</p> <p>[+] : Amélioration de la qualité paysagère des espaces publics et valorisation du patrimoine paysager sur le secteur.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>L'aménagement des voies prévu intégrant de fortes ambitions de végétalisation des espaces publics structurants de la trame viaire.</p> <p>Par ailleurs, elle intègre des dispositions plus globales relatives au développement d'espaces publics végétalisés (notamment à l'Est, au droit du talus de l'A86, au niveau des Avenues Jardins et des allées arborées) et à l'augmentation de la part de pleine terre sur le secteur. Les espaces publics auront notamment vocation à constituer des trames végétales au sein du quartier, permettant de favoriser de potentielles continuités écologiques (Parc des Olympiades, Place de la Liberté, espaces végétalisés de la ZUP).</p>	<p>[-] Dégradation possible de la qualité du paysage lié à la réduction des espaces de nature en ville, de la création de nouveaux bâtiments et de l'augmentation des hauteurs.</p> <p><u>OAP sectorielle Fontenay-Est : zoom Alouettes-Est :</u></p> <p>Le long de l'avenue de Lattre de Tassigny, des émergences ponctuelles jusqu'à 31 mètres de hauteur pourront être autorisées dès lors qu'elles contribueront à rythmer le paysage de cet axe.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>La modification de l'article UZ10 du règlement fixe la hauteur maximale des constructions à 25m pour le sous-secteur UZx, ce qui est susceptible d'obstruer les vues et de détériorer la cohérence architecturale et la qualité paysagère du site.</p>	<p>[R] : L'OAP réglementaire créée prévoit une disposition selon laquelle les projets de construction et de réhabilitation réalisés devront permettre une intégration harmonieuse au sein du secteur, au regard des caractéristiques architecturales et urbaines des ensembles existants.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>La réhabilitation et la transformation des constructions existantes constituent les principes dominants de l'OAP réglementaire créée. Elles intègrent notamment une volonté de préserver et mettre en valeur les spécificités urbaines du secteur (cœurs d'îlots aménagés sur dalle, trame viaire entre les îlots) ou encore de recréer un socle paysager par un aménagement et un traitement paysager des espaces libres adaptés.</p> <p>[R] : L'OAP réglementaire créée intègre des dispositions relatives à la hauteur des constructions, visant à favoriser leur intégration harmonieuse dans l'environnement.</p> <p><u>Règlement écrit/OAP Fontenay-Est :</u></p> <p>Les dépassements de hauteur (émergences) seront circonscrits le long de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny au sein du secteur Vaisseau et sur le secteur Marais</p>

d. Fonctionnement écologique

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>[+] : Augmentation de 10 % minimum de la superficie existante des espaces végétalisés rapportée à la superficie du terrain sur le secteur.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>La nouvelle OAP règlementaire intègre des dispositions relatives au développement d'espaces publics végétalisés et à l'augmentation de la part de pleine terre sur le secteur. Les espaces publics auront notamment vocation à constituer des trames végétales au sein du quartier, permettant favoriser de potentielles continuités écologiques (Parc des Olympiades, Place de la Liberté, espaces végétalisés de la ZUP).</p> <p>[+] : Amélioration de la qualité paysagère des espaces publics et valorisation du patrimoine paysager sur le secteur.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>Par ailleurs, l'OAP règlementaire intègre des dispositions relatives au développement d'espaces publics végétalisés et à l'augmentation de la part de pleine terre sur le secteur. Les espaces publics auront notamment vocation à constituer des trames végétales au sein du quartier, permettant favoriser de potentielles continuités écologiques (Parc des Olympiades, Place de la Liberté, espaces végétalisés de la ZUP).</p>		

e. Gestion des ressources

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
	<p>[-] : Les constructions nouvelles prévues dans le cadre de la nouvelle OAP réglementaire sont susceptibles d'augmenter les besoins énergétiques et ceux liés à la ressource en eau sur le secteur, et de renforcer les effets d'îlot de chaleur du fait de la densification.</p>	<p>[E] : Limitation des rejets au réseau et développement des capacités d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre des projets.</p> <p>[R] : Développement de l'approvisionnement énergétique bas carbone</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>Les constructions neuves implantées au droit du réseau de chaleur urbain devront veiller et anticiper lors de leur conception leur raccordement.</p> <p>S'agissant des constructions existantes, le raccordement au RCU s'impose lorsque le réseau passe au droit du terrain concerné ou alternativement de proposer un bilan carbone équivalent.</p>

f. Mobilités et déplacements

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>[+] : Développement des modes actifs et des transports en commun.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>L'aménagement des voies prévu dans le cadre de l'OAP réglementaire créée intègre des objectifs relatifs à la bonne desserte du quartier et au développement des transports en commun et des modes actifs.</p>	<p>[-] : Les aménagements prévus dans le cadre de l'OAP réglementaire entraînent des développements susceptibles d'accroître la circulation de véhicules motorisés et les besoins en stationnement sur le secteur.</p>	<p>[R] : Optimisation des espaces de stationnement</p> <p><u>Plan de zonage</u></p> <p>L'aire de stationnement mutualisé à l'échelle de la concession est agrandie permettant de répondre aux</p>

<p>Par ailleurs, l'OAP intègre des dispositions visant à développer les locaux de stationnement pour les vélos au sein des bâtiments,</p>		<p>besoins de stationnement tout en rationalisant la consommation foncière.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>Les espaces de parking sous les dalles ont vocation à être en partie remobilisés, limiter la construction d'infrastructure et favoriser la pleine terre.</p> <p>[R] : Développement des modes actifs.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>La modification du règlement favorise l'usage des modes actifs à l'échelle de la concession Val de Fontenay Alouettes en imposant, pour les constructions nouvelles et les bâtiments réhabilités, un minimum de surfaces de stationnement vélos. Elle prévoit également la limitation du ratio de stationnement pour les véhicules individuels ainsi que la mutualisation/foisonnement des places déportées et intégrées dans les parkings existants, afin de réduire l'usage et la circulation des véhicules motorisés.</p>
---	--	---

g. Risques naturels et technologiques

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
	<p>[-] : Les nouvelles constructions risquent potentiellement d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels et technologiques.</p>	<p>[E] : Encadrement de la construction d'activités incompatibles avec le voisinage et l'habitat (nuisances, risques).</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>La création de l'OAP réglementaire intègre une disposition relative à la proscription d'activités entraînant nuisances ou risques pour la santé humaine, notamment les ICPE non</p>

		nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs ou incompatibles avec le voisinage.
--	--	--

h. Pollutions et nuisances

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>[+] : Développement d'îlots de fraîcheur urbains.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>L'aménagement des voies prévu dans le cadre de l'OAP réglementaire a vocation à porter des ambitions en termes de végétalisation des espaces publics structurants aux abords des voies, permettant de contribuer au rafraîchissement du quartier et à la désimperméabilisation.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP prévoit de maintenir et dans la mesure du possible de développer les espaces de pleine terre et végétalisés, actuellement fortement artificialisés.</p>	<p>[-] : Les constructions nouvelles et travaux de réhabilitation prévus dans le cadre de la création d'une OAP réglementaire induiront des nuisances sonores, visuelles et de possibles pollutions en phase chantier.</p> <p>Par ailleurs, les aménagements prévus dans le cadre de cette nouvelle OAP sont susceptibles d'exposer de nouvelles populations à des pollutions et nuisances.</p> <p>[-] : Les aménagements prévus dans le cadre de l'OAP réglementaire entraînent des développements susceptibles d'accroître la circulation de véhicules motorisés et les besoins en stationnement sur le secteur.</p>	<p>[R] : Limitation de l'exposition des habitants aux sources de nuisances sonores et de pollution de l'air.</p> <p><u>OAP réglementaire</u></p> <p>Les pièces graphiques de l'OAP contraignent l'installation de logements au droit des façades exposées aux voies de grandes circulation (A86 et RD42) afin de limiter l'exposition aux pollutions de l'air et aux nuisances sonores des résidents.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP réglementaire intègre des mesures relatives à l'isolement acoustique des constructions neuves et réhabilitées, ainsi qu'à la favorisation de l'effet écran, et porte une attention particulière à la conception intérieure des constructions afin de limiter l'impact des pollutions et nuisances sur la santé humaine.</p> <p>Elle prévoit également de proscrire l'implantation d'équipements accueillant des publics sensibles et de logements familiaux dans les secteurs affectés par des dépassements des valeurs cibles concernant les nuisances sonores et les polluants atmosphériques.</p> <p>[R] : L'OAP réglementaire créée porte des dispositions visant à limiter les émissions carbone en privilégiant la réhabilitation, la réutilisation et la transformation des constructions existantes.</p>

Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
		<p>[R] : Développement des modes actifs.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>La modification du règlement favorise l'usage des modes actifs à l'échelle de la concession Val de Fontenay Alouettes en imposant, pour les constructions nouvelles et les bâtiments réhabilités, un minimum de surfaces de stationnement vélos. Elle prévoit également la limitation du ratio de stationnement pour les véhicules individuels ainsi que la mutualisation/foisonnement des places déportées et intégrées dans les parkings existants, afin de réduire l'usage et la circulation des véhicules motorisés.</p>

