



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARISESTMARNE&BOIS**

Ville de Fontenay-sous-Bois

**CREATION DE LA ZAC AUCHAN GARE A FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)
dans la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes**

**MOTIFS JUSTIFIANT LA DECISION D'AUTORISER LA CREATION DE LA ZAC
(article L.123-19-1 du code de l'environnement)**

Préambule

Conformément à l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, le présent document expose les motifs de la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois émis à la suite de la participation du public par voie électronique (PPVE) sur la création de la ZAC Auchan Gare dans le périmètre de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

Cette décision donne lieu à la création de la ZAC Auchan Gare au sein de laquelle il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions à vocation de logements, de développement économique, de commerces et d'équipements, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre de 256 000 m² de surface de plancher affectés pour 36% à des logements, 45% à du développement économique, 15% à des commerces et 3% à des équipements.

Conformément aux dispositions des articles L.122-1-1 et R.122-7-I du Code de l'Environnement, le projet étant soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact actualisée et la demande d'autorisation déposée a été transmis pour avis par le Territoire à l'autorité environnementale (MRAe) ainsi qu'aux collectivités territoriales intéressées par le projet (Commune de Fontenay-sous-Bois).

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7-II du Code de l'Environnement, l'autorité environnementale (MRAe) a émis dans les 2 mois suivant cette saisine un avis en date du 24 avril 2024, ainsi que la Commune de Fontenay-sous-Bois.

Préalablement à la décision de création de ZAC, une PPVE a été organisée conformément aux articles L.123-19 et suivants du code de l'environnement pendant au moins 30 jours consécutifs, du 10 juin au 12 juillet 2024 inclus. Durant cette PPVE, le dossier de création de la ZAC Auchan Gare comprenant l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la commune de Fontenay-sous-Bois ont été portés à la connaissance du public.

Une contribution a été reçue par voie électronique, portant sur le montage procédural en lien avec l'existence d'une concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, sur le projet immobilier « Gaya », sur la nécessité de réaliser les aménagements pour améliorer le cadre de vie des habitants et sur des demandes de précisions calendaires.

A l'issue de la participation du public, conformément aux obligations des articles L123-19, L123-19-1 et R123-46-1 du Code de l'Environnement, une synthèse des observations et propositions du public a été réalisée et des réponses ont été apportées par l'EPT, par la SPL Marne-au-Bois, aménageur de la ZAC « Auchan Gare ». Le document de synthèse des observations, ainsi que le présent document exposant les motifs de la décision de création de la ZAC Auchan Gare, sont consultables par le public, pendant un an :

- sur le site internet de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois ainsi que sur le site internet de la Commune de Fontenay-sous-Bois,

et

- aux Services Techniques et Urbanisme (Direction du Développement Urbain) de la Commune de Fontenay-sous-Bois, 6 rue de l'Ancienne Mairie, 94120 à Fontenay-sous-Bois, sur support papier, aux horaires d'ouverture au public

Motifs et considérations justifiant d'autoriser le projet

Considérant que le secteur Auchan Gare s'inscrit dans une opération d'aménagement globale d'environ 80 hectares dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs,

Considérant que l'aménagement du secteur « Auchan Gare », objet de la future ZAC du même nom, poursuit les objectifs suivants :

- Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine que représente le centre commercial,
- Introduire de la mixité afin de faire de ce secteur un quartier vivant, en soirée comme en

- journée, en semaine comme le week-end,
- Profiter du redéveloppement d'ampleur du pôle gare pour requalifier et redynamiser le patrimoine tertiaire,
- Revaloriser les équipements publics structurants existants et penser les besoins de demain,
- Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois,

Considérant qu'à l'intérieur de ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions à vocation de logements, bureaux, commerces et équipements, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre de 256 000 m² de surface de plancher affectés pour 36% à des logements, 45% à du développement économique, 15% à des commerces et 3% à des équipements.

Considérant que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation comprenant notamment le programme global prévisionnel des constructions
- Le plan de situation de la zone
- Le plan de délimitation de la zone
- L'étude d'impact, accompagné des avis de l'autorité environnementale et de la Commune de Fontenay-sous-Bois, et du mémoire en réponse adressé à ladite autorité environnementale par l'EPT,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement,

Considérant que l'analyse actualisée des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement, à savoir les milieux physiques et naturels, paysage, patrimoine et milieu humain,

Considérant que l'évaluation environnementale du projet a permis d'apprécier de façon satisfaisante ses incidences sur l'environnement ainsi que les mesures déjà prises ou à prendre pour éviter, réduire ou compenser ses dernières,

Considérant les mesures décrites dans l'étude d'impact destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement, annexée à la présente délibération ainsi que les modalités de suivi des incidences sur l'environnement ou la santé humaine, en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement,

Considérant que la délibération qui approuve le dossier de création de la ZAC Auchan Gare est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, et qu'elle précise à ce titre :

- les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, celles-ci étant récapitulées ci-dessous de façon synthétique :

Synthèse des incidences et des mesures mises en place (permanentes, temporaires, directes, indirectes, à court/moyen/long terme), par thématiques :

La nature des incidences est classée selon les catégories suivantes :

- Positive ⊕, nulle ⊖ ou négative ⊖ ;
- Directe ou indirecte ;
- Avec un effet permanent ou temporaire ;
- Dont l'effet interviendra à court, moyen ou long terme.

1) Démographie, habitats, développement économique et social

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une offre résidentielle renforcée et mixte socialement : renouvellement, réhabilitation et restructuration du parc immobilier existant	X		X		X				
Un chantier générateur d'emplois	X			X	X				
Le développement d'offre commerciale ouverte sur le quartier en rez-de-chaussée et de nouveaux équipements	X		X			X			
La conservation des logements Batigère sur le secteur de projet	X		X		X	X	X	R1 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER FAIBLES NUISANCES	Faible
Une perturbation de l'accès aux équipements en phase chantier		X		X	X			R1 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER FAIBLES NUISANCES	Faible

2) Mobilités et déplacements

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une politique volontariste de limitation de l'usage de la voiture		X	X			X	X		
Des flux d'usagers vers la gare de Val de Fontenay améliorés	X		X		X				
Un développement de réseaux viaires dédiés aux piétons et aux cycles dans le cadre du projet par rapport à l'existant	X		X			X			
Des flux routiers réduits dans le cadre du projet par rapport à l'existant	X		X			X			
Une perturbation de la circulation en phase chantier	X			X	X			R1 : LA REORGANISATION DE LA CIRCULATION	Modéré
Des capacités de voiries plus faibles pouvant engendrer des phénomènes ponctuels de saturation du trafic	X		X	X				R2 : REALISER UN ETUDE DE TRAFIC SPECIFIQUE SUR LA MISE EN ŒUVRE DU REAMENAGEMENT DE LA PLACE DE GAULLE	Faible

3) Paysage et patrimoine

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une amélioration paysagère globale du site en phase exploitation	X		X			X			
Une conservation d'une grande partie du patrimoine végétal du quartier	X		X		X				
Le renforcement des espaces végétalisés sur le secteur, à l'origine de la création d'un maillage vert qualitatif	X		X		X				
L'agrandissement du parc des Olympiades, à l'origine du « parc augmenté »	X		X		X				
Un désenclavement du quartier par la création de nouvelles traversées et le déploiement d'un maillage continu de cheminements doux	X		X		X				
Le réaménagement des espaces publics structurant du quartier, à l'origine d'un cadre paysager qualitatif	X		X		X				
Une valorisation paysagère par la gestion alternative des eaux pluviales		X	X			X			
L'ouverture de la zone commerciale extérieure sur le quartier	X		X			X			
Une mixité de l'offre immobilière entraînant une diversification et une intégration des formes urbaines	X		X		X				
Un impact visuel important en phase chantier	X			X	X			R1 : MISE EN PLACE D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible
Un risque de dégradation du patrimoine arboré en phase travaux	X			X	X			R2 : MISE EN PLACE DE PROTECTION PHYSIQUE SUR LES TRONCS ET DE TRACES DES VEHICULES DE CHANTIER	Nulle
Un abattage d'arbres impactant les paysages du quartier	X		X		X			C1 : REMPLACEMENT DE CHAQUE ARBRE ABATTEU PAR LA PLANTATION DE TROIS NOUVEAUX ARBRES	Suppression des arbres existants

4) Biodiversité et continuités écologiques

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction		Niveau d'impact
Habitats et espèces floristiques associées					
Plantation de Robinier faux-acacia	Destruction / Altération d'habitats	Négligeable	(R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes		Négligeable
Jardins/Parcs urbains/Pelouses ornementales		Négligeable	(R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes		Négligeable
Bâtiments		Négligeable	/		Négligeable
Surfaces artificialisées		Négligeable	/		Négligeable
Avifaune nicheuse					
Avifaune des milieux boisés ou arborés (Faucon crécerelle, Roitelet huppé)	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Avifaune des milieux buissonnants (Accenteur mouchet)	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières (R2.1p - R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Avifaune des milieux bâtis (Moineau domestique, Bergeronnette grise, Martinet noir)	Destruction d'individus	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières (R2.2i) Installation de nichoirs (Moineau domestique et martinet noir - avant travaux)		Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de nichoirs (Moineau domestique et martinet noir) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Avifaune des zones humides	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction		Niveau d'impact
Avifaune en période interuptiale					
Avifaune des milieux boisés ou arborés	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Avifaune des milieux buissonnants	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Avifaune des milieux bâtis	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.2i) Installation de nichoirs (Moineau domestique et martinet noir)		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de nichoirs (Moineau domestique et martinet noir - avant travaux) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Herpétofaune					
Reptiles	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Entomofaune					
Rhopalocères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1p et R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale		Positif
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site		Faible

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction		Niveau d'impact
Orthoptères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1p et R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale		Positif
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site		Faible
Mammifères					
Mammifères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Chiroptères (Pipistrelle commune)	Destruction d'individus	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1i) Vérification des arbres à enjeux chiroptères et abattage adapté (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.2i) Installation de gîtes à chiroptères (avant travaux) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de gîtes à chiroptères (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie (avant travaux)		Faible
IMPACTS INDUITS ET CUMULES					
Impacts indirects et induits	Aucun impact indirect ou induit				
Impacts cumulés	Aucun impact significatif				
AUTRES IMPACTS					
Trame Verte et Bleue	Impacts Globaux	Aucun impact significatif	/		Aucun impact significatif
Ensemble des zonages			/		

5) Santé urbaine et habitabilité du quartier

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATI-ON DES MESURES
Un développement d'une gestion alternative des eaux pluviales, permettant de limiter les ruissellements et de favoriser l'infiltration locale	X		X		X	X			
Un projet soumis à un risque de mouvement de terrain fort à prendre en compte		X	X		X			R1 : MISE EN ŒUVRE D'UNE GESTION LOCALE DES EAUX PLUVIALES REDUISANT LA CONCENTRATION DES EFFETS DE RUISSELLEMENTS ET DONC DES MOUVEMENTS DE SOLS R2 : REALISATION D'UNE ETUDE GEOTECHNIQUE ET MISE EN ŒUVRE DE FONDATIONS ADAPTEES AUX RISQUES	Faible
Une exposition d'un plus grand nombre d'habitants à un risque de transport de matière dangereuse en lien avec le passage de l'A86 et ses voies d'insertion		X	X			X		R3 : EVITER LA CREATION DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS SENSIBLES AUTOUR DE LA VOIE DE CHEMIN DE FER	Modérée
Une potentielle exposition de nouveaux habitants et usagers à un risque de pollution des sols		X	X			X	X	R4 : MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE DE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE POLLUTION DES SOLS E1 : INTERDIRE L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS SENSIBLE SUR DES SOLS POLLUES	Faible
Un risque de pollution des sols en phase chantier		X		X	X			R5 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER PROPRE	Faible

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Des réhabilitations et des constructions de nouveaux logements et équipements plus performants en matière de confort acoustique et de qualité de l'air intérieur	X		X		X				
Une stabilité ou une augmentation très limitée des polluants avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
La création du projet impactant très faiblement l'Indice Pollution Population	X		X			X	X		
Une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires stable avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
Des niveaux sonores améliorés en façades des nouveaux bâtiments et comparables à ceux observés actuellement dans le cadre du projet	X		X		X			R1 : ELOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES	Faible
Le maintien des ambiances sonores mesurées actuellement dans le cadre du projet (période diurne et nocturne)	X		X		X			R1 : ELOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES	Faible
Une exposition acoustique importante au niveau des façades de bâtiments proches de la voie ferrée	X		X		X			R1 : ELOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES	Faible
Des nuisances sonores à prévoir en phase chantier	X		X		X			R2 : MISE EN PLACE D'UNE CHARTE FAIBLE NUISANCE	Faible
Des pollutions de l'air et de la poussière à prévoir en phase chantier	X			X	X			R3 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible

6) Durabilité des ressources

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATI-ON DES MESURES
Un projet améliorant la perméabilité des sols et améliorant par conséquent la gestion des eaux pluviales en phase exploitation	X		X			X			
Un objectif de gestion vertueuse des eaux pluviales	X		X			X	X		
La gestion des eaux pluviales intégrée aux principes d'aménagement	X		X			X	X		
Un projet qui positionne l'eau pluviale comme ressource	X		X			X	X		
Le déploiement d'une palette importante d'outil pour la gestion des eaux pluviales sur le projet	X		X			X	X		
Le projet de parc augmenté sur la ZAC Auchan-Gare permettant d'offrir des espaces végétalisés importants	X		X			X	X		
La mise en place d'une plateforme de réemploi des matériaux à l'échelle du projet implanté sur le site Pérépôle (à proximité du site de projet ZAC Auchan Gare)		X		X	X				
La mise en place d'une stratégie carbone à l'échelle du quartier de Val-de-Fontenay		X	X			X	X		
La mise en place d'une politique anti-gaspillage sur le secteur Auchan-Gare	X		X			X			
Une généralisation des consignes des emballages en verre et une maximisation de la vente en vrac sur le secteur Auchan-Gare	X		X			X			
Mise en place d'une filière de créations de sols fertiles à partir des déchets de chantier		X		X	X				
Une augmentation de la consommation d'eau à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R1 : DISPOSITIFS D'ECONOMIE DES CONSOMMATIONS DANS LES LOGEMENTS	Modérée

INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une forte augmentation de rejet d'eau usée à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R2 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS A LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU R3 : DEMANDE DE RACCORDEMENT AU CONCESSIONNAIRE ET ADAPTATION DU DEBIT AUX CAPACITES RESIDUELLES R4 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS A LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	Modérée
Un risque de pollution des eaux souterraines lors de la phase chantier	X			X	X			R5 : ELABORATION D'UNE CHARTE DE CHANTIER	Faible
Des terres possiblement polluées à excaver et traiter en phase chantier	X			X	X			R6 : UNE GESTION DES DEBLAIS	Modérée
Une augmentation de la quantité de déchet en lien avec l'arrivée de nouvelles populations		X	X			X		E1 : MISE EN PLACE DE STOCKAGE OU DE POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES POUR LA GESTION DES BIODECHETS R7 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS A LA PRATIQUE DU ZERO-DECHETS ET A L'IMPORTANCE DU TRI ET DU COMPOSTAGE R8 : PREVOIR DANS LES CUISINES UN ESPACE INTEGRE AU MOBILIER SUFFISANT POUR ACCUEILLIR CHAQUE TYPE DE DECHETS R9 : ANTICIPER LA PRODUCTION DE DECHETS LIES A L'EMMENAGEMENT	Modérée
Une production importante de déchets de démolition								R10 : UNE STRATEGIE DE REEMPLOI A L'ECHELLE DU QUARTIER* R11 : VERS UN EQUILIBRE DEBLAIS / REMBLAIS R12 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Modérée

INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un projet de renouvellement urbain permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments		X	X			X	X		
Le développement d'une stratégie carbone dans le cadre du projet	X		X		X				
Développement d'une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à améliorer le confort climatique et la résilience		X	X			X	X		
Une réhabilitation des bâtiments existants pour des bâtiments plus performants permettant de réduire les consommations énergétiques du quartier		X	X		X				
De nouvelles consommations énergétiques par les logements supplémentaires, équipements et commerces à l'échelle du quartier		X	X			X	X	R1 : L'UTILISATION D'ENERGIE RENOUVELABLE AU SEIN DU PROJET R2 : UN PARC DE LOGEMENTS PERFORMANT ENERGETIQUEMENT R3 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS SUR LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES A TRAVERS LE LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS ET UN LIVRET D'USAGE	Modérée
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase chantier	X				X			R4 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible
Une utilisation de matériaux engendrant indirectement des émissions de CO2		X	X		X			E1 : UNE REHABILITATION D'UNE PARTIE DES BATIMENTS EXISTANTS R5 : STRATEGIE BAS CARBONE	Modérée
Une phase chantier émettrice de polluants atmosphériques	X			X	X			R6 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase exploitation		X	X			X	X	E2 : UNE REHABILITATION D'UNE PARTIE DES BATIMENTS EXISTANTS R7 : STRATEGIE BAS CARBONE	Faible

- et que l'ensemble de ces incidences, de ces mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités du suivi de ces incidences sur l'environnement ou la santé humaine sont toutes détaillées dans l'étude d'impact susmentionnée faisant partie du dossier de création de la ZAC.

Considérant les recommandations formulées par l'Autorité Environnementale (MRAe) dans l' « Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) » en date du 24 avril 2024, auxquelles la SPL MAB a apporté des précisions et des compléments dans le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » rendu le 5 juin 2024, et ce sur l'ensemble des thématiques abordées par la MRAe, à savoir :

- Articulation avec les documents de planification existants
- Justification des choix retenus et solutions alternatives
- Déplacements et pollutions associés (bruit et air)
- Stationnement automobile
- Mobilités actives
- Pollution sonore
- Pollution de l'air

- Gestion de l'eau
- Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre
- Les travaux et leurs effets cumulés

Considérant que la concertation préalable à la création de la ZAC auprès de la population et des autres personnes intéressées, ainsi que la mise à disposition du projet de dossier de création de la ZAC et de l'étude d'impact spécifique au secteur Auchan Gare sont respectivement achevées, pour la première depuis le 9 décembre 2021 et pour la seconde depuis le 12 juillet 2024, date marquant la clôture de la participation du public. Le bilan de la concertation, ainsi que celui de la mise à disposition de l'étude d'impact (synthèse des observations et propositions) ont donc été dressés et pris en compte avant la création de la ZAC.

Pour les motifs précédemment cités, l'autorité compétente pour créer une zone d'aménagement concerté (ZAC), à savoir l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, a décidé par son Conseil de Territoire en date du 15 octobre 2024 d'approuver le dossier de création de la ZAC « Auchan Gare » et en conséquence de créer la ZAC « Auchan Gare » au sein de la concession d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.