



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Pontault-Combault

**Modification n°1 du PLU**

Evaluation Environnementale

*Document approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2023*

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1.....</b>	<b>2</b>
<b>ELEMENTS DE CADRAGE .....</b>	<b>2</b>
1.1.    ELEMENTS DE CADRAGE.....	3
1.2.    DEMARCHES AUPRES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	8
1.3.    CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	10
<b>CHAPITRE 2.....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES .....</b>	<b>11</b>
2.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) .....	12
2.2. AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	17
2.3. LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES.....	19
<b>CHAPITRE 3.....</b>	<b>21</b>
<b>ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : .....</b>	<b>21</b>
3.1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	22
3.2. LE MILIEU NATUREL .....	26
3.3. LE PAYSAGE .....	38
3.4. LE PATRIMOINE .....	44
3.5. LES INFRASTRUCTURES ET LES CIRCULATIONS .....	45
3.6. NUISANCES SONORES .....	54
3.7. RISQUES NATURELS ET RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	58
3.8. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DU SECTEUR LOUVETIERE.....	60
<b>CHAPITRE 4.....</b>	<b>62</b>
<b>EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>62</b>
4.1. EVALUATION DES INCIDENCES DE L'OAP LOUVETIERE .....	63
4.2. EVALUATION DES INCIDENCES DE L'OAP GARE .....	74
4.3. EVALUATION DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES .....	75
<b>CHAPITRE 5.....</b>	<b>82</b>
<b>PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>82</b>
5.1. MESURES CONCERNANT LES SOLS .....	83
5.2. MESURES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX.....	84
5.3. MESURES CONCERNANT L'AIR.....	84
5.4. MESURES CONCERNANT LE MILIEU NATUREL .....	87
5.5. MESURES CONCERNANT LE PAYSAGE .....	88
5.6. MESURES CONCERNANT LES DEPLACEMENTS .....	90
5.7. MESURES CONCERNANT LES NUISANCES SONORES .....	91
<b>CHAPITRE 6.....</b>	<b>92</b>
<b>CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS.....</b>	<b>92</b>

# CHAPITRE I

## ELEMENTS DE CADRAGE

---

## 1.1. Eléments de cadrage

---

La commune de Pontault-Combault dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 septembre 2011 et révisé le 20 mai 2019. Cependant, afin d'ajuster le projet communal, il s'avère nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune.

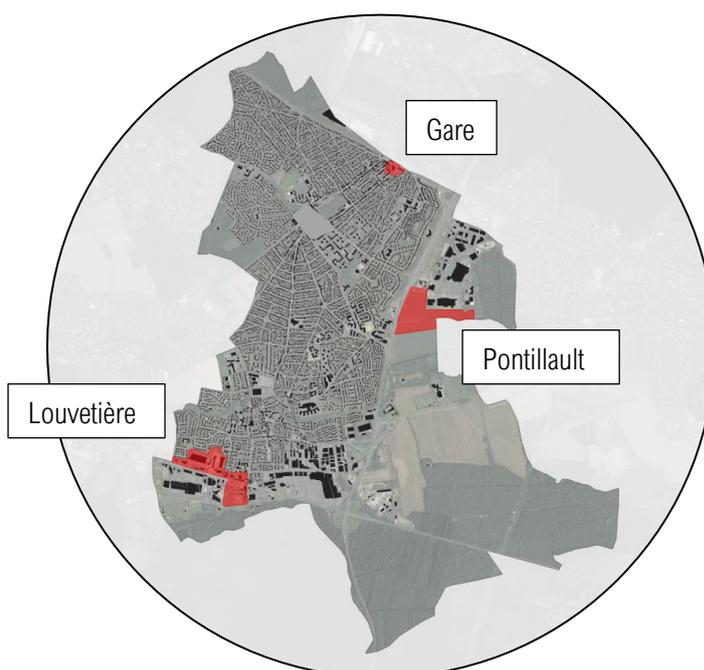
Dans le cadre de la modification du PLU, **deux objectifs principaux** sont poursuivis :

1- Tout d'abord, la commune entend **contraindre davantage, sans pour autant les interdire, les développements urbains** :

- **dans le centre ancien** (secteur UA), du fait de l'étroitesse des rues, du fonctionnement du quartier...
- **le long des grands axes** (secteur UBb : avenues Charles Rouxel, République, De Gaulle), afin de préserver le patrimoine architectural local,
- et **dans le secteur pavillonnaire** (secteur UCa), du fait de l'apparition progressive de petits collectifs qui dénaturent le secteur, sans contribuer à l'effort SRU.

2- Ces restrictions sont réalisées **au profit de projets de densification et de requalification urbaine, au Nord (OAP Gare) et au Sud (OAP Louvetière)** du territoire communal.

La densification des deux secteurs devrait permettre, à terme mais dans le cadre d'un phasage opérationnel (lié notamment à la « dureté foncière »), la réalisation de l'ordre de 2 500 logements diversifiés (à affiner en fonction des études de programmation) (tant en terme de typologie, qu'en terme de financement), de commerces / services et d'équipements publics, accompagnés d'espaces publics qualitatifs (espaces verts, placettes...). Cela permettra de répondre aux besoins, à moyen – long termes, de la population locale.

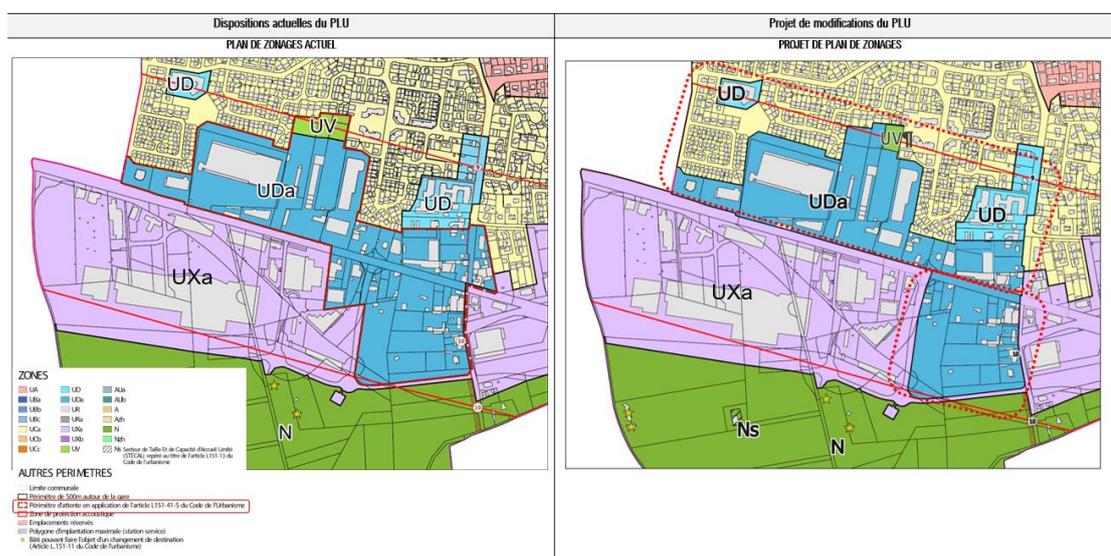


Ces projets doivent permettre le développement de logements diversifiés, de commerces et d'équipements publics. Pour mener à bien ces projets structurants, l'adaptation du PLU doit permettre :

- La suppression du périmètre d'attente sur la zone UDa qui s'accompagne de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite OAP Louvetière, afin de permettre à la collectivité de maîtriser le devenir du secteur de « renouvellement urbain ».

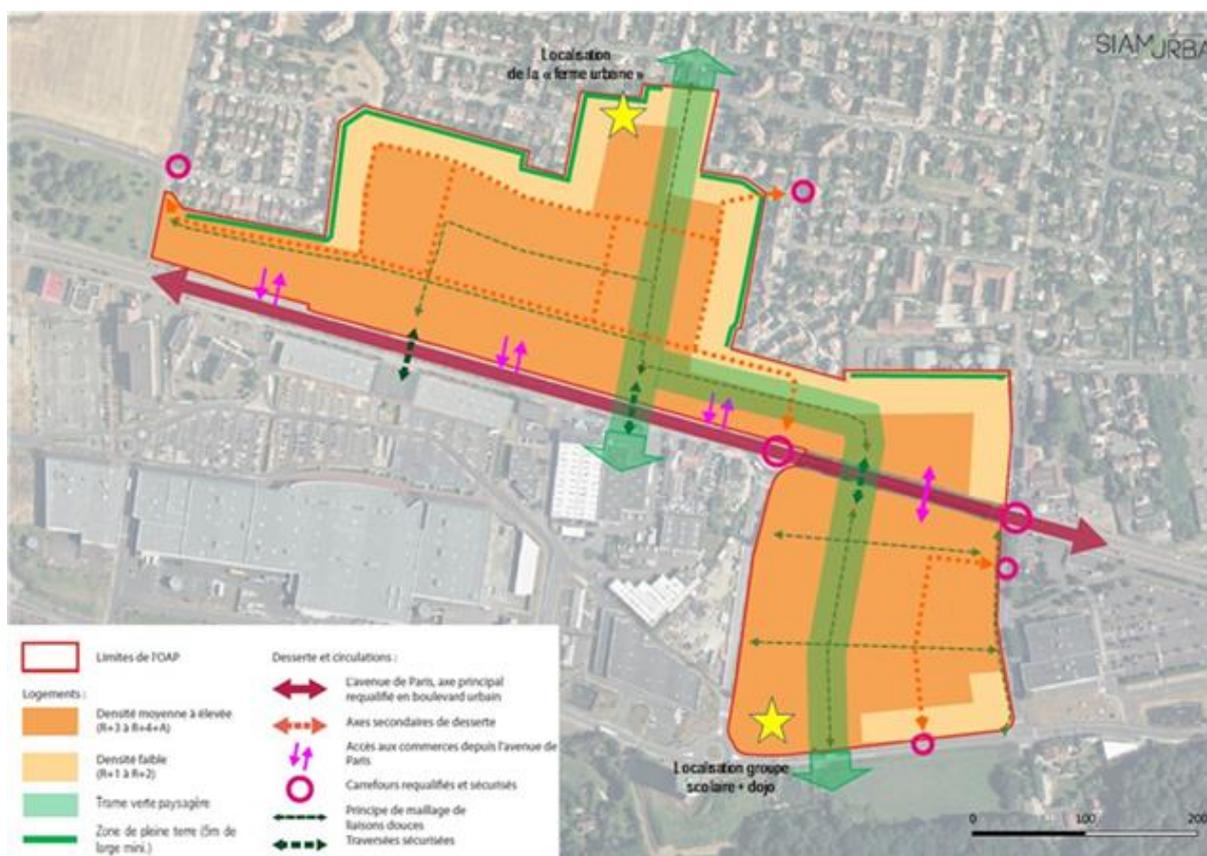


Le périmètre d'attente (en application de l'article L151-41-5 du Code de l'urbanisme), concernant la zone UDa, est supprimé sur le plan de zonages et des ajustements des limites de la zone UDa sont effectués afin de tenir compte de l'existant.



Par ailleurs, la Commune souhaite lever le « périmètre de gel » pour deux raisons :

- La première est que le projet des élus s’appuie sur la priorisation de projets de densification et de requalification urbaine (« reconstruire la ville sur la ville »), au Nord (OAP Gare) et au Sud (OAP Louvetière) du territoire communal, ceci afin de limiter l’étalement urbain et de réduire la consommation foncière d’espaces naturels et/ou agricoles. Ces projets doivent permettre le développement de logements diversifiés, de commerces et d’équipements publics. La conception de ce nouveau quartier doit permettre l’obtention du Label Biodiversity, ou autre label/référentiel équivalent.
- La seconde est que les premières réflexions ont été engagées et ont permis de définir une Orientation d’Aménagement et de Programmation sur le secteur. Ces premiers éléments, validés politiquement, suffisent à poursuivre la démarche de lever le « périmètre de gel ». Aujourd’hui, des études thématiques ont été engagées pour permettre d’évaluer les incidences sur l’environnement. Cependant, le projet urbain étant encore à l’étude, les impacts ne peuvent être qu’incomplets.



Rappelons qu’il s’agit d’une zone urbaine hétéroclite, sans cohérence d’ensemble. A terme, le futur projet ne peut qu’améliorer le fonctionnement et l’esthétique du secteur, et ainsi réduire les incidences sur l’environnement et la santé.

La réalisation du projet de Louvetière sera échelonnée dans le temps. Plusieurs phases opérationnelles sont envisagées.



Les phases 1a Sud et 1b devront être concomitantes dans leur réalisation.

L'aménagement du tronçon du boulevard urbain correspondant devra également être réalisé en même temps, afin d'assurer les liaisons entre ces 2 secteurs.

L'ouverture du chantier de la phase 2 est conditionnée à l'achèvement des phases 1a et 1b en ce qui concerne l'ensemble des locaux d'activités/ commerces, les logements, les voiries et espaces publics les accompagnant, ainsi qu'à l'aménagement du tronçon de la RD 604 entre la phase 1b et la 1a Sud.

Surface (hors RD604) :

Phase n°1a Nord : 0,86 ha

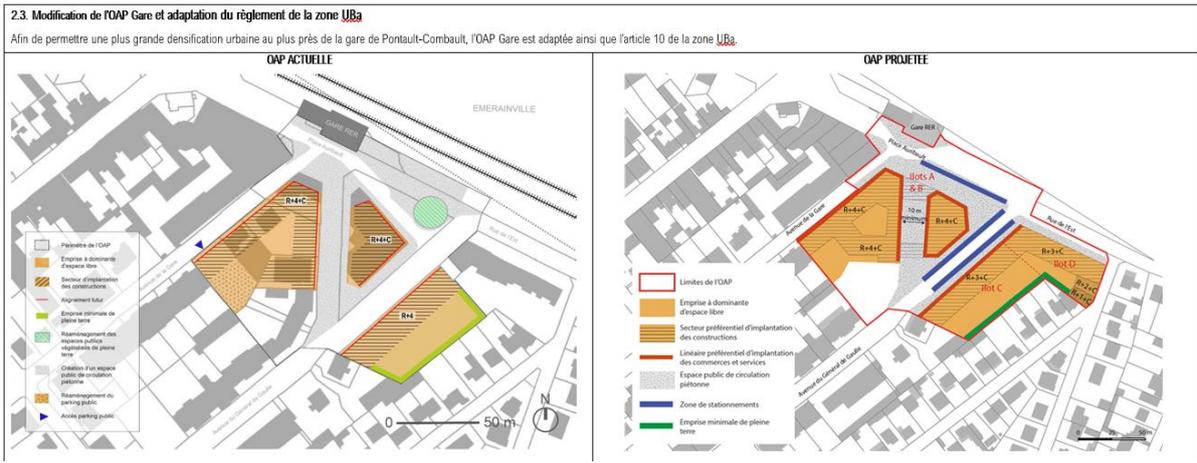
Phase n°1a Sud : 5,15 ha

Phase n°1b : 2,25 ha

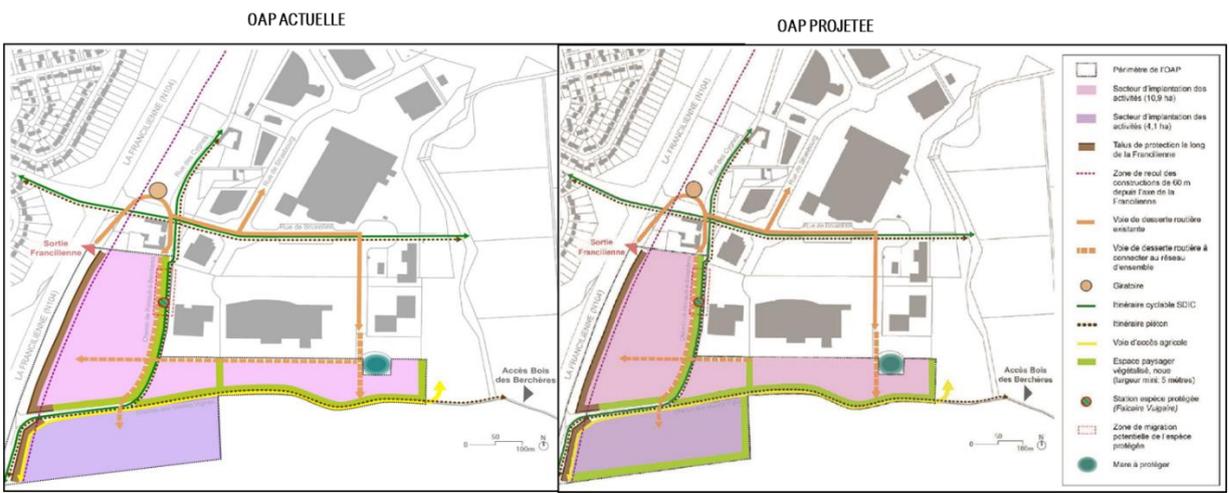
Phase n°2 : 8,23 ha

- **la modification de l'OAP Gare,**

Afin de permettre une plus grande densification urbaine au plus près de la gare de Pontault-Combault, l'OAP Gare est adaptée.



- une **modification du règlement de la zone AUa** (zone d'activités de Pontillault) **et de l'OAP**, afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés situées actuellement dans le secteur UDa (OAP Louvetière) et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune.
- La suppression du principe de voie de desserte interne permet d'éviter la création de petites parcelles et ainsi laisse la possibilité aux activités ayant besoin d'emprises foncières conséquentes, actuellement implantées sur le secteur de la Louvetière, de se déplacer vers Pontillault, une zone plus adaptée à leurs besoins.



Le profil de voie sera adapté en fonction de la zone de migration potentielle de l'espèce protégée (Falcaire Vulgaire).

## 1.2. Démarches auprès de l'Autorité Environnementale

---

Conformément aux articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme, une demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Pontault-Combault a été reçue le 9 avril 2021 par l'Autorité Environnementale.

En réponse à cette demande d'examen au cas par cas, la MRAe a décidé de soumettre la procédure à évaluation environnementale (décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2021-6243 en date du 03/06/2021).

### L'Autorité Environnementale (MRAE) justifie cette décision en prenant en considération :

- l'exposition des occupants futurs du secteur « Louvetière » :
  - aux nuisances (bruit et pollution de l'air) induites par la présence d'infrastructures de transport, et par l'accroissement des déplacements automobiles lié à l'aménagement du site ;
  - aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ;
- sur le secteur « Louvetière » , la prise en compte des enjeux paysagers, compte tenu de la localisation dudit secteur en entrée de ville, ainsi que la biodiversité.

Plus précisément, les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU sont explicités dans les points ci-dessous :

*« - Considérant en particulier que l'aménagement du secteur « Louvetière » destiné à l'accueil de logements, de commerces et d'activités, et d'équipements, avec notamment la réalisation d'un groupe scolaire, est susceptible d'exposer les futurs occupants à des risques et nuisances (pollution des sols, nuisances sonores et pollution de l'air) générés par le trafic routier de la RD 604 de catégorie 2 en matière de classement sonore;*

*- Considérant par ailleurs que le secteur « Louvetière » est situé en entrée de ville sud de Pontault-Combault et, pour sa partie localisée au sud de la RD 604, au droit d'espaces en friche **prolongeant les espaces naturels liés à la forêt de Notre-Dame**, qui comportent quelques espèces protégées ;*

*- Considérant que la révision du PLU de Pontault-Combault a été soumise à évaluation environnementale, qu'au vu de cette évaluation environnementale, **la MRAe a émis l'avis n° 2018-22 du 28 mars 2018**, puis, à la suite de modifications du projet de révision du PLU intervenues après suspension de l'enquête publique, **l'avis n° 2018-61 du 26 octobre 2018**, ce dernier avis relevant que le choix d'aménagement du secteur « Louvetière » n'était pas justifié au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé et que ces incidences n'étaient pas analysées ;*

- *Considérant qu'il n'était pas possible, lors de la révision du PLU de Pontault-Combault, de procéder à une analyse des incidences environnementales liées à l'aménagement du secteur « Louvetière » compte tenu de l'absence de projet d'urbanisme suffisamment défini à ce stade de la procédure, justifiant l'institution de la servitude définie en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sur ce secteur ;*

- *Considérant en revanche qu'au stade de la présente modification de PLU, la levée de ladite servitude sur le secteur « Louvetière » est justifiée par la définition d'un projet d'aménagement dont les caractéristiques apparaissent suffisamment connues pour procéder à une analyse de leurs incidences sur l'environnement et la santé, **et compléter ainsi l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLU ;***

- *Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Pontault-Combault est susceptible d'avoir des **incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.** »*

### 1.3. Contenu de l'évaluation environnementale

---

Article R151-3 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3)

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

**Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »**

## CHAPITRE 2

# ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES

---

*« Le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; »*

## 2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

---

Le principe de l'élaboration d'un Schéma directeur couvrant l'ensemble du territoire régional est inscrit à l'article L.141-1 du Code de l'urbanisme. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Il s'agit d'un document de planification stratégique dont l'objectif est la maîtrise de la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Comme le prévoit l'article L.141-1, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. »

Le SDRIF est élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport. Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013.

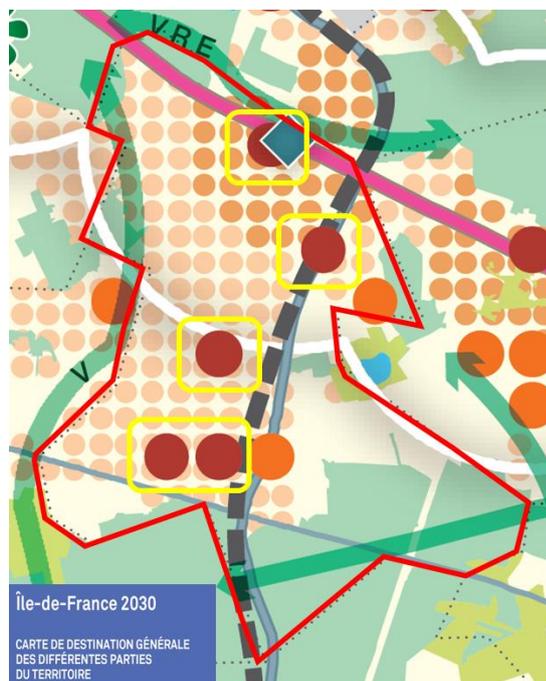
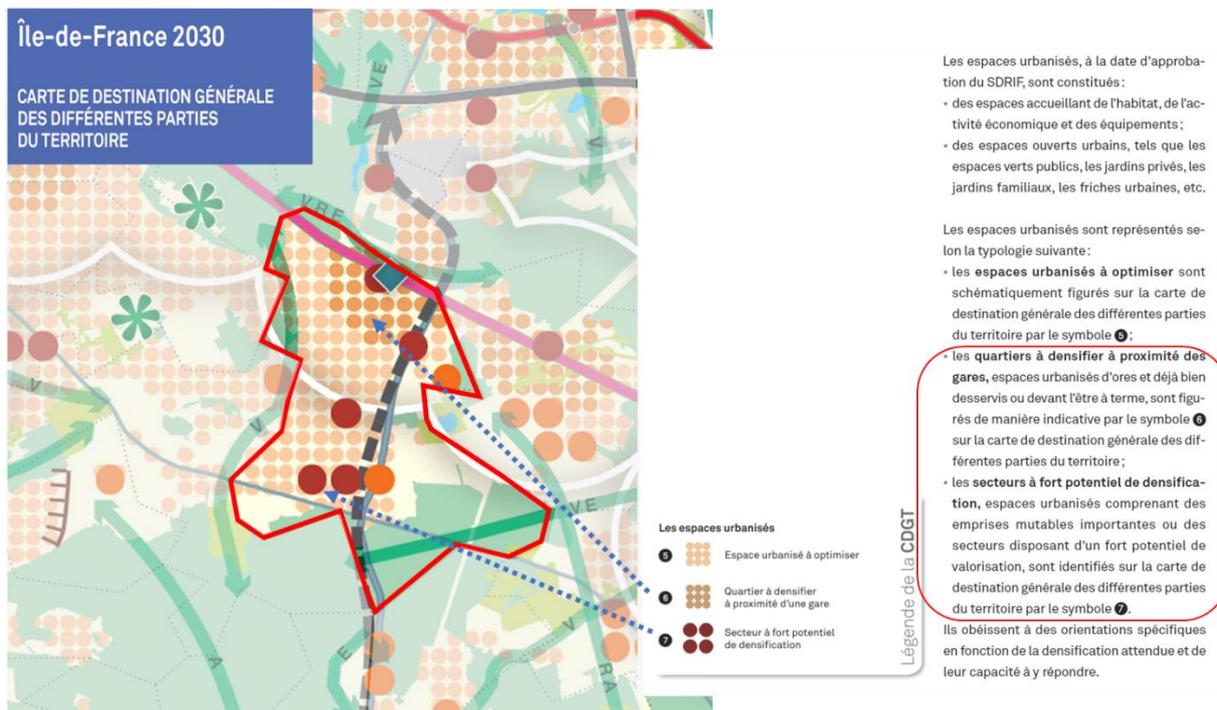
Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Il n'a pas vocation à se substituer aux servitudes de natures diverses qui pourraient s'imposer localement et qui devront également être prises en compte par les collectivités.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par le Schéma Directeur, poursuit six objectifs majeurs d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi et la « structuration des pôles de centralité ».
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région, le renforcement de l'accessibilité aux services et aux équipements, et la diminution de la « dépendance à l'automobile ».
- Le renforcement de « l'articulation des infrastructures de transport métropolitain ».
- La construction de 70 000 logements par an.
- Et la création de 28 000 emplois par an.

Le SDRIF situe le territoire de Pontault-Combault dans les « espaces urbains à optimiser », et inclut la majeure partie de ce territoire dans la « limite de mobilisation du potentiel d’urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares ».

## Des obligations de densification des espaces urbanisés



### LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

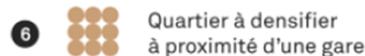


Il s’agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d’un fort potentiel de valorisation.

### ORIENTATIONS

Ces secteurs offrent un **potentiel de mutation majeur** qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le **lieu d’efforts accrus en matière de densification du tissu urbain**, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d’habitat, ces derniers devant **contribuer de façon significative à l’augmentation et la diversification de l’offre de logements** pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

LES QUARTIERS À DENSIFIER À PROXIMITÉ DES GARES



Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir.

ORIENTATIONS

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une **augmentation minimale de 15%** :

- de la **densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisé au sens strict à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation) = En 2013, à Pontault-Combault, 68,90 ;  
*A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF : 68,90 + 15% = 79 habitants et emplois / hectare*

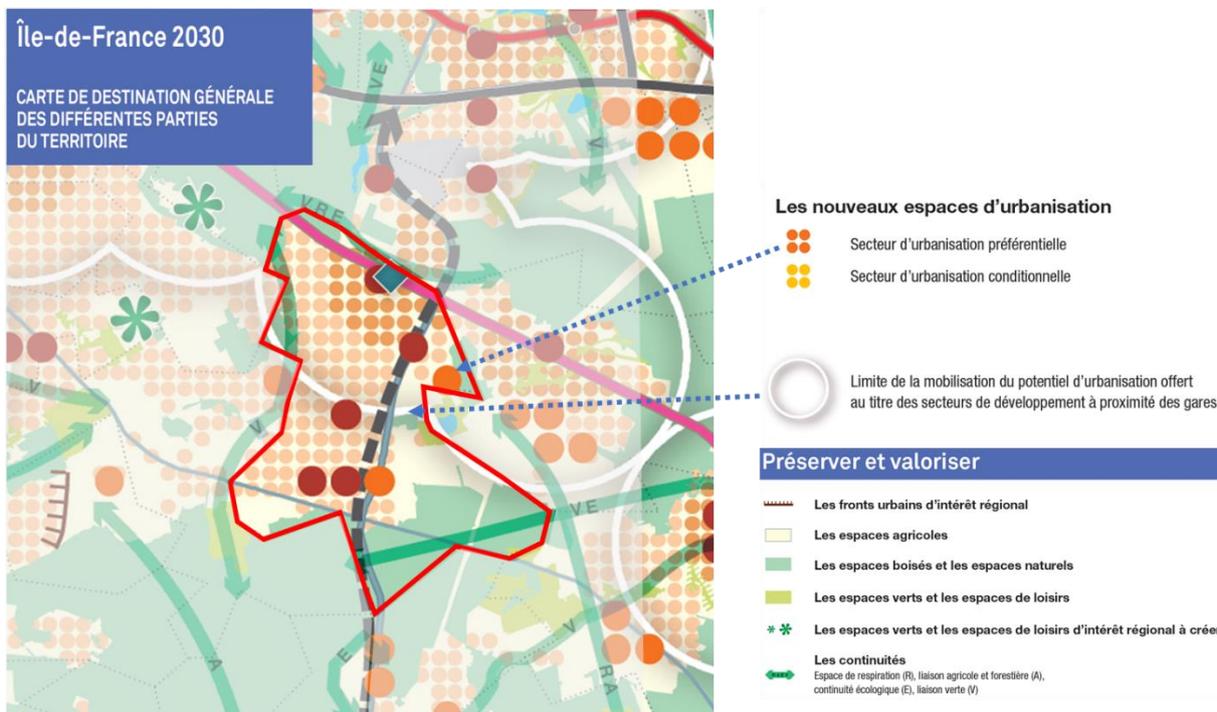
- de la **densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)  
 En 2013, à Pontault-Combault, 29,40 logements par hectare.

*A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF : 29,40 + 15% = 33,81 logts / ha*

Prévisions communales à l'horizon 2030 : Objectif minimum de densité : 33,81 logements/ha x 505 ha à vocation habitat en 2013 = 17 075 logements – 14 855 logements réalisés en 2013

Soit « rendre possible dans le PLU », la réalisation de 2 220 logements minimum en densification sur la période 2013-2030 pour répondre aux objectifs du SDRIF

**Des possibilités limitées d'extensions urbaines**





Les nouveaux espaces d'urbanisation

- 8 Secteur d'urbanisation préférentielle

## LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

### LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les **secteurs d'urbanisation préférentielle**.

Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

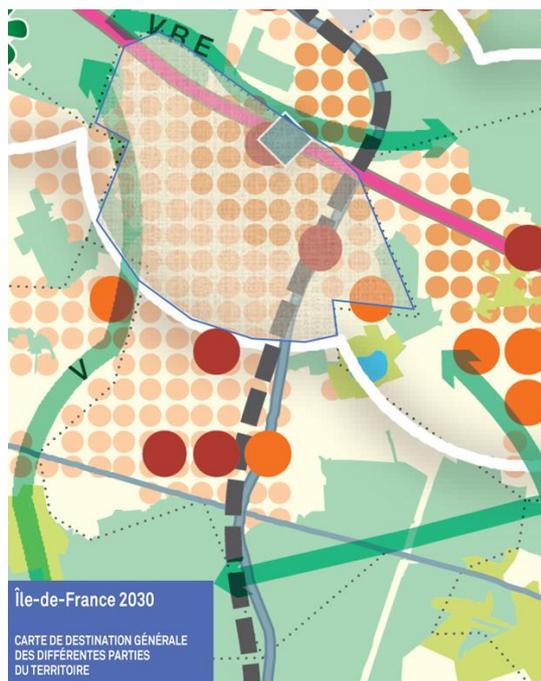
#### ORIENTATIONS

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCot ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- au moins égale à 35 logements par hectare;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

*On retrouve 2 secteurs d'urbanisation préférentielle sur le territoire, soit 50 hectares*



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

## LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

### LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.

#### ORIENTATIONS

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs (soit 35 hectares).

Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Île-de-France 2030  
CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE  
DES DIFFÉRENTES PARTIES  
DU TERRITOIRE

## Synthèse

### 1. Des obligations de densification des espaces urbanisés

---

- 5 secteurs à « fort potentiel de densification » identifiés sur la commune
- Une obligation de permettre la réalisation de 2 220 logements minimum en densification sur la période 2013-2030 (nota : les logements réalisés en densification entre 2013 et 2020 sont à défalquer des 2 220 logements)

### 2. Des possibilités limitées d'extensions urbaines

---

- 2 secteurs « d'urbanisation préférentielle » identifiés sur la commune, soit des possibilités d'extension urbaine de 50 hectares maxi à l'emplacement des pastilles
- Secteur de développement à proximité des gares  
(une extension de l'urbanisation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans le cercle (soit 35 hectares maxi))

Les objets de la modification du PLU sont compatibles avec les dispositions du SDRIF, car les objectifs de la commune sont, prioritairement, de densifier les espaces urbanisés dans deux secteurs : le secteur gare et le secteur de la Louvetière.

Avec la requalification de ces deux sites, la commune atteint ses objectifs de densification du SDRIF à l'horizon 2030. Afin de maîtriser le devenir des deux secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont été élaborées.

## 2.2. Autres plans et programmes

Plan et programme	Orientation / Objectifs	Eléments pris en compte dans la modification du PLU
<p><b>SDAGE Seine Normandie</b> SDAGE 2016-2021 arrêté le 20 décembre 2015</p>	<p>Le SDAGE s'est fixé 8 défis et 2 leviers à relever pour atteindre les objectifs de bon état établis par la DCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;</li> <li>- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;</li> <li>- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants;</li> <li>- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral ;</li> <li>- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;</li> <li>- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;</li> <li>- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau ;</li> <li>- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.</li> <li>- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis</li> <li>- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis</li> </ul>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>
<p><b>SAGE Marne Confluence</b> Adopté le 8 novembre 2017</p>	<p>Les enjeux de ce SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'aménagement durable dans un contexte de développement urbain;</li> <li>• la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents;</li> <li>• la conciliation des différents usages de l'eau;</li> <li>• la qualité des eaux et des milieux aquatiques</li> </ul>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>
<p><b>SAGE de l'Yerres</b> Approuvé le 13 octobre 2011</p>	<p>Les enjeux de ce SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires;</li> <li>• la réduction des incidences des prélèvements en nappe sur les débits d'étiage et la qualité des rivières;</li> <li>• la protection contre les inondations en basse vallée;</li> <li>• la préservation des milieux naturels et aquatiques</li> </ul>	<p>Voir « SAGE Marne Confluence »</p>
<p><b>PGRI :</b></p>	<p>Quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions :</p>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont</p>

<p><b>Plan de Gestion du Risque d'inondation du bassin Seine Normandie</b> Arrêté le 7 décembre 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire la vulnérabilité des territoires</li> <li>- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages</li> <li>- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</li> <li>- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque</li> </ul>	<p>pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>
<p><b>PEB de l'aérodrome de Lognes - Emerainville zone C</b> Approuvé le 01 juillet 1985</p>	<p>Le PLU doit définir des affectations de zone et un règlement compatible avec le PEB. Ainsi, la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé sera interdite dans les zones A, B et C d'un PEB.</p>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>
<p><b>SRCE : Schéma Régional de Cohérences Écologiques</b> Approuvé le 21 octobre 2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il identifie les composantes de la trame verte et bleue et leur fonctionnalité (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;</li> <li>• Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;</li> <li>• Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques (les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma)</li> </ul>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>

<p><b>SRCAE : Schéma Régional Climat-Air-Énergie</b> Adopté le 14 décembre 2012</p>	<p>Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,</li> <li>- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,</li> <li>- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).</li> </ul>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>
<p><b>PDUIF</b> Approuvé le 19 juin 2014</p>	<p>Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Donner la priorité aux transports en commun ;</li> <li>2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;</li> <li>3. Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions (dans le règlement ou les OAP du PLU) ;</li> <li>4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux (règlement du PLU).</li> </ol>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>
<p><b>PLH</b> CA Paris Vallée de la Marne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix stratégiques et définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.</li> <li>- Préparation du passage à l'opérationnel au travers d'un projet de programme d'actions.</li> </ul>	<p>Les changements apportés dans la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de 2019.</p>

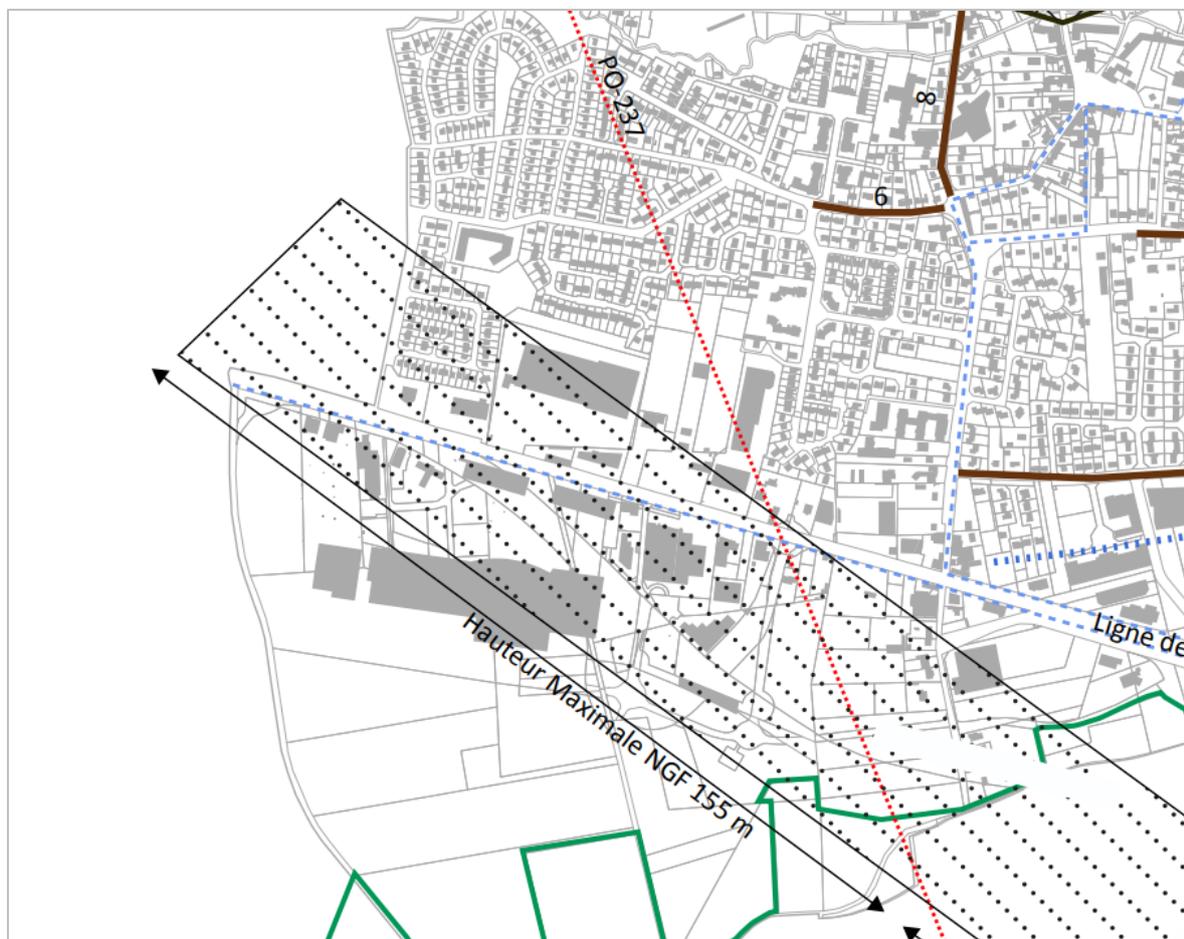
### 2.3. Les servitudes d'utilités publiques

Plusieurs servitudes sont indiquées sur le secteur de la Louvetière par le plan de zonage du PLU de la commune :

- PT3, les réseaux de télécommunications ;
- la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement Lognes – Émerainville (PO- 237) ;

- PT2, la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ANFR 07722003 pour la liaison hertzienne Paris Dijon II Tronçon Chennevières – Rampillon – Rampillon – Marcilly-le-Hayer (hauteur maximale NGF 145m) ;
- I4, la canalisation électrique souterraines (2 câbles à 225KV pavé sonnettes 1 et 2 le long de la RN4).

Extrait du plan des servitudes d'utilités publiques du PLU de Pontault-Combault



- Plan d'exposition au bruit (PEB)
- Alignements approuvés
- Protection contre les obstacles
- Canalisations Electriques
- Lignes de Télécommunication
- Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des voies express
- Canalisation de Gaz
- Zone en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes liées à la présence du chemin de fer
- Dégagement aéronautique Lognes - Emerainville
- Dégagement aéronautique Paris - Orly
- Voisinage Cimetière
- Protection monuments historiques : château des Marmousets
- Périmètre de la forêt de protection de l'Arc boisé du Val-de-Marne
- Zone exclue du classement de la forêt de protection de l'Arc boisé du Val-de-Marne

(Source : PLU Pontault-Combault)

## CHAPITRE 3

# ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

---

*« 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; »*

### 3.1. Le milieu physique

#### Topographie

La topographie du secteur d'OAP est plane.

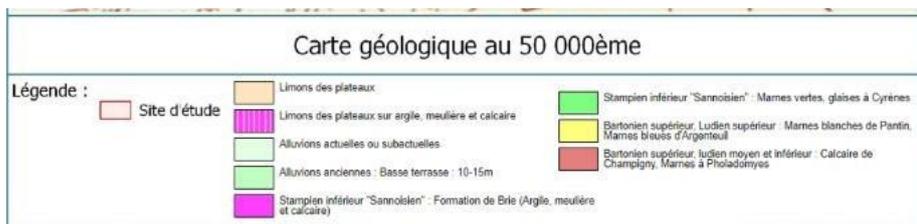
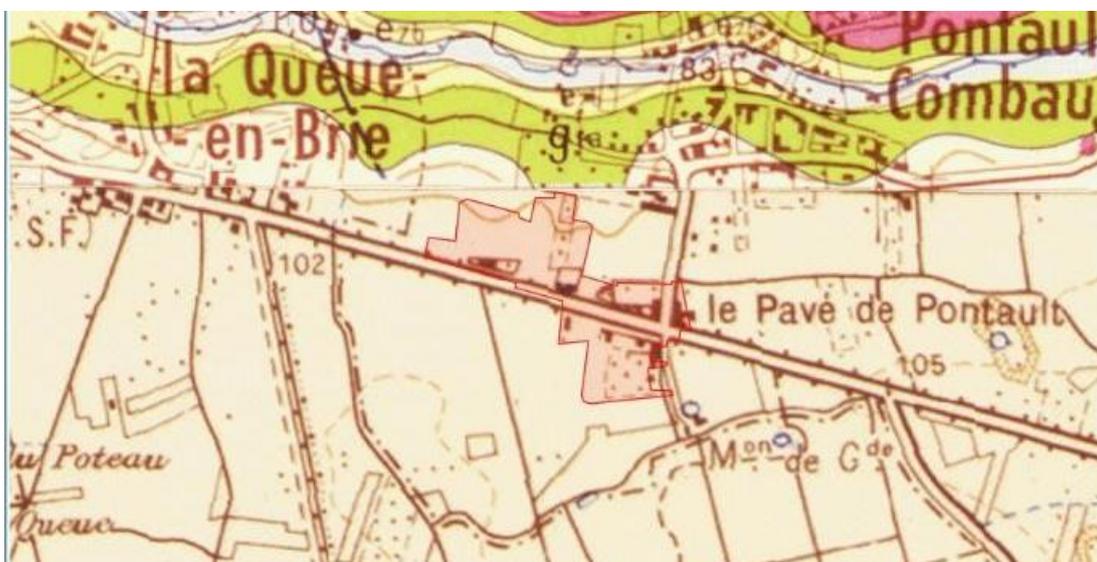
Une rupture de pente, sous forme de talus, est cependant visible à l'extrémité nord du secteur d'études.

#### Sous-sols

D'après les cartes géologiques de Lagny (feuille n°184) et de Brie Compte Robert (feuille n°220), les formations géologiques attendues au droit du site sont les suivantes, du plus récent au plus ancien :

- Les Limons des plateaux (L.P.)
- Les Argiles à Meulière / Meulière de Montmorency – Stampien supérieur (g2b) • Le Calcaire de Brie – Stampien inférieur (g1b)
- Les Argiles vertes – Stampien inférieur (g1a)
- Les Marnes blanches de Pantin et les Marnes d'Argenteuil – Bartonien supérieur (e7b)
- Le Calcaire de Champigny – Bartonien supérieur (e7a)

Les couches sont relativement horizontales, cependant, la topographie est descendante en direction du Nord jusqu'au ru de Morbras. Cette différence de topographie entraîne une diminution des épaisseurs des formations superficielles vers le Nord jusqu'à la mise à l'affleurement des Argiles vertes plus anciennes dans la vallée du Morbras.



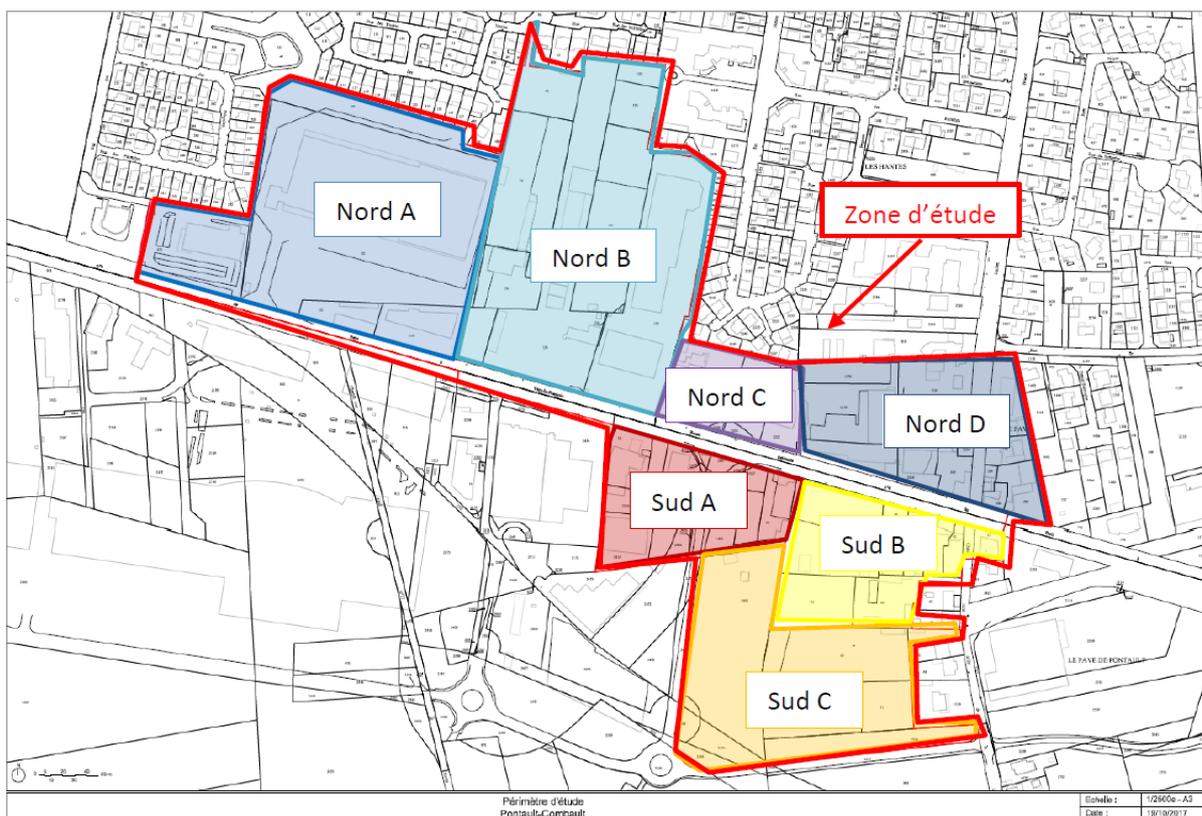
### Pollution des sols

Les sols et les sous-sols aux abords de la RD604 sont potentiellement pollués. En effet, une étude historique et documentaire sur les sites et sols pollués, permettant de recenser les sources potentielles de pollutions en lien avec les activités historiques aux abords de la RD604.

Les activités passées et actuelles du site ayant pu générer une pollution des sols et du sous-sol sont les suivantes :

- Les anciens ateliers de peinture et laquage ;
- Les anciens ateliers de tôlerie-chaudronnerie ;
- Les dépôts d'hydrocarbures et stations-services ;
- Les anciens garages ;
- Les remblais potentiellement présents, généralement impactés en métaux, typiques en région parisienne.

En outre, la station-service recensée le long de la RD604 correspond à un site BASIAS, qui peut avoir un impact potentiel sur la nappe, lié à ses activités, ayant pu entrainer une migration de polluants.



Source : étude historique (ANTEA GROUP) : 2018

Localisation	Activité / équipements source potentielle de pollution	Produits concernés	Sources retenues (Oui/Non) <i>Justifications</i>
Nord A	Ancien garage avec atelier de réparation, carrosserie, peinture et réservoirs hydrocarbures.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Diagnostic de la qualité des sols en 2009 révélant des terres impactées laissées en place.
Nord B	Ancien garage avec atelier de réparation, carrosserie, peinture et réservoirs hydrocarbures.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Diagnostic de la qualité des sols en 2011 révélant des terres impactées encore en place.
	Ancien atelier de tôlerie chaudronnerie.	Métaux, Solvants.	<b>Oui</b> Activité polluante. Pas de diagnostic établi.
	Station-service avec dépôts hydrocarbures et FOD.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Activité polluante. Pas de diagnostic établi.
Nord D	Garages et récupération de véhicules hors d'usage.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Activité polluante. Pas de diagnostic établi.
	Anciens réservoirs d'hydrocarbures.	Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Réservoirs non étanches en 1995. Pas de diagnostic établi.
Sud A	Garage avec station-service et dépôt de ferrailles.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Activité polluante. Une inspection de 2016 note le non-respect des règles de rétention des produits dangereux. Pas de diagnostic établi.
	Stockage de véhicules hors d'usage et ferrailles.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Activité polluante. Pas de diagnostic établi.
Sud B	Station-service avec dépôts hydrocarbures.	Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Activité polluante. Pas de diagnostic établi.
	Stockage de véhicules hors d'usage et ferrailles.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Diagnostic de la qualité des sols en 2016 révélant des terres impactées laissées en place.
	Ancien atelier de menuiserie avec application de vernis et peinture.	Solvants.	<b>Oui</b> Activité polluante. Pas de diagnostic établi.
Ensemble du site	Remblais éventuels apportés lors des aménagements historiques / comblements des anciennes carrières.	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.).	<b>Oui</b> Retour d'expérience sur la qualité des remblais de la région parisienne
Au Sud du site	Site BASIAS retenu dans l'étude (station-service).	Métaux, Solvants, Hydrocarbures.	<b>Oui</b> Impact potentiel de la nappe en amont hydraulique proche, et migration possible vers le site.

**Tableau 10 : Sources potentielles de pollution répertoriées**

Les secteurs Nord C et Sud C n'ont pas été investigués.

Source : étude historique (ANTEA GROUP) : 2018

## Gestion de l'eau

### Les eaux souterraines

Le sous-sol du Bassin Parisien est le siège de plusieurs nappes. D'après la Banque de données du Sous-Sol et les cartes hydrogéologiques du secteur d'étude, le premier horizon aquifère rencontré au droit du site se situe dans les calcaires de Brie.

D'après les données du sondage BSS000PMMT, situé à 1 150 m au Nord-Ouest du site, et du sondage BSS000PMMS, localisé à environ 915 m au Nord-Ouest du site, la première nappe rencontrée serait située vers +100 m NGF. En considérant la cote du site (+102 m NGF), le premier niveau d'eau est attendu vers 2 m de profondeur dans les calcaires de Brie. Cette première nappe se recharge grâce à l'infiltration des eaux de pluie, et s'écoule, d'après les études effectuées sur site, en direction Nord/Nord-est.

Une deuxième nappe plus profonde est attendue dans les calcaires de Champigny (Ludien). En raison de sa profondeur (+64 m NGF) et de la présence de couches imperméables entre les deux nappes, celle-ci ne peut pas être en relation avec la nappe des calcaires de Brie. Elle n'est donc pas vulnérable à un impact dans la nappe des calcaires de Brie. Celle-ci s'écoule en direction des axes de drainage fluviaux, ici la Seine, vers l'Ouest.

### Les eaux de surface

La zone d'étude est située à environ 5 km au Sud-est de la Marne (écoulement vers le Nord-Ouest).

De plus, le Morbras se situe à environ 800 m au Nord du site d'étude, avec un écoulement vers l'ouest.

Les eaux de surface sont peu vulnérables à une pollution en provenance du site étant donné leur distance.

### Usages des eaux

#### Captages d'eau potable

D'après les données de l'Agence Régionale de Santé (ARS), deux captages AEP sont présents sur la commune de Pontault Combault. Il n'y a pas de servitudes associées à ces deux captages.

- Le premier référencé BSS01846X0003 est comblé.
- Le deuxième référencé BSS000PMUW situé à 2 km au Nord-Est du site exploite la nappe des calcaires de Champigny à 39,4 m de profondeur. Toutefois, les services de l'ARS n'ont pas connaissance de son comblement.

En raison de la profondeur de la nappe captée (Calcaire de Champigny - 40 m de profondeur), celle-ci n'est pas vulnérable à une éventuelle pollution en provenance du site. Par conséquent, le captage renseigné n'est pas vulnérable. Dans un rayon de 2 km autour du site, 5 forages (autre que piézomètre) sont recensés sur la Base de Données du Sous Sol.

- 2 forages sont encore existants dont un pour une utilisation industrielle et captant la nappe des calcaires de Champigny et l'autre pour une utilisation collective mais sans information sur la nappe captée.
- 3 forages encore existant ont une utilisation inconnue.

Il est considéré que les captages situés en amont hydraulique du site d'étude ne sont pas vulnérables à une pollution provenant de celui-ci. Il existe 4 captages situés en aval du site d'étude captant la nappe des calcaires de Brie.

**Les captages BSS000PMMU, BSS000PMMG, BSS000PMMS et BSS000PMMT sont donc identifiés comme vulnérables vis-à-vis d'une pollution en provenance du site.**

## 3.2. Le milieu naturel

### Périmètre d'inventaire et de protection

Le secteur de la Louvetière est localisé à proximité de la forêt Notre-Dame, ZNIEFF de type II et identifiée comme réservoir de biodiversité.

ZNIEFF de type 2 n°110001703 dite « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange » - Surface 3 410,09 hectares.

Les forêts de Notre-Dame, Gros-Bois et La Grange, ancienne unité aujourd'hui scindée par des infrastructures routières, représentent près de 3 000 hectares de boisements acidiphiles plus ou moins humides. Le patrimoine écologique de cet ensemble, unique en Petite Couronne francilienne, est constamment menacé par des projets d'urbanisation. La zone possède également des atouts paysagers non négligeables et un certain patrimoine historique qui commence à être valorisé. D'un point de vue écologique, des landes ouvertes sèches ou humides diversifient les capacités d'accueil pour la faune, notamment en ce qui concerne les oiseaux (Engoulevent d'Europe *Caprimulgus europaeus*, Torcol fourmilier *Jynx torquilla*) et les reptiles (Vipère péliade *Vipera berus*, Lézard vivipare *Zootoca vivipara*). Les nombreuses mares qui parsèment la zone s'assèchent souvent l'été et possèdent un cortège floristique adapté comprenant la Pilulaire *Pilularia globulifera* et l'Utriculaire citrine *Utricularia australis*. Les invertébrés aquatiques (libellules notamment) et les amphibiens (Rainette arboricole *Hyla arborea*, Triton crêté *Triturus cristatus*) bénéficient également de la diversité des mares. La commune comprend une partie de cette ZNIEFF sur le sud de son territoire.

### Zone Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur la commune de Pontault-Combault.

### Données extraites des inventaires réalisés en 2018 et 2021 par la société OGE sur un périmètre d'études élargi

#### Pour la flore et les zones humides

Trois passages ont eu lieu en 2018 : le 24 avril, le 18 mai et le 21 août. En 2021, deux passages ont été faits, le 24 juin et le 18 août. Ces passages ont été suffisants en termes de fréquence et de répartition dans l'année.

#### Pour la faune

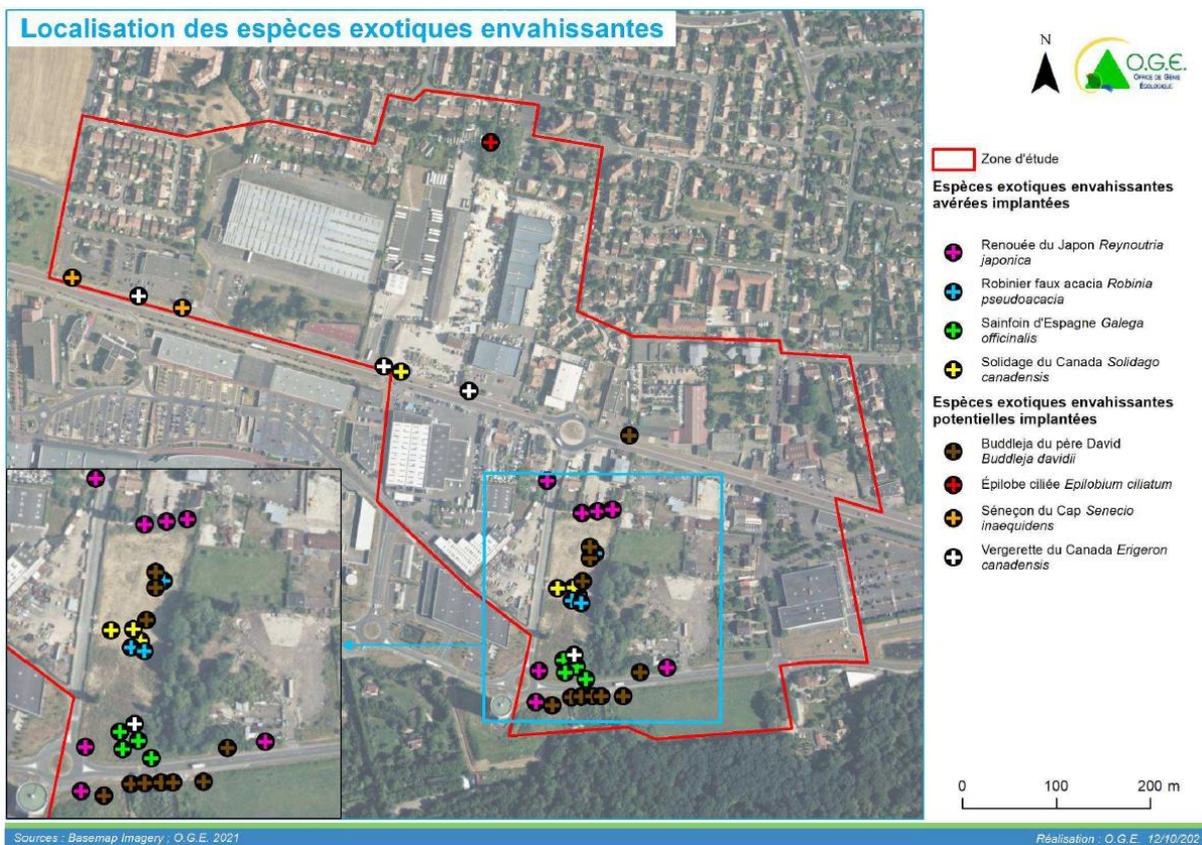
Quatre prospections ont été effectuées dans le cadre de cette étude en 2018 : les 30 janvier, 27 mars, 31 mai, 29 juin, spécifiquement pour les chauves-souris et 7 août.

En 2021, des passages ont eu lieu le 16 juin, le 8 juillet, spécifiquement pour les chauves-souris, le 10 août et le 23 août, spécifiquement pour les chauves-souris. Ces passages faits à plusieurs saisons, ont permis d'avoir une illustration correcte et concrète de l'intérêt faunistique de la zone d'étude.

## 1. FLORE

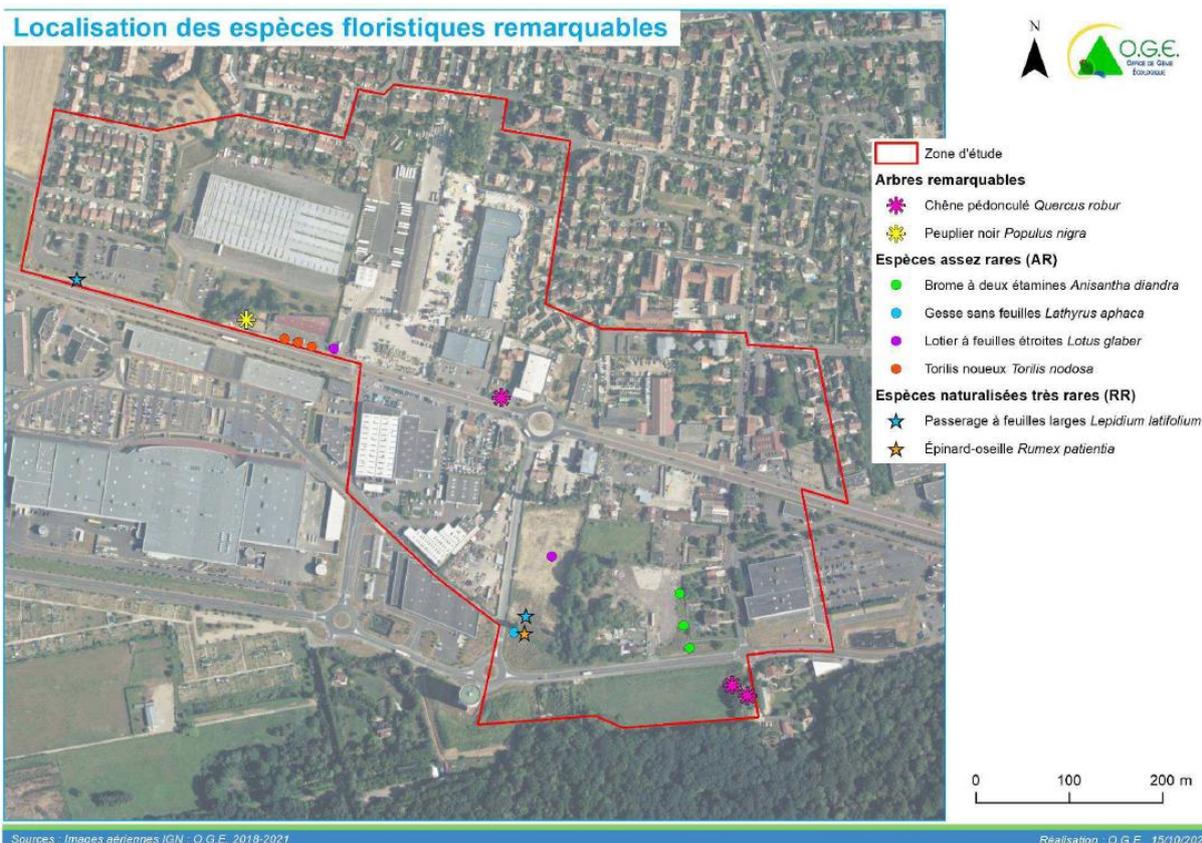
257 espèces végétales ont été identifiées, soit :

- 28 espèces naturalisées ou subspontanées parmi lesquelles 5 espèces exotiques envahissantes avérées implantées et 6 espèces exotiques envahissantes potentielles implantées.



- 226 espèces indigènes, dont : 2 espèces très rares (RR), 5 espèces assez rares (AR), 38 espèces assez communes (AC) à communes (C), 182 espèces très communes (CC) à extrêmement communes (CCC) en Île-de-France.

Parmi les espèces indigènes, 7 espèces seulement peuvent être considérées comme remarquables à l'échelle de l'Île-de-France, aucune espèce n'est protégée, menacée ou déterminante ZNIEFF (espèce patrimoniale). Il s'agit d'espèces sans statut particulier : le Passerage à feuilles larges *Lepidium latifolium*, l'Épinard-oseille *Rumex patientia*, le Brome à deux étamines *Anisantha diandra*, le Diplotaxe vulgaire *Diplotaxis tenuifolia*, la Gesse sans feuilles *Lathyrus aphaca*, le Lotier à feuilles ténues *Lotus glaber* et le Torilis nouveau *Torilis nodosa*.

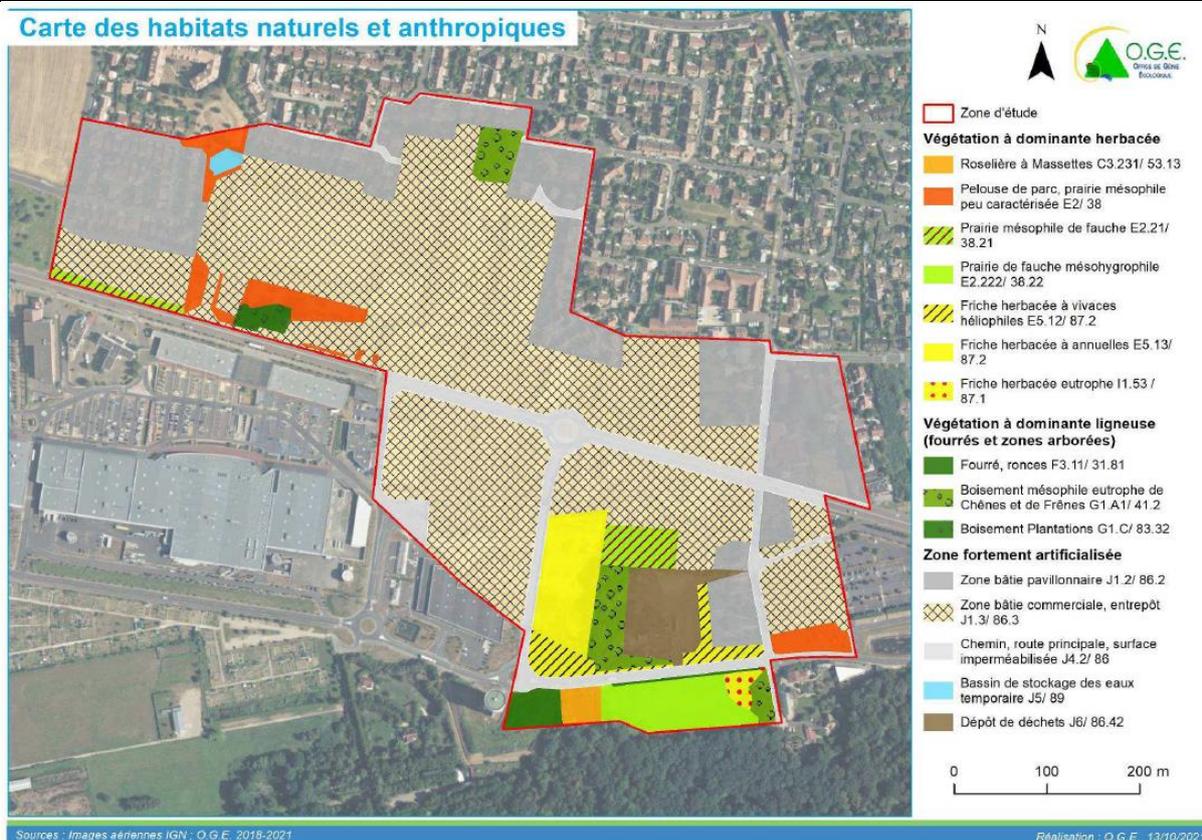


Ce chapitre présente les espèces remarquables :

- Brome à deux étamines *Bromus diandrus*, espèce assez rare (AR) en Île-de-France, sans doute méconnu car proche du Brome stérile *Anisantha sterilis* dont il diffère par la taille de ses épillets. Espèce des friches thermophiles. Enjeu faible.
- Diplotaxe vulgaire *Diplotaxis tenuifolia*, espèce assez rare (AR) en Île-de-France évaluée assez commune (AC) en 2018. Espèces des friches et terrains vagues. Enjeu faible.
- Gesse sans feuilles *Lathyrus aphaca*, espèce assez rare (AR) en Île-de-France, dépourvue de feuilles développées, les grandes stipules assurant la fonction chlorophyllienne. Espèces des prairies et friches thermophiles. Enjeu faible.
- Lotier à feuilles ténues *Lotus glaber*, espèce assez rare (AR) en Île-de-France, sans doute sous-estimée car proche du Lotier corniculé *Lotus corniculatus*, et anciennement considéré comme sous-espèce de ce dernier. Espèces des prairies hygrophiles. Enjeu faible.
- Torilis nouveaux *Torilis nodosa*, espèce assez rare (AR) en Île-de-France, plante annuelle prostrée implantée dans les gazons, famille des ombellifères ombelle sous la forme d'un glomérule. Observé une seule fois dans une pelouse en bordure de la RN4. Commun dans l'agglomération parisienne, à rechercher ailleurs. Ancienne plante adventice complètement disparue des cultures. Enjeu faible.
- Passerage à feuilles larges *Lepidium latifolium*, espèce naturalisée très rare (RR) en Île-de-France, sans doute méconnu. Plante observée souvent sur les berges de cour d'eau, mais pas seulement. Ici en contexte de prairie rudéralisée, le long de la RN4 et au sein des terrains en friche au sud de la RN4.

- Épinard-oseille *Rumex patientia*, espèce naturalisée très rare (RR) en Île-de-France, en expansion. Ici au sein des friches au sud de la RN4.

## 2. HABITATS



## 3. ZONES HUMIDES

### Prélocalisation des zones humides

Sur le tracé, une zone est prélocalisée comme potentiellement humide (Prélocalisation des zones humides de la DRIEE Île-de-France 2011). Il s'agit d'une zone de classe 3. Celle-ci déborde la zone d'étude au nord. La classe 3 indique que les informations existantes laissent présager une forte probabilité de zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser par la végétation et par des sondages.

### Définition des zones humides par les habitats

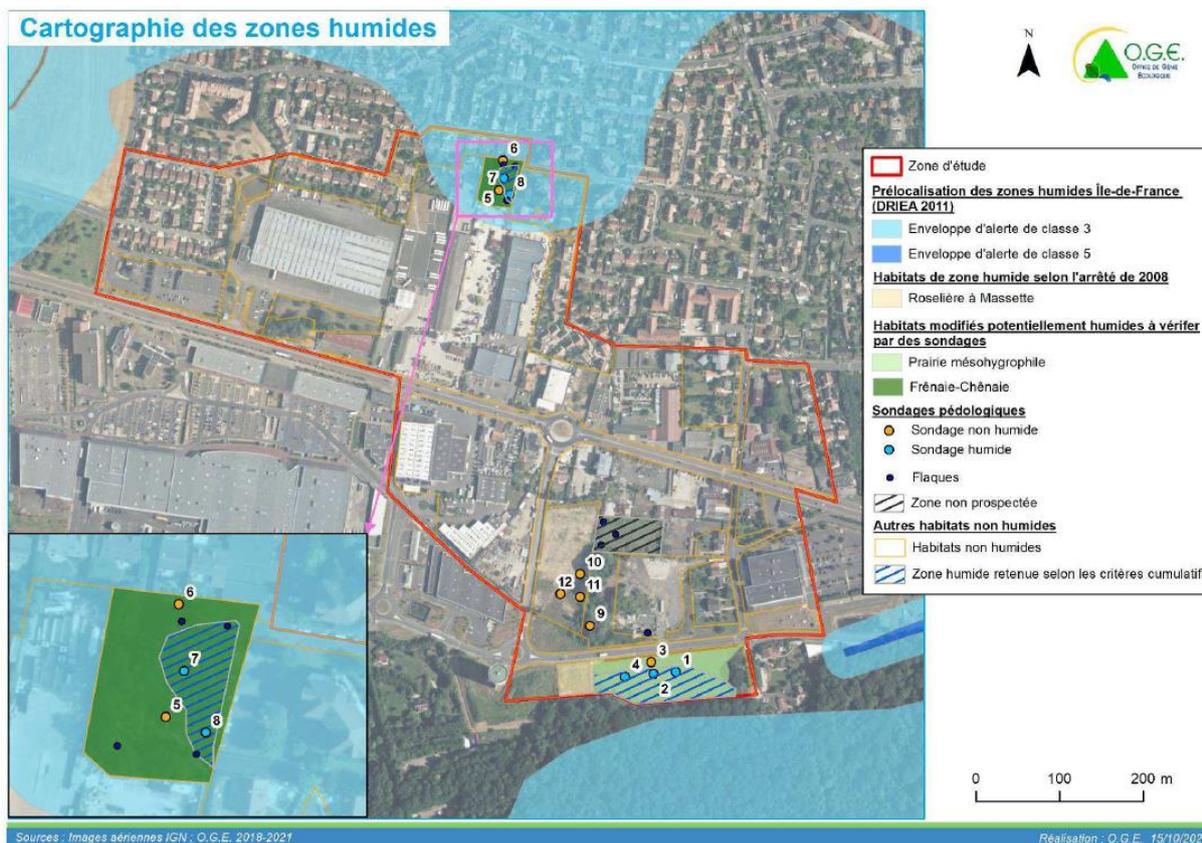
Un seul habitat de zone humide a été identifié sur la zone d'étude. Il s'agit de la Roselière à Massettes C3.231/ 53.13. Cet habitat est localisé dans un bassin de stockage des eaux identifié à l'extrémité sud de la zone d'étude. Cet habitat est mentionné dans l'arrêté de 2009 comme habitat de zone humide.

La Prairie de fauche mésohygrophile E2.222/ 38.22 est rattaché aux prairies mésophiles, selon la nomenclature CORINE. Cet habitat est référencé comme humide « pro-parte » ou pp dans l'arrêté de 2009. Cela signifie, qu'il peut

être considéré, dans certains cas comme habitat de zone humide. L'existence d'un sol hydromorphe, selon les critères pédologiques de l'arrêté doit être vérifiée par des sondages à la tarière.

### Définition des zones humides selon les critères sol et flore

Plusieurs parcelles ont fait l'objet de prospections pédologiques afin de vérifier la présence de caractères hydromorphes dans le sol.



La première parcelle est positionnée au nord, dans un boisement ouvert « Boisement mésophile eutrophe de Chênes et de Frênes G1.A1/41.2 » selon la classification EUNIS et CORINE. La strate arborée est constituée de Frênes, d'Érables sycomores et de Trembles dans une moindre mesure. Ce n'est pas un habitat de zone humide. On note la présence de flaques d'eau durant l'ensemble de la saison hivernale. Il est inclus dans une zone prélocalisée comme potentiellement humide et à vérifier (cote d'alerte de classe 3).

En 2021, cette parcelle a été étudiée. Trois relevés de végétation ont été réalisés. Aucune espèce végétale indicatrice de zone humide n'a été observée au sein de ces relevés. Le critère flore ne montre donc pas la présence de zone humide.

Trois sondages pédologiques ont également été réalisés. Résultats des sondages : les zones à l'est du boisement présentent des traces d'hydromorphie dès 20cm de profondeur. Les plus à l'ouest ne présentent pas de traces d'hydromorphie à moins de 50cm de profondeur.

Par le critère pédologique, une zone humide s'étend sur 661 m<sup>2</sup> au sein de ce boisement.

**La seconde parcelle** sondée correspond à la Prairie mésohygrophile localisée au sud, en bordure de la forêt de Notre-Dame. La prairie est dominée par le Vulpin des prés *Alopecurus pratensis* ainsi que d'autres graminées mésophiles dans une proportion moindre.

Résultats des sondages : les zones dominées par le Vulpin des prés présentent des traces d'hydromorphie dès 20cm de profondeur. Les zones dont la végétation est moins mésohygrophile et plus eutrophes (vers la route et à l'est de la parcelle) ne présentent pas de traces d'hydromorphie à moins de 50cm de profondeur. Une zone humide d'une surface de 5 515 m<sup>2</sup> a donc été délimitée.

**L'Habitat de zone humide « Roselière à massettes »** n'a pas été sondé car il s'agit d'un bassin dont le fond est constitué de remblais caillouteux, impropres aux sondages.

*Conclusions : Des zones humides ont été identifiées sur la zone d'étude :*

*Au sein de la prairie mésohygrophile, la zone humide vérifiée par les sondages et la végétation correspond à un espace de 5 515 m<sup>2</sup> localisée au sud de la zone d'étude (hors OAP Louvetière) en bordure de la Forêt de Notre-Dame. La parcelle boisée au nord, un habitat non humide, présente sur sa partie est un sol avec des traces d'hydromorphie. Une zone humide de 661 m<sup>2</sup> y a été identifiée. Il reste une parcelle de végétation équivalente, localisée plus au nord, avec phénomènes de flaqué hivernale et dont l'accès ne nous a pas été possible. Quant à la Roselière à massette du bassin, comme le sondage n'est pas possible en raison de la nature du substrat, nous considérons que c'est une zone humide avec le critère de végétation seul.*

## 4. FAUNE

---

### **Mammifères terrestres**

Deux espèces ont été observées, le Renard roux *Vulpes vulpes* et la Taupe d'Europe *Talpa europaea*. La présence de mulots *Apodemus* sp. a également été relevée. La probabilité de présence d'autres espèces est élevée à l'extrémité sud de la zone d'étude au contact avec la forêt de Notre-Dame, au lieu-dit « la tête de Buis » où la route du chemin des 4 chênes marque probablement une limite pour la plupart des espèces, les espaces étant périurbanisés côté nord.

**Les chauves-souris : Six espèces de chauves-souris** ont été notées. Les espèces en question, sont toutes citées en annexe IV de la directive « Habitats ».

**Les oiseaux : 32 espèces d'oiseaux** ont été observées dans la zone d'étude.

**Les reptiles : Deux espèces protégées de reptiles** ont été observées. Il s'agit du Lézard des murailles *Podarcis muralis*, également citée en annexe IV de la directive « Habitats » et de l'Orvet fragile *Anguis fragilis*. Toutes deux ont été

contactées juste au nord de la route des 4 chênes, le lézard en bordure ouest de la grande friche, l'orvet en lisière du bosquet.

**Les amphibiens** : Trois espèces d'amphibiens protégés ont été localisés, toutes à l'extrémité sud de la zone d'étude, au sud du chemin des 4 chênes.

Il s'agit de :

- Le Triton ponctué *Lissotriton vulgaris*, avec un individu adulte dans le même fossé en eau que celui occupé par la Grenouille agile *Rana dalmatina*. Il est déterminant ZNIEFF.
- La Grenouille agile *Rana dalmatina*, avec quelques pontes dans un fossé en eau et le bassin de rétention, ainsi qu'un individu adulte. Cette espèce est répandue dans la forêt de Notre-Dame qui se situe juste en bordure. L'espèce est citée en annexe IV de la directive « Habitats ».
- Une grenouille verte indéterminée *Pelophylax* sp., avec un individu adulte dans une petite mare. Il s'agit très probablement de *Pelophylax KL. esculentus*, une espèce commune.

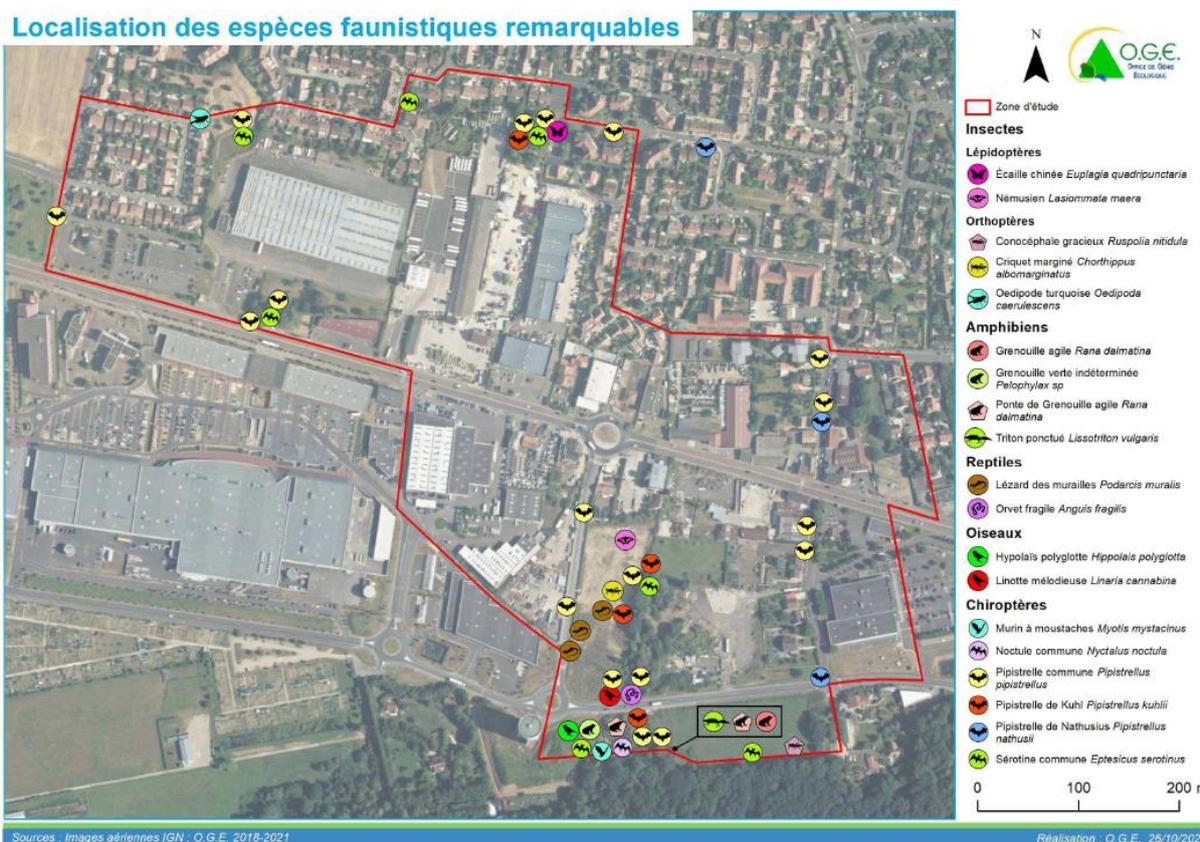
La présence de ces espèces, surtout des deux premières plus exigeantes, est à mettre sur le compte de la forêt de Notre-Dame située juste en bordure.

### **Les insectes**

Les papillons à activité diurne : Treize espèces répandues ont été observées, essentiellement à l'extrémité sud de la zone d'étude. La plupart sont liées aux friches herbeuses.

Les orthoptères : Douze espèces d'orthoptères ont été observés, quasiment tous à l'extrémité sud de la zone d'étude.

Les odonates : Quelques espèces répandues ont été observées, principalement en lisière de la forêt de Notre-Dame. Leur présence est surtout à mettre sur le compte des nombreuses mares de la forêt, à partir desquelles les individus peuvent se disperser pour chasser.



## 5. CORRIDORS BIOLOGIQUES

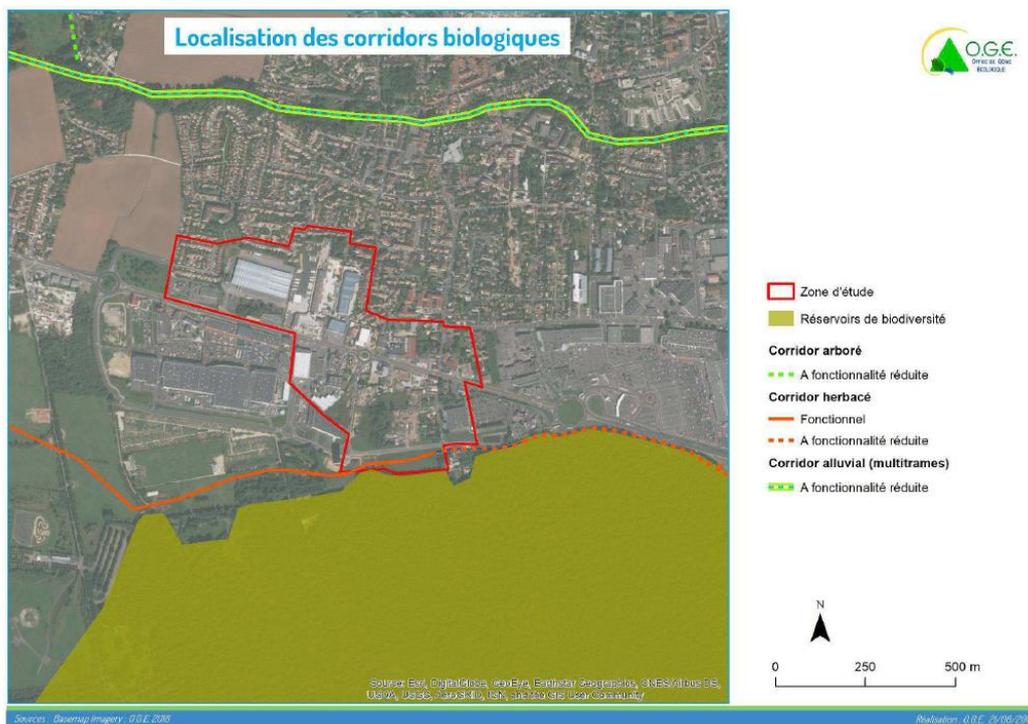
Bon nombre d'espèces animales colonisent les différents biotopes qui leurs conviennent en suivant des axes de déplacement qu'on appelle corridors biologiques. Les caractéristiques de ces corridors peuvent être définies en fonction des exigences de chaque espèce.

Rappelons les trois fonctions principales d'un axe de déplacement naturel pour la faune :

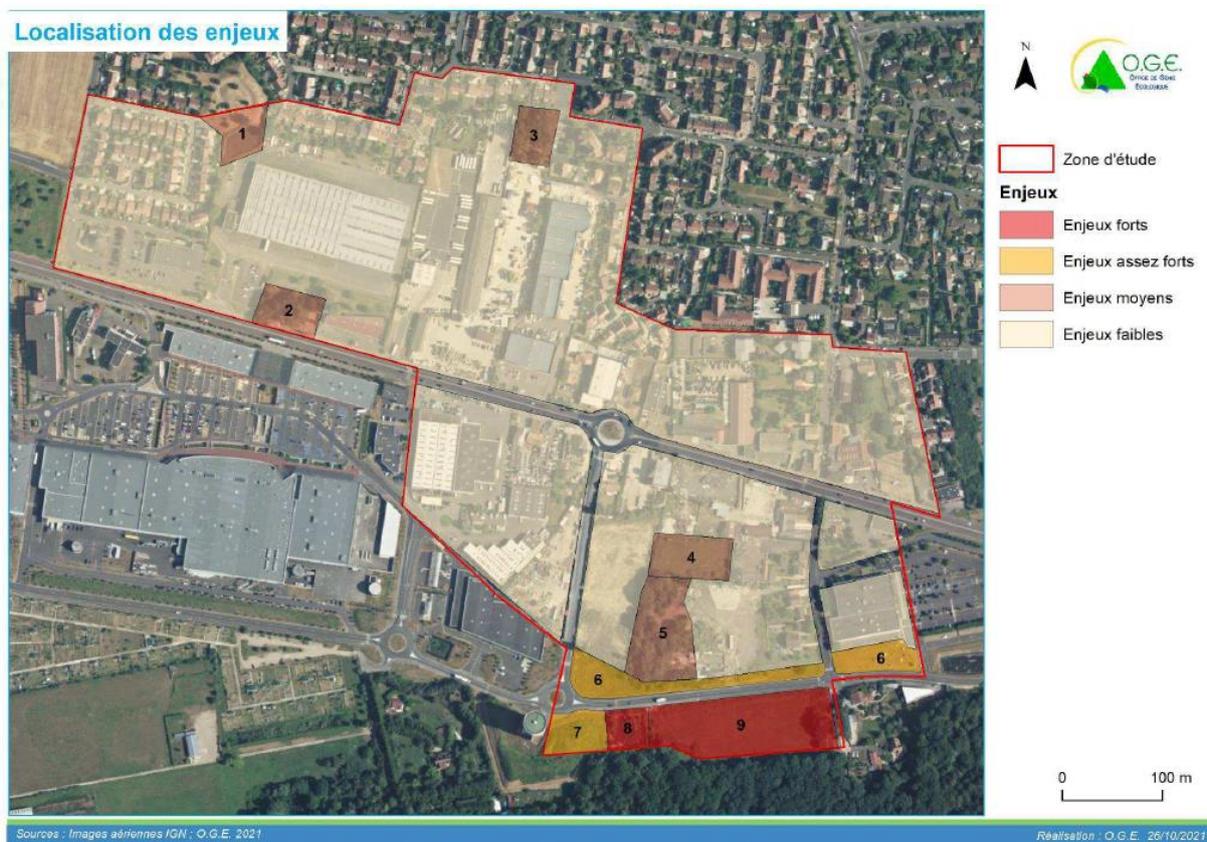
- pour circuler quotidiennement, des secteurs de repos aux zones de prospections alimentaires,
- pour se déplacer suivant les saisons, des sites d'hivernages aux sites de reproduction,
- pour coloniser de nouveaux espaces sur une ou plusieurs années, mouvements essentiels pour permettre aux espèces d'étendre leur aire de répartition, ainsi que pour mettre en contact plusieurs populations d'une même espèce et assurer ainsi un brassage génétique salubre.

L'intérêt n'est pas négligeable non plus pour la flore, dans le sens où un corridor peut permettre l'extension progressive de la répartition d'une espèce floristique et même d'un habitat.

La définition des corridors dans le secteur a été faite à partir de nos observations et des cartes du SRCE approuvé par arrêté préfectoral du 21/10/2013. Les corridors cités ci-dessous sont présentés sur la carte page suivante.



## 6. SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LA BIODIVERSITÉ



Secteur à enjeu	Flore/Habitat	Faune	Enjeux
1	HORS O.A.P. LOUVETIERE	<p><b>Oedipode turquoise</b> <i>Oedipoda caerulescens</i>, protégé en Île-de-France</p> <p>Site de chasse pour la <b>Sérotine commune</b> <i>Eptesicus serotinus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Vulnérable (VU) et dét. ZNIEFF et la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF</p>	Moyen
2		<p>Site de chasse pour la <b>Sérotine commune</b> <i>Eptesicus serotinus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Vulnérable (VU) et dét. ZNIEFF et la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF</p>	Moyen

Secteur à enjeu	Flore/Habitat	Faune	Enjeux
3		<p>Site de chasse pour la <b>Sérotine commune</b> <i>Eptesicus serotinus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Vulnérable (VU) et dét. ZNIEFF, la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF et la <b>Pipistrelle de Kuhl</b> <i>Pipistrellus kuhlii</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats" et dét. ZNIEFF</p>	Moyen
4	Prairie de fauche mésophile E2.21/ 38.21/ DHFF : 6510, état de conservation moyen.		Moyen
5	Boisement mésophile G1.A1/ 31.81	<p>Site de chasse pour la <b>Sérotine commune</b> <i>Eptesicus serotinus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", Vulnérable (VU) sur liste rouge régionale et dét. ZNIEFF la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF et pour la <b>Pipistrelle de Kuhl</b> <i>Pipistrellus kuhlii</i>, en annexe IV de la directive "Habitats" et dét. ZNIEFF</p>	Moyen

Secteur à enjeu	Flore/Habitat	Faune	Enjeux
6	Bande de végétation tampon, en transition entre la lisière de la Forêt de Notre Dame et la zone urbaine : friche vivace héliophile E5.12/ 87.2, Boisement mésophile G1.A1/ 31.81, Pelouse, prairie peu caractérisée E2/ 38.	<p><b>Lézard des murailles</b> <i>Podarcis muralis</i>, protégé, en annexe IV de la directive "Habitats", <b>Orvet fragile</b> <i>Anguis fragilis</i>, protégé.</p> <p>Site de chasse pour la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF et pour la <b>Pipistrelle de Nathusius</b> <i>Pipistrellus nathusii</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF</p> <p><b>Linotte mélodieuse</b> <i>Linaria cannabina</i>, protégée, sur liste rouge régionale comme Vulnérable (VU)</p>	Assez fort
7	<p><b>HORS O.A.P. LOUVETIERE</b></p> <p>Milieus secondaire en lisière de la forêt de Notre-Dame : friche vivace héliophile E5.12/ 87.2</p>	<p><b>Grenouille verte indéterminée</b> <i>Pelophylax sp.</i>, protégée</p> <p>Site de chasse pour la <b>Sérotine commune</b> <i>Eptesicus serotinus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", Vulnérable (VU) sur liste rouge régionale et dét. ZNIEFF et pour le <b>Murin à moustaches</b> <i>Myotis mystacinus</i>, protégé, en annexe IV de la directive "Habitats" et dét. ZNIEFF</p> <p><b>Hypolaïs polyglotte</b> <i>Hippolais polyglotta</i>, protégée, sur liste rouge régionale comme Quasi-menacée (NT)</p> <p><b>Corridor biologique herbacé</b></p>	Assez fort

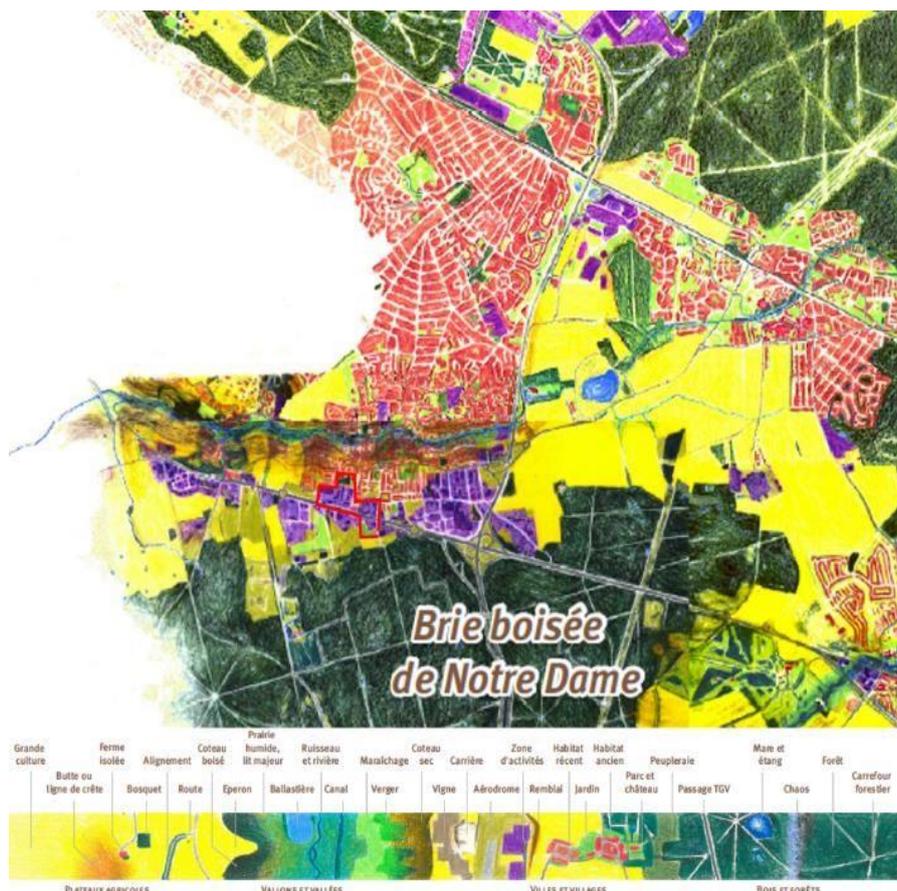
Secteur à enjeu	Flore/Habitat	Faune	Enjeux
8	<p><b>HORS O.A.P. LOUVETIERE</b></p> <p>Roselière à Massettes C3.231/ 53.13</p>	<p>Site de ponte pour la <b>Grenouille agile</b> <i>Rana dalmatina</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats". <b>Forte probabilité de présence d'autres espèces d'amphibiens en reproduction.</b></p> <p>Site de chasse pour la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF, la <b>Noctule commune</b> <i>Nyctalus noctula</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", sur liste rouge comme Quasi-menacée (NT) et dét. ZNIEFF et la <b>Pipistrelle de Kuhl</b> <i>Pipistrellus kuhlii</i>, en annexe IV de la directive "Habitats" et dét. ZNIEFF</p> <p><b>Corridor biologique herbacé</b></p>	Fort

Secteur à enjeu	Flore/Habitat	Faune	Enjeux
9	<p style="text-align: center; color: red;"><b>HORS O.A.P. LOUVETIERE</b></p> <p>Milieus naturels en lisière de la forêt de Notre-Dame : Prairie de fauche mésohygrophile E2.222/ 38.22/ DHFF : 6510, état de conservation bon, et habitats associés, chênes mûres.</p>	<p>Site de ponte pour la <b>Grenouille agile</b> <i>Rana dalmatina</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats" et le <b>Triton ponctué</b> <i>Lissotriton vulgaris</i>, protégé, déterminant ZNIEFF.</p> <p>Site de chasse pour la <b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", Quasi-menacée sur liste rouge régionale et la <b>Sérotine commune</b> <i>Eptesicus serotinus</i>, protégée, en annexe IV de la directive "Habitats", Vulnérable (VU) sur liste rouge régionale et dét. ZNIEFF</p> <p><b>Conocéphale gracieux</b> <i>Ruspola nitidula</i>, protégée régionale</p> <p><b>Corridor biologique herbacé</b></p>	<b>Fort</b>

### 3.3. Le paysage

#### La Brie Boisée

Malgré la proximité de Paris, les paysages seine-et-marnais restent encore profondément ruraux. Agriculture et forêt couvrent 80 % de la surface, et les paysages s’y ordonnent d’une façon qui remonte aux origines de l’agriculture : vastes plaines cultivées sur les meilleurs sols de plateaux, couvert forestier sur les sols ingrats ou trop humides, clairières cultivées, prairies ou boisements dans les vallées.



Dans l’atlas des paysages de Seine-et-Marne Pontault-Combault se situe dans l’entité paysagère de la Brie boisée de Notre-Dame décrit comme suit :

*« Le secteur a pu conserver ses forêts, épargnées et protégées depuis les chasses du roi, et qui prolongent vers Paris l’identité de la Brie boisée. D’autres éléments sont venus s’y superposer, notamment les grandes infrastructures qui découpent fortement le territoire en y créant de véritables frontières, comme la Francilienne, la RN 4 et la RD 604. Le développement urbain a également recouvert en quelques décennies les dégagements des anciennes clairières, au détriment des anciennes cultures. »*

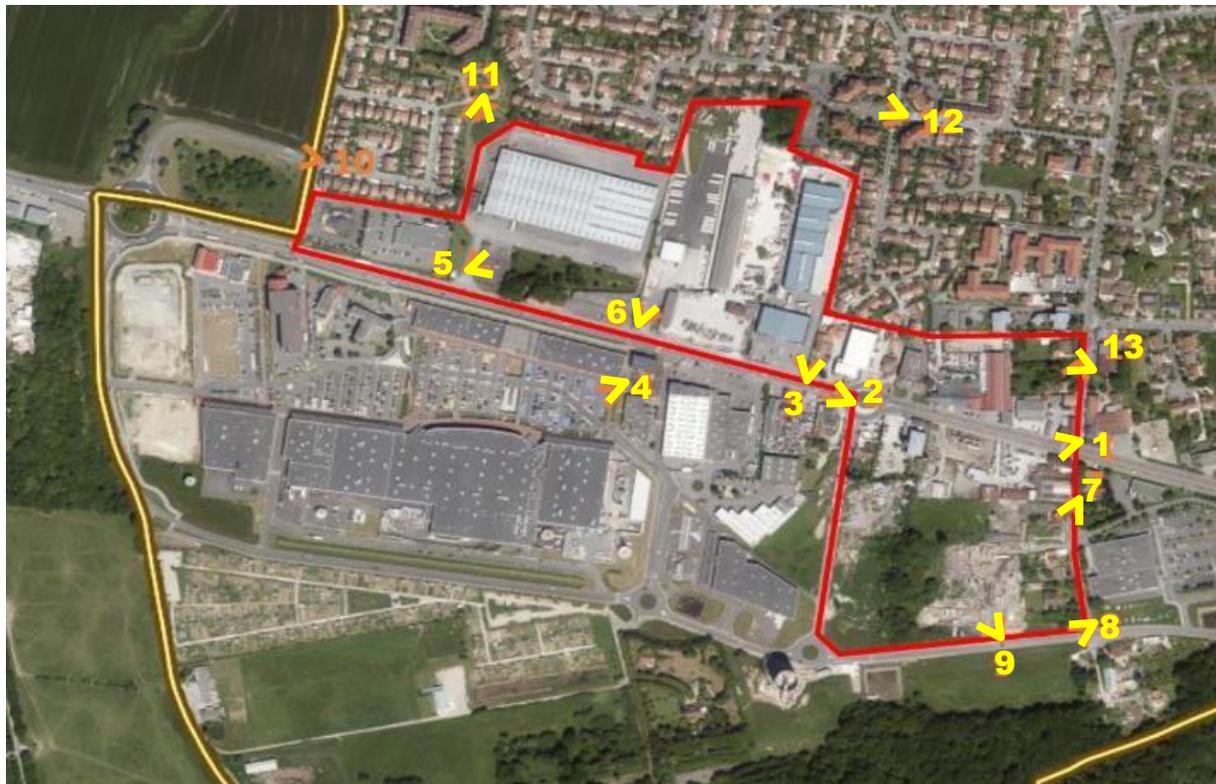
L’atlas préconise de consolider les continuités naturelles restantes.

*« Il reste encore quelques hectares de cultures qui peuvent, articulés aux forêts et aux lignes des vallons, composer une structure paysagère crédible devant l’ampleur de l’urbanisation. »*

### Le secteur Louvetière

Le reportage photographique qui suit montre que les emprises de projet s'intègrent dans un paysage mêlant effectivement habitats, zones d'activités, champs et forêts.

La photo aérienne montre la position des points de vue présentés.



#### L'entrée dans le département de Seine-et-Marne le long de la RD 604

Une zone d'activité est présente autour du secteur de la Louvetière, qui s'est structurée dans les années 50 de part et d'autre de la RN4, dénommée aujourd'hui RD604. Les entreprises se sont installées autour du hameau du Pavé de Pontault qui s'était développé sur le bord de l'historique route de Paris, très empruntée depuis des siècles pour les échanges entre Paris et la Champagne. De vieilles bâtisses témoignent encore de cette implantation historique. Le développement d'activité continue aujourd'hui.

**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



**Vue 4**



**Vue 5**



### Vue 6



La zone de projet se situe au Sud de Pontault-Combault dans un secteur globalement plat avec une légère déclivité vers le Mortbras au Nord. La rupture de plan intervient plus au nord rue de la Libération.

Les emprises du projet se situent dans la zone d'activité autour de la RD 604 qui s'est structurée dans les années 50 de part et d'autre de la RN 4, aujourd'hui dénommée RD 604. Les entreprises se sont installées autour du hameau du Pavé de Pontault qui s'était développé sur le bord de l'historique route de Paris, très empruntée depuis des siècles pour les échanges entre Paris et la Champagne. De vieilles bâtisses témoignent encore de cette implantation historique. La vocation économique du secteur se perpétue avec l'implantation d'enseignes commerciales. Ainsi, ce quartier de Pontault-Combault se positionne comme entrée de ville.

#### Des friches en bordures des bois et des champs

La perception d'entrée de ville est renforcée par le champ de la Queue-en-Brie, en bordure Ouest des emprises du projet, qui constituent une forte coupure paysagère dans le continuum urbain qui longe la RN 4.

Ces champs sont en connexion avec les prairies en lisière de la forêt Notre-Dame qui délimitent le Sud de la zone d'activité. Ces espaces prairiaux ont été conservés grâce aux emprises foncières réservées à la fin du XXe siècle pour créer une jonction autoroutière entre l'A4 à Champigny-sur-Marne et la Francilienne à Pontault-Combault. Le projet a été abandonné en marquant fortement le paysage d'une large bande végétalisée libre de construction. La route des Friches a récemment été construite au Sud de la zone d'activité délimitant clairement la lisière de la forêt Notre-Dame d'un côté et les friches de stockage industriel de l'autre.

La forêt Notre-Dame constitue l'arrière-plan qui ferme toutes les vues vers le Sud.

**Vue 7**



**Vue 8**



**Vue 9**



Une zone d'activité juxtaposée à une zone pavillonnaire

Enfin, au Nord de la zone d'activité vient se juxtaposer une zone pavillonnaire qui s'est développée dans les années 90 sur les pentes du Mortbras en périphérie du centre-ville. Peu de routes permettent de circuler d'une zone à l'autre. De petits immeubles collectifs sont disséminés en bordure de cette zone pavillonnaire largement végétalisée. Un

reliquat de zone boisée persiste au Nord masquant le dépôt de bus pour les immeubles et pavillons adjacents. Des alignements d'arbres habillent les rues. Les fonds de parcelles sont plantés.

**Vue 11**



**Vue 12**



**Vue 13**



### 3.4. Le patrimoine

#### Sites naturels et paysagers classés ou inscrits

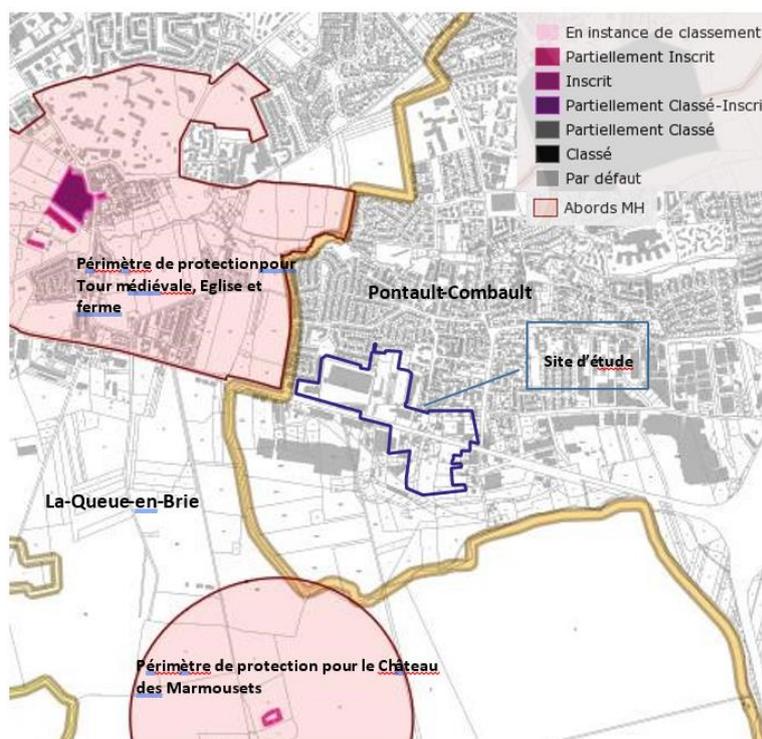
Aucun site classé ou inscrit ni zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

#### Monuments historiques

Deux périmètres de monuments historiques se trouvent à proximité du projet, sur la commune de La-Queue-en-Brie:

- au Sud-Ouest : périmètre de protection d'un monument historique – Tour médiévale, église et ferme, inscrit aux monuments historiques, à environ 130 m du site d'étude.
- au Sud : périmètre de protection d'un monument historique – le Château des Marmousets, partiellement inscrit aux monuments historiques, à environ 450m du site d'étude.

*Périmètre de protection des monuments historiques autour du site d'étude (Source : Atlas des patrimoines)*



Le site d'étude n'est pas inclus dans un périmètre de protection d'un monument historique Il est cependant limitrophe du périmètre de protection de la Tour médiévale de la Queue-en-Brie qui se situe à environ 130m.

#### Archéologie

Il n'existe pas sur Pontault-Combault de secteur signalé par le préfet comme particulièrement sensible du point de vue archéologique (Source – porter à connaissance de l'État pour le PLU communal).

## 3.5. Les infrastructures et les circulations

(Source : Etude de circulation CDVIA 2018-2021)

### Réseau routier et accessibilité

Le secteur du projet est entouré des axes routiers principaux suivants : la RD604 et la Francilienne (ou RN104).

La RD604 est une voie secondaire du réseau francilien qui traverse d'Est en Ouest le territoire de la commune dans sa partie Sud. Vers l'Ouest, elle devient la RD4 puis rejoint l'A4 au Sud du parc de Vincennes. Vers l'Est, elle devient la RN4 et rejoint la RN104. C'est un axe structurant du réseau routier de ce secteur qui dessert des zones commerciales, des zones d'activité et comme, indiqué précédemment, de grands axes routiers.

La RN104 traverse du Nord au Sud le territoire de la commune Pontault-Combault. Elle passe à l'Est des zones urbanisées de la commune. Au Nord, elle est interconnectée à l'A4. Au Sud, elle est interconnectée à la RD604/RN4 par un échangeur.

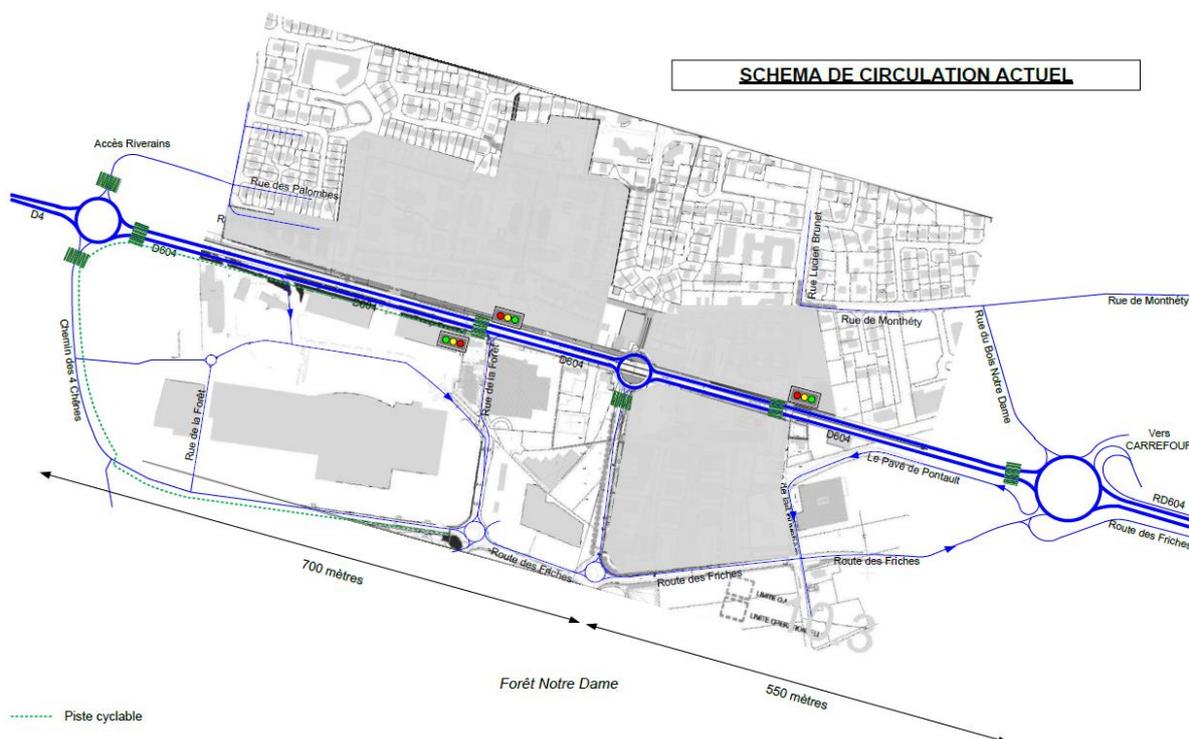
### La circulation

La RD604 permet de desservir des zones commerciales et d'activité. A l'Est, les flux de circulation de la RD604 sont diffusés vers la RN4 et la RN104.

Une étude circulation concernant les flux sur la Rd604 a été réalisée par CDVIA en septembre 2021 dans le but d'anticiper les évolutions de trafic attendues en lien avec le projet de développement de la Louvetière.

L'état initial du trafic a été réalisé avec le recueil des données disponibles autour du secteur d'étude et l'exploitation des enquêtes réalisées courant 2018 et en octobre 2019 (réactualisation des comptages directionnels et pose de compteurs automatiques).

La RD604, au droit du secteur étudié, est aménagée actuellement avec 2 voies de circulation par sens de circulation. La desserte des parkings du centre commercial des 4 chênes s'effectue principalement via le réseau secondaire situé derrière le centre par le chemin des 4 chênes notamment. Seul le mouvement en tourne à droite, en entrée aux parkings, est autorisé sur la RD604 depuis la Queue en Brie. Les mouvements de la RD604 depuis l'Est doivent emprunter soit la voie de liaison pour rattraper la route des friches ou soit aller jusqu'au giratoire du chemin des 4 chênes pour entrer au centre.



Trafics journaliers en tv/jour (et % pl/jour) deux sens confondus

La RD604 supporte, comparativement à la francilienne, un trafic deux fois moins élevé mais qui n'en demeure pas moins très élevé. A droit du centre commercial, ce TMJ s'élève ainsi à 34 000 TV/Jour.

Le Chemin des 4 Chênes, longeant le centre de commerce par le sud, supporte 6 330 TV/Jour et son prolongement par la route des friches supporte 5 440 TV/Jour.

Et la voie de liaison, entre la RD604 et la route des friches, supporte un trafic plus faible de 2 200 TV/jour

- **Le matin** : la pointe de trafic est clairement orientée d'Est en Ouest sur la Rd604 qui supporte, au droit du centre, jusqu'à 1 700 UVP/h et plus de 1 850 UVP/h vers la Queue en Brie (pour un flux de contre-pointe de 1 200 à 1 300 UVP/h). Sur la Francilienne, la pointe de trafic est marquée vers le Nord (A4) avec 4 390 UVP/h après le Rd21 (niveau de trafic correspondant à la saturation de l'axe maintenue à 2 voies par sens dans l'attente de la finalisation des travaux).
- **Le soir** : le trafic est plus soutenu dans les deux sens de circulation mais on relève une pointe logiquement inversée à celle du matin avec près de 2 100 UVP/h depuis la queue en brie et 1 630 UVP/h au droit du centre des 4 chênes (flux de contrepointe oscillant entre 1 350 à 1 520 vers la Queue en Brie).
- **Le samedi après-midi** : le trafic sur la Rd604 est presque aussi important que le soir en semaine avec une pointe plus marquée dans le sens Ouest-Est de 1 860 UVP/h depuis la Queue à 1 630 UVP/h au droit du centre puis 1 400 UVP/h vers le centre commerciale carrefour. En sens inverse, le trafic est très soutenu entre 1 430 à 1 640 UVP/h vers la Queue en Brie.





Les calculs de capacité réalisés avec l'aménagement géométrique des giratoires et les comptages d'octobre 2018 montrent que, pris individuellement, ces giratoires fonctionnent correctement aux heures de pointe à l'exception du giratoire Ouest où la demande de trafic très importante peut entraîner des ralentissements le soir et le samedi sur la branche de la RD604 depuis la Queue en Brie et le chemin des 4 Chêne (en lien en partie avec les flux en demi-tour et en tourne à gauche depuis la Rd604 vers le centre commercial des 4 chênes).

Il faut noter que le giratoire Est, en accès au centre commerciale « Carrefour », est saturé à l'heure de pointe du soir et le samedi après-midi avec des refoulements sur les branches de la RD604, de la N4 mais aussi sur la rue du bois Notre Dame et route des friches.

Aperçus des conditions de circulation couramment observées sur un périmètre élargie (conditions de circulation courant d'avant la crise sanitaire).

- **Le matin**, ces aperçus confirment la saturation de la Francilienne vers le Nord qui entraîne d'importantes remontées de files d'attente en amont (au-delà de Lésigny) ainsi que sur la RN4 depuis Ozoir.
- **Le soir**, ces difficultés sur la francilienne sont observées dans le sens inverse depuis la réduction de 3 à 2 voies au niveau du diffuseur avec la RD361 avec des refoulements jusqu'à l'A4. Au niveau de notre zone d'étude, outre l'importance du trafic sur le giratoire Rd604/rue des 4 chênes, on notera les ralentissements réguliers sur la RD604 depuis les 4 chênes à l'approche du Giratoire avec la rue des Fiches et la rue du bois Notre Dame.
- **Le Samedi après-midi**, les conditions de circulation sont globalement meilleures sur l'ensemble du réseau magistral mais on note toujours une circulation très chargée sur la francilienne et la RD604 au niveau de Pontault-Combault.

## Stationnement

Différents parkings de véhicules sont à disposition aux alentours de :

- la gare d'Émerainville Pontault-Combault (400 places de stationnement) qui est distante d'environ 10 à 15 minutes du site du projet aux heures de pointe du matin et du soir,
- la gare du RER A de Sucy-Bonneuil (450 places de stationnement) qui est distante d'environ 20 à 35 minutes du site du projet aux heures de pointe du matin et du soir.

Des stationnements privés sont localisés sur le site du projet en lien avec les activités présentes.

## Transport en commun

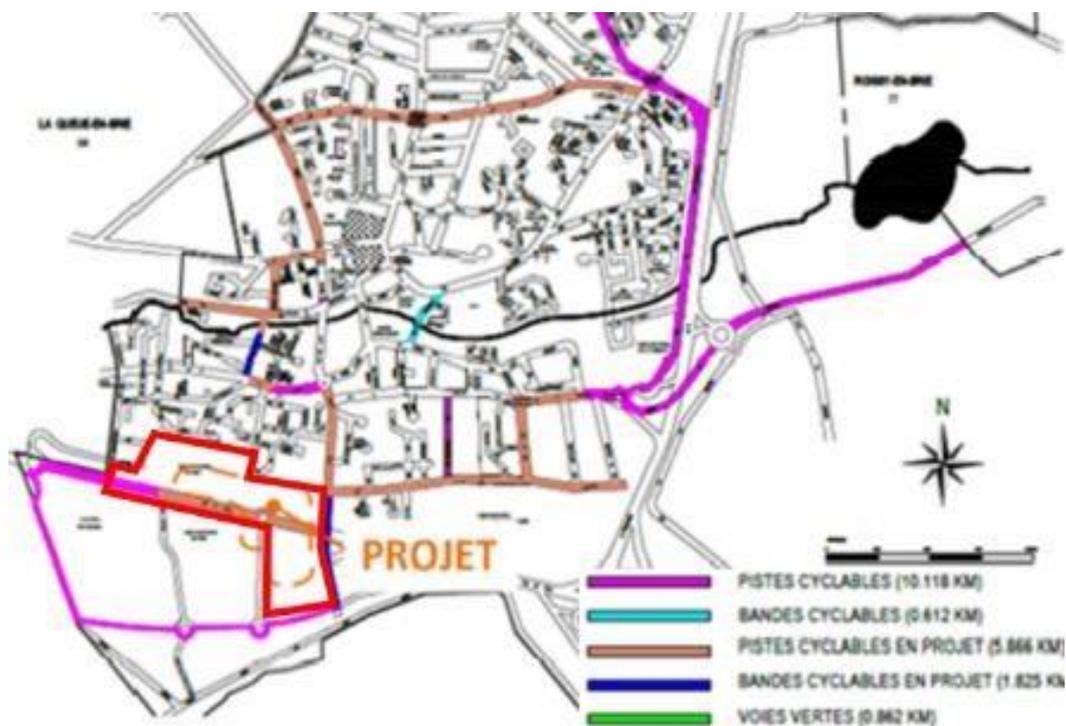
Les lignes de bus entre le site de la Louvetière et les gares RER du secteur sont :

- Ligne A : Gare d'Ozoir-La-Ferrière  Centre commercial de Pontault-Combault : **Station Pavé**
- Ligne B : Gare de Pontault-Combault (rue de l'Est, RER E)  Pontault-Combault Les 4 Chênes : **Stations Les 4 Chênes, Alouettes, Les Merles, Les Hantes**

- Ligne C : Pontault-Combault Centre commercial ↔ Gare de Noisiel (RER A) : **Station Pavé**
- Ligne D : Gare de Pontault-Combault ↔ Roissy-en-Brie Renardière Delacroix (RER E) : **Station Pavé**

### Réseau cyclable

Des pistes cyclables existent au centre de Pontault-Combault et tout autour de l'hypermarché qui jouxte la zone de Louvetière. De nouvelles pistes sont en projet, notamment rue de Louvetière et rue Lucien Brunet pour relier la zone d'activité au centre de Pontault-Combault.



### 3.6. Nuisances sonores

(Source : Etude d'impact acoustique. VENATHEC. 2018)

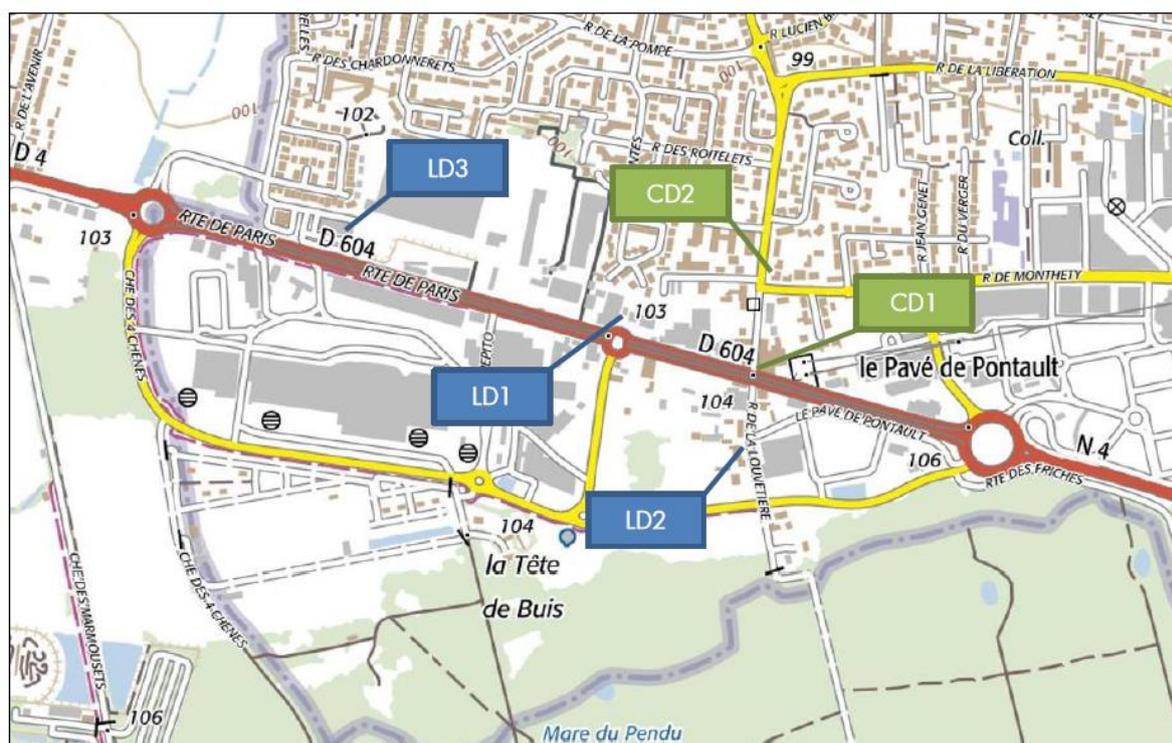
En 2018, des mesures acoustiques ont été réalisées en façade d'habitations aux abords du secteur de la Louvetière afin d'identifier l'ambiance sonore.

#### Analyse de la situation initiale – mesures

Trois mesures de longue durée (24 heures) et deux mesures de courte durée (30 minutes) ont été réalisées en façade d'habitations situées dans la zone d'étude.

L'analyse et le traitement des données ainsi recueillies ont permis de caractériser l'ambiance acoustique actuelle du site à partir des niveaux de bruit réglementaires LAeq (6h-22h) pour la période jour et LAeq (22h-6h) pour la période nuit.

Les mesures effectuées sont localisées sur le plan ci-dessous :



LD : Mesures de longue durée      CD : mesures de courte durée  
**Emplacement des points de mesure**

Les tableaux suivants récapitulent les résultats des mesures (valeurs arrondies au demi décibel près). Les niveaux L50 correspondent aux niveaux atteints ou dépassés pendant 50% du temps.

Point de mesure	Adresse	Niveau de bruit LAeq mesuré en dB(A)		Niveau de bruit L50 mesuré en dB(A)	
		6h-22h	22h-6h	6h-22h	22h-6h
LD1	Route de Paris 77340 PONTAULT-COMBAULT	60,0	53,0	58,0	46,0
LD2	Rue de la Louvetière 77340 PONTAULT-COMBAULT	54,5	46,0	49,5	37,5
LD3	Route de Paris 77340 PONTAULT-COMBAULT	64,0	56,5	63,0	51,0

*Résultats aux points de longue durée*

Point de mesure	Adresse	Niveau de bruit LAeq mesuré en dB(A)	Niveau de bruit L50 mesuré en dB(A)
CD1	Route de Paris 77340 PONTAULT-COMBAULT	73,5	72,0
CD2	Rue Lucien Brunet 77340 PONTAULT-COMBAULT	65,0	61,5

*Résultats aux points de courte durée*

Les niveaux sonores mesurés aux points de 24h sont tous inférieurs à 65 dB(A) le jour et inférieurs à 60 dB(A) la nuit. Ces points sont donc situés en zone d’ambiance sonore modérée de jour et de nuit.

Les niveaux de bruit mesurés aux points de courte durée sont, quant à eux, tous supérieurs ou égaux à 65 dB(A), ils sont donc en zone d’ambiance sonore non modérée de jour. Le point CD1 étant supérieur à 70 dBA, il est considéré comme point noir bruit.

Les niveaux de bruit relevés le long de la RD604 caractérisent une zone d’ambiance sonore non modérée, c’est-à-dire dont les niveaux sonores dépassent les 70 dB(A) en période diurne et les 65 dB(A) en période nocturne.

### Analyse de la situation initiale - simulations

Les calculs sont effectués pour les périodes jour (6h-22h) et nuit (22h-6h).

Les paramètres météorologiques retenus correspondent à la station de Orly.

#### Trafics routiers

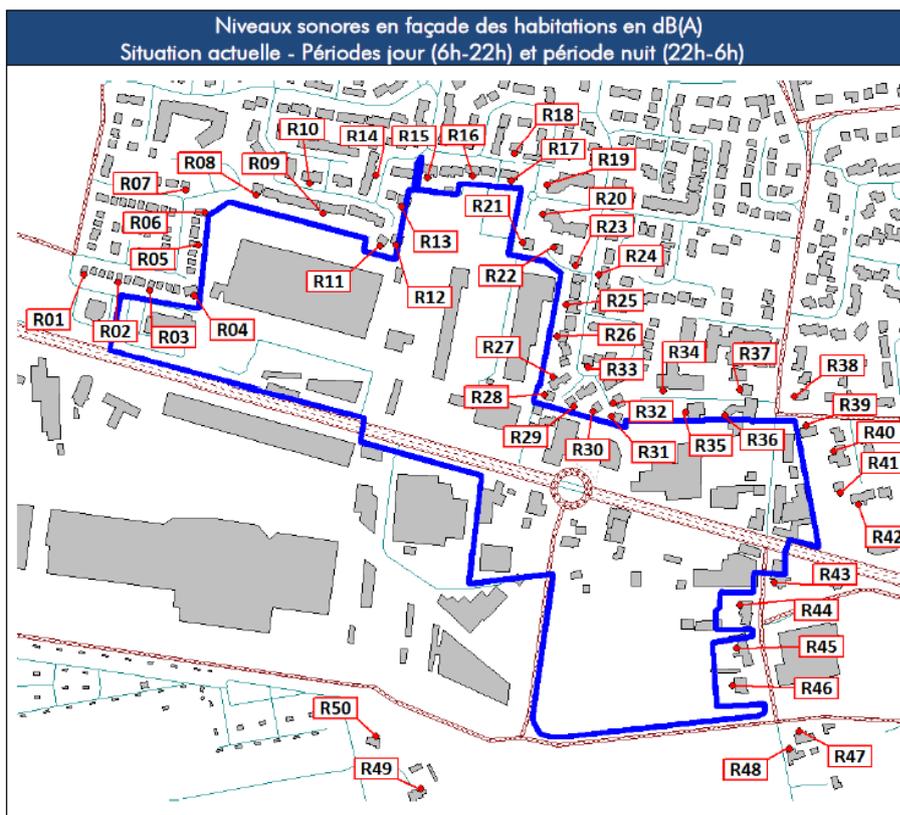
Les trafics utilisés sont issus d’une étude réalisée par la société CDVIA datant du 01/12/2017. Ces données étant fournies pour l’heure de pointe du soir ainsi que sous forme de TMJA, la répartition du trafic horaire sur les périodes 6h-22h et 22h-6h est calculée en prenant en compte 95% de la totalité du trafic sur la période diurne et 5% sur la période nocturne. C’est la répartition généralement constatée pour ce type d’environnement.

La vitesse prise en compte est de 50 km/h, cette vitesse est ramenée à 30 km/h dans les ronds-points.

Les données manquantes proviennent de comptages manuels ponctuels réalisés pendant la campagne de mesures ainsi que d’estimations.

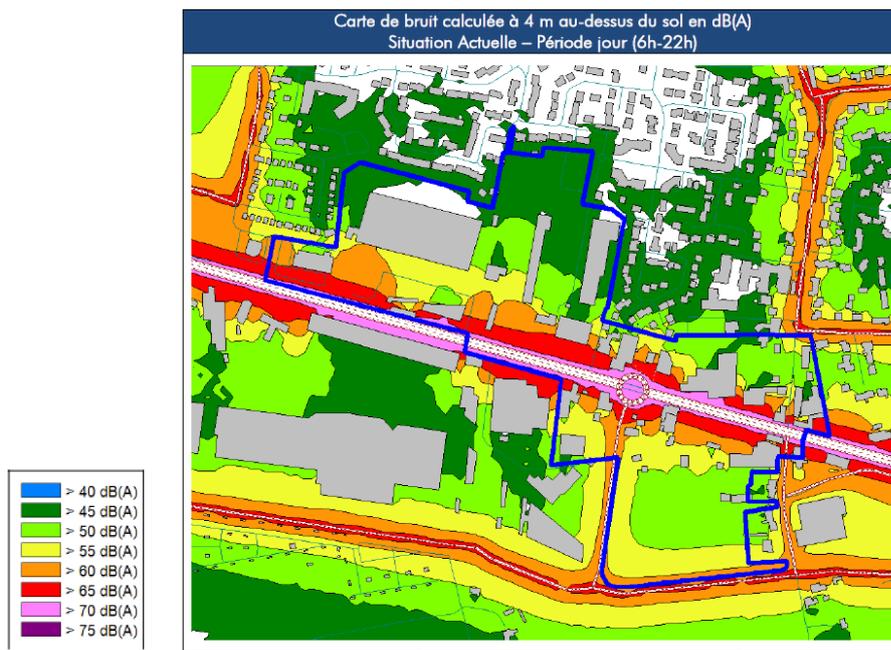
Ces trafics sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

	Trafic TV (véh/h)		%PL
	6h-22h	22h-6h	
Route de Paris	2046	215	14,5
Chemin des 4 Chênes	467	49	10
Route des Friches	428	45	10
Route sans nom	145	15	10
Rue du Bois Notre Dame	560	59	10
Rue Monthety / Lucien Brunet	350	35	10
Route de la Libération	350	35	10
Rue de la Louvetière	101	11	10
Le Pavé de Pontault	101	11	10
Rue des Palombes	356	37	10



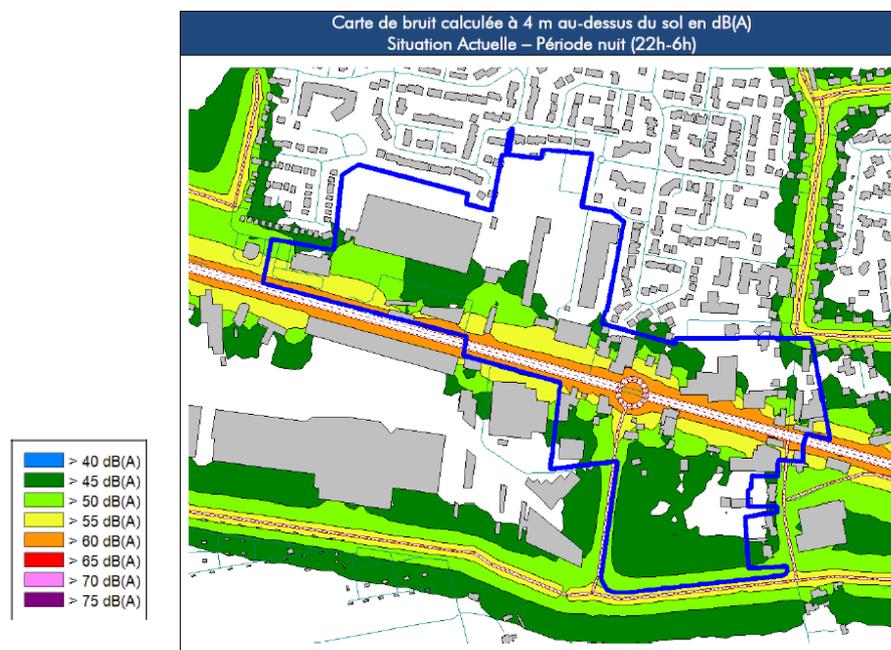
Les niveaux de bruit calculés sont tous inférieurs à 65 dBA en période diurne et inférieurs à 60 dBA en période nocturne. Ces points d'étude sont donc situés en zone d'ambiance sonore modérée de jour comme de nuit.

Période jour (6h-22h)



L'axe routier le plus bruyant du secteur d'étude est la route de Paris. Les bâtiments situés à proximité de cet axe sont en zone d'ambiance sonore non modérée de jour car les niveaux calculés sont supérieurs à 65 dBA. Certains bâtiments sont également points noirs bruit car le niveau calculé est supérieur à 70 dBA. En s'éloignant de la route de Paris, les bâtiments se trouvent en zone d'ambiance sonore modérée car les niveaux calculés sont inférieurs à 65 dBA.

Période nuit (22h-6h)



L'axe routier le plus bruyant du secteur d'étude est la route de Paris. Les bâtiments situés à proximité de cet axe sont en zone d'ambiance sonore non modérée de nuit car les niveaux calculés sont supérieurs à 60 dBA. En s'éloignant de la route de Paris, les bâtiments se trouvent en zone d'ambiance sonore modérée car les niveaux calculés sont inférieurs à 60 dBA.

### 3.7. Risques naturels et risques technologiques

#### Risques géologiques

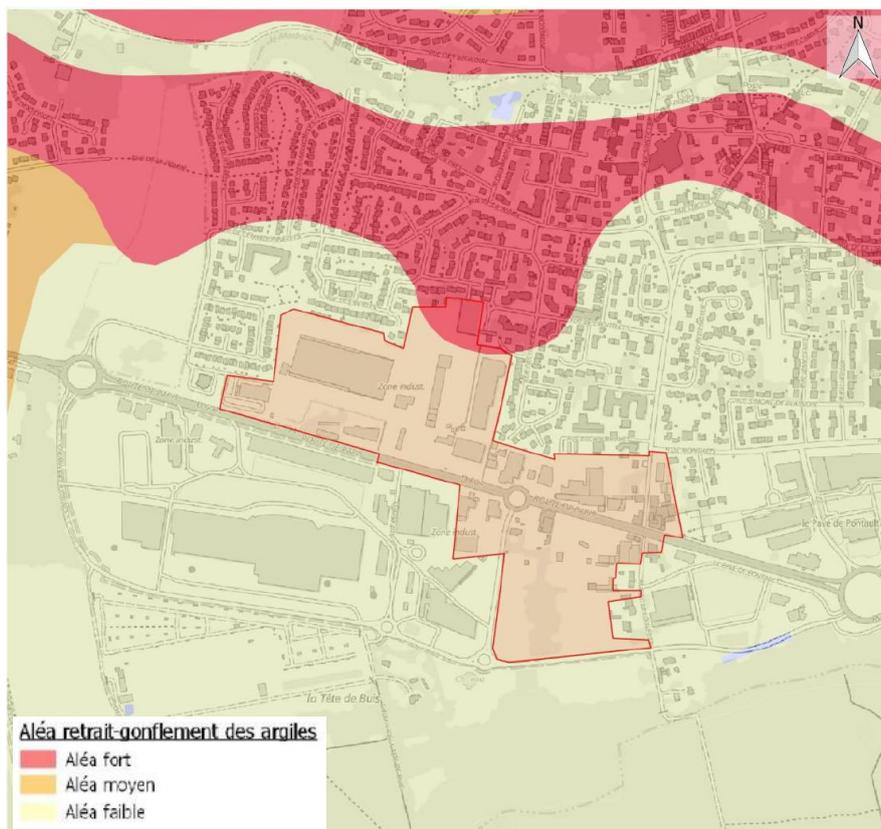
D'après les informations de référencement de la base de données du BRGM et des cartes de risque liés aux cavités souterraines de Seine et Marne, aucune carrière à ciel ouvert ou enterrée n'a été recensée au droit ou à proximité du site d'étude jusqu'à ce jour. Aucun plan de prévention de ce risque n'est mis en œuvre sur la commune.

#### Risque mouvement de terrain retrait-gonflement des argiles

D'après la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM, la majeure partie du site se trouve en aléa faible. Cependant, la zone nord est classée en aléa fort en raison de la présence des argiles vertes à l'affleurement, ces dernières étant particulièrement sensibles à ces phénomènes de par leur nature minéralogique.

La partie Sud du site se trouve en aléa faible pour le retrait gonflement des argiles tandis qu'une partie de la zone Nord est en aléa fort.

Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles au droit de la zone d'étude (Source : Géorisques / BRGM)



#### Risque sismique

La commune de Pontault-Combault est située en **zone de sismicité 1**, très faible d'après le zonage sismique de la France, applicable depuis le 1er mai 2011.

## **Risque inondation**

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Inondation sur l'aire d'étude du projet.

La carte d'aléa d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments du BRGM indique que le site d'étude est en zone d'aléa très faible.

## **Transport de Matières Dangereuses**

Le secteur de la Louvetière est soumis au risque de transport de matières dangereuses.

### 3.8. Synthèse de l'état initial du secteur Louvetière

#### Synthèse du milieu physique du secteur de Louvetière

Thématique	Caractéristiques	Enjeu
Topographie	Relief peu marqué, sauf en limite nord avec la présence d'un talus.	Faible
Géologie	La topographie descendante vers le Nord du site fait apparaître une variation géologique en surface depuis les Limons des plateaux au Sud jusqu'au Argiles vertes au Nord. L'épaisseur de la formation calcaire de Brie est variable et peu connue au droit du site. Des études complémentaires seront nécessaires pour redéfinir son épaisseur. Mission géotechnique complémentaire pour vérifier l'épaisseur des couches superficielles.	Moyen
Risque géologiques	Présence des argiles vertes à l'affleurement sur la partie nord du site, très sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement. Prise en compte du PPRN retrait-gonflement des sols argileux.	Fort

#### Synthèse sur le milieu aquatique du secteur de Louvetière

Thématique	Caractéristiques	Enjeu
Eaux souterraines	Nappe des calcaires de Brie est attendue à 2 m de profondeur.	Fort
Eaux de surfaces	Morbras à 800 m au Nord.	Faible
Usages des eaux	Une source est exploitée à 900 m en aval hydraulique du site.	Moyen
Risque inondation	Risque de remontée de nappe très faible. En dehors du PPRi.	Négligeable
Document de gestion	Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Marne confluence encourage la gestion des eaux pluviales à la source et la préservation des zones humides.	Moyen

#### Synthèse sur le paysage du secteur de Louvetière

Thématique	Caractéristiques	Enjeu
Entités paysagères	Les emprises du projet se trouvent de part et d'autre de l'ancienne N4 à l'entrée du département de Seine-et-Marne. Sur le plateau Briard ce secteur juxtapose zone commerciale et friche de stockage industriel, pavillons et petits immeubles. Il est encadré par des champs à l'ouest, la forêt Notre Dame au Sud et la zone pavillonnaire au Nord.	Moyen

### Synthèse sur les déplacements et la circulation du secteur de Louvetière

Thématique	Caractéristiques	Enjeu
Déplacements	Sur la commune : part modale de déplacement en voitures de 66% >> part des transports en commun de 23%.	Fort
Réseau routier	La RD 604 est un axe important (voie secondaire du réseau francilien) qui dessert des zones commerciales, d'activité et plus à l'Est, la RN4 et la RN104 où se diffusent les flux de la RD604. Trafic chargé aux heures de pointe, avec des remontées de files locales en amont des carrefours.	Fort
Stationnement	Des stationnements privés en lien avec les activités sont déjà existants sur le site de projet.	Faible
Réseau de transports en commun	La Gare du RER E de Pontault-Combault rejoint la gare Magenta à Paris en 35 minutes dans les meilleures conditions. Le réseau de bus SITBUS dessert le site du projet et différentes gares de RER (RER E à Pontault-Combault, à Roissy-en-Brie RenardièreDelacroix, à Ozoir-la-Ferrière et RE A à Noisiel).	Moyen
Réseau cyclable	Des pistes cyclables existent autour de la zone d'activité et au centre de PontaultCombault. Des liaisons entre ces tronçons sont prévues.	Faible

### Synthèse sur le paysage et le patrimoine du secteur de Louvetière

Thématique	Caractéristiques	Enjeu
Sites naturels et protégés	La commune de Pontault-Combault ne recense aucun site classé ou inscrit, ni d'AVAP.	Négligeable
Monuments historiques	Le site d'étude n'est pas inclus dans un périmètre de protection d'un monument historique Il est cependant limitrophe du périmètre de protection de la Tour médiévale de la Queue-en-Brie qui se situe à environ 130m.	Négligeable
Archéologie	Il n'existe pas sur Pontault-Combault de secteur signalé par le préfet comme particulièrement sensible du point de vue archéologique.	Négligeable

## CHAPITRE 4

# EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

*« 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; »*

## 4.1. Evaluation des incidences de l'OAP Louvetière

---

### Sur les sols

#### Phase travaux

Le principal risque de pollution des sols pendant les travaux est celui d'un déversement accidentel de substances polluantes liées directement au chantier (hydrocarbures ou autres substances chimiques).

Ces fuites accidentelles peuvent être dues à des mauvaises manipulations, des réservoirs en mauvais état, des dysfonctionnements du matériel, etc.

#### Phase exploitation

Compte tenu des aménagements projetés et sur la base des résultats des investigations, plusieurs points de vigilance sont à mettre en exergue :

- L'inhalation potentielle de composés volatils en provenance des sols et/ou des eaux souterraines dans l'air intérieur des bâtiments ;
- L'ingestion de sol nu par les enfants et l'inhalation de poussières (espaces verts et terrain nu) ;
- L'inhalation de gaz de sol dans les bâtiments ;
- L'ingestion potentielle de composés via l'eau du robinet dont les canalisations sont situées dans les sols.

### Sur la gestion de l'eau

Le secteur est déjà fortement imperméabilisé (constructions existantes, parkings...).

Le projet améliorera la situation actuelle car le plan de gestion des eaux pluviales, tant au niveau quantitatif que qualitatif, sera défini dans le cadre de dossiers loi sur l'eau, pour l'ensemble du secteur, sous le contrôle des services de la Police de l'Eau.

Il existe un risque de pollution diffuse pendant la phase chantier, notamment du fait du possible écoulement de fluides libérés par les engins au cours des travaux ou lors de la gestion de rabattement de la nappe, si elle est nécessaire. Un déversement de laitance de béton ou encore de résidus d'enrobés peut également avoir une incidence notable sur les eaux souterraines.

Le principal risque est le risque de pollution des eaux souterraines pendant les travaux par un déversement accidentel de substances polluantes liées directement au chantier (hydrocarbures ou autres substances chimiques). Ces fuites accidentelles peuvent être dues à des mauvaises manipulations, des réservoirs en mauvais état, des dysfonctionnements du matériel, etc.

Les opérations de déblais et remblais peuvent également impacter la qualité des eaux souterraines :

- Les remblais peuvent engendrer un tassement superficiel des couches aquifères et diminuer ainsi la perméabilité des matériaux
- Les déblais peuvent induire un drainage fort susceptible de provoquer un rabattement local de la nappe.

## Sur l'air

### *Pollution de l'air / Émissions atmosphériques*

Durant les travaux, la circulation des véhicules et le fonctionnement des engins sera à l'origine d'émissions atmosphériques (gaz d'échappement). La phase de travaux peut également engendrer des poussières dans l'air.

La durée des travaux sera toutefois limitée, l'impact sur la qualité de l'air sera donc négligeable.

Les émissions atmosphériques éventuellement générées par le projet après la réalisation des travaux sont liées à l'augmentation du nombre d'occupants de la zone. Elles sont notamment dues à la consommation énergétique plus importante et aux émissions polluantes associées à l'augmentation du trafic.

## Sur le milieu naturel

A partir de l'Etat Initial de l'Environnement, une évaluation brute des incidences du projet d'OAP a été effectuée. Il s'agit d'une évaluation des incidences potentielles que le projet est susceptible d'engendrer sur le patrimoine naturel (faune flore et habitats) et les zones humides.

### Incidences potentielles sur les zones Natura 2000

En présence ou à proximité d'un périmètre Natura 2000, chaque projet d'aménagement ou OAP doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur les espèces et habitats qui ont justifié la désignation du périmètre Natura 2000.

Il s'agit ici d'une évaluation des incidences potentielles du projet sur un espace Natura 2000 ; il ne s'agit donc pas ici d'une étude d'incidences Natura 2000 définie sur un projet précis, mais d'éléments qui permettront d'orienter décisions et choix quant à la définition des futures zones urbanisables.

Les périmètres Natura 2000 les plus proches sont les suivants :

La ZSC n°FR1100819 dite du « Bois de Vaires-sur-Marne », située à environ 10 km vers le nord de la zone d'étude;

La ZPS n°FR1112013 dite des « Sites de Seine-Saint-Denis », située à environ 9 km vers le nord de la zone d'étude.

Au vu de la distance importante les séparant de la zone d'étude et des vastes espaces urbains et périurbains situés entre eux, la zone d'étude étant sur le plateau de Brie et les zones Natura 2000 étant dans la vallée de la Marne, il n'y a pas lieu d'envisager de potentielles incidences du projet sur ces zones Natura 2000.

### Incidences potentielles sur les espèces protégées

#### Rappel de la réglementation

La destruction d'espèces animales et végétales protégées et de leur habitat est interdite par la loi (article L. 411-1 du code de l'environnement). Des arrêtés précisent par groupes taxonomiques les listes d'espèces protégées, au niveau national et régional et les mesures spécifiques d'interdictions particulières.

Toutefois, l'article L.411-2 précise que **l'autorité administrative compétente peut délivrer, des autorisations exceptionnelles pour déroger aux interdictions** pour divers motifs dont celui d'intérêt public majeur.

L'arrêté ministériel du 19 février 2007 fixe **les conditions de demande et d'instruction des dérogations à l'interdiction de destructions d'espèces protégées** qui passe par la **réalisation de dossiers spécifiques, dits de dérogation**, avec décision prise après avis du Conseil National de Protection de la Nature (CNP) ou du Conseil Scientifique Régional de Protection de la Nature (CSRPN).

Il est donc nécessaire dans cette étude de préciser, pour le projet d'OAP, les contraintes réglementaires liées aux espèces protégées qui, si elles sont détruites, doivent faire l'objet d'une demande de dérogation.

#### Espèces concernées

Aucune espèce floristique protégée n'a été identifiée dans les secteurs concernés par l'OAP.

En revanche, plusieurs espèces faunistiques protégées sont susceptibles d'être impactées :

##### Amphibiens et reptiles :

- *Anguis fragilis* Orvet fragile
- *Podarcis muralis* Lézard des murailles

##### Oiseaux :

- *Erithacus rubecula* Rougegorge familier
- *Fringilla coelebs* Pinson des arbres
- *Linaria cannabina* Linotte mélodieuse
- *Luscinia megarhynchos* Rossignol philomèle
- *Parus caeruleus* Mésange bleue
- *Parus major* Mésange charbonnière
- *Passer domesticus* Moineau domestique
- *Phoenicurus ochruros* Rougequeue noir
- *Sylvia atricapilla* Fauvette à tête noire
- *Troglodytes troglodytes* Troglodyte mignon

- *Dendrocopos major* **Pic épeiche**
- *Picus viridis* **Pic vert**

#### **Chauves-souris**

- *Eptesicus serotinus* **Sérotine commune**
- *Nyctalus noctula* **Noctule commune**
- *Pipistrellus nathusii* **Pipistrelle de Nathusius**
- *Pipistrellus kuhlii* **Pipistrelle de Kuhl**
- *Pipistrellus pipistrellus* **Pipistrelle commune**

### Incidences potentielles sur les éléments remarquables du patrimoine naturel non protégés

Ne doivent être considérées ici que les espèces impactées citées sur liste rouge régionale, sur la liste des déterminants ZNIEFF, ou à statut au moins assez rare.

Pour la flore, il s'agit des espèces suivantes, toutes quatre assez rares :

- **Brome à deux étamines** *Anisantha diandra* ;
- **Gesse sans feuilles** *Lathyrus aphaca* ;
- **Lotier à feuilles étroites** *Lotus glaber* ;
- **Torilis noueux** *Torilis nodosa*.

Pour la faune, les espèces concernées sont les suivantes :

- **Némusien** *Lasiommata maera*, un papillon diurne déterminant ZNIEFF ;
- **Criquet marginé** *Chorthippus albomarginatus*, un orthoptère déterminant ZNIEFF.

### Incidences potentielles associées à la propagation de plantes exotiques invasives

Les sites remaniés lors de travaux sont des terrains propices à l'installation d'espèces invasives importées involontairement soit par les engins de chantier/personnel ou de manière naturelle. De ce fait, il est indispensable de nettoyer les engins de chantier ainsi que les EPI du personnel avant l'arrivée sur site. Si un de ces éléments quitte le chantier, un nouveau nettoyage doit avoir lieu à son retour. Une vérification de l'origine des matériaux de construction sensible doit aussi être opérée.

D'autre part, plusieurs espèces exotiques invasives ont été identifiées dans les secteurs concernés par les travaux : le **Sénéçon du Cap** *Senecio capensis*, le **Sainfoin d'Espagne** *Galega officinalis*, le **Solidage du Canada** *Solidago canadensis*, le **Robinier faux-acacia** *Robinia pseudoacacia*, la vergerette du Canada *Erigeron canadensis*, ainsi que la **Renouée du Japon** *Reynoutria japonica*. Ces stations devront être arrachées et évacuées dans des décharges agréées afin d'être détruite. Pour les renouées, il sera également nécessaire de décaper le sol afin d'en évacuer les racines.

### Incidences potentielles sur les corridors biologiques

Aucun axe de déplacement d'espèces n'a été identifié dans la zone d'étude, à l'exception de celui longeant la forêt de Notre-Dame. Celui-ci étant situé au sud de la route des Friches, donc hors OAP, **aucune incidence n'est relevée pour cette thématique.**

### Incidences potentielles sur les zones humides

Les seules zones humides formellement identifiées dans la zone d'étude se situent :

- Au sud de la route des friches, en lisière de la forêt de Notre-Dame, donc hors OAP ;
- A l'extrémité nord de l'OAP, mais dans un secteur exempt de tout travaux.

**Aucune incidence sur les zones humides n'a donc été identifiée concernant cette OAP.**

### Sur le paysage

PROMOUVOIR UN PROJET DE « RENOUVELLEMENT URBAIN » AMBITIEUX, DESTINE A VALORISER L'ENTREE DE VILLE SUD DE PONTAULT-COMBAULT

---

L'OAP va améliorer la qualité paysagère de ce secteur.

Le projet de requalification de la zone UDa va permettre de valoriser l'entrée de ville sud de la commune en supprimant notamment des friches bâties et/ou naturelles sur le secteur.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Il s'agit, à terme, de permettre la réalisation d'une véritable opération de « renouvellement urbain », s'inscrivant totalement dans la philosophie de la loi ALUR (limitation de l'étalement urbain, réduction de la consommation d'espaces naturels...).

---

COMPLETER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE, TOUT EN GARANTISSANT L'INSERTION URBAINE DES FUTURES OPERATIONS DANS LE TISSU EXISTANT

---

L'objectif de la zone étant de renforcer la mixité urbaine et sociale, les nouveaux logements seront diversifiés, tant en terme de typologies (de R+1 à R+4+attique) que de financements (50% en accession, 30% en locatif social et 20% en locatif intermédiaire).

La disposition des zonages programmatiques devront prendre en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres devront préférentiellement être positionnés sur les limites de l'opération, afin d'assurer une transition douce entre le secteur et les quartiers pavillonnaires environnants. Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques des tissus environnants et des paysages.

Les constructions pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique notamment.

En outre le secteur de l'OAP accueillera des équipements à utiliser selon les besoins de la commune (équipement communal, notamment un groupe scolaire, équipements de quartier...).

### Sur la circulation et les trafics

Il est nécessaire de rappeler que l'objectif premier de la commune de Pontault Combault est de permettre la requalification, à terme, de la RD 604 en « boulevard urbain », qualitatif et apaisé. Le projet de renouvellement urbain de Louvetière doit notamment contribuer, tant en terme urbanistique qu'en terme technique, à tendre vers cet objectif. Afin d'évaluer les impacts d'une telle transformation de la RD sur les circulations et trafics, une étude spécifique a été réalisée en septembre 2021 et des simulations à l'Horizon 2035 ont été proposées.

#### HYPOTHESES RETENUES

Ces simulations 2035 ont été élaborées à partir du futur réseau de desserte indiqué dans l'OAP de Louvetière : prise en compte de 3 nouveaux piquages sur la Rd604 avec l'ouverture du tourne à Gauche au droit de celui de la zone de commerce, le nouvel accès à la zone via le giratoire central et pour la partie sud, l'ouverture en tourne à droite depuis la Rd604 vers la rue de la Louvetière.

Pour l'évaluation des trafics générés par le projet aux heures de pointe, il a été pris en compte une hypothèse forte d'amélioration des parts modales en TC et des modes doux. Cette hypothèse suppose qu'à l'horizon 2035 il y aura un accroissement conséquent de la desserte en TC du secteur ainsi que des aménagements des pistes cyclables sur qui s'inscrivent dans un schéma directeur, permettant un rabattement vers la Gare de Pontault.

Dans cette configuration, il est peut être espéré que la part modale en faveur des déplacements en VP puisse être diminué à 50% (par un peu moins de 60% en état actuel). En prenant en plus un accroissement du télétravail (prise en compte d'une baisse de présence au travail), les flux générés par l'ensemble du projet sont estimés dans les tableaux ci-dessous (estimations conduisant le matin à des générations de trafic comprises entre 250 à 650 UVP/h par sens le matin et entre 350 et 580 UVP/h par sens le soir).

Ratios	
Nbr d'hab. par logt	2.55
% d'actifs	47%
Part modale VP en émission (D-T)	50%
Taux de présence (avec télétravail)	85%
Nbr de pers. par vh	1.1

Etalement de la Pointe	HPM		HPS	
	Emis	Reçus	Emis	Reçus
Habitants	55%	10%	20%	50%

Génération (uvp/h)	HPM		HPS	
	Emis	Reçus	Emis	Reçus
Par logement	0.25	0.05	0.09	0.23

Génération (uvp/h)	HPM		HPS	
	Emis	Reçus	Emis	Reçus
2 250 logements en total (Phase 1a, 1b et 2)	573	104	208	521
11 500 m <sup>2</sup> activités (Phase 1 + 2 = 230 emplois)	75	148	141	55
<b>Total</b>	<b>648</b>	<b>252</b>	<b>349</b>	<b>576</b>

#### RESULTATS DES SIMULATIONS – SCENARIO AVEC PROJET

L'impact du projet de Louvetière devrait se faire ressentir sur **les sections Est de la Rd604 (en direction de la Francilienne) ainsi que sur la Francilienne**. On note également, du fait de la forte charge de trafic attendue sur la Rd604, que le réseau local dans Pontault-Combault connaîtra des évolutions sensibles en raison de personnes générés par le projet voulant rejoindre la francilienne via le diffuseur de la Rd21 en passant par la rue de la libération et/ou voulant rejoindre le centre de Pontault et la Gare RER.

#### ANALYSE DE FONCTIONNEMENT DES CARREFOURS

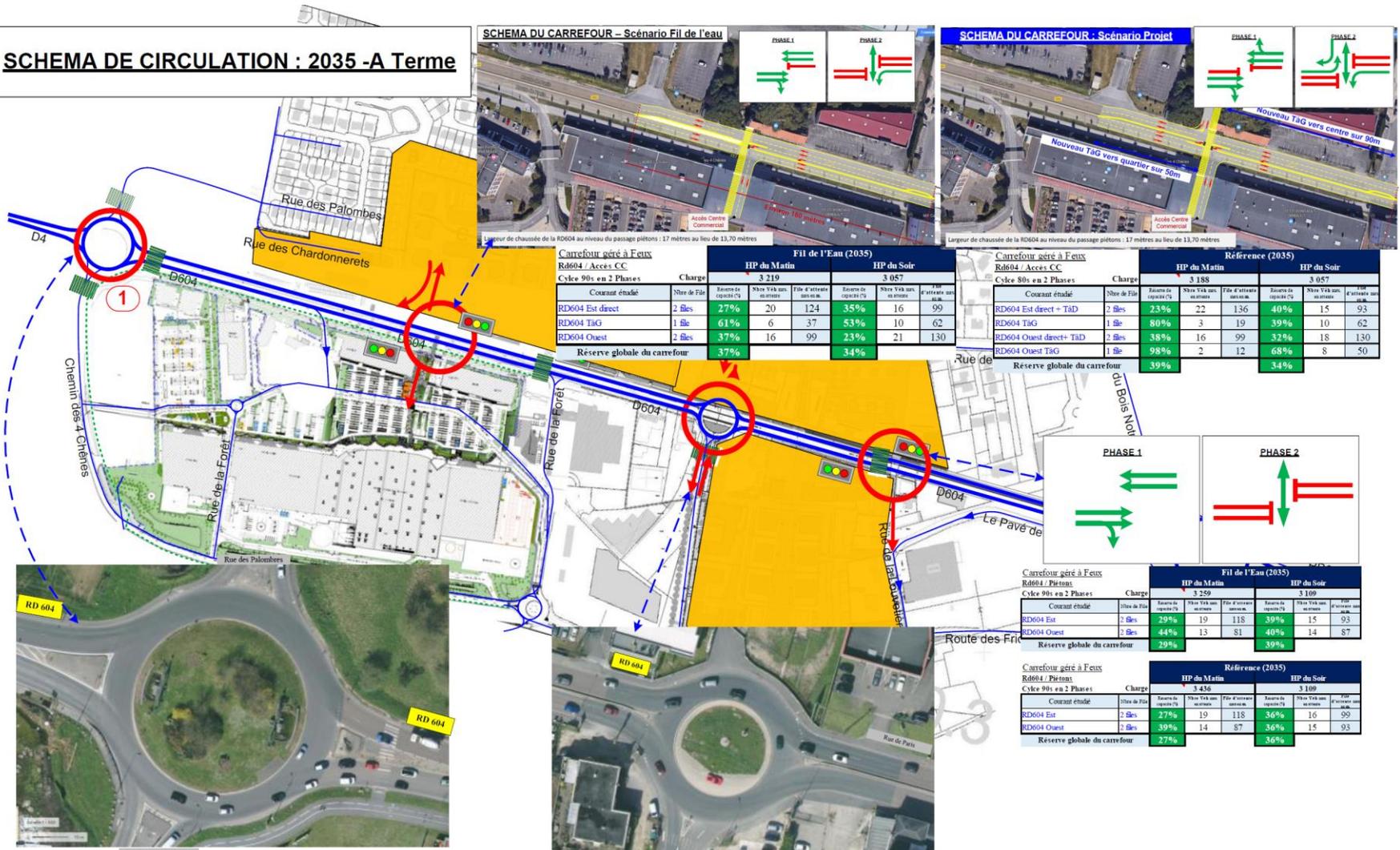
Les calculs de capacité réalisés à cet horizon 2035 sont synthétisés ci-dessous pour les 4 carrefours étudiés sur le linéaire de la Rd604. Les résultats obtenus montrent qu'à priori les 2 giratoires en accès à la zone et le nouveau carrefour à feux sur la Rd604 restent suffisamment bien dimensionnés pour répondre aux évolutions de trafic estimé. Ce constat est à pondérer par le maintien des difficultés actuelles, en sortie de ce secteur d'analyse, qui vont perdurer et rendant toujours difficile la circulation (difficulté le matin vers la Queue en Brie et le soir en sens inverse à l'approche du giratoire du centre-commercial « carrefour » qui peuvent entraîner des refoulements sur les branches de la Rd604 en amont).

L'analyse du nouveau carrefour à feux sur la Rd604, avec l'aménagement des 2 « tourne à gauche » (l'un pour desservir le parking du centre commercial et l'autre pour accéder à la futur zone de logement montre que celui devrait continuer à bien fonctionner à cet horizon ), montre que l'aménagement envisagé permettra d'avoir un fonctionnement correct avec des traversées piétonnes entièrement sécurisées (cycle de 80s en 2 phases principales comme décrites ci-dessous).

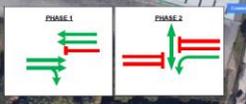
En terme de dimensionnement, il est préconisé d'avoir une capacité de stockage d'une longueur de près de :

- 90m la voie de TàG vers le centre
- et d'environ 50m pour la voie de TàG vers la zone de Louvetière (avec, pour mémoire, le maintien des autres accès à la zone Nord des logements via le giratoire intermédiaire et via la rue des Chardonnerets en débouchée sur la rue des Palombes).

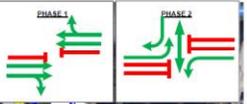
# SCHEMA DE CIRCULATION : 2035 - A Terme



SCHEMA DU CARREFOUR – Scénario Fil de l'eau



SCHEMA DU CARREFOUR - Scénario Projet

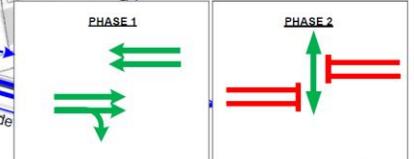


**Carrefour géré à Feux Rd604 / Accès CC**  
Cycle 90s en 2 Phases

Courant étudié	Nbre de File	Fil de l'Eau (2035)			Pavé	Pavé
		HP du Matin	HP du Soir	Réf. (2035)		
RD604 Est direct	2 files	20	124	35%	16	99
RD604 TAG	1 file	6	37	53%	10	62
RD604 Ouest	2 files	16	99	23%	21	130
<b>Réserve globale du carrefour</b>		<b>37%</b>		<b>34%</b>		

**Carrefour géré à Feux Rd604 / Accès CC**  
Cycle 80s en 2 Phases

Courant étudié	Nbre de File	Référence (2035)			Pavé	Pavé
		HP du Matin	HP du Soir	HP		
RD604 Est direct + TAD	2 files	22	136	40%	15	93
RD604 TAG	1 file	3	19	39%	10	62
RD604 Ouest direct + TAD	2 files	16	99	37%	18	130
RD604 Ouest TAG	1 file	2	12	68%	8	50
<b>Réserve globale du carrefour</b>		<b>39%</b>		<b>34%</b>		



**Carrefour géré à Feux Rd604 / Piétons**  
Cycle 90s en 2 Phases

Courant étudié	Nbre de File	Fil de l'Eau (2035)			Pavé	Pavé
		HP du Matin	HP du Soir	HP		
RD604 Est	2 files	19	118	39%	15	93
RD604 Ouest	2 files	13	81	40%	14	87
<b>Réserve globale du carrefour</b>		<b>29%</b>		<b>39%</b>		

**Carrefour géré à Feux Rd604 / Piétons**  
Cycle 90s en 2 Phases

Courant étudié	Nbre de File	Référence (2035)			Pavé	Pavé
		HP du Matin	HP du Soir	HP		
RD604 Est	2 files	19	118	36%	16	99
RD604 Ouest	2 files	14	87	36%	15	93
<b>Réserve globale du carrefour</b>		<b>27%</b>		<b>36%</b>		

**Giratoire RD604 / RD4**  
24m rayon int - 9m d'axeau

Courant étudié	Nbre de File	H2035 Fil de l'Eau			H2035 Référence								
		HP du Matin	HP du Soir	HP du Soir	HP du Matin	HP du Soir	HP du Soir						
RD604 Est	2 files	15%	7	22	20%	6	19	20%	5	16	26%	5	16
Vers Chardonnerets	1 file	43%	5	31	62%	3	19	45%	5	31	62%	3	19
RD4 Rue du Gal De Gaulle	2 files	40%	2	6	21%	3	9	43%	2	6	21%	3	9
Chemin des 4 Chênes	1 file	33%	6	37	25%	9	56	52%	4	25	23%	10	62

**Giratoire RD604 / Accès CC**  
14m rayon int - 8m d'axeau

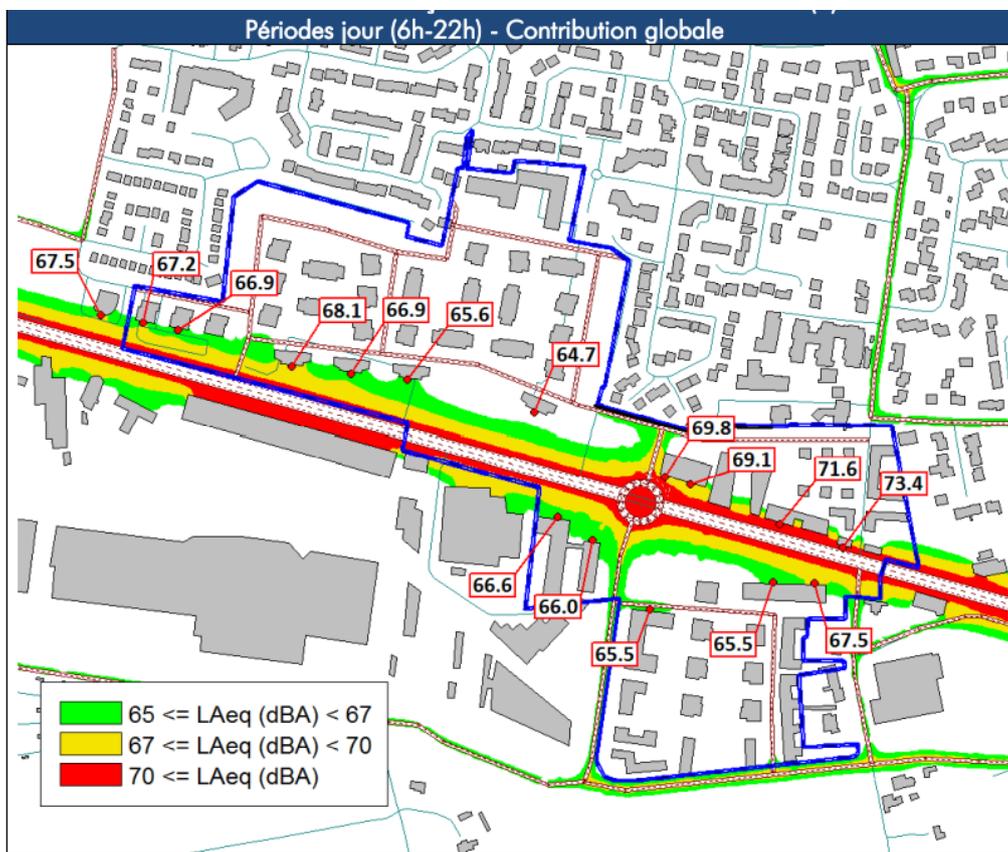
Courant étudié	Nbre de File	H2035 Fil de l'Eau			H2035 Référence								
		HP du Matin	HP du Soir	HP du Soir	HP du Matin	HP du Soir	HP du Soir						
RD604 Est	2 files	31%	2	6	40%	2	6	26%	3	9	30%	3	9
Garage (Bof / accès projet)	1 file	99%	2	12	99%	2	12	42%	6	37	48%	5	31
RD604 Ouest	2 files	43%	2	6	40%	2	6	32%	3	9	30%	3	9
Accès CC	2 files	98%	2	6	85%	2	6	90%	2	6	72%	3	9

## Sur le bruit

### Analyse de la situation future - simulations

L'étude a été réalisée pour un projet d'aménagement similaire à l'OAP Louvetière.

#### Niveaux sonores en façade des bâtiments du secteur



Les niveaux sonores liés aux nouvelles voies à créer ne devront pas dépasser de jour, 60dB(A) en façade des logements existants ou nouveaux (65dB(A) en façade des bureaux) si ceux-ci sont construits dans une zone initialement d'ambiance sonore modérée de jour.

La différence entre les niveaux de bruit en l'état futur et l'état actuel est d'au maximum 7dBA. Les écarts les plus importants correspondent à des récepteurs dont les niveaux initiaux en moyenne sont inférieurs à 55dBA. Les habitations existantes les plus éloignées de l'Avenue de Paris voient leur niveau de bruit diminuer significativement du fait du masquage provoqué par les nouveaux bâtiments du secteur.

En tout état de cause, les niveaux de bruit restent en zone d'exposition sonore modérée sur les logements existants après aménagement du secteur de la Louvetière.

## Sur les réseaux

En ce qui concerne les réseaux, des contacts seront pris avec les différents concessionnaires afin de connaître précisément la localisation des ouvrages souterrains concernés par le projet. Ainsi il sera possible de définir les mesures à mettre en place pendant le chantier afin d'éviter toute dégradation et tout danger et, le cas échéant, envisager un déplacement ou un dévoiement.

Les branchements aux réseaux d'eau seront définis en concertation étroite avec les gestionnaires.

## Sur la gestion des déchets

Le futur chantier sera générateur de déchets. Selon les cas, on y trouvera de façon générique :

- les déblais de terrassements, y compris les sols, liés à la mise en œuvre du chantier, qui seront prioritairement réutilisés sur le chantier ;
- les déchets solides divers liés à la réalisation du génie civil, puis des travaux de second œuvre d'une grande variété (coulis de ciment ou bétons, ferrailles, bois, « plastiques » divers, papiers et cartons, verres...) ;
- les rejets ou émissions liquides liés à différentes configurations possibles : eaux pluviales de lessivage, de terrassement ou de chantier, assainissement de chantier...

Ces différents déchets sont susceptibles de poser des problèmes environnementaux en fonction de leurs devenir. Des mesures spécifiques seront donc à appliquer.

Les constructions et donc l'augmentation de la population entraînera par effet de conséquence la production d'un plus gros volume de déchets ménagers qu'il est indispensable de gérer.

Les modes de collecte et les infrastructures existantes permettent d'absorber ce volume supplémentaire.

Toutefois, au regard de cette augmentation de production de déchets, les conditions de collecte pourront être modifiées. En concertation avec le service en charge de la gestion des déchets, des solutions telles que des conteneurs de collectes enterrés (collecte sélective) pourront être envisagées. Des précisions seront apportées au cours de l'évolution du projet.

## 4.2. Evaluation des incidences de l'OAP Gare

---

L'OAP existante est adaptée afin de permettre une plus grande densification urbaine au plus près de la gare, tel que le préconise le SDRIF. Cette densification n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement.

Plusieurs enjeux environnementaux se dégagent de l'OAP secteur gare :

- **La prise en compte du milieu naturel** : présence d'un corridor à fonctionnalité réduite le long des voies ferrées de la gare, permettant de faire le lien entre deux réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type I et II des Bois de Saint-Martin et Bois de Célie, et ZNIEFF de type II Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières).
- **Le trafic et les conditions de circulation** : ce secteur est desservi par la RD361 qui permet également la desserte de quartiers pavillonnaires et de commerces et services, ainsi que la desserte de la Francilienne. Le trafic est non négligeable dans ce secteur.
- **Les nuisances sonores** : La voie ferrée du RER E qui longe le secteur de la gare est répertoriée comme une infrastructure ferroviaire de catégorie 1, impliquant une isolation acoustique des bâtiments sur une distance de 300 m. Le secteur de la gare est inclus dans cette zone.
- **La qualité de l'air** : la qualité de l'air est bonne dans la commune de Pontault-Combault, sauf aux abords des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.
- **Le paysage** : Le secteur est localisé au sein d'un tissu urbain constitué, à l'origine pavillonnaire. Ce secteur a ensuite connu des mutations avec le réaménagement du parvis de la gare pour la sécurité routière et avec la création de collectifs intermédiaire. Le secteur devra évoluer de façon à garantir une insertion urbaine et paysagère.
- **Le prolongement de la ligne E du RER** : ce projet entrainera une densification du territoire du secteur de la gare.

Les enjeux environnementaux sont pris en compte dans la mise en œuvre du projet de PLU, et seront développés dans le cadre de la mise en œuvre de projets.

### 4.3. Evaluation des incidences des modifications réglementaires

Les prescriptions réglementaires établies dans les règlements Écrit et Graphique sont susceptibles d'engendrer des incidences négatives ou positives significatives sur l'environnement.

L'analyse des prescriptions réglementaires comprises dans différentes zones inscrites dans le projet de PLU est présentée ci-dessous.

**Les incidences positives sur l'environnement retenues sont les suivantes :**

<p>1- Tout d'abord, la commune entend contraindre davantage, sans pour autant les interdire, les développements urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le centre ancien (secteur UA), du fait de l'étroitesse des rues, du fonctionnement du quartier...</li> <li>- le long des grands axes (secteur UBb : avenues Charles Rouxel, République, De Gaulle), afin de préserver le patrimoine architectural local,</li> </ul> <p>et dans le secteur pavillonnaire (secteur UCa), du fait de l'apparition progressive de petits collectifs qui dénaturent le secteur, sans contribuer à l'effort SRU.</p>	
Projet de modifications du PLU	Impacts sur l'environnement
<p><b>ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement :</u></p> <p><del>Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol.</del></p> <p><u>Au-delà de la bande de 15 m :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <del>40</del> <b>50</b>% de la superficie des terrains <del>comptés au-delà de la bande des 15m</del>. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Cet objectif de la modification du PLU aura des impacts positifs sur l'environnement en préservant le caractère architectural et urbanistique du centre ancien et en veillant à limiter les impacts négatifs d'une urbanisation non maîtrisée.</p> <p>Les surfaces d'espaces verts et paysagers sont augmentées, du fait de la diminution de l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise</p>
<p><b>ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS</b></p> <p>UA 13-1 Règles générales</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de <del>25</del> <b>35</b>%, calculée selon le coefficient défini au chapitre « <i>Espaces verts, de pleine terre, végétalisés</i> » de l'article 10 des dispositions générales.</p>	



<p><b>ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à <del>60</del> <b>50</b>%.</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>constructible, augmentation des espaces verts).</p>
<p><b>ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS</b></p> <p>UB 13-1 Règles générales</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de <del>25</del> <b>35</b>% en secteur UBb.</p> <p>Elle sera calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.</p>	
<p><b>ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>En secteur UCa, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à <del>35</del> <b>30</b>%</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>	
<p><b>ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>UC 10.1 Règle générale</p> <p>Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m :</p> <p>En secteur UCa : Maximum : 6 m de façade, <del>9</del> <b>8</b> m au faîtage, soit <del>R+1+C / R+1</del> <b>ou R + C.</b></p>	
<p><b>ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS</b></p> <p>UC 13-1 Règles générales</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain ou du lot devant être traitée en espace de pleine terre sera à hauteur de <del>40</del> <b>50</b>%.</p>	

<p><b>3- Une révision du pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations dans le diffus.</b></p>	
<p>Projet de modifications du PLU</p>	
<p><b>ARTICLE U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p>	<p>Aucun impact environnemental</p>



<p><b>(règle à faire appliquer dans toutes les zones U à vocation habitat)</b></p> <p>U 2.2</p> <p>- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : <del>30</del> <b>25</b> % minimum de logements aidés</li> <li>o Opération comprenant 30 logements et plus : <del>50</del> <b>30</b> % minimum de logements aidés</li> </ul> <p><b>Pour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet.</b></p> <p><b>Exception pour les secteurs à OAP de la Gare et de Louvetière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur Gare : 70% en accession et 30% en social</b></li> <li>- <b>Secteur Louvetière : 50% en accession, 30% en social et 20% en accession et/ou Logement Locatifs Intermédiaires.</b></li> </ul>	
--	--

4- Une intégration des préoccupations de transition énergétique et biodiversité dans le PLU.	
<p><b>Projet de modifications du PLU</b></p> <p>Pour toutes les zones</p> <p><b>ARTICLE 4 : DESSERTE DES RESEAUX</b></p> <p>4.5 Réseau d'énergies renouvelables</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.</p> <p><b>Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.</b></p>	<p><b>Impact environnemental positif</b></p>

5- Un « toilettage réglementaire » afin de régler les principaux problèmes d’instruction.	
<b>Projet de modifications du PLU</b>	
<p>1. / TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES / 9.9 DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES :</p> <p style="background-color: yellow;">Les mansarts sont interdits dans toutes les zones.</p>	Aucun impact environnemental
<p>2. / UC 4.4 Collecte des déchets ménagers</p> <p>Toute construction devra <del>permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain</del> et intégrer le tri sélectif.</p> <p style="background-color: yellow;">Afin de faciliter le remisage et la collecte des déchets, pour chaque nouvelle construction, une aire de stockage et de présentation des containers OM, aménagée sur le domaine privé et intégrée dans le paysage environnant, sera imposée. Ces espaces pouvant être mutualisés seront suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage aisé des déchets.</p>	Impact environnemental positif
<p>3. / Annexe</p> <p><i>« Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée ou accolée, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels... la hauteur n'excède pas 3m. <del>La surface cumulée des annexes ne pourra excéder 15 m² d'emprise au sol.</del></i></p> <p style="background-color: yellow;">La surface cumulée des annexes ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="background-color: yellow;">- Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 40 m² d'emprise au sol,</li> <li style="background-color: yellow;">- Au-delà de la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 15 m² d'emprise au sol. »</li> </ul>	Aucun impact environnemental
<p>4. / ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>UB 7.1 Règle générale pour les limites latérales</p> <p>Les autres constructions ou installations devront s’implanter selon les règles suivantes :</p> <p><u>Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :</u></p> <p>Les constructions devront s’implanter sur au moins une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies. En cas de retrait celui-ci sera calculé selon l’application de la règle (D) rappelée ci-dessous.</p> <p style="background-color: yellow;">Pour toute construction, la longueur totale des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.</p>	Aucun impact environnemental
<p>5. / Dans les zones UB, UCa et UD</p> <p>Clôtures sur rue :</p> <p><i>« Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille <del>ajourée avec des barreaux</del> ou de lisses (de 10cm de largeur maximum), dont les espaces ajourés doivent être compris</i></p>	Aucun impact environnemental

<p>entre 3 et 15 cm, avec entraxes d'une largeur minimale de 10 cm sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Le festonnage est interdit. »</p>	
<p><b>7. / ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>                  UC 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières                  En UCa, la longueur des façades des constructions ne peut excéder 15 m.</p>	<p><b>Aucun impact environnemental</b></p>
<p>8. / Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site et privilégier la mutualisation des équipements.</p>	<p><b>Impact environnemental positif</b></p>
<p>9. / Articles 12 : Dans le cas de division d'une construction existante en plusieurs logements, la règle concernant l'obligation de réaliser des places de stationnement sur la parcelle privative s'applique. En cas de non respect de la règle, les autorisations administratives seront refusées.</p>	<p><b>Aucun impact environnemental</b></p>
<p>10. / <u>Constructions destinées à l'habitation</u>                  Places visiteurs : Hors secteur du périmètre de la gare de Pontault-Combault et hors secteur des OAP gare il devra être réalisé pour les ensembles comprenant plus de 15 logements un nombre d'emplacements supplémentaires pour les véhicules des visiteurs égal à 20% du nombre de logements. Au moins la moitié des places visiteurs seront réalisées en aérien.</p>	<p><b>Impact environnemental négligeable</b></p>
<p>11. / <b>UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale</b>                  Au-delà de cette bande de 25 m (par rapport à l'alignement), sont autorisés :                  - les annexes représentant au total moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.                  - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.                  - les garages en sous-sol à condition que le point le plus haut n'excède pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel et qu'il existe un aménagement végétal de couverture.                  - les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment.                  - les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut.</p>	<p><b>Aucun impact environnemental</b></p>
<p><b>UC 7.1 Règle générale pour les limites latérales</b>                  Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement :                  En secteur UCa et UCb : seules sont autorisées les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m et les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut.                  Elles pourront s'implanter sur les limites latérales ou avec une distance minimum D calculées ci-après.</p>	<p><b>Aucun impact environnemental</b></p>

<p>12. / En UB et UC, les toitures-terrasse non accessibles sont autorisées à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en oeuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)</li> <li>o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet</li> <li>o Lorsqu'elles sont végétalisées</li> </ul> <p>Les toitures terrasses accessibles créent des vues directes et de ce fait les distances imposées dans les articles 7 et 8 du règlement des zones UB et UC doivent être respectées. Les distances s'apprécient au droit de la construction supportant la toiture terrasse.</p>	<p>Impact environnemental positif</p>
<p>13. / La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout</p>	<p>Impact environnemental positif</p>
<p>14. / TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES / 9.7 DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES :</p> <p>Les places commandées sont autorisées pour les maisons individuelles et les immeubles d'habitations collectives.</p>	<p>Aucun impact environnemental</p>
<p>15. / ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</p> <p>UV 1.2 Sont interdits les constructions suivantes</p> <p>Toutes les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'hébergement hôtelier et touristique, destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile).</p> <p><b>ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1.</p> <p>UV 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- L'hébergement hôtelier et touristique, destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile).</li> </ul>	<p>Aucun impact environnemental</p>
<p>16. Caractéristiques techniques toitures végétalisées</p>	<p>Impact environnemental positif</p>

**Tableau 2 – Grandes caractéristiques des différentes toitures végétalisées**

	TOITURES-TERRASSES			
	VEGETALISEES		« AGRICULTURE <sup>a</sup> URBAINE »	JARDINS <sup>a</sup>
Végétation	Extensive	Semi-intensive	De semi-intensive à intensive	Intensive
Destination des toitures (ou zones)	Toitures inaccessibles		Toitures accessibles	Toitures accessibles
Circulation	Strictement réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et de végétalisation		Régulière, liée à l'exploitation	Piétonne
Elément porteur	Béton, béton cellulaire, tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux à base de bois		Béton	Béton
Nature du support de culture	Substrat léger	Substrat léger	Terre ou substrat léger	Terre ou substrat léger
Epaisseur du complexe de culture	4 à 12 cm	12 à 30 cm <sup>b</sup>	Hors référentiel à la date de publication des présentes règles professionnelles	> 30 cm
Ordre de grandeur de la charge totale (daN/m <sup>2</sup> ) <sup>c e</sup>	80 à 180	150 à 350		> 600
Documents de référence	Le présent document			NF-DTU 43.1 / 43.11
Arrosage	Voir annexe F			Voir DTU 43.1
Pente maximale	20 % <sup>d</sup>	5 % <sup>d</sup>		5 %

<sup>a</sup> Cette application ne fait pas l'objet des présentes règles.  
<sup>b</sup> Des épaisseurs plus importantes peuvent être ponctuellement requises pour des plantations ligneuses à grand développement.  
<sup>c</sup> Charge totale du système de végétalisation à capacité maximale en eau. La charge à l'état sec, si elle est trop faible, peut dans certains cas, constituer une limite d'utilisation du procédé en fonction des effets du vent. Cette charge à l'état sec est indiquée dans le document technique de référence du procédé.  
<sup>d</sup> Admises par les présentes règles professionnelles.  
<sup>e</sup> Les ordres de grandeur annoncés ne permettent pas de calculer le dimensionnement des ouvrages

## CHAPITRE 5

# PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

*« 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; »*

Le projet de modification du PLU contient des dispositions réglementaires qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation vis-à-vis des incidences potentielles ou avérées identifiées précédemment.

L'évaluation environnementale du document s'établissant en parallèle de la procédure de modification du PLU, le choix de la localisation du projet résulte déjà de mesures d'évitement (ex : hors sites naturels d'intérêt écologique, etc.).

Le présent chapitre présente les mesures envisagées au sein de la présente procédure d'évolution du PLU pour éviter, réduire ou à défaut compenser les incidences potentielles identifiées et retenues au chapitre précédent. Les mesures envisagées pour réduire les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

## 5.1. Mesures concernant les sols

---

### Gestion des déblais/remblais

Les éventuelles mesures de gestion vont être mises en œuvre pour rendre le site compatible avec les usages futurs : plan de gestion et analyse des risques sanitaires, notamment la gestion spécifique des zones de pollution concentrées retenues.

Dans le cadre de travaux de terrassement, les déblais non acceptables en ISDI devront faire l'objet d'une gestion spécifique au regard de l'analyse des risques sanitaires selon les usages envisagés et conformément à la méthodologie nationale qui privilégie le choix des solutions de traitement des déblais selon des bilans coût/avantage.

### Prise en compte des spécificités du sol

Les pollutions des sols ponctuelles, liées aux anciennes occupations économiques, seront traitées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble et régleront un problème de santé publique et de préservation de l'environnement sans nouvelle atteinte, et dans le respect du guide méthodologique du ministère de 2017 concernant les sites et sols pollués.

S'il y a lieu, concernant la présence de métaux, d'HAP et d'hydrocarbures dans des horizons superficiels potentiellement accessibles aux usagers des futurs espaces verts, il sera nécessaire de mettre en place un recouvrement (revêtement ou apport de terre végétale saine de 30 cm, voire davantage dans le cas de la plantation d'arbres fruitiers) ou si le calcul de risque sanitaire l'exige, d'interdire les végétaux consommables.

Par ailleurs, concernant l'ancienne ICPE, un plan de gestion sera élaboré et un recouvrement par un apport de terres végétales sera aménagé, si le sol n'est pas recouvert de construction ou de voirie. Sous réserve de la méthodologie du ministère sur les terres excavées, la réutilisation des terres végétales pourra être envisagée et réutilisée sur site, si sa qualité écologique le permet.

## Réduction de la diffusion des matières en suspension des sols mis à nu

Lors des opérations de terrassements, des équipements de protection adaptés devront être mis à disposition des travailleurs afin d'éviter l'inhalation de poussières contenant des métaux et hydrocarbures. Selon la période des travaux, des précautions devront être prises par rapport aux déblais afin de limiter l'envol de sols impactés en dehors de la zone de travaux (bâchage, arrosage, etc.).

## 5.2. Mesures concernant la gestion des eaux

---

La projection estimée de 2250 logements en cumulant toutes les phases engendre une consommation nouvelle importante en eau potable, un rejet accru d'eaux usées à traiter et un ruissellement des pluviées amplifié.

Mise en place de dispositifs visant à la récupération des eaux pluviales et donc réduisant la consommation de la ressource en eau.

## 5.3. Mesures concernant l'air

---

### En phase programmation/conception de projet

La pollution atmosphérique émise par le trafic routier est une nuisance pour laquelle il n'existe pas de mesures compensatoires quantifiables. Plusieurs types d'actions ont été envisagées pour limiter la pollution à proximité d'une voie donnée : haies végétales, murs anti-bruit, revêtements photocatalytiques...

Cependant le retour d'expérience sur leur mise en œuvre<sup>1</sup> n'indique pas d'effets certains ou systématiques sur la qualité de l'air au niveau des populations exposées, c'est pourquoi ce type d'aménagement seul ne peut être recommandé comme moyen efficace de lutte contre la pollution atmosphérique. Afin de réduire globalement l'exposition des populations, différentes mesures de précaution et de prévention peuvent toutefois être préconisées.

#### Agir sur les émissions à la source :

- Pour les transports : les émissions polluantes peuvent être réduites par une modification des conditions de circulation (limiter les vitesses dans la zone du projet, favoriser les modes de circulation apaisée, modes actifs...). Des circuits de mobilité douce ou des aménagements valorisant les transports publics (implantation de stations de transports en commun, parking covoiturage, voies dédiées aux bus) pourront ainsi être intégrés dans la conception du projet afin que celui-ci s'inscrive pleinement en cohérence avec les différents plans de prévention de la pollution atmosphérique, notamment avec les cibles du PDU relatives à la qualité de l'air.
- Pour le chauffage urbain : les émissions polluantes peuvent être réduites indirectement par une isolation thermique efficace des bâtiments. Des propositions de remplacement ou de rénovation des systèmes de chauffage anciens

peu performants ou des unités de production peuvent également être intégrés dans le cas d'un projet de rénovation urbaine.

De plus, un projet de centrale géothermique est prévu sur la commune, afin de faire bénéficier le territoire d'un réseau de chaleur. Par conséquent, la totalité de l'opération de la Louvetière devra être raccordée à ce réseau de chaleur, à condition qu'il soit existant et opérationnel au dépôt du permis de construire.

#### Réduire l'exposition des populations et éviter les situations à risques :

- En ce qui concerne les équipements publics projetés sur le site, disposer les futurs bâtiments de manière à les éloigner raisonnablement des sources d'émissions ou concevoir des formes architecturales adaptées.
- Limiter l'impact de la pollution atmosphérique sur la qualité de l'air intérieur des bâtiments : le contrôle de la ventilation dans les bâtiments peut limiter les transferts de polluants de l'extérieur vers l'intérieur. Les prises d'air neuf doivent être positionnées sur les emplacements les plus éloignés des sources de pollution (en toiture ou sur les façades les moins exposées aux voies de circulation). Le dimensionnement d'une filtration adaptée au niveau des centrales de traitement de l'air permet également de réduire l'introduction de polluants extérieurs dans les bâtiments.

Dans les cas spécifiques où la mise en place de ce type de mesure n'est pas réalisable et/ou qu'il existe un enjeu sanitaire important (par exemple la disposition d'un site sensible en proche proximité d'un axe routier très fréquenté), la réalisation d'une modélisation 3D peut être envisagée afin de déterminer plus finement l'impact d'un bâtiment écran (occlusivité) ou des différentes formes structurelles qui composent le nouvel aménagement sur la dispersion locale des polluants.

En effet, en fonction des différents paramètres locaux (configuration du bâti, positionnement des sources d'émission par rapport aux bâtiments, vitesses et directions des vents) les mesures prises pour tenter de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique peuvent parfois avoir l'effet inverse. Certaines mesures de réduction cumulées peuvent également amener à des effets antagonistes.

#### En phase chantier

La phase chantier d'un projet d'aménagement comprend de nombreuses sources de pollutions atmosphériques, notamment :

- L'échappement des machines et engins de chantier qui entraînent principalement des émissions de NO<sub>2</sub>, CO, hydrocarbures et particules fines.
- Les émissions de poussières plus grossières générées par les travaux de terrassement, d'excavation ou de démolition, du transport et de l'entreposage de matériaux, la circulation et l'utilisation de véhicules, machines et engins (remise en suspension) sur les pistes, les opérations de soudage ou découpage de matériaux...

- Les émissions liées à l'emploi de solvants ou de produits à base de solvants qui engendrent des émissions significatives de COV (composés organiques volatils).
- L'application et l'emploi de bitume pour la très grande majorité des revêtements de sols (voies de circulation, trottoirs, parking...) qui entraînent notamment des émissions de particules fines, de COV et de HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques).

L'identification de l'ensemble des sources les plus polluantes du chantier permet ensuite de mettre en œuvre des mesures de réduction des impacts pour chaque source de pollution, comme par exemple :

- Utiliser des véhicules récents équipés de filtres à particules (FAP). Les FAP permettent d'éliminer au moins 95 % en masse et 99,7 % en nombre des particules de plus de 23 nm (100 fois plus petites que le seuil des PM2.5) émises par les moteurs diesel.
- Entretenir régulièrement les poids lourds, machines et engins qui circulent ou sont utilisés sur le chantier.
- Utiliser des véhicules fonctionnant avec des carburants moins émissifs de particules (GNV, GPL...).
- Former les opérateurs à l'adoption des bons comportements pour réduire les émissions de leurs engins (limitation des ralentis notamment).
- Arroser les pistes par temps sec ou lors d'épisodes de pollution afin de limiter l'envol des poussières.
- Bâcher et humidifier (rampe d'aspersion) systématiquement les camions.
- Mettre en place de dispositifs d'humidification anti-poussières lors des phases génératrices de poussières.
- Utiliser des produits plus écologiques contenant moins de solvants voire aucun.
- Former les opérateurs à l'adoption des bons comportements pour réduire les émissions diffuses ou ponctuelles lors de leurs tâches quotidiennes (refermer systématiquement les contenants après usage ou entre deux usages, utilisation des contenus sans excédants, rappeler l'interdiction de brûler des matériaux sur chantier...).
- Privilégier l'emploi d'émulsions bitumineuses aux solutions bitumineuses.
- Privilégier les enrobés tièdes et respecter scrupuleusement les consignes de température lors de la fabrication des enrobés.
- Equiper les finisseurs de systèmes de captages des fumées de bitume (avec une efficacité d'au moins 80 % selon le protocole NIOSH 107-97).
- Informer en amont et pendant le chantier les riverains des nuisances potentielles et des mesures mises en place pour les réduire.

- Adaptation de la période des travaux sur l'année ou sur la période journalière (en fonction des pics de concentrations de certains polluants et/ou des sites recevant des populations vulnérables à proximité).

Pour réduire l'impact des travaux d'aménagement, la consultation relative au choix du maître d'œuvre peut ainsi inclure les dispositions contractuelles visant à garantir le respect de l'environnement lors des différentes phases du chantier. Le cadre d'évaluation des mémoires techniques doit également s'attacher à l'analyse des actions prises par le prestataire pour réduire ses émissions polluantes. La maîtrise d'ouvrage peut se faire aider dans cette démarche par une AMO qui possède la compétence environnementale.

## 5.4. Mesures concernant le milieu naturel

---

La principale mesure en faveur de la préservation du milieu naturel et de la biodiversité consiste en la création d'une véritable « coulée verte », selon un axe Nord / Sud, qui traversera le projet, et Est / Ouest.

Il s'agira, à terme, d'aménager des réservoirs de biodiversité pour la faune identifiée sur le site. Ces espaces paysagers, traversés par des liaisons douces, seront aménagés en conséquence, avec des traitements qualitatifs.

La végétation installée sera d'essences locales, rustiques pour les haies et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs.

Cette « coulée verte » servira également d'espace permettant de recueillir une bonne partie des eaux pluviales du projet, avec des bassins de rétention, afin de limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales.

Afin de qualifier la zone, il s'agira d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté. Une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

Des mails piétons paysagés viendront renforcer le lien social en y intégrant des cheminements doux et des espaces partagés.

Par ailleurs, d'autres mesures, présentées ci-dessous, sont envisagées :

### **Les mesures pour la faune protégée affectée par le projet d'OAP**

Aucune mesure d'évitement n'est envisagée pour cette OAP.

En revanche, des **mesures de réduction des impacts seront proposées, concernant en particulier :**

- Les périodes de travaux, de telle sorte qu'elles impactent le moins possible le cycle biologique des espèces ;
- La limitation stricte de l'emprise des travaux pour réduire au maximum les risques d'impacts à proximité immédiate ;
- La mise en place de gîtes à chauves-souris et de nichoirs à oiseaux, au sein des futurs espaces verts des programmes de l'OAP, ainsi que sur les bâtiments projetés de l'opération ;
- L'utilisation de luminaires publics aux faisceaux dirigés vers le bas pour limiter les impacts sur les populations d'insectes volants, proies fréquentes des chauves-souris.

Si elles sont insuffisantes, des impacts résiduels subsistent, nécessitant de proposer des mesures de compensation. Ces mesures doivent être conduites sous l'assistance d'un écologue et être suivies sur plusieurs années pour s'assurer de leur efficacité.

### Les mesures pour les éléments remarquables du patrimoine naturel non protégés

Ne doivent être considérées ici que les espèces impactées citées sur liste rouge régionale, sur la liste des déterminants ZNIEFF, ou à statut au moins assez rare.

Pour la flore, il s'agit des espèces suivantes, toutes quatre assez rares :

- **Brome à deux étamines** *Anisantha diandra* ;
- **Gesse sans feuilles** *Lathyrus aphaca* ;
- **Lotier à feuilles étroites** *Lotus glaber* ;
- **Torilis noueux** *Torilis nodosa*.

Au vu du statut patrimonial limité de ces 4 espèces, **aucune mesure pour remédier à ces impacts n'est nécessaire.**

Pour la faune, les espèces concernées sont les suivantes :

- **Némusien** *Lasiommata maera*, un papillon diurne déterminant ZNIEFF ;
- **Criquet marginé** *Chorthippus albomarginatus*, un orthoptère déterminant ZNIEFF.

Au vu du statut patrimonial limité de ces 2 espèces, **aucune mesure pour remédier à ces impacts n'est nécessaire.**

## 5.5. Mesures concernant le paysage

---

### Mesures d'accompagnement :

Il s'agit de réaliser des aménagements paysagers et des plantations de qualité afin de limiter l'empreinte urbaine des futurs aménagements et constructions.

- Des plantations complémentaires seront réalisées afin d'assurer la régénération du stock végétal existant et de souligner le tracé des voiries. Les essences végétales utilisées pour les aménagements seront alors en cohérence avec la palette végétale indigène.
- La conception des espaces verts aura pour objectif de réduire les besoins d'entretien, d'arrosage et de traitements phytosanitaires, ainsi que les risques d'allergie aux pollens. Les essences seront choisies pour être adaptées au sol et à climat : plantations diversifiées et peu consommatrices d'eau.

### Insertion paysagère du projet

De manière générale, les plantations vont permettre une bonne insertion du quartier dans son environnement, notamment en s'inspirant des essences, des couleurs et des formes locales.

Le futur quartier de Louvetière devra intégrer plusieurs types d'espaces, pour lesquels le végétal remplira des rôles différents : structurant pour les voiries, rôle d'accompagnement pour les parkings privés, rôles esthétiques et de support des usages en cœur d'îlot...

Les principes directeurs pour les plantations seront les suivants :

- Planter des essences locales de préférence. La palette végétale sera inspirée des plantes locales. Certains endroits spécifiques, comme les placettes, pourront accueillir une végétation plus spécifique afin de marquer ces lieux.
- Diversifier les strates végétales
- Composer les haies de plusieurs essences (au moins 3 essences différentes)
- Prendre en compte la pédologie du site (Ph, granulométrie, taux de MO, CEC, présence d'eau...). Choisir notamment des espèces ne redoutant pas les terrains argileux. La terre végétale mobilisable sur site (sauf celles des anciennes emprises ICPE) sera identifiée et analysée pour être éventuellement réutilisée dans le cadre des travaux d'espaces verts, afin d'en limiter les apports.

#### Les voies circulées

Les voies bénéficieront d'un traitement végétal relativement homogène afin de constituer une unité à l'échelle du quartier. Les plantations auront un rôle d'accompagnement de la voirie.

La végétation participera à la gestion des eaux pluviales, par une implantation dans des espaces faiblement décaissés (types noues), composés de plusieurs strates végétales.

#### Les cheminements doux et les espaces de rencontre

Les cheminements doux et les espaces de rencontre seront traités comme des trames vertes et bleues, où le végétal sera très présent. Des noues récupérant les eaux pluviales viendront constituer un milieu frais, particulièrement agréable en été. Le fond des noues sera planté d'espèces de milieux humides.

#### L'accompagnement végétal des bâtiments

Les bâtiments seront accompagnés tantôt de massifs de vivaces et graminées, tantôt de massifs arbustifs au niveau des parkings.

#### Les parkings végétalisés

Les parkings feront l'objet d'une attention particulière pour être intégrés au mieux au projet de paysage. Ils seront plantés de massifs d'arbustes en bosquets dans les interstices entre les places, et entre le parking et les bâtiments, qui constitueront un écrin de verdure. Des arbres de grands développements seront implantés quand l'espacement aux façades sera suffisant.

### Les limites des lots

Un travail sur les limites des lots sera mené, afin de réfléchir à une cohérence d'ensemble, et à la prise en compte de la faune locale pour s'assurer de la porosité des espaces. Les lots participeront ainsi réellement à la création d'une trame verte ininterrompue.

### Mesure d'accompagnement :

L'ensemble des espaces verts fera l'objet d'entretien bannissant l'usage d'insecticides, herbicides et autres produits phytosanitaires.

### Les voies principales

Les voies principales sont accompagnées de plantations d'arbres de développement moyen, à l'échelle du bâti riverain. Les essences sont différentes selon l'orientation des voies et changent sur les grands linéaires.

### Les voies secondaires et les chemins

Sur les voies secondaires, les chemins piétons, les arbres sont plus petits. Ils prennent un caractère plus aléatoire avec des essences différentes pour favoriser la biodiversité. On peut retrouver l'idée des arbres à fleurs des quartiers voisins et constituer comme un grand verger. La perméabilité est recherchée pour les revêtements de sols.

## **5.6. Mesures concernant les déplacements**

---

Pour limiter l'impact de projet, il est important que celui-ci soit ainsi accompagné d'aménagements en faveur des liaisons douces (les pistes cyclables, internes au projet, devront s'inscrire dans le futur schéma directeur) en renforçant également l'offre en transport public en rabattement vers la Gare de Pontault-Combault.

Les flux du trafic généré par le l'OAP Louvetière à terme, vont se répartir sur les différents accès prévus en desserte. Le secteur de l'OAP Louvetière sera accompagné d'une requalification de la RD604 au droit du site (traitement en boulevard urbain à terme). Des aménagements sur la voirie permettant de réduire la vitesse des véhicules et des poids-lourd ainsi que des passages sécurisés pour piétons et cycles (liaisons douces) seront aménagés, en étroite concertation avec les services du Département, gestionnaires de la voie.

Les futurs piquages routiers (carrefours) sur la RD604 seront sécurisés et leurs aménagements seront qualitatifs.

La création de voiries secondaires et tertiaires, internes au projet, devraient permettre de ne pas engorger la RD604, du fait de la « dilution » des trafics au sein de la zone.

Le déplacement des activités existantes vers d'autres zones permettra une réduction des poids lourds sur la RD604.

Les nouvelles connexions créées, peuvent attirer les flux de riverains existants, outre ceux du secteur, ce qui permettra de soulager certains itinéraires.

## 5.7. Mesures concernant les nuisances sonores

---

La pollution sonore sera traitée grâce à la réalisation de bâtiments aux dernières normes constructives en vigueur.

### Préconisation de protection pour les nouveaux bâtiments situés à l'intérieur du secteur

D'après l'étude acoustique, l'écart entre les niveaux de bruit calculés sur les périodes de jour et nuit est supérieur à 5 dB(A), les valeurs d'isollements par rapport à l'extérieur ( $D_{nTA,tr}$ ) sont donc calculées par rapport aux niveaux de bruit diurnes.

Dans le cadre de ce projet, sont envisagés des logements, un groupe scolaire (qui devrait être positionné en recul des axes de circulation et à proximité de la forêt au Sud du site) et des commerces.

Les objectifs d'isolement par rapport à l'extérieur ( $D_{nTA,tr}$ ) calculés pour les nouveaux logements sont en majorité entre 30 et 32 dB(A). Ce type d'isolement s'obtient avec des menuiseries équipées de doubles vitrages de type 4/16/6 ainsi qu'avec des entrées d'air acoustiques adaptées.

Certains logements plus proches de la Route de Paris ont des objectifs d'isolement par rapport à l'extérieur ( $D_{nTA,tr}$ ) compris entre 33 et 35 dB(A) et nécessitent la mise en place de menuiseries équipées de doubles vitrages acoustiques de type 4/16/10 ou équivalent avec des entrées d'air acoustiques performantes.

Il sera porté une attention particulière sur l'orientation, l'implantation des bâtiments, afin d'éviter au maximum la résonance et la propagation du bruit.

# CHAPITRE 6

## CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES

### RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

*« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »*

L'évaluation environnementale menée ici ne peut acquies validity qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU de la commune de Pontault-Combault, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de Pontault-Combault au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire de Pontault-Combault.

Remarque importante :

*Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexion devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard de l'environnement, tel que celui-ci a été défini.*

Thème	Objectifs	Indicateur de suivi	Périodicité	Résultats/Effet du suivi
<b>Occupation du sol et consommation d'espace</b>				
Occupation du sol	Limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles	Répartition des occupations du sol par usage sur le territoire communal (évolution des surfaces respectives des différentes zones du PLU)	Minimum à chaque révision du PLU	Préservation des espaces naturels et agricoles et maintien d'une croissance urbaine limitée
Densification / Renouvellement urbain	Assurer une offre d'habitat adapté aux besoins diversifiés	Densité de logements par hectare pour les nouvelles constructions	Minimum à chaque révision du PLU	Croissance urbaine encadrée
<b>Eaux superficielles et souterraines</b>				
Ressource en eau	Préserver les ressources et limiter les rejets polluants	Estimation de la consommation d'eau potable par habitat et par an	Bilan annuel	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de la population avec la consommation totale
Qualité des eaux souterraines		Evolution de la qualité des eaux souterraines du territoire	Bilan annuel	Surveillance de la qualité des eaux souterraines du territoire
Qualité des eaux superficielles		Evolution qualitative (physico-chimique et biologique) du réseau hydrographique	Bilan annuel	Amélioration de la qualité et prévention des risques de pollution

Thème	Axe du PADD	Indicateur de suivi	Périodicité	Résultats/Effet du suivi
<b>Consommations et productions énergétiques</b>				
Energies renouvelables	Encourager les modes constructifs durables ou éco-responsables	Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuels mis en place sur le territoire communal (solaire, éolien, géothermie, etc.)	Lors de l'urbanisation d'un secteur de développement urbain	Permettre le développement de nouvelles installations d'énergies renouvelables Augmenter la part des énergies renouvelables sur le territoire afin de lutter contre le changement climatique
Consommations énergétiques de l'habitat		Nombre de réhabilitation thermique sur bâti ancien  Nombre de constructions BBC, HQE, etc.	Lors de l'urbanisation d'un secteur de développement urbain	Amélioration de la performance énergétique des bâtis existants et nouveaux  Baisse des consommations d'énergie
<b>Patrimoine naturel</b>				
Terres agricoles	Limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles	Evolution de la consommation foncière et bilan sur les terres agricoles	Minimum à chaque révision du PLU	Maintien de l'activité agricole
Espaces boisés	Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques	Eléments protégés au titre des lisières protégées des massifs boisés de plus de 100 ha  Surface d'Espaces Boisés Classés	Minimum à chaque révision du PLU	Amélioration de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques
<b>Risques et nuisances</b>				
Risques naturels et technologiques identifiés	Limiter l'exposition des habitants et usagers du territoire aux risques et nuisances	Nombre de nouvelles constructions en zone à risques significatifs	Bilan annuel	Meilleure prise en compte des risques  Développement de la culture du risque et diminution du nombre de personnes exposées
Qualité de l'air	Réduire l'exposition des populations aux pollutions	Evolution des concentrations en polluants atmosphériques	Bilan annuel	Surveillance de la qualité de l'air : influence positive sur la santé humaine
<b>Déplacements</b>				
Déplacements doux	Compléter le réseau de circulations douces	Linéaire de liaisons douces créé	Lors de l'urbanisation d'un secteur de développement urbain	Encourager l'usage de modes doux, alternatifs à la voiture individuelle

Déchets et assainissement				
Eaux usées	Préserver les ressources et limiter les rejets polluants	Suivi de la capacité épuratoire et des volumes à l'entrée de la station d'épuration	Bilan annuel	Veille concernant le fonctionnement de la station d'épuration et de la qualité des rejets, dans un objectif de préservation des ressources naturelles
		Evolution du linéaire de réseaux d'eaux usées : état et fonctionnement, nombre de raccordements	Bilan annuel	Veille concernant le réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes dans un objectif de préservation des ressources naturelles
Eaux pluviales		Evolution du linéaire de réseaux d'eaux pluviales : état et fonctionnement, surveillance qualitative et quantitative des rejets aux exutoires	Bilan annuel	Surveillance du réseau d'eaux pluviales et des rejets vers le milieu naturel
Déchets ménagers		Evolution du tonnage de déchets produits, recyclés  Evolution des tonnages collectés en déchetterie	Lors de l'urbanisation d'un secteur de développement urbain	Surveillance de l'évolution des déchets produits/collectés  Surveillance de l'évolution des tonnages de déchets recyclés ou valorisés  Sensibilisation de la population au tri sélectif