

# Evaluation Environnementale d'une AVAP

(Liste indicative des informations à fournir)

## 1. Intitulé du projet

<b>Procédure concernée</b> ( <i>création, transformation de ZPPAUP en AVAP</i> ) <i>Joindre la délibération engageant la procédure</i>	<b>Territoire concerné</b> ( <i>joindre une carte du périmètre ou le plan de zonage</i> ). <b>En cas de transformation d'une ZPPAUP en AVAP, préciser s'il y a évolution du périmètre et sur quels critères repose cette évolution</b>
Transformation de ZPPAUP en AVAP	Le périmètre de l'AVAP (181,3 ha) propose une évolution marquée du périmètre de la ZPPAUP (84,9 ha). La ZPPAUP protégeait principalement le centre ancien de Fontenay, en lui ajoutant quelques ensembles pavillonnaires et paysagers. L'AVAP reprend ces principes, en étendant les zones pavillonnaires protégées, mais également en proposant la protection d'une nouvelle partie de la ville, urbanisée à la toute fin du XIXe siècle et dans la première moitié du XXe siècle, et qui offre de très nombreuses qualités patrimoniales. C'est l'articulation entre ces qualités et des enjeux urbains et fonctionnels (quel devenir pour ces espaces, denses et centraux ?) qui justifie la protection.

## 2. État de la planification du territoire

**Le territoire est-il couvert par un document d'urbanisme ? Si oui, préciser la date d'approbation). Ce document a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Le territoire est couvert par un PLU approuvé en Conseil municipal le 26 octobre 2007, modifié le 27 juin 2013. Le document n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

**Le territoire fait-il l'objet d'une procédure d'urbanisme en cours (élaboration - révision de PLU?) Cette procédure est-elle soumise à évaluation environnementale ? (décret du 27 mai 2005 et du 23 août 2012 pour les PLU n'ayant pas validé leur PADD avant le 1er février 2013)**

**Fait-elle l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (voir décret du 23 Août 2012) ? Si oui quand ?**

Le PLU est actuellement en cours de révision (phase de diagnostic achevée début octobre 2014). Le territoire ne compte pas de site Natura 2000 ; la révision fera donc l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, dès que le PADD aura été débattu en Conseil municipal, le 18 décembre 2014.

**Le calendrier de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP est-il précisé ? Si oui préciser lequel.**

Le PLU étant actuellement en cours de révision, la compatibilité entre l'AVAP et le PLU sera bien affirmée. Il est par ailleurs prévu que l'écriture des deux règlements se fasse de façon conjointe. L'objectif est d'arrêter les deux documents en même temps, pour proposer une enquête publique commune.

### 3. Description des caractéristiques principales de l'AVAP, notamment celles constituant un cadre pour d'autres projets ou activités

#### 3.1. Quels sont les objectifs de l'AVAP ?

L'AVAP de Fontenay-sous-Bois définit 3 ensembles d'objectifs transversaux :

##### **Objectifs urbains et paysagers**

- Préserver l'identité de chaque quartier de Fontenay-sous-Bois, en proposant des règles adaptées à leurs caractéristiques, et à leur nécessaire évolution.
- Veiller au maintien d'une réelle qualité paysagère et environnementale, au sein d'un territoire entièrement urbanisé : qualité des espaces libres, continuités écologiques, etc.

##### **Objectifs architecturaux**

- Identifier les constructions qui appartiennent à une typologie patrimoniale prise en compte par l'AVAP ;
- Proposer des règles architecturales adaptées permettant de préserver leurs qualités, tout en leur offrant des possibilités d'évolution.

##### **Objectifs environnementaux**

Le développement durable constitue le fil rouge de la démarche d'AVAP. L'objectif est double :

- Proposer des règles permettant l'articulation entre préservation architecturale et performances thermiques : comment isoler des constructions anciennes ?
- Proposer des solutions pour l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable : comment intégrer des panneaux solaires sur des constructions anciennes, des éoliennes individuelles, etc.

#### 3.2 L'AVAP va-t-elle encadrer des projets, si oui quels types de projets ? (se baser sur les grandes orientations et les objectifs retenus dans le cadre des études et des débats de la commission locale qui seront repris dans le rapport de présentation de l'AVAP)

L'AVAP n'encadre pas de projets concrets. Elle définit toutefois un cadre d'intervention pour les futures opérations et aménagements dans son périmètre, veillant au maintien d'une qualité paysagère, environnementale, urbaine et architecturale.

Elle permettra donc d'encadrer les grands projets définis dans le PLU (pour ceux qui seront situés dans le périmètre protégé), en renforçant la dimension qualitative.

**4. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire**  
(s'appuyer sur le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental pour caractériser les enjeux.)

**4.1. Milieux naturels et biodiversité**

Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des éléments de biodiversité remarquables? Si oui, préciser lesquels.	Si oui, quels sont les enjeux?
ZNIEFF de type 1 et 2, Autres inventaires biodiversité <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Basse vallée de l'Yerres (110001628)</b></li> <li>• <b>Forêt de Sénart (110001610)</b></li> <li>• <b>Les Grands Godeaux (110001631)</b></li> </ul>	Pas de ZNIEFF sur le territoire de Fontenay-sous-Bois.
Site Natura 2000	Pas de site Natura 2000 sur le territoire de Fontenay-sous-Bois.
Zone humide...	Pas de zone humide. Pas de zone définie d'Arrêté de Protection de Biotope Pas de corridor « Grande faune ».
Trames vertes et bleues	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France identifie, en partie Ouest du territoire (mais hors périmètre AVAP), une liaison « reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain ». Il s'agit d'une liaison établissant une connexion entre le parc des Beaumonts (à Montreuil, au nord) et le bois de Vincennes, au sud. L'Etat initial de l'Environnement réalisé dans le cadre de la révision du PLU s'attache à préciser de façon concrète la réalité de la trame verte à l'échelle du territoire.
Autres (précisez)	

4.2 Paysage	
Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des protections et des éléments majeurs ? Si oui, préciser lesquels.	Si oui, quels enjeux ?
Sites classés ou inscrits :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Site inscrit : « Franges du Bois de Vincennes »</li> </ul>	Site inscrit correspondant au lotissement du Bois (anciens terrains du Bois de Vincennes lotis à la fin du XIXe siècle, comptant de nombreuses demeures bourgeoises implantées sur des parcelles paysagées). Le site inscrit faisait déjà l'objet d'une protection au titre de la ZPPAUP.
Parcs et jardins :  <b>Parc de l'Hôtel de Ville</b>          <b>Fort de Nogent</b>	Le parc de l'hôtel de ville est situé à l'emplacement d'un ancien domaine historique. De cette époque, seul un escalier a été conservé. Par ailleurs, la présence de nombreux grands sujets apporte à ce parc une qualité particulière. Il s'agira donc de préserver les arbres remarquables et les vestiges du domaine historique, tout en veillant au maintien de la qualité des espaces libres.  L'ensemble formé par des espaces boisés, des équipements sportifs, des logements collectifs, le parc des Epivans et une zone de jardins ouvriers forme un écrin végétal accessible partiellement (le reste du Fort étant inaccessible au public, car terrain militaire). Cet espace vert constitue une zone de refuge pour la faune locale : il sera donc préservé. Son entretien et sa gestion devront respecter la faune et la flore présente et future. Cette espace a un couvert boisé assez important avec la présence de grands sujets, ceux-ci seront à préserver et entretenir par des professionnels qualifiés.
Alignements d'arbres remarquables  <b>Un certain nombre d'alignements sont identifiés au sein des périmètres de l'AVAP</b>	Les alignements anciens répertoriés devront être suivis, entretenus et replantés à l'identique si besoin.
Cônes de vue majeurs à préserver  <b>Identification d'un certain nombre de vues dans la cartographie du diagnostic.</b>	L'AVAP vise à maintenir ces vues, notamment en privilégiant les plantations basses.

### 4.3. Architecture et patrimoine, archéologie

<p>Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des protections ou des éléments patrimoniaux majeurs ?</p> <p>Si oui, préciser lesquels.</p>	<p>Si oui, quels enjeux?</p>
<p><b>Monuments classés au titre des Monuments Historiques :</b></p> <p><b><u>Monuments historiques</u></b></p> <p><b>1. L'église Saint-Germain l'Auxerrois</b></p>	<p>L'AVAP n'intervient pas directement sur l'évolution des Monuments historiques. Toutefois, les abords de l'Eglise sont compris dans le périmètre de l'AVAP, permettant de veiller au maintien de la qualité des espaces environnants.</p> <p>Le périmètre de protection de 500 mètres fera par ailleurs l'objet d'une modification (procédure de Périmètre de Protection Modifié, dans le cadre de la révision du PLU), pour gagner en cohérence avec le périmètre AVAP.</p>
<p>Des sites archéologiques ?</p> <p><b>Pas de site archéologique protégé, mais existence d'un potentiel.</b></p>	<p>Extrait de la notice produite par le Laboratoire départemental d'archéologie :</p> <p><i>« Les éléments concernant le patrimoine archéologique de Fontenay sont très minces, voire relativement inexistantes pour les périodes préhistoriques, en dehors de quelques ramassages anciens et mal documentés d'outils lithiques que l'on peut, peut-être mettre en relation avec la présence, dans le bois de Vincennes, de sépultures néolithiques sous dolmen.</i></p> <p><i>Les indices concernant la période médiévale sont mieux établis. »</i></p>

4.4 Énergie	
Le diagnostic préalable a-t-il identifié ?	Si oui, préciser
Le contexte climatique	Non abordé dans l'AVAP, mais abordé dans l'état initial de l'environnement du PLU en cours de révision.
Le potentiel énergétique	Thématique abordée dans le diagnostic thématique réalisé par H4.  Il existe un fort potentiel pour l'utilisation de la géothermie superficielle. Ce peut être par l'utilisation des nappes à faible profondeur ou de la chaleur du sol. Ainsi, il est possible de recourir à de la géothermie sur sondes. Les corbeilles géothermiques peuvent être également une solution pour les propriétés disposant d'une surface de foncier disponible. Ces solutions constituent une alternative intéressante au solaire thermique pour la production de chaleur d'origine renouvelable, car celui-ci est plus difficile à mettre en place sans porter atteinte à la dimension patrimoniale.
Des îlots de chaleur	Non abordé dans l'AVAP.
Autre (préciser) : la consommation énergétique	Le croisement entre performances thermiques des constructions et enjeux patrimoniaux fait l'objet d'une partie spécifique dans le diagnostic.
4.5 Eau	
Le périmètre de l'AVAP est-il concerné ? par :	Si oui, quels enjeux
La présence de nappes dont des nappes stratégiques pour l'alimentation de la population ?	Existence de nombreuses nappes du fait de la géologie du site. Mais aucune nappe stratégique (pas de point de captage).
Des problèmes d'imperméabilisation des sols	Non. Maintien de nombreux espaces verts privés. (à l'échelle de la commune, il y a 45 m <sup>2</sup> d'espaces verts publics et privés par habitant).

## 4.6 Cadre de vie

Le diagnostic préalable a-t-il identifié ? Si oui, préciser.	Si oui, quels enjeux?
Des problèmes de bruit	Le diagnostic de l'AVAP n'a pas porté sur cette question, qui a toutefois été traitée dans l'Etat initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision du PLU.
De la pollution lumineuse	Non.
La présence ou la volonté de développer des modes de déplacement doux, pouvant influencer sur l'aspect des espaces publics ou du mobilier urbain.	Oui, en articulation avec le PLU. La question des espaces publics et du mobilier urbain est directement abordée dans le diagnostic et les orientations de l'AVAP.
Autre (préciser) : La présence ou la volonté d'investir dans des matériaux moins énergivores sur le bâti existants et futur	Cette thématique fait l'objet d'une partie spécifique, réalisée par un bureau d'études spécialisé (H4). L'objectif est de parvenir à une juste articulation entre intérêt patrimonial et performances thermiques.

## 5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP

### Comment les divers enjeux suivants sont-ils pris en compte dans l'AVAP ?

**Les orientations retenues sont-elles susceptibles d'avoir des incidences négatives ou positives sur ces enjeux (si oui, préciser lesquels), à savoir :**

### 5.1 Les enjeux de biodiversité

- Maintien de la biodiversité en ville
- Gérer les espaces plantés de manière adaptée et respectueuse
- Favoriser des principes respectueux du développement durable :
  - o Récupération des eaux pluviales ;
  - o Facilité d'entretien et de gestion ;
  - o Mise en place de plantes indigènes ;
  - o Absence de produits phyto-sanitaires ;
  - o Etc.

-Restaurer la continuité écologique de façon à "connecter" les cœurs d'îlots entre eux.

**Incidence positive** : l'un des objectifs de l'AVAP est de favoriser la qualité des espaces verts du territoire, tout en favorisant leur accès à tous. Par ailleurs, l'importance des espaces verts privés est bien mise en évidence.

## 5.2 Les enjeux du paysage

- Protéger un certain nombre de vues panoramiques et percées visuelles ;
- Maintenir les espaces verts structurants ;
- Protéger le paysage urbain des rues : fronts urbains, alignements plantés, jardins de frontage, etc.

**Incidence positive** : l'AVAP compte un grand nombre d'orientations paysagères, qui visent à la fois à préserver les paysages en place, et à veiller à la qualité du traitement des espaces libres. L'AVAP compte notamment une aire patrimoniale dédiée au paysage.

## 5.3 La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain

Le territoire de Fontenay est déjà entièrement urbanisé. L'AVAP ne vise donc pas à maîtriser l'étalement urbain. Elle veille toutefois à favoriser une gestion économe et qualitative de l'espace, tout en permettant une évolution des tissus existants (nombreux enjeux pour Fontenay-sous-Bois, commune du Grand Paris).

**Incidence nulle** : l'AVAP vise à encadrer l'évolution des quartiers pavillonnaires remarquables pour lesquels elle est applicable. Toutefois, les objectifs de l'AVAP mentionnent bien la nécessité de permettre l'évolution de ces quartiers, notamment vers une éventuelle densification maîtrisée.

## 5.4 Le climat et les énergies renouvelables (économie, isolation, production énergie renouvelable respectueuse du patrimoine...)

- Mieux isoler le patrimoine bâti avec des matériaux appropriés
- Produire des énergies renouvelables respectueuses du patrimoine et de la biodiversité.

**Incidence positive** : une étude spécifique sur ces thématiques, réalisée par un bureau d'études spécialisé en la matière (H4) est intégrée au diagnostic AVAP, et fera l'objet de traductions réglementaires et de recommandations.

## 5.5 L'eau (qualité, température, géothermie, pompage, forage, ressource en eau potable)

Ces questions sont directement traitées dans l'état initial de l'environnement, réalisé dans le cadre de la révision du PLU.

**Incidence nulle** : l'AVAP n'intervient pas directement sur ces questions. La mise en œuvre du projet patrimonial ne conduira toutefois pas à une dégradation de la ressource en eau.

## 5.6 Le cadre de vie (effets de l'isolation, espaces publics...)

- Participer à la conservation du patrimoine bâti.
- Renforcer le lien social entre les habitants via les espaces publics.

**Incidence positive** : l'AVAP propose un diagnostic exhaustif de l'architecture du territoire, et définit des objectifs de préservation et d'encadrement de l'évolution qui seront traduits réglementairement. Les espaces publics clés du territoire sont identifiés et analysés, et des pistes quant à leur aménagement sont proposés. La question du mobilier urbain est également abordée.

## 5.7 Autres : Préciser

8

## 6. Eléments complémentaires que la collectivité souhaite communiquer

Documents joints :

Délibération du Conseil municipal actant la révision de la ZPPAUP et transformation en AVAP.

DIAGNOSTIC

Diagnostic AVAP : « 1.FSB\_Diagnostic\_31.12.13.pdf »

Diagnostic Energie et performances thermiques : « 131219 - H4 - Diagnostic Energie AVAP.pdf »

ORIENTATIONS

« 1.FSB\_Orientations\_reglementaires.pdf »

Cartographie des aires patrimoniales : « 1.Zonage\_Fontenay\_A0.pdf »

9