PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Pontault-Combault

Modification n°1 du PLU

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- OAP n°1 : Trame verte et bleue
- OAP n°2 : Secteur nord Place du 18 juin
- OAP n°3 : Secteur gare
- OAP n°4 : Zone d'activités de Pontillault
- OAP n°5 : Zone d'activités Jean Cocteau
- OAP n°6 : Louvetière

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

OAP N°1 : TRAME VERTE ET BLEUE 3

CONTEXTE 3

ENJEUX ET OBJECTIFS 5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 7

OAP N°2 : SECTEUR NORD PLACE DU 18 JUIN 11

CONTEXTE 11

ENJEUX ET OBJECTIFS 12

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'OAP 13

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 14

OAP n°3 : SECTEUR GARE 16

CONTEXTE 16

ENJEUX ET OBJECTIFS 17

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'OAP 18

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 19

OAP n°4 ZONE D'ACTIVITE DE PONTILLAULT 22

CONTEXTE 22

ENJEUX ET OBJECTIFS 23

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'O.A.P. 25

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 26

OAP N°5 : ZONE D'ACTIVITES JEAN COCTEAU 29

INTRODUCTION 29

CONTEXTE 29

ENJEUX ET OBJECTIFS 31

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU PROJET 33

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 34

OAP n°6 LOUVETIERE 37

CONTEXTE 37

ENJEUX ET OBJECTIFS 39

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'OAP 40

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 43

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Définies aux articles L151-6 et L151-7 et R.151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Six Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur la commune de Pontault-Combault : 1 thématique et 5 sectorielles.



OAP N°1 : TRAME VERTE ET BLEUE

CONTEXTE

La commune de Pontault-Combault marque la limite périurbaine entre l'agglomération parisienne densément urbanisée et les premiers grands espaces boisés et agricoles de la Seine et Marne.

Son territoire est caractérisé par la présence d'entités distinctes avec une moitié sud occupée par le grand réservoir de biodiversité que constitue la forêt Notre-Dame, une moitié est occupée par des espaces agricoles ouverts, et une urbanisation principalement pavillonnaire concentrée au nord-ouest. Situés en majeure partie sur les communes limitrophes, les bois de Saint Michel, de Célie et de La Croix bordent les limites ouest et nord de Pontault-Combault.

Des éléments paysagers plus petits mais de qualité viennent compléter l'ensemble avec entre autres le parc de l'hôtel de ville, le bois des Berchères, la promenade plantée au départ de la ferme Briarde ou encore l'espace boisé au sud des Charmilles.

A ces espaces verts, de forêts et de cultures, s'ajoutent les milieux humides : le ru du Morbras qui traverse la commune d'est en ouest, l'Etang du Coq à l'est, plusieurs mares et une source (localisée Allée de la Source). Ces éléments participent à un réseau écologique majeur à l'échelle du territoire et doivent être préservés.

Comme le montre la carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France, l'urbanisation et le passage de grandes infrastructures fragilisent les liaisons écologiques sur le territoire de Pontault-Combault. Les contours de ces espaces ont été stabilisés et sont protégés par des dispositions supra communales, néanmoins certains corridors devront être restaurés et préservés afin de garantir leur fonctionnalité écologique.





Source : SRCE Ile de France, Natureparif.fr

Le développement d'itinéraires de mobilités douces permet de limiter les nuisances et pollutions liées à la voiture tout en favorisant l'accès aux espaces de nature. Des tronçons de pistes cyclables existent sur la commune sans toutefois former des itinéraires de déplacement complets. Le Schéma Intercommunal des Circulation Douces (SDIC) prévoit d'en développer de nouveaux à moyen terme sur la commune.

Les vues lointaines sur ou depuis Pontault-Combault sont rares. Le talus de la Francilienne à l'est et le front boisé de la voie ferrée au nord constituent d'importants obstacles visuels. Les ouvertures à l'est et à l'ouest ne permettent pas non plus d'identifier Pontault-Combault dans le paysage. Certains points de vue mériteraient pourtant d'être valorisés, notamment sur la vallée du Morbras, sur le grand paysage des espaces agricoles et sur le front boisé de la forêt Notre-Dame.

Les espaces naturels et agricoles de Pontault-Combault sont perçus par les habitants comme des éléments structurants de leur cadre de vie. Ils doivent donc être préservés autant pour la préservation des corridors écologiques que pour le cadre de vie qu'ils offrent aux Pontellois-combalusiens.



Le ru du Morbras

ENJEUX ET OBJECTIFS

Maintenir les boisements, les espaces agricoles et les milieux humides caractéristiques de l'identité paysagère de Pontault-Combault :

Les boisements, les espaces agricoles et les milieux humides occupent une part très importante du territoire de Pontault-Combault. Ils doivent être préservés car ils contribuent à l'identité paysagère de la commune et sont les supports de sa trame écologique.

La protection des réservoirs de biodiversité, le maintien les corridors boisés et herbacés, la restauration des corridors aquatiques et la préservation des zones humides, sont autant de mesures à mettre en œuvre pour permettre sa consolidation.

Préserver les espaces de respiration en secteur urbanisé et définir une meilleure perméabilité entre milieux naturels et urbains :

La valorisation du patrimoine naturel et l'aménagement d'espaces de respiration en secteur urbanisé doivent participer à l'amélioration du cadre de vie des Pontellois-combalusiens.

La trame végétale doit devenir un support de développement des mobilités douces afin de permettre l'accès aux milieux naturels, en s'appuyant notamment sur les Schémas Intercommunaux des Circulations Douces.

Une plus grande perméabilité entre les espaces naturels et urbains doit aussi participer au renforcement de l'identité du territoire à travers la valorisation des points de vue remarquables. Ces fenêtres sur le paysage de Pontault-Combault sont à maintenir en évitant les plantations ou constructions inadaptées.


Etang du Coq


Parc de l'hôtel de ville



Forêt Notre-Dame


Chemin bocager

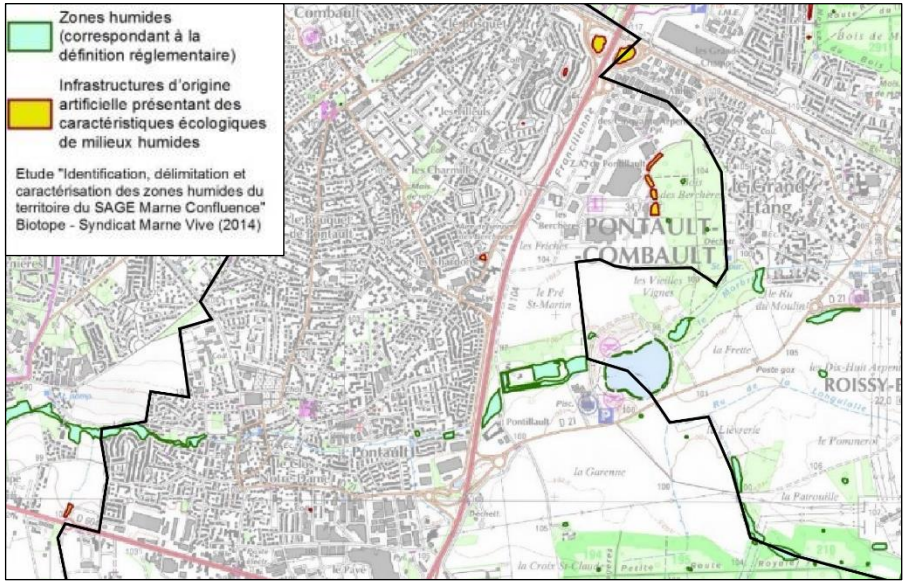

Ru du Morbras


Espace agricole ouvert

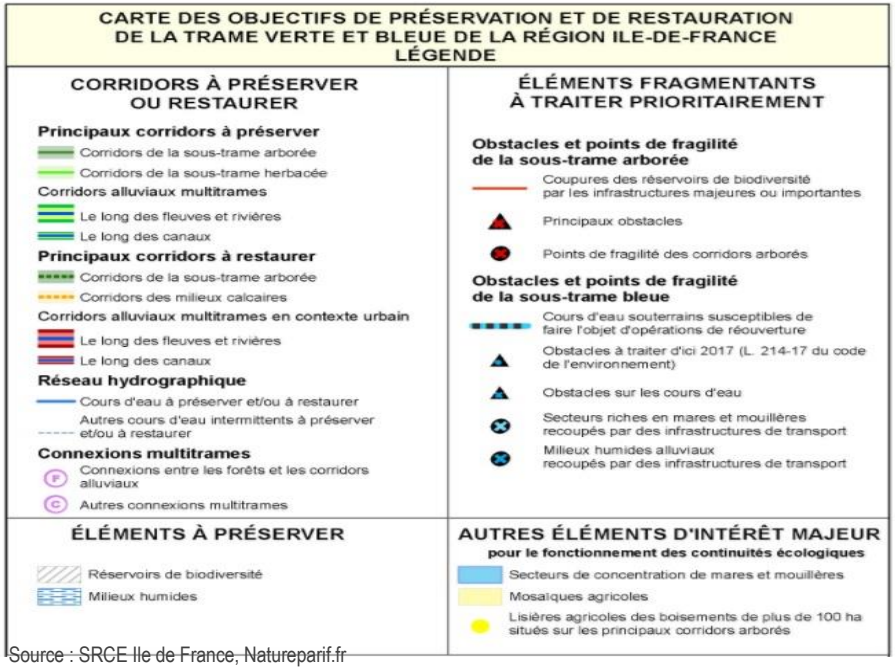
Protéger les milieux écologiques et renforcer les supports d'accueil et de développement de la biodiversité :

Les espaces naturels, boisés et milieux humides de Pontault-Combault constituent des milieux d'importance pour l'accueil et le développement de la biodiversité. Ils sont aujourd'hui protégés par des dispositions supra communales. Les corridors écologiques sont néanmoins discontinus du fait de l'existence de coupures urbaines et infrastructurelles sur le territoire.

Des modes de gestion plus respectueux de la biodiversité et proches des spécificités du territoire permettront de diminuer les impacts du fonctionnement urbain sur l'environnement. Le SRCE de la région Ile-de-France définit des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue régionale. Ils visent notamment à restaurer et relier les corridors écologiques constitués par les milieux boisés, herbacés et humides de Pontault-Combault.







Source : SRCE Ile de France, Natureparif.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maintenir les corridors écologiques et préserver les milieux naturels et humides :

Préserver les réservoirs de biodiversité faunistiques et floristiques de la commune :

- Protéger les espaces boisés de la forêt Notre-Dame, le Bois de la Célie, le Bois de La Croix, le Bois des Berchères, et les petites formations boisées de la commune.
- Respecter les zones de protection localisées dans la forêt Notre-Dame : batterie des grandes friches, mares de la Garenne, mare aux fougères, mares des sablières.
- Préserver la lisière de la forêt Notre-Dame :
    - Principe d'inconstructibilité dans la bande des 50m,
    - Occupation adaptée des terrains limitrophes,
    - Modes de gestion adaptés des espaces contigus agricoles ou urbains.

Maintenir des corridors boisés et herbacés en assurant :

- La liaison entre le Bois de Célie et la Forêt de Ferrières (Croissy-Beaubourg),
- La liaison entre les Bois-Saint-Martin / de Célie et le Bois de La Croix,
- La liaison entre le Bois des Berchères et la Forêt Notre-Dame,
- La liaison entre la vallée du Morbras et le Bois des Berchères,
- La liaison la vallée du Morbras et la forêt Notre-Dame,
- Mettre en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre dans les zones urbaines reliant les massifs boisés et les corridors écologiques, soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôtures ajourés.

Préserver les corridors aquatiques et la qualité des cours d'eau :

- Restaurer le ru du Morbras et valoriser ses berges depuis La-Queue-en-Brie jusqu'à l'étang du Coq.
- Préserver les rives des affluents du Morbras : le ru de la Longuiolle, le ru de la Patrouille, et le ru qui traverse le secteur du Bois de La Croix.
- Protéger les cours d'eau des pollutions, notamment celles liées à l'activité agricole, en interdisant toute intervention agricole dans une largeur de 3m depuis leurs berges.
- Conforter les systèmes de traitement des effluents et mettre en place les moyens de protection vis-à-vis des pollutions.
- Protéger les noues qui facilitent le ruissellement des eaux pluviales et les mettre en œuvre dans les secteurs d'OAP à l'est de la Francilienne.
- Prendre en compte les risques d'inondation en cas de forte pluies avec la mise en œuvre de la bande d'inconstructibilité le long des berges du Morbras et le classement en espace protégé des espaces attenants aux berges.

Protéger et mettre en valeur les zones humides :

- Informer les pétitionnaires de la présence potentielle de zones humides. Privilégier dans ces secteurs les aménagements limitant l'imperméabilisation des sols.
- Protéger les mares des remblaiements ou assèchements, et des impacts liés aux infrastructures de transports et activités agricoles (pollutions, ruptures, détériorations…).
- Dans la mesure du possible, aménager les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention) pour favoriser l'accueil d'une biodiversité propre aux zones humides.

Valoriser les vues et conforter les espaces verts dans la ville :

Conforter les parcs et espaces verts publics de Pontault-Combault :

- Le parc de l'Hôtel de ville et du château de Combault,
- Le jardin d'Aimé,
- Le square Lafayette,
- Le parc et la place du vieux Pontault,
- Les abords de la salle Jacques Brel,
- Les abords de l'étang du Coq.

Améliorer la qualité paysagère et limiter l'imperméabilisation des espaces publics en :

- Accompagnant les aménagements et les grands équipements par des plantations qui structurent le paysage,
- Favorisant le maintien des haies le long des rus de la Longuiole et de la Patrouille,
- Maintenant une végétalisation permanente le long des chemins.

Conforter et développer l'activité agricole à différentes échelles :

- Maintenir les espaces de grandes cultures entre le Nautil et la Garenne de Pontillault.
- Conforter les jardins familiaux en appui de la forêt Notre-Dame, au sud-ouest de la commune (Les 4 Chênes).
- Développer l'agriculture de proximité (maraîchage) au niveau de la ferme de Pontillault et sur l'espace paysager situé à l'angle de la parcelle du Carrefour et de la Rue de Monthéty.

Valoriser les vues remarquables sur le paysage :

- Prendre en compte les ruptures de coteaux dans le tissu urbain pour ouvrir des perspectives :
    - Sur le ru du Morbras depuis la rue Saint-Clair, la rue Lucien Brunet et la rue de la Chaussée, et sur les berges de la vallée du Morbras depuis la rue des Petites Friches.
    - Sur la frondaison de la forêt Notre-Dame.
- Valoriser les vues sur les espaces agricoles depuis la RD 21.

Aménager des continuités pour les coulées vertes et les mobilités douces :

Développer des coulées vertes reliant les espaces verts et naturels de la commune :

- Le long de la vallée du Morbras depuis le quartier des Hantes jusqu'à l'étang du Coq, et le long du ru de la Patrouille jusqu'à la forêt Notre-Dame,
- Entre les boisements de la Place du Général Leclerc et la Route de la Libération,
- Le long des quartiers pavillonnaires qui bordent la façade ouest de la Francilienne,
- Entre le square Lafayette et le Bois Saint-Martin (Le Plessis-Trévise), en passant par les boisements du quartier de l'OCIL et le parc de l'hôtel de ville.

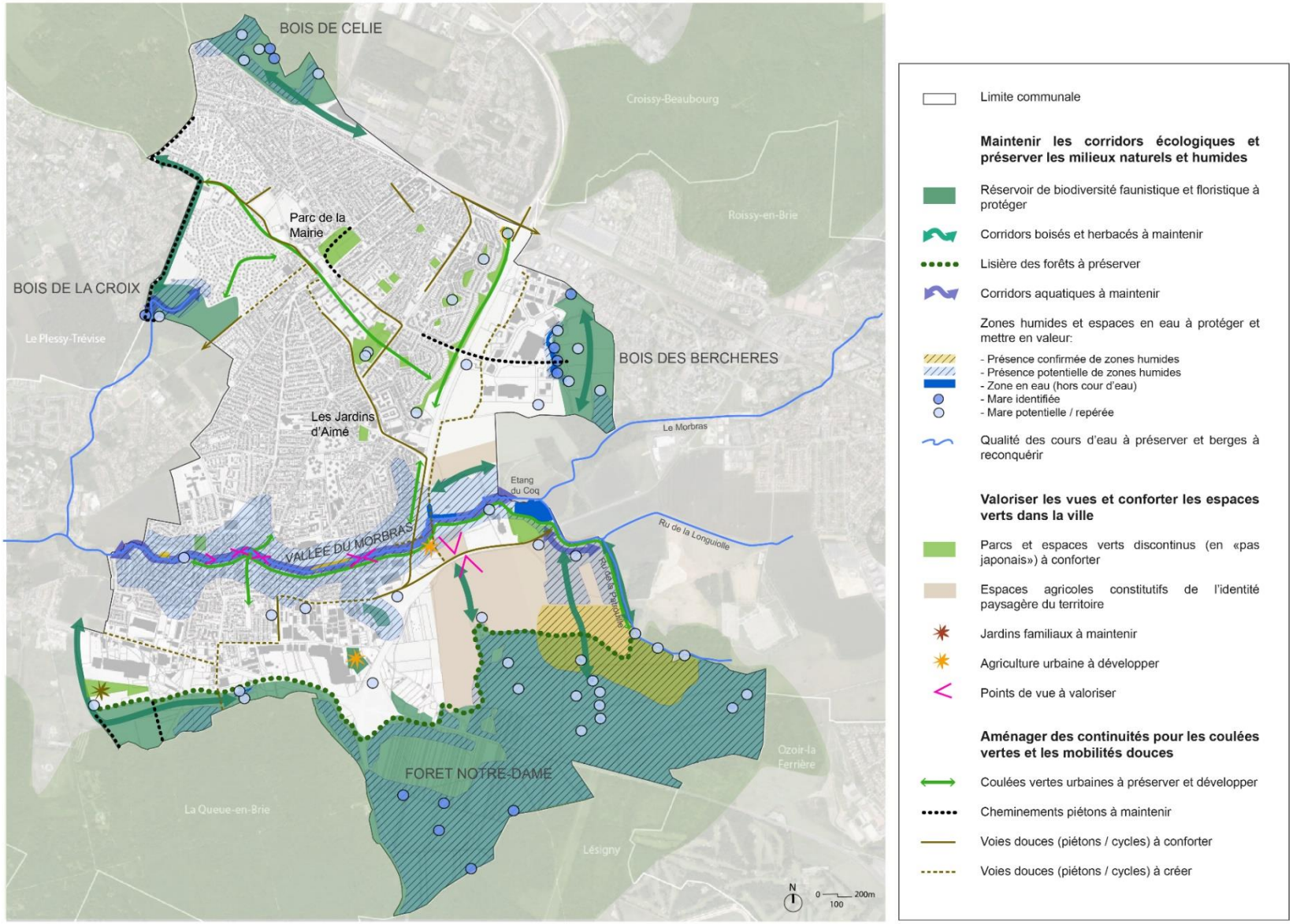
Conforter le maillage existant des mobilités douces et créer de nouvelles liaisons en s'appuyant sur le réseau cyclable du SDIC :

- Conforter et sécuriser les itinéraires modes doux existants,
- Créer de nouvelles liaisons modes doux :
    - Sur la D604 de La Queue-en-Brie jusqu'à l'intersection avec la rue Lucien Brunet,
    - Sur la rue de Monthéty jusqu'à l'intersection avec la rue Saint Exupéry,

  - Sur la Route de la Libération entre l'intersection de la rue Saint Exupéry et le rond-point conduisant aux bretelles d'accès à la Francilienne,
  - Sur l'avenue Jacques Heuclin jusqu'à l'intersection avec l'avenue Georges Ohnet,
  - Sur l'avenue de la Libération du rond-point des Chaumettes à la rue des Prés Saint-Martin,
  - Du rond-point de la rue du Pré des Aulnes (nord ZA de Pontillault) jusqu'au rond-point de la D21 (nord ZA Jean Cocteau).

- Maintenir les cheminements piétons existants permettant l'accessibilité aux espaces naturels et de loisirs :
  - Chemin des 4 Chênes et Chemin de la Tête de Buis vers la forêt Notre-Dame,
  - Du quartier de l'OCIL vers le Bois des Berchères en traversant la Francilienne et la ZA de Pontillault,
  - Traversée nord-sud du parc de l'hôtel de ville,
  - Les chemins ruraux n°15 (de Pontault à Villiers) et n°16 (de La Queue-en-Brie à Gournay) qui longent les limites communales de Noisy-le-Grand et Le Plessis-Trévise.

- Faciliter le franchissement des grands axes routiers avec la création de points de passage sécurisés au niveau de la Francilienne (franchissement vers la ZA de Pontillault) et de la RD604.


BOIS DE CELIE
Croissy-Beaubourg
Parc de la Mairie
Roissy-en-Brie
BOIS DE LA CROIX
Le Plessy-Trévise
BOIS DES BERCHERES
Les Jardins d'Aimé
Le Morbras
Etang du Coq
Ru de la Longuiolle
VALLEE DU MORBRAS
FORET NOTRE-DAME
Ozoir-la Ferrière
La Queue-en-Brie
Lésigny
N
0 100 200m
Limite communale
Maintenir les corridors écologiques et préserver les milieux naturels et humides
Réservoir de biodiversité faunistique et floristique à protéger
Corridors boisés et herbacés à maintenir
Lisière des forêts à préserver
Corridors aquatiques à maintenir
Zones humides et espaces en eau à protéger et mettre en valeur:
- Présence confirmée de zones humides
- Présence potentielle de zones humides
- Zone en eau (hors cour d'eau)
- Mare identifiée
- Mare potentielle / repérée
Qualité des cours d'eau à préserver et berges à reconquérir
Valoriser les vues et conforter les espaces verts dans la ville
Parcs et espaces verts discontinus (en «pas japonais») à conforter
Espaces agricoles constitutifs de l'identité paysagère du territoire
Jardins familiaux à maintenir
Agriculture urbaine à développer
Points de vue à valoriser
Aménager des continuités pour les coulées vertes et les mobilités douces
Coulées vertes urbaines à préserver et développer
Cheminements piétons à maintenir
Voies douces (piétons / cycles) à conforter
Voies douces (piétons / cycles) à créer

OAP N°2 : SECTEUR NORD PLACE DU 18 JUIN

CONTEXTE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Nord Place du 18 Juin concerne un ilot rectangulaire situé au nord de la Route de la Libération et à proximité de la Francilienne, en entrée de ville sud-est de la commune de Pontault-Combault.

D'une emprise au sol de 21 à 22 000 m², ce secteur s'inscrit dans sa quasi-totalité en zone UD du PLU de Pontault-Combault, définie au règlement de zonage comme « zone urbaine constituée d'un tissu discontinu et de densité relative, implanté sur des parcelles de formes et tailles très variées ».

Seule la voie de desserte prévue au nord de la parcelle s'inscrit en zone UX, sur une servitude d'emplacement réservé sur le terrain Goffi. La zone UX est définie au règlement de zonage comme « zone d'activités économiques à caractère dominant industriel, artisanal, commercial ou de service ».

Le secteur Nord Place du 18 Juin est bordé à l'ouest par du tissu d'habitat pavillonnaire, au nord par une opération récente de logements individuels groupés, à l'est par de l'activité, et au sud par des infrastructures routières.

D'un point de vue paysager, le secteur est encadré par des rideaux arborés sur ses limites est et ouest. Il a une vue directe sur le rond-point de la Route de la Libération et les bretelles d'accès à la Francilienne au sud de la parcelle, dont les espaces résiduels sont végétalisés et plantés d'arbres.

Le secteur Nord Place du 18 Juin accueille aujourd'hui des activités économiques le long de la Route de la Libération, axe de desserte important dont le caractère urbain sera amené à se renforcer à moyen terme. Conformément aux objectifs du PADD de Pontault-Combault, le secteur doit muter vers une programmation à dominante habitat. Un équipement ou des logements collectifs seront créés au sud de la parcelle.

L'OAP vise à permettre la mutation du tissu économique existant vers de l'habitat individuel et collectif, tout en garantissant l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations.



ENJEUX ET OBJECTIFS

Accompagner la mutation urbaine de la Route de la Libération :

Le secteur s'étend le long de la Route de la Libération dont le caractère urbain est amené à s'affirmer dans un avenir proche. La requalification de cet axe en boulevard urbain sera favorisée par le développement de formes bâties intermédiaires et l'accueil de services et commerces de proximité.

La mutation du secteur Nord Place du 18 Juin accompagnera la mutation fonctionnelle et morphologique des abords de la Route de la Libération en proposant une programmation à dominante habitat, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant.

Un équipement, qui pourra être un commissariat, est prévu au sud de la parcelle le long de la Route de la Libération. S'il n'est pas réalisé, des logements collectifs seront construits à cet emplacement.

Préserver le caractère paysager et végétal des quartiers pavillonnaires :

Le secteur Nord Place du 18 Juin est implanté en limite de quartiers pavillonnaires dont l'identité doit être préservée au titre du PADD.

L'insertion architecturale et paysagère des futures opérations constitue un enjeu majeur sur ce secteur. Les formes architecturales et la préservation du caractère végétal du tissu pavillonnaire existant sont des paramètres à prendre en compte dans la définition des projets.

Les constructions à venir devront proposer des morphologies garantissant leur bonne insertion architecturale et paysagère dans le tissu existant : de l'habitat individuel groupé en limites nord et ouest des quartiers pavillonnaires, du petit collectif le long de la Route de la Libération au sud et du terrain Goffi à l'est.

Concevoir des espaces extérieurs qualitatifs et végétalisés :

Aujourd'hui, le secteur Nord Place du 18 Juin est occupé par deux bâtiments d'activités implantés sur une dalle bitumée. Il ne dispose pas d'aménagements paysagers à l'exception de quelques haies arbustives et de rideaux arborés en limites est et ouest de la parcelle.

La mutation urbaine de ce secteur sera l'occasion d'aménager des espaces extérieurs qualitatifs qui participent au caractère paysager des quartiers pavillonnaires qui l'encadrent.

La création d'espaces verts en pleine terre doit aussi contribuer à la re-perméabilisation des sols et à la reconstitution des continuités écologiques, notamment vers la vallée du Morbras au nord.


Vue sur la parcelle depuis la Route de la Libération



PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'OAP

Plusieurs enjeux environnementaux se dégagent de l'OAP secteur nord place du 18 juin :

- **Les mouvements de terrain** : Le secteur Nord place du 18 juin est sensible aux aléas de retrait et gonflement des argiles, qualifié de fort, et dû à la proximité du ruisseau du Morbras.

- **Hydrographie et risque d'inondation** : Le ruisseau du Morbras longe le Nord du secteur. Sa qualité doit être préservée. Un risque d'inondation est notable le long du Morbras, mais est régulé par l'étang du coq en amont.

- **Le milieu naturel** : Certains alignements d'arbres, principalement de peupliers, délimitent les parcelles secteur. A l'Ouest des bâtiments industriels sans activité est présent un boisement. De plus, une étude faune et flore a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU et met en évidence que le Morbras est un habitat important pour la faune. Le ruisseau du Morbras est répertorié dans le SRCE comme un corridor aquatique à fonctionnalité réduite.

- **Paysage** : Ce secteur est caractérisé par un paysage urbain. La Francilienne représente une coupure entre l'Ouest urbain et l'Est caractérisé par des champs. Des quartiers pavillonnaires sont recensés à l'Ouest et au Nord. Le Sud-Ouest est représenté par des zones d'activités commerciales et industrielles, au Sud de la route de la Libération. Le secteur doit préserver la configuration architecturale actuelle et les espaces végétalisés autour des tissus pavillonnaires.

- **Sites et sols pollués** : en cas d'aménagement sur les parcelles occupées aujourd'hui par des bâtiments industriels sans activités, un diagnostic de pollution des sols devra être réalisé dans la mesure où deux sites Basias sont recensées sur la parcelle limitrophe à l'Est.

- **Trafic et conditions de circulation** : La route de la Libération dessert des zones industrielles et commerciales, des quartiers pavillonnaires et permet de rejoindre la Francilienne. Il s'agit d'un axe structurant du territoire communal où le trafic y est important.

- **Nuisances sonores** : La RN104 longe le secteur à l'Est et est répertoriée comme une infrastructure routière de catégorie 1 d'après le PPBE de Seine et Marne, impliquant une isolation acoustique des bâtiments sur une distance de 300 m. Le secteur est inclus dans cette zone.

- **Qualité de l'air**: Pontault-Combault est caractérisée par une qualité de l'air relativement bonne, sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Compléter l'offre en logements et en équipements de la commune :

Le secteur Nord Place du 18 Juin a été identifié comme un secteur de mutabilité du tissu économique existant. Le développement de nouveaux logements et la création d'un nouvel équipement y sont envisagés.

Pour répondre à cet objectif, 250 nouveaux logements doivent être créés.

Les surfaces de programmes se répartiront comme suit :

Programmes	Surfaces
Surface total de la parcelle dont : - parcelle AV587 - bande à gauche de la parcelle AV587 - emplacement réservé sur la parcelle Goffi	21 153 m² 17 398 m² 1375 m² 2380 m²
Nombre de logements mini. dont : - maison individuelle - collectif	250 30 220
Surface emprise équipement maxi.	5000 m²

Comme le prévoit l'article UD 2 du règlement de la zone, la répartition obligatoire de 50% de logements en accession et de 50 % de logements en locatif social sera respectée.

Les stationnements seront prévus en surface pour les maisons individuelles et en sous-sol et/ou en surface pour les bâtiments d'habitat collectif et l'équipement.

Le nombre de stationnements à réaliser est fixé dans les dispositions générales du règlement de zonage.

Garantir l'insertion urbaine des futures opérations dans le tissu existant :

Le secteur Nord Place du 18 Juin est implanté en limite de quartiers pavillonnaires dont l'identité doit être préservée.

Les opérations s'inscriront harmonieusement dans le tissu urbain existant en proposant des maisons individuelles groupées le long des limites nord et ouest de la parcelle, et de l'habitat collectif en cœur de parcelle.

Concevoir des espaces verts qualitatifs :

Le traitement des espaces verts publics et privés doit garantir la qualité paysagère du secteur et participer au caractère végétal des quartiers pavillonnaires qui l'encadrent.

Le projet permet de dégager des espaces verts importants sur la parcelle, en particulier le long des quartiers pavillonnaires existants et en cœur d'îlot de la zone qui accueillera de l'habitat collectif.

L'OAP prévoit un recul des constructions vis-à-vis des pavillons existants qui sera obligatoirement en pleine terre et planté, et dont la largeur minimale figure au document graphique de l'OAP.


Périmètre de l'OAP
Emprise à dominante:
- logements de type maison de ville
- logements individuels et collectifs
- équipement et/ou logements collectifs
Principe d'implantation des constructions
Voirie de desserte interne à la parcelle
Emprise minimale de pleine terre
Aménagement d'un espace végétalisé de pleine terre
Circulation douce ou continuité écologique
Possibilité de création d'une voie nouvelle selon les besoins du programme
Rue des Petites Friches
Route de la Libération
R+1+C
R+3+A
R+3+A
R+1+C
R+3+A
R+3+A
TERRAIN GOFFI
Rue des Prés Saint Martin
LA FRANCILIENNE
0
50m
N

OAP n°3 : SECTEUR GARE

CONTEXTE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Gare concerne un secteur situé au sud de la Gare du RER E Emerainville – Pontault-Combault.

Ce secteur s'inscrit en zone UB du PLU de Pontault-Combault, définie au règlement de zonage comme « zones centrales, dites « pôles » ou axes reliant les pôles ».

La gare a été un vecteur de développement urbain structurant pour le territoire de Pontault-Combault. Ce secteur est aujourd'hui l'un des trois pôles de vie majeurs de la commune. Il tend désormais à se rapprocher du noyau historique du vieux Pontault au sud pour former la polarité Gare-Mairie.

Le secteur Gare est organisé autour de deux voies de desserte Nord-Sud :

- l'avenue du Général de Gaulle, axe routier principal qui relie la Gare du RER au secteur Mairie,
- l'avenue de la Gare, voie interne qui assure la desserte d'un quartier d'habitation au sud du secteur.

Dans le prolongement du parvis de la Gare, la Place Auribault constitue un espace public partagé à circulation apaisée, où se côtoient modes actifs et véhicules motorisés. Elle est prolongée à l'est par la rue de l'Est.

L'OAP du secteur Gare, dont le périmètre s'étend sur environ 18 126 m² s'appuie sur la requalification des espaces publics aux abords de la Gare, et sur la densification urbaine de quatre ilots :

- L'ilot A (3327 m²) : il est encadré à l'ouest par l'avenue de la Gare qui borde de l'habitat collectif avec commerce en RDC, à l'est par
- un mail piéton planté, au nord par la Place Auribault et la Gare RER, et au sud par de l'habitat collectif et des parkings ;
- L'ilot B (2033 m²) : il est bordé par le mail piéton planté à l'ouest, la place Auribault et la Gare RER au nord, et l'avenue du Général de Gaulle au sud-ouest ;
- L'ilot C (5183 m²): il est encadré par l'avenue du Général de Gaulle à l'ouest, la rue de l'Est au nord, de l'habitat collectif au sud, et de l'habitat individuel avec jardins privatifs à l'est ;
- L'îlot D, qui correspond à une résidence sociale des années 90.

Les abords de la Gare constituent un site privilégié de densification urbaine au regard des objectifs du SDRIF et du PADD de Pontault-Combault. La création d'un parking relais à l'est du secteur accompagnera le renforcement du pôle Gare en complétant l'offre de stationnement.

L'OAP vise à créer les conditions de l'intensification urbaine du secteur Gare tout en confortant son attractivité et son rôle d'entrée de ville au nord de la commune de Pontault-Combault.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Conforter le rôle du secteur Gare comme pôle urbain structurant :

Le prolongement de la ligne E du RER vers la Défense (2024), ainsi que le dédoublement des voies et l'amélioration de sa fréquence à terme (2030), va renforcer l'attractivité du pôle gare de Pontault-Combault. La gare et ses abords ont ainsi été identifiés comme une polarité urbaine structurante à conforter et une zone de développement préférentielle pour l'habitat.

Le secteur Gare a donc vocation à se densifier en accueillant de nouveaux logements, notamment pour répondre aux objectifs de production définis par le SDRIF, le PLH et les objectifs triennaux découlant de la loi SRU.

La dynamisation des activités de proximité (commerces, services…) pourra accompagner cette densification en vue de renforcer l'attractivité et l'animation du secteur.

Densifier le secteur en garantissant son insertion urbaine et paysagère :

La densification pressentie pour le secteur Gare aura lieu en tissu urbain constitué. Elle modifiera donc notablement le paysage actuel.

Les formes urbaines et architecturales, les hauteurs des constructions et les matériaux employés devront garantir la bonne insertion urbaine et paysagère des nouvelles opérations dans leur environnement.

La place Auribault et le parvis de la Gare RER sont des repères visuels importants pour les habitants et les usagers du secteur. Les perspectives visuelles sur ces éléments, notamment depuis les principales voies de desserte, devront être préservées et mises en valeur.

Requalifier les espaces extérieurs et conforter l'intermodalité du secteur :

Le traitement des espaces extérieurs doit contribuer au maintien d'une bonne qualité paysagère de la gare et de ses abords tout en confortant le caractère intermodal de la zone.

La végétalisation d'une partie des espaces extérieurs (publics et privés) accompagnera la densification du site et permettra de limiter l'imperméabilisation des sols.

La requalification des espaces de circulation visera à conforter le caractère intermodal du pôle Gare. Des aménagements seront proposés pour faciliter les accès à la gare, développer les circulations douces, permettre la pacification de la circulation et le partage modal sur certains espaces.



Vue sur le mail piéton planté depuis le parvis de la Gare



Vue sur la Gare du RER et son parvis depuis la rue de l'Est

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'OAP

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

- **La prise en compte du milieu naturel** : présence d'un corridor à fonctionnalité réduire 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Compléter l'offre en logements et commerces de proximité :

Le secteur Gare a été identifié comme une zone préférentielle pour le développement de nouveaux logements et le confortement des activités de proximité dans le tissu urbain. Pour répondre à cet objectif, des logements doivent être créés au Sud de la Gare. Des commerces de proximité (restauration, café, services…) pourront animer les espaces en RDC, en complément de l'offre existante concentrée sur les avenues de la Gare et du Général de Gaulle. Il s'agira de favoriser les façades larges afin d'attirer les commerces qualitatifs de proximité.

Les surfaces des programmes se répartiront ainsi entre les trois ilots (en cas de commerces en RDC) :

Programmes	Ilot A/B	Ilot C	Ilot D
Surface logements maxi.	14 000 m²	4 200 m²	5 300 m²
Surface commerces maxi.	1 900 m²	800 m²	700 m²

La programmation comportera 70 % de logements en accession libre et 30% de logements locatifs sociaux.

De plus, la programmation sur ces îlots devra prévoir des espaces de services en rez-de-chaussée des bâtiments pour animer le quartier : conciergerie, équipements de petite enfance privés, espace de santé….

Il devra également être étudié la possibilité d'intégrer quelques espaces de bureaux et/ou co-working ou tiers-lieux partagés sur ce secteur.

Les stationnements privés seront prévus en sous-sol et le nombre de places à réaliser est fixé dans les dispositions générales du règlement de zonage. Les stationnements de l'ilot B pourront être répartis entre les ilots A et C.

Des dépassements maîtrisés (+10% maximum) des règles en terme de gabarits et de densité pourront être autorisées dès lors que les bâtiments font preuve d'exemplarité énergétique.

Prévoir des capacités de stationnement public :

En complément de l'offre réalisée à proximité immédiate de la gare avec le parc relais d'une capacité de 439 places, des stationnements en épis seront aménagés le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Garantir l'insertion urbaine des futures opérations dans le tissu existant :

Les trois ilots sont implantés dans la perspective du parvis de la Gare du RER et de la place Auribault. Les perspectives visuelles sur ces éléments devront être préservées et mises en valeur notamment depuis l'avenue de la Gare, l'avenue du Général de Gaulle et le mail piéton.

Un travail sur l'intégration paysagère du projet sera réalisé, en ramenant l'élément végétal au coeur de l'OAP. Il s'agira de récréer un écosystème, support d'une biodiversité urbaine.

Les enjeux environnementaux, tels que notamment les nuisances sonores, seront pris en compte dans la conception de la future opération.

Concevoir des espaces extérieurs qualitatifs :

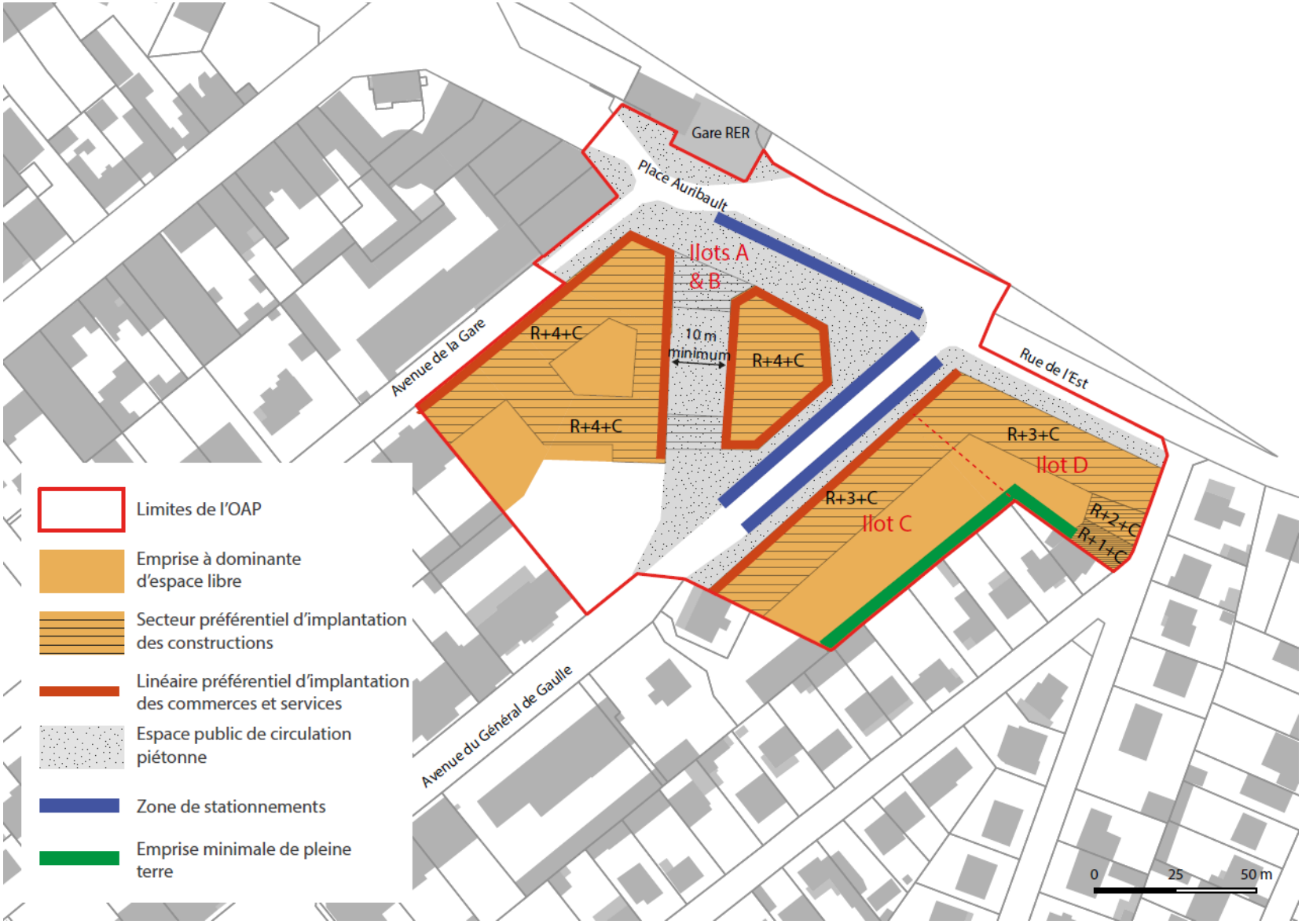
Pour compenser la densification du secteur et les hauteurs des futures constructions, les espaces extérieurs publics et privés seront élargis et bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif. Les coeurs d'îlots végétalisés seront privilégiés.

Par ailleurs, un travail sera mené pour un traitement spécifique au sein de l'OAP pour réduire l'imperméabilisation du sol.

Le projet permet de dégager des espaces verts privés plus importants sur chaque ilot, et de larges espaces publics piétons sur l'ensemble du secteur, avec, notamment, la création d'un mail piéton d'une largeur de 10m minimum.

Bien qu'il y ait peu de végétation présente dans le secteur de l'OAP, l'objectif municipal, dans une démarche écoresponsable et de conservation du biotope en zone urbaine, reste de poursuivre la politique engagée en terme de plantations et de conserver des arbres, actuellement présents dans l'OAP, intéressants en terme floristique.

Pour l'ilot C, l'OAP prévoit un recul des constructions vis-à-vis des pavillons existants. Il sera obligatoirement en pleine terre et planté, et sa largeur minimale figure au document graphique de l'OAP.


Gare RER
Place Auribault
Ilots A & B
R+4+C
10 m minimum
R+4+C
R+4+C
Avenue de la Gare
Rue de l'Est
R+3+C
Ilot D
R+3+C
Ilot C
R+2+C
R+1+C
Avenue du Général de Gaulle
Limites de l'OAP
Emprise à dominante d'espace libre
Secteur préférentiel d'implantation des constructions
Linéaire préférentiel d'implantation des commerces et services
Espace public de circulation piétonne
Zone de stationnements
Emprise minimale de pleine terre
0
25
50 m

OAP n°4 ZONE D'ACTIVITE DE PONTILLAULT

CONTEXTE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités (ZA) de Pontillault concerne un secteur situé en entrée de ville nord-est de la commune de Pontault-Combault, à proximité directe de la Francilienne.

D'une emprise au sol d'environ 150 000 m², elle s'inscrit dans sa totalité en zone AU du PLU de Pontault-Combault, définie au règlement de zonage comme une « zone destinée à être ouverte à l'urbanisation ».

Le secteur de la ZA de Pontillault est aujourd'hui occupé par des espaces agricoles ouverts. Il est bordé à l'ouest par le Bois des Berchères, au nord par une zone d'activités, à l'est par la Francilienne, et au sud par des espaces agricoles.

L'accessibilité au site se fait au nord depuis l'échangeur 14 et au sud depuis la sortie 15 de la Francilienne. Dans le cadre du projet d'élargissement de la Francilienne, ces accès seront repris et un rond-point sera aménagé au niveau de la sortie 15. Le chemin de Pontault-à-Berchères, prolongé au nord par la rue des Cygnes, assure aujourd'hui la desserte interne du site. Le chemin des Vieilles Vignes, sur lequel s'appuie en partie la limite sud du périmètre de l'OAP, est un chemin non carrossable permettant l'accès aux terrains agricoles.

Le secteur de la ZA de Pontillault a été identifié au SDRIF comme un secteur d'urbanisation préférentielle, et par le PADD de Pontault-Combault comme un secteur de développement privilégié pour l'accueil d'activités économiques mixtes artisanales et industrielles.

La ZA de Pontillault doit donc contribuer au développement économique de Pontault-Combault en tirant profit de sa localisation stratégique à proximité immédiate de la Francilienne. Sa composition devra également tenir compte du caractère paysager du secteur situé en lisière d'espaces agricoles et boisés, et de son fonctionnement écologique en permettant le maintien de corridors de biodiversité et la gestion alternative des eaux pluviales du projet.



ENJEUX ET OBJECTIFS

Répondre aux évolutions des besoins économiques du territoire :

Les futures zones d'activités de Pontillault et Jean Cocteau sont situées dans le périmètre de 25 ha des pastilles du SDRIF qui identifient les secteurs d'urbanisation préférentielle en Ile-de-France.

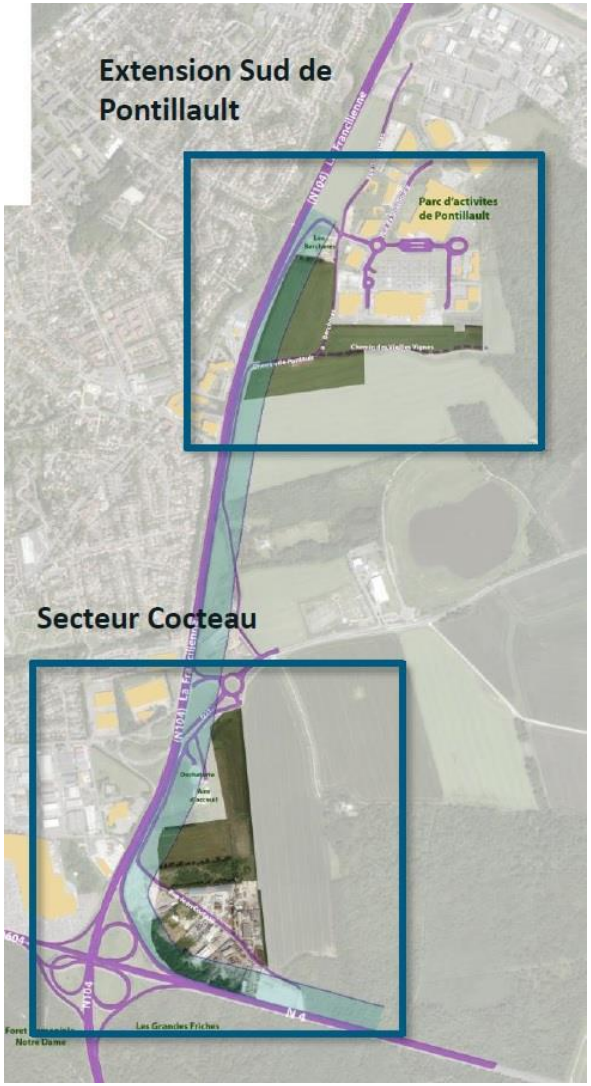


Source : SDRIF, 2013

Située stratégiquement en entrée de ville nord-est de Pontault-Combault, avec des accès directs sur la Francilienne, la ZA de Pontillault devra tirer profit de sa situation stratégique en constituant une vitrine qualitative du projet et en proposant un programme économique à la fois diversifié et évolutif.

Les principales ambitions de Pontault-Combault sur ces terrains sont :

- La structuration, la dynamisation et la diversification du tissu économique avec la création d'une extension vers le sud de la zone d'activités existante,
- La valorisation économique et le développement urbain du secteur de Pontillault, aujourd'hui occupé par des terres agricoles,
- La création d'emplois grâce à l'accueil de nouvelles entreprises,
- La qualité environnementale, paysagère et architecturale de la zone d'activités économiques afin de conforter son attractivité.



C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de ZA sur le secteur de Pontillault, qui doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation des espaces aujourd'hui agricoles, dans la continuité d'espaces déjà urbanisés.

Garantir la qualité environnementale, paysagère et architecturale de la ZA en lisière d'espaces agricoles et boisés :

L'extension de la ZA de Pontillault va s'implanter en limite de terrains agricoles ouverts et en lisière du Bois des Berchères dont la qualité paysagère doit être préservée.

L'insertion architecturale et paysagère des futures constructions constitue donc un enjeu majeur sur ce secteur. Les formes architecturales et la préservation du caractère végétal du site, en lisière d'espaces agricoles et boisés existants, sont des paramètres à prendre en compte dans la définition des projets.

La végétalisation des espaces extérieurs (publics et privés) devra accompagner la densification du site en permettant à la fois de limiter l'imperméabilisation des sols, de maintenir une bonne qualité paysagère, et de préserver les corridors de biodiversité existants, notamment le long du Bois des Berchères.



Vue sur les terrains agricoles et le Chemin des Vieilles Vignes (à droite)



Vue sur la Francilienne depuis le Chemin de Pontault-à-Berchères



Vue sur le Bois des Berchères depuis le terrain du Castorama

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'O.A.P.

Plusieurs enjeux environnementaux se dégagent de l'OAP :

- **Les mouvements de terrain** : Le secteur de la zone d'activité de Pontillault est sensible aux aléas de retrait et gonflement des argiles, qualifié de moyen. Au sud, cet enjeu est fort dû à la présence du ruisseau du Morbras.

- **Hydrographie** : La ZAE de Pontillault est un bassin versant autonome. L'assainissement pluvial passe par un ensemble de réseaux conduisant à des bassins de rétention et une station de refoulement vers le chemin des Berchères à Pontault. Le secteur ne reçoit plus d'apport d'eau de ruissellement provenant du Nord. Au sud du secteur, le ruisseau du Morbras est un corridor aquatique à fonctionnalité réduite. La qualité de ce cours d'eau est à préserver.

- **Le milieu naturel** : En périphérie du secteur a été relevé une station de Falcaire vulgaire, espèce rare et protégée. La disparition de cette station doit être évitée par la mise en place d'un espace vert l'intégrant dans l'aménagement du secteur.

- **Trafic et conditions de circulation** : La Francilienne longe le secteur de Pontillault. Le trafic y est très important dans la mesure où cet axe permet de desservir de nombreux grands pôles parisiens. La commune de Pontault-Combault est concernée par le projet d'élargissement de la Francilienne, ce qui entrainera une refonte de l'ensemble de l'échangeur Nord en sortie et entrée de la francilienne. Ce projet sera à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. Plusieurs liaisons douces caractérisent le site.

- **Nuisances sonores** : La RN104 longe le secteur à l'Est et est répertoriée comme une infrastructure routière de catégorie 1 d'après le PPBE de Seine et Marne, impliquant une isolation acoustique des bâtiments sur une distance de 300 m. Le secteur est inclus dans cette zone.

- **Patrimoine archéologique** : Des occupations successives du secteur à travers l'histoire avec notamment une ferme gauloise et un cimetière ont été mises à jour. Dans le cadre du développement de ce secteur, celui-ci est concerné par des investigations d'archéologie préventive.

- **Paysage** : Le secteur se présente comme un grand espace très ouvert dont les limites, à l'exception de celles avec le bois des Berchères et de la ZAE, sont peu marquées. Le paysage est structuré par le pendant naturel en direction du ru du Morbras, les chemins et les haies dont ils sont bordés, et par la Francilienne qui a complètement coupé les grands espaces agricoles de la zone urbaine. Les principaux éléments remarquables sont le Bois des Berchères et la Ferme de Berchères très visibles depuis la Francilienne. Le secteur devra conserver sa qualité architecturale et son intégration paysagère.

- **Qualité de l'air** : Pontault-Combault est caractérisée par une qualité de l'air relativement bonne, sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Réaliser une zone d'activités économiques et un programme diversifié :

Le secteur de la ZA de Pontillault a été identifié au SDRIF comme un secteur d'urbanisation préférentielle. En extension sud la ZA existante, de nouveaux programmes à vocation d'activités économiques sont envisagés en zone AU.

Sur un terrain d'environ 150.000m², la ZA propose une surface commercialisable de 127.000m² permettant la viabilisation de lots destinés à l'accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles. Les surfaces prévues se répartissent ainsi :

Programmes	Surfaces
Surface totale du terrain	150 000 m²
Surface cessible minimum	127 000 m²
Emprise au sol maxi. des constructions fixée par le règlement de la zone AU (70%)	88 900 m²
Surface de plancher (SDP) prévisionnelle	88 900 m²
Nombre d'emplois créés indicatif (35 emplois / ha)	525

Les stationnements seront réalisés en surface et le nombre de stationnements à créer est fixé dans les dispositions générales du règlement de zonage.

Permettre le maintien de la biodiversité et la gestion alternative des eaux pluviales :

D'un point de vue paysager, le projet doit proposer un cadre de travail agréable tout en favorisant la biodiversité et la gestion alternative des eaux pluviales. Il sera guidé par les éléments suivants :

- Le maintien, dès que possible, des arbres d'intérêts au sein du projet.
- La création d'une traversante verte le long du Chemin Pontault-à-Berchères. Elle sera aménagée d'un cheminement modes doux (piétons et cycles) pour offrir aux entreprises et usagers de la zone d'activités un espace de détente et de respiration.
- L'aménagement d'une frange verte au sud du périmètre le long du chemin des Vieilles Vignes. Cette dernière permettra une transition douce avec les espaces agricoles environnants et participera à l'intégration paysagère de la zone d'activités.

La traversante et la frange verte auront aussi une fonction hydraulique puisqu'elles accueilleront des noues plantées qui assureront la gestion alternative des eaux pluviales du projet.

Un réseau de noues sera mis en place parallèlement aux voiries, laissant ainsi à chaque piéton le plaisir de découvrir le parcours de l'eau. Elles seront plantées d'arbustes, engazonnées et végétalisées avec des essences adaptées aux milieux humides et phyto-épuratrices.

La localisation et la largeur minimale de la traversante verte et de la frange verte sont indiquées au document graphique de l'OAP. Elles seront obligatoirement en pleine terre et plantées.

Concevoir une architecture qualitative et bioclimatique :

Les constructions devront être conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur, voire vont au-delà des exigences de la RT. La compacité des bâtis, la minimisation des consommations d'énergie et l'optimisation de l'ensoleillement des constructions seront recherchées.

Des dépassements maîtrisés (+10% maximum) des règles en terme de gabarits et de densité pourront être autorisées dès lors que les bâtiments font preuve d'exemplarité énergétique.

L'architecture des constructions fera l'objet d'une attention particulière. La qualité architecturale de la zone d'activités devra être garantie par un travail fin sur la volumétrie et l'implantation des bâtiments, ainsi que par la mise en place d'un cahier de prescriptions

architecturales et paysagères, en complément du cahier des charges de cession des terrains. Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères donnera des indications sur la forme des bâtiments, la nature des clôtures, la couleur et la typologie de matériaux, les principes d'entrée et de stationnement.

Intégrer un maillage de liaisons douces dans la zone d'activités de Pontillault, conformément au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables).

Des aménagements sont prévus par la Communauté d'Agglo, qui a la compétence «Mobilités».

Le traitement des parkings non couverts devront comprendre des arbres de grand développement et un travail devra être mené pour être réalisé en matériau perméable. Par ailleurs, les parkings couverts devront permettre la production d'électricité au moyen de différents énergies renouvelables.

Définir un profil des voies intégrant les modes doux, le paysage et la gestion hydraulique :

Pour permettre l'intégration des itinéraires modes doux et du réseau de noues, le profil des voies s'organisera comme suit :

- Une voie dédiée aux circulations modes doux (piétons / cycles) de 1,50m de large ;
- Une bande plantée de pleine terre de 1,50m de large ;
- Une voie de desserte routière à double sens de 7m de large ;
- Une bande plantée de pleine terre de 3m de large accueillant une noue pour la gestion alternative des eaux pluviales.

Organiser la desserte des terrains par les voiries, réseaux techniques et transports publics :

La desserte des terrains de la ZA de Pontillault sera assurée par les voies routières existantes. De nouvelles voies routières seront créées pour la desserte interne de l'extension sud de la ZA et sa connexion au réseau d'ensemble.

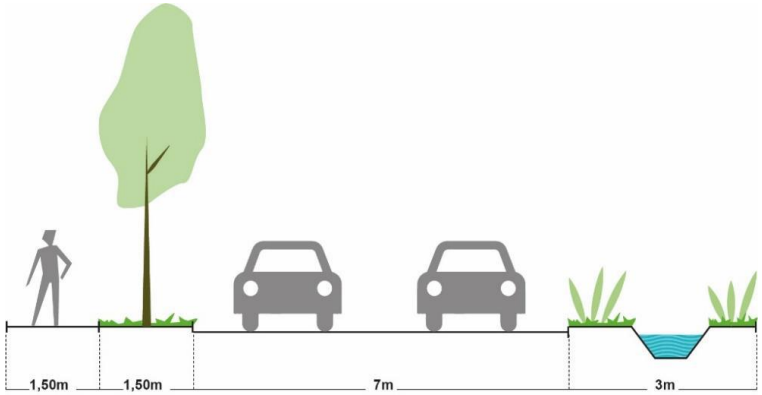
Le profil de la voie sera adapté en fonction de la zone de migration potentielle de l'espèce protégée (Falcaire Vulgaire).

L'aménagement du secteur s'appuiera sur l'« Etude de trafic prospective à l'horizon 2025 du projet d'extension de la zone d'activités de Pontillault » réalisée pour le compte de la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, jointe en annexe au PLU.

Les terrains à aménager de la ZA seront raccordés aux réseaux techniques existants à proximité.

La desserte de la ZA doit être prévue et sera assurée par le réseau de transport public SIT'BUS qui dessert la zone existante.

Principe d'aménagement de voirie




LA FRANCILIENNE (N104)
Rue des Cygnes
Rue de Strasbourg
Rue de Bruxelles
Sortie Francilienne
LA FRANCILIENNE (N104)
Chemin de Pontault-à-Berchères
Chemin des Vieilles Vignes
Accès Bois des Berchères
0
50
100m
N
Périmètre de l'OAP
Secteur d'implantation des activités (10,9 ha)
Secteur d'implantation des activités (4,1 ha)
Talus de protection le long de la Francilienne
Zone de recul des constructions de 60 m depuis l'axe de la Francilienne
Voie de desserte routière existante
Voie de desserte routière à connecter au réseau d'ensemble
Giratoire
Itinéraire cyclable SDIC
Itinéraire piéton
Voie d'accès agricole
Espace paysager végétalisé, noue (largeur mini: 5 mètres)
Station espèce protégée *(Falcaire Vulgaire)*
Zone de migration potentielle de l'espèce protégée
Mare à protéger

OAP N°5 : ZONE D'ACTIVITES JEAN COCTEAU

INTRODUCTION

LA ZONE NI JEAN COCTEAU : UNE VOLONTE DE PERENISER LES ECO-ACTIVITES PRODUCTIVES DEJA PRESENTES

L'objectif poursuivi par la régularisation et la requalification de la Zone NI Jean Cocteau est de conforter et dédier ce site à vocation d'activités économiques « d'éco-activités productives » et de mettre en place une stratégie de filière liée à l'éco-déconstruction, le recyclage et le traitement des déchets industriels et BTP

Plusieurs entreprises de cette filière sont déjà présentes sur la Zone NI Jean Cocteau :

- ARMABESSAIRE : recyclage et transformation de métaux.
- ARCUEIL METAUX : récupération et tri de métaux.
- BETAG 77 : fabrication de béton prêt à l'emploi.
- SANFOR : travaux de forage d'eau, forage géothermiques et installation de pompages.
- SOFRAT/SIFRAL : démolition, traitement et recyclage de matériaux inertes.

Afin de permettre le développement de ces activités et de cette filière et d'accueillir et relocaliser d'autres éco-activités productives déjà présentes sur la ville de Pontault-Combault, il est projeté de réaliser une extension de la zone d'activité existante sur 97 830 m². Ces activités, actuellement en pleine mutation, liée notamment aux travaux du Grand Paris (ligne 15/16, gares), sont génératrices d'emplois non délocalisables et immédiatement disponibles.

La ZA Cocteau doit donc contribuer au développement économique de Pontault-Combault en pérennisant les activités existantes et en créant de nouvelles activités. A ce titre, il est envisagé au travers de cette OAP, trois phases de projet : une régularisation des activités existantes, la requalification de la rue Jean Cocteau et ses abords (trame viaire et équipements) et l'extension de la ZA.

Sa composition devra également tenir compte à la fois du caractère paysager mais aussi du risque de pollution des sols lié à la présence sur le site d'une ancienne décharge à ciel ouvert et d'activités à risque.

CONTEXTE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités (ZA) Jean Cocteau concerne un secteur situé au sud de la commune de Pontault-Combault, à proximité immédiate du rond-point de l'échangeur 16 de la Francilienne et non loin du diffuseur de la N4. Ce positionnement géographique stratégique lui confère un effet vitrine important depuis ces deux axes de desserte majeurs.

D'une emprise au sol d'environ 250 870 m², le secteur de la ZA Jean Cocteau est bordé à l'ouest par une zone agricole, au nord par le rond-point de l'échangeur, à l'est par la Francilienne, et au sud par la voie N4 en lisière de la forêt Notre Dame. Il est aujourd'hui desservi par une seule voie en impasse : la rue Jean Cocteau, connectée à la RD 21 depuis le rond-point au nord.

Ce secteur s'inscrit dans sa quasi-totalité en zone AU du PLU de Pontault-Combault, définie au règlement de zonage comme une « zone destinée à être ouverte à l'urbanisation ». D'une emprise au sol d'environ 178 870 m², elle est aujourd'hui occupée par des terrains agricoles, des espaces naturels et boisés, une ancienne décharge à ciel ouvert, et des entreprises dont

l'activité est liée principalement au tri et recyclage de métaux, concassage, fabrication de structures modulaires…

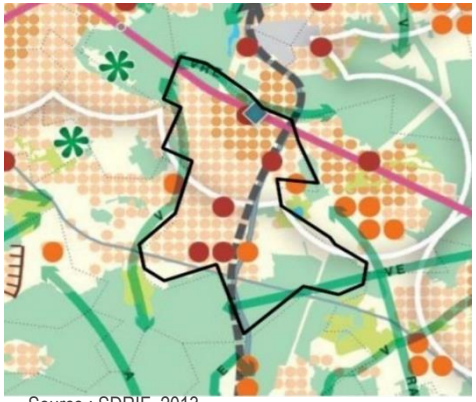
La partie nord-ouest du périmètre est classée en zone UV, définie au règlement de zonage comme des « espaces inclus dans le tissu urbain occupés par des parcs, boisements, espaces verts divers, ainsi que des terrains dédiés à l'accueil des équipements ». D'une emprise au sol de 36 000 m², elle est actuellement occupée par une déchetterie et un espace d'accueil des gens du voyage.
Le secteur de la ZA Jean Cocteau a été identifié au SDRIF comme un secteur d'urbanisation préférentielle, et par le PADD de Pontault-Combault comme un secteur de développement privilégié pour l'accueil d'activités économiques mixtes artisanales et industrielles.

La ZA Jean Cocteau doit donc contribuer au développement économique de Pontault-Combault en créant de nouvelles activités sur le secteur et en régularisant celles qui existent déjà. Sa composition devra tenir compte à la fois du caractère paysager mais aussi du risque de pollution des sols lié à la présence sur le site d'une ancienne décharge à ciel ouvert et d'activités à risques non encadrées du point de vue du code de l'urbanisme.



ENJEUX ET OBJECTIFS

Répondre aux évolutions des besoins économiques du territoire :



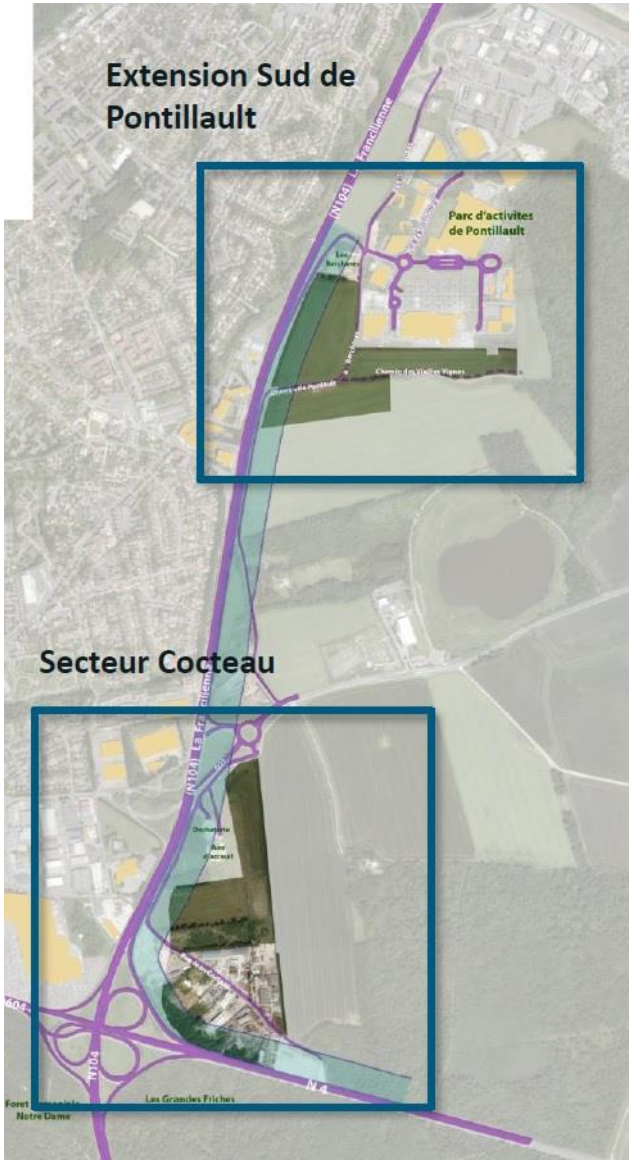
Source : SDRIF, 2013

Les futures zones d'activités de Pontillault et Jean Cocteau sont situées dans le périmètre de 25 ha des pastilles du SDRIF qui identifient les secteurs d'urbanisation préférentielle en Ile-de-France.

Située stratégiquement en entrée de ville sud de Pontault-Combault, avec des accès directs sur la Francilienne et la N4, la ZA Jean Cocteau devra tirer profit de sa situation stratégique en constituant une vitrine qualitative du projet et en proposant un programme économique à la fois diversifié et évolutif.

Les principales ambitions de Pontault-Combault sur ces terrains sont :

- La structuration, la dynamisation et la diversification du tissu économique avec la création d'une zone d'activités et la régularisation des activités existantes,
- La valorisation économique et le développement urbain du secteur Jean Cocteau, aujourd'hui occupé par des espaces agricoles et naturels, une ancienne décharge à ciel ouvert et des activités présentant un risque et non encadrées au regard du code de l'urbanisme
- La création d'emplois grâce à l'accueil de nouvelles entreprises.
- La qualité environnementale, paysagère et architecturale de la zone d'activités économiques afin de conforter son attractivité.



C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de ZA sur le secteur Jean Cocteau, qui doit permettre de régulariser et requalifier les espaces d'activités existants et d'ouvrir à l'urbanisation des terrains aujourd'hui agricoles et naturels, dans la continuité des espaces déjà urbanisés.

Garantir la qualité environnementale, paysagère et architecturale de la ZA en lisière d'espaces agricoles et boisés :

L'extension de la ZA Jean Cocteau va s'implanter en limite de terrains agricoles ouverts et en lisière de la forêt Notre Dame, dont la qualité paysagère doit être préservée. L'insertion architecturale et paysagère des futures constructions constitue donc un enjeu majeur sur ce secteur. Les formes architecturales et la préservation du caractère végétal du site, en lisière d'espaces agricoles et boisés existants, sont des paramètres à prendre en compte dans la définition des projets.

La végétalisation des espaces extérieurs (publics et privés) devra accompagner la densification du site en permettant à la fois de limiter l'imperméabilisation des sols, de maintenir une bonne qualité paysagère, et de préserver les corridors de biodiversité existants, notamment le long de la forêt Notre Dame.

Dépolluer les sols pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site :

Le secteur Jean Cocteau accueille aujourd'hui une ancienne décharge à ciel ouvert ainsi que des activités dont certaines ne sont pas autorisées au regard du code de l'urbanisme et comportent un risque en termes de pollution des sols et des eaux.



Vue sur la forêt Notre Dame depuis la rue Jean Cocteau





Vue sur les terrains agricoles au nord du secteur depuis le Chemin de la Garenne

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site, un diagnostic de l'état de pollution des sols et des eaux sera réalisé afin d'évaluer les mesures de dépollution à mettre en œuvre et les coûts associés.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU PROJET

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

- **Hydrographie** : Le ruisseau du Morbras est localisé au Nord du secteur Cocteau. Sa qualité doit être préservée.

- **Le milieu naturel** : Des habitats naturels ont été identifiés sur ce secteurs : fourrés arbustifs, prairie enfrichée, friches herbacées, taillis et bois clair. D'après un inventaire faune flore réalisé sur le site, les enjeux sont identifiés au niveau d'une prairie en friche et d'une friche herbacée pour les habitats qu'ils représentent.

- **Sites et sols pollués** : Le secteur Cocteau est caractérisé par une ancienne décharge à ciel ouvert et par la présence d'une douzaine d'entreprises.

- **Trafic et conditions de circulation** : La Francilienne longe le secteur de Cocteau. Le trafic y est très important dans la mesure où cet axe permet de desservir de nombreux grands pôles parisiens. La commune de Pontault-Combault est concernée par le projet d'élargissement de la Francilienne, ce qui entrainera une refonte de l'ensemble de l'échangeur Nord en sortie et entrée de la francilienne. Ce projet sera à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

- **Nuisances sonores** : La RN104 longe le secteur à l'Est et est répertoriée comme une infrastructure routière de catégorie 1 d'après le PPBE de Seine et Marne, impliquant une isolation acoustique des bâtiments sur une distance de 300 m. Le secteur est inclus dans cette zone.

- **Paysage** : Le secteur est localisé en limite de terrains agricoles ouverts et en lisière de la forêt Notre Dame. La qualité paysagère du site devra être préservée. L'insertion architecturale et paysagère constitue donc un enjeu majeur sur ce secteur.

- **Qualité de l'air** : Pontault-Combault est caractérisée par une qualité de l'air relativement bonne, sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

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 d'aménagement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Réaliser une zone d'activités économiques et un programme diversifié :

Le secteur de la ZA Jean Cocteau a été identifié au SDRIF comme un secteur d'urbanisation préférentielle. Des programmes d'activités économiques, nouveaux et en régularisation, y sont envisagés.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur une surface d'environ 250 870 m². Il comprend deux types de zones :

- Une zone de 36 000 m² classée UV, actuellement occupée par une déchetterie et un espace d'accueil des gens du voyage.
- Une zone de 178 870 m² classée AU, occupée par des terrains agricoles, des espaces naturels et boisés, une ancienne décharge à ciel ouvert et des espaces d'activités à régulariser et requalifier.

La programmation de la ZA Jean Cocteau concerne la zone classée AU. Elle se divise en deux secteurs dont les périmètres sont indiqués au document graphique de l'OAP :

- Un secteur d'implantation de nouvelles activités de 97 830 m², à l'emplacement des terrains agricoles et de l'ancienne décharge.
- Un secteur d'implantation d'activités à régulariser de 97 430 m², à l'emplacement des espaces d'activités actuellement en place.

La ZA Jean Cocteau dispose donc d'une emprise commercialisable de 97830m². Elle permettra la viabilisation de lots destinés à l'accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles ainsi que d'éco-activités productives.

Les surfaces prévues pour chaque secteur se répartissent comme suit :

Programmes	Secteur nouvelles activités à créer	Secteur activités à régulariser
Surface totale du terrain	97 830 m²	97 430 m²
Surface cessible ou à régulariser minimum	83 155 m²	82 815 m²
Emprise au sol maxi. des constructions fixée par le règlement de la zone AU (70%)	58 210 m²	57 970 m²
Surface de plancher (SDP) prévisionnelle	58 210 m²	57 970 m²
Nombre d'emplois créés indicatif (35 emplois / ha)	340	340

Concernant la zone UV, l'OAP prévoit la création d'accès de raccordement lors du rétablissement de la rue Jean Cocteau réalisée par l'Etat.

Les stationnements seront réalisés en surface et le nombre de stationnements à créer est fixé dans les dispositions générales du règlement de zonage.

Permettre le maintien de la biodiversité et la gestion alternative des eaux pluviales :

D'un point de vue paysager, le projet doit proposer un cadre de travail agréable. Il sera guidé par les éléments suivants :

- Le maintien, dès que possible, des arbres d'intérêts au sein du projet. L'espace boisé classé localisé au sud-ouest du périmètre de l'OAP est conservé.
- La création d'une haie végétale le long de la rue Jean Cocteau rétablie. Cette dernière jouera un rôle d'espace tampon entre la ZA et la future bretelle d'accès RN4 / Francilienne qui sera aménagée hors périmètre de l'OAP.

La localisation de la haie végétale, est indiquée au document graphique de l'OAP. Elle sera obligatoirement en pleine terre et plantée.

Concevoir une architecture qualitative et bioclimatique :

Les constructions devront être conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur, voire vont au-delà des exigences de la RT. La compacité des bâtis, la minimisation des consommations d'énergie et l'optimisation de l'ensoleillement des constructions seront recherchées.

L'architecture des constructions fera l'objet d'une attention particulière. La qualité architecturale de la zone d'activités devra être garantie par un travail fin sur la volumétrie et l'implantation des bâtiments, ainsi que par la mise en place d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères, en complément du cahier des charges de cession des terrains.

Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères donnera des indications sur la forme des bâtiments, la nature des clôtures, la couleur et la typologie de matériaux, les principes d'entrée et de stationnement.

Définir un profil des voies intégrant :

- Une voie dédiée aux circulations piétonnes de 1,50m de large ;
- Une voie de desserte routière à double sens de 7m de large ;
- Un réseau d'éclairage public.

Organiser la desserte des terrains par les voiries et les réseaux techniques :

La desserte des terrains de la ZA Jean Cocteau sera assurée par les voies routières existantes et rétablies (rue Jean Cocteau).

L'aménagement du secteur s'appuiera sur l'« Etude de trafic prospective à l'horizon 2025 du projet de requalification de la Zone Jean Cocteau » réalisée pour le compte de la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, jointe en annexe au PLU.

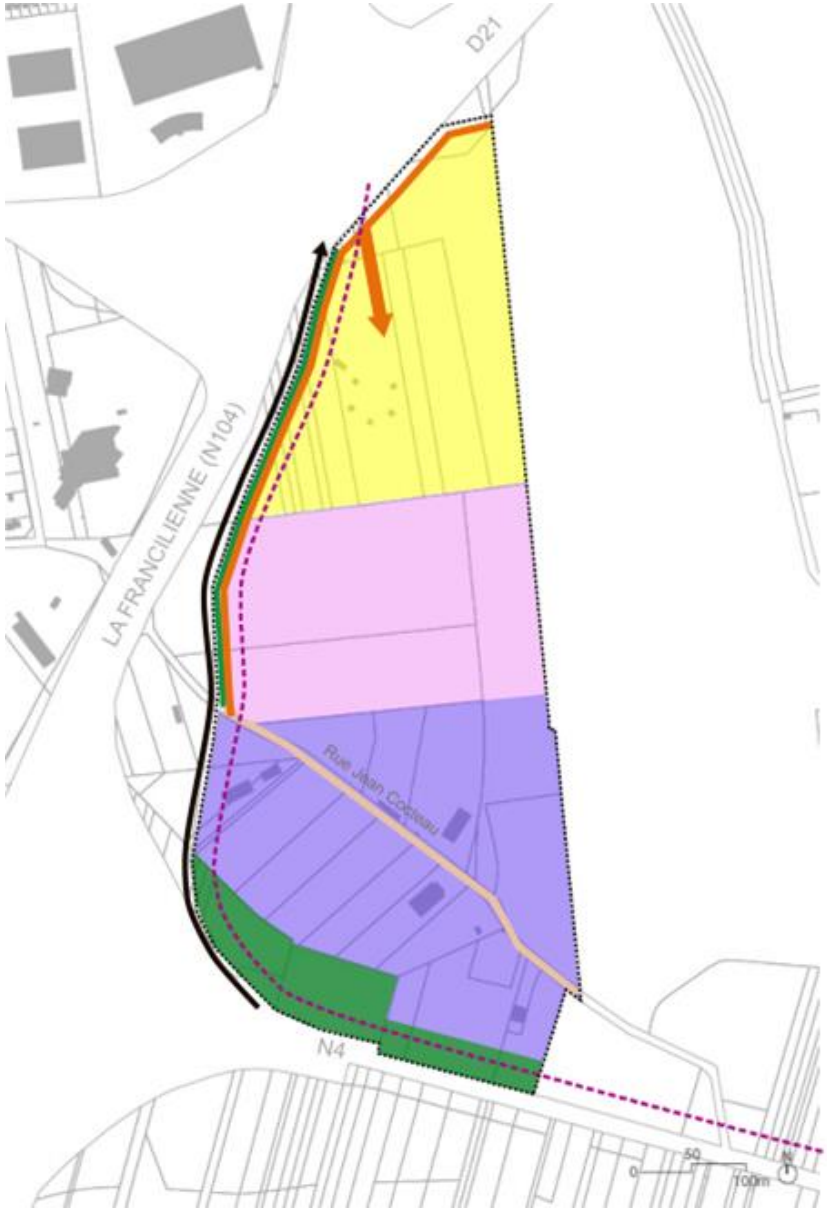
Aucun réseau de transport en commun ne dessert la zone actuellement. Des modifications/extensions du réseau de transport en commun seront étudiées avec le transporteur dans le cadre des aménagements.

Les terrains à aménager de la ZA seront raccordés aux réseaux techniques existants à proximité.

Une démarche d'aménagement concertée avec les entreprises en place :

Les compétences de l'aménagement économiques ayant été transférées à l'agglomération, c'est celle-ci qui aura la charge l'étude et la réalisation du programme des équipements publics.

S'agissant d'une ou plusieurs opérations d'aménagement la concertation préalable est rendue obligatoire. Celle-ci devra s'effectuer avec les entreprises en places.



- Périmètre de l'OAP
- Configuration future de la bretelle d'accès RN4 / Francilienne (hors OAP)
- Secteur d'implantation des activités
- Secteur d'implantation d'équipements
- Secteur d'implantation d'activités à régulariser et requalifier
- Zone de recul des constructions de 20 m depuis l'axe de la bretelle RN4 / Francilienne dans sa configuration future
- Rétablissement et requalification de la rue Jean Cocteau
- Voirie en impasse à requalifier
- Haie à créer
- Espace boisé classé

OAP n°6 LOUVETIERE

CONTEXTE

L'orientation d'aménagement et de programmation de la Louvetière est située au sud de la commune de Pontault-Combault.

Elle s'intègre en zone Uda et UV, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
L'OAP s'étend sur une surface de 16,84 hectares.

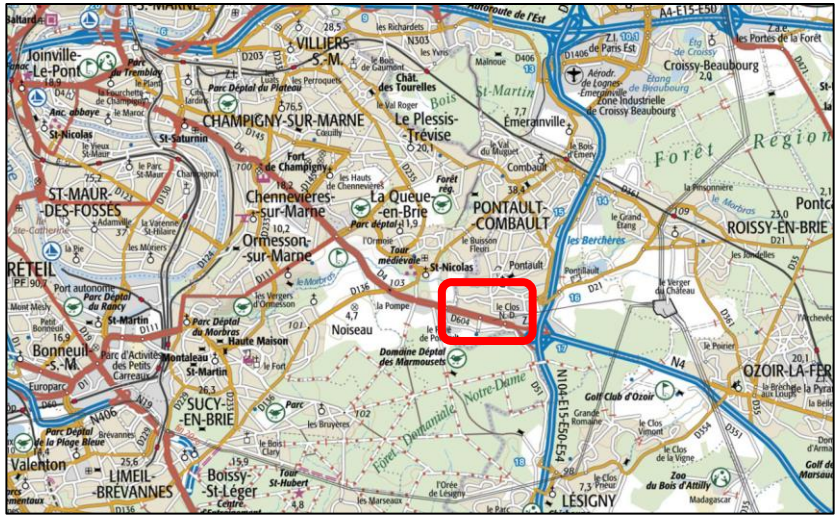
Elle s'organise en deux parties au nord et au sud de l'Avenue de Paris (RD 604) qui constitue l'axe de desserte majeur du secteur. Elle est raccordée à la Francilienne par un important échangeur routier.
Le tissu urbain du secteur de l'OAP et de son environnement immédiat est diffus et hétérogène. Le long de la RN 4 – RD604, on trouve des zones commerciales, dont les éléments déterminants sont le Club Entrepôt Costco, le plus récent, et le centre commercial Carrefour plus ancien.

Le paysage est peu structuré, du fait de l'alternance de bâtiments de hauteurs variées, plus ou moins en recul par rapport à la voie, d'aires de stationnement, de friches…L'absence de plantations et l'importance des emprises de stationnement donnent un caractère très routier à cet axe.

Il n'existe pas de cohérence globale et cette entrée commerciale de ville est peu qualitative.

Son environnement immédiat est majoritairement constitué de lotissements pavillonnaires sur la partie nord de l'Avenue de Paris. Il jouxte également la Forêt domaniale de Notre-Dame au sud, peu perceptible dans ce contexte très déstructuré.

Par ailleurs, le SDRIF définit le long de la RD604 un espace actuellement urbanisé à optimiser.




SIAM URBA
0
100
200 m

ENJEUX ET OBJECTIFS

Les enjeux sur le secteur de l'OAP et son environnement immédiat sont nombreux :

- **Requalifier l'entrée de ville** et insuffler une nouvelle dynamique dans le sud de la commune ;
- **Faire pénétrer la forêt au cœur de la ville** et ainsi reconnecter le tissu existant avec son environnement naturel (forêt Notre-Dame), à travers des espaces paysagers qui se diffuseront du sud au nord ;
- **Réussir une mixité programmatique** et la complémentarité entre commerces / activités proportionnés au cadre de vie, logements et équipements publics ;
- **Intégrer des corridors de biodiversité** ;
- **Gérer des infrastructures à proximité** en transformant la route départementale en boulevard urbain ;
- **Favoriser les déplacements doux** et des espaces publics de qualité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie plusieurs objectifs sur le secteur :

*« **Conforter l'appareil économique, accompagner sa mutation***

Il s'agit d'étudier et d'organiser la mutation des tissus économiques qui ne correspondent plus aux orientations d'évolutions souhaitées sur certains secteurs le long de la RD 604 qui sont appelés à permettre l'accueil de nouveaux quartiers afin de conforter la principale polarité située sud du territoire ».

*« **Anticiper les mutations à court et moyen terme le long de la RD604 maitriser les évolutions futures***

Certains tissus économiques de part et d'autre de la RD 604 ne correspondent plus aux orientations d'évolutions souhaitées qui sont désormais de développer des quartiers nouveaux en confortement de la principale polarité sud du territoire. »



Tissu hétérogène le long de la RD604

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'ELABORATION DU PROJET D'OAP

Les principaux enjeux environnementaux sont pris en compte dans l'élaboration du projet d'OAP Louvetière.

En effet, dans le cadre de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme, une évaluation environnementale a été réalisée à la demande de l'Autorité Environnementale.

Les principaux éléments synthétiques sont présentés ci-après, cependant les études détaillées se retrouvent dans l'évaluation environnementale.

Risque géologique et mouvements de terrain :

La commune de Pontault-Combault est concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié au retrait et gonflement des sols argileux, prescrit le 11 juillet 2001. Le Nord de la RD604 est caractérisé par une zone où sont recensées des argiles vertes, sensibles aux phénomènes de retrait et de gonflement dont l'aléa est qualifié de fort.



Eaux souterraines :

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) recense les différents sondages géologiques effectués, permettant dans certains cas d'estimer la profondeur de la nappe d'eau dans un lieu et en un point donné.

Le long de la RD604, la nappe d'eau souterraine des calcaires de Brie est recensée. D'après les données du BRGM, elle est située à 2 mètres de profondeur par rapport au terrain naturel.

Milieu naturel :

Afin de déterminer la qualité naturelle du site d'études, une étude faune-flore-habitat a été réalisée sur la commune de Pontault-Combault en 2015 et actualisée en 2018 et 2021.

A partir de l'Etat Initial de l'Environnement, une évaluation brute des incidences du projet 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

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 la faune et la flore

Au regard de l'étude faune-flore énoncée ci-avant, plusieurs mesures sur la biodiversité existante seront prises en compte :

- Prévision de la période de travaux en fonction des cycles des espèces protégées identifiées ;

- Limitation stricte de l'emprise des travaux pour réduire au maximum les risques d'impacts à proximité immédiate ;
- Préservation au maximum des habitats des espèces présentes sur le site et rétablissement des habitats si ces derniers sont détruits.

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.

Paysages :

Une zone d'activité est présente autour de la RD604, 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.

La RD604 se positionne ainsi comme entrée de ville et même comme entrée dans le département de Seine-et-Marne.

La perception d'entrée de ville est renforcée par les champs de la Queue-en-Brie, en bordure Ouest de la RD604, 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.

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 Morbras 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.

Sites et sols pollués :

La RD604 est soumise au risque de transport de matières dangereuses. Les sols et les sous-sols aux abords de cet axe sont potentiellement pollués. En effet, une étude historique et documentaire sur les sites et sols pollués a été réalisée par AnteaGroup en 2017, 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.

Trafic et nuisances sonores :

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 de circulation a été réalisée en 2017 par CDVIA au niveau de la RD604. Cette étude met en exergue un trafic très chargé en heure de pointe sur la RD604, avec des remontées de files locales observées en amont des carrefours.

En mars 2018, des mesures acoustiques ont été réalisées en façade d'habitations aux abords de la RD604 afin d'identifier l'ambiance sonore. 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.

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. Les conclusions détaillées se trouvent dans l'évaluation environnementale du PLU.

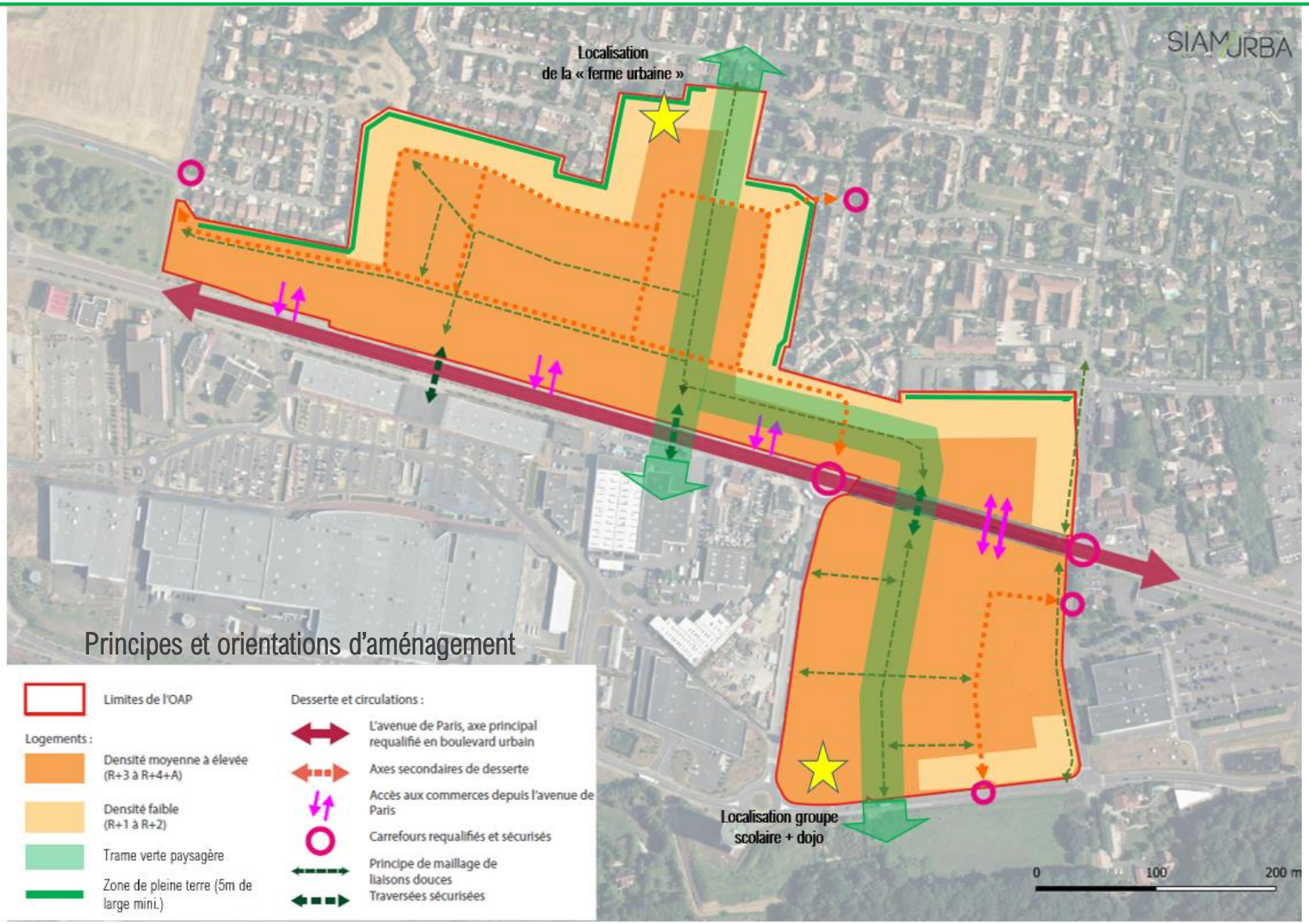
Qualité de l'air :

Sur la commune de Pontault-Combault, le transport routier apparaît comme le secteur prépondérant dans les émissions franciliennes d'oxydes d'azote et comme la deuxième source d'émission de particules (PM10 et PM2,5) derrière le secteur résidentiel et tertiaire.

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 du projet.

Des dépassements maîtrisés (+10% maximum) des règles en terme de gabarits et de densité pourront être autorisées dès lors que les bâtiments font preuve d'exemplarité énergétique.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Objectifs à atteindre

1. VALORISER L'ENTREE DE VILLE SUD DE PONTAULT-COMBAULT GRACE A UN PROJET DE « RENOUVELLEMENT URBAIN » AMBITIEUX

Il s'agit au travers de ce projet de recréer une entrée de ville qualitative, offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces publics et des constructions de qualité, la recherche d'une qualité environnementale constante, un boulevard urbain apaisé et une grande place aux modes de déplacements doux.

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.).

De même, la notion de « pénétration de la forêt dans la ville » est à décliner sur l'ensemble du quartier, avec le végétal comme composante majeure dans les aménagements.

La conception de ce nouveau quartier doit permettre l'obtention du Label Biodiversity, ou autre label/référentiel équivalent.

2. METTRE EN PLACE UN RÉSEAU VIAIRE APAISÉ ET SÉCURISÉ, AINSI QUE DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS ET QUALITATIFS

Le projet s'appuie sur une hiérarchie de voiries en trois « strates » (voirie primaire structurante et centrale (RD604), voiries secondaires et voies internes aux ilots).

<u>Voirie primaire (RD604, transformée en boulevard urbain)</u>

Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération. Cette voie doit être traitée comme un « boulevard urbain », apaisé et sécurisé, avec notamment des aménagements pour réduire la vitesse et des traversées piétonnes et cyclables sécurisées.

Elle doit assurer la desserte des nouveaux quartiers, via des voies secondaires permettant de connecter les quartiers entre eux et de rendre plus facile les circulations entre les différents secteurs.

L'aménagement de cette voie doit également prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles reliant les nouveaux quartiers aux principaux équipements de la commune, et permettre un maillage et une continuité du réseau vers les quartiers environnants.

Le boulevard urbain devra intégrer des végétaux et notamment des alignements d'arbres afin d'apporter de la fraîcheur et de l'ombre.

Son aménagement sera réalisé en collaboration avec le Département.

Compte-tenu du phasage de l'opération, l'aménagement du tronçon de voirie sur la RD604 le plus à l'Est devra être réalisé concomitamment avec les constructions sur les phases 1a et 1b, afin de permettre les liaisons nord-sud entre ces 2 secteurs et pour l'aménagement complet et cohérent de ce nouveau quartier Est.

Par ailleurs, une véritable réflexion sur la desserte du site par les transports en commun, notamment en vue de relier la gare, devra être engagée par l'ensemble des acteurs (collectivité, gestionnaires, opérateurs…).

Voiries secondaires

Elles assurent les liaisons entre le boulevard urbain et les macro-lots. Les piquages routiers sur la RD604 seront sécurisés, avec des aménagements qualitatifs. Un accompagnement végétal des voies circulées permettra notamment de gérer les eaux pluviales de la voirie.

Voiries internes aux ilots

Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dîtes voies et ont donc un gabarit plus restreint. Elles sont connectées aux voies dites secondaires. Elles sont conçues comme des voies partagées entre véhicules, cycles et piétons, et se veulent être des espaces de circulation apaisée.

De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé et végétalisé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

Les cheminements doux

Il est nécessaire de redonner toute sa place aux piétons dans un secteur aujourd'hui dominé par la voiture. Il s'agit pour cela de créer des espaces sécurisés, sécurisants et agréables pour favoriser les déplacements doux, notamment intra-quartier et également avec les environs.

Les cheminements doux doivent mailler le futur quartier et accompagner les franges paysagères de la future opération. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : spécifiques aux vélos/piétons, mixtes sur les voiries internes aux îlots…, liaisons vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade, ou à vocation utilitaire, …

Dans la mesure du possible, les cheminements doux devront être traités comme des coulées vertes ou au minimum accompagnés par des végétaux.

3. CREER UN NOUVEAU QUARTIER AVEC TOUTES SES COMPOSANTES, TOUT EN GARANTISSANT L'INSERTION URBAINE DES FUTURES OPERATIONS DANS LE TISSU EXISTANT

L'OAP prévoit le développement de 129 000 m² de Surface de Plancher maximum (dont 115 000m² de SDP maximum à vocation logement et 14 000m² à vocation commerces/activités, plutôt implantés le long de la RD604 de manière à faire un écran sonore aux habitants).

Surface de Plancher à vocation habitation par phase :

- Phase 1a Nord : 10000 m² maximum
- Phase 1a Sud : 45 000 m² maximum
- Phase 1B : 27 000 m² maximum
- Phase 2 : 33 000 m² maximum

Logements : 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 accession et/ou en Logement Locatif Intermédiaire LLI).

La disposition des zonages programmatiques devra prendre en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres devront préférentiellement être positionnés sur les limites de l'opération (densité dégressive), 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. Ainsi, il sera également nécessaire d'avoir un épannelage dégressif des hauteurs à proximité des zones naturelles. Afin de maximiser l'ensoleillement, les effets de masque des constructions seront atténués par un travail combiné sur les implantations et les hauteurs avec les parcelles contiguës.

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.

Equipements publics : Le quartier comprendra un nouveau groupe scolaire primaire (classes maternelles et élémentaires) permettant l'accueil des enfants du quartier. Il devra compter un espace de restauration scolaire et un centre de loisirs pour l'accueil des enfants les soirs, mercredis et vacances scolaires.

A proximité de l'école, il est également envisagé l'implantation d'une salle de pratique sportive, type dojo, de 500 à 600 m² de surface de plancher.

Pour l'ensemble de ces deux équipements publics, l'emprise au sol suffisante sera au minimum de 5 000 m².

Une ferme urbaine et pédagogique : L'implantation d'une ferme urbaine pédagogique est prévue dans ce nouveau quartier (emprise foncière de 2 000 m² à prévoir). Elle devra être facilement accessible pour accueillir du public.

Autres équipements attendus : En outre, le secteur de l'OAP accueillera des équipements privés pour faire vivre le quartier : sont notamment envisagés une résidence pour personnes âgées, une crèche privée, un accueil social avec une pension famille et un accueil d'urgence, un espace de santé…

Dans le cadre de cette OAP, la ville envisage de mettre en œuvre le dispositif du Projet Urbain Partenarial (PUP) prévu à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme.

4. CONCEVOIR DES ESPACES VERTS QUALITATIFS, AFIN DE PERMETTRE LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE ET LA GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES

Une intégration paysagère

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un aménagement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendu sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone : il conviendra de proposer un aménagement paysager qualitatif des espaces de transition entre les zones bâties existantes et le futur programme. Une zone tampon verte continue et conséquente entre le projet et tous les lotissements pavillonnaires existants devra faire l'objet d'une étude particulière et attentive de la part de l'aménageur.

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

De manière générale, les plantations devront 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 privatifs, rôles esthétiques et de support des usages en coeur d'îlot…

Les principes directeurs pour les plantations seront les suivants :

- Planter des essences locales de préférence. La palette végétale sera inspirée des plantes existantes à l'échelle du secteur et notamment de la forêt Notre Dame, qui s'avère être un site très intéressant du point de vue de la biodiversité. 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.

Des espaces verts publics

Les espaces verts porteurs d'usages sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants ou la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et intergénérationnels au sein du quartier.

La création d'une coulée verte, support du concept de nature qui pénètre dans la ville

La coulée verte constitue le coeur du projet du futur quartier, par les différentes vocations qu'elle devra avoir :

- Constituer un véritable îlot de fraicheur au sein du futur quartier
- Créer des espaces de rencontres/jeux pour tous
- Jouer un rôle de régulation des eaux pluviales
- Apporter un maximum de biodiversité au sein du quartier.

Une préservation et un renforcement de la biodiversité

Afin de préserver et de renforcer la biodiversité sur le site, le projet doit chercher au maximum à faire « pénétrer la forêt dans la ville ». Pour cela, une réflexion sur les aménagements paysagers végétalisés, ainsi que sur le choix des essences à favoriser devra être menée. L'aménagement d'une véritable « coulée verte » au coeur du projet, selon un axe Nord-Sud, constituera la mesure principale en faveur de la biodiversité.

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.

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.

Par ailleurs, plusieurs mesures de réductions des impacts sur la biodiversité existante seront prises en compte :

- Prévision de la période de travaux en fonction des cycles des espèces protégées identifiées ;
- Limitation stricte de l'emprise des travaux pour réduire au maximum les risques d'impacts à proximité immédiate ;
- Préservation au maximum des habitats des espèces présentes sur le site (chauves-souris, oiseaux, végétation) et rétablissement des habitats si ces derniers sont détruits pendant les travaux ; mise en place de gîtes à chauve-souris et nichoirs à oiseaux sur les espaces verts ;
- Utilisation des luminaires aux faisceaux dirigés vers le bas. Le travail sur une trame noire du secteur pourra même être envisagé pour préserver davantage la biodiversité.

Une gestion intégrée et alternative des eaux pluviales

L'enjeu de l'aménagement de ce secteur est celui de « renaturer » le site par rapport à la situation actuelle. Ainsi, tout espace qui pourra être rendu perméable et végétalisé devra l'être. L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales : toute imperméabilisation devra être compensée par des aménagements adaptés pour permettre, après traitements, l'infiltration des eaux. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...). Par ailleurs, l'utilisation des eaux de pluie, autant que possible, pour réduire la consommation d'eau potable devra être recherchée (alimentation des toilettes, arrosage des espaces verts collectifs…).

5. INTEGRER LES RISQUES SUR LA SANTE HUMAINE DES LA CONCEPTION DU PROJET

La prise en compte de la pollution des sols et sous-sols

Dans le cadre de ce projet de « renouvellement urbain », il s'agira de traiter et valoriser les sols et sous-sols, pollués du fait des occupations antérieures et/ou actuelles (industries, espaces de stockages…). Plusieurs mesures devront être mises en oeuvre, préalablement à tout aménagement :

- Elaboration d'un plan de gestion, issu d'analyses fines des risques sanitaires, notamment pour les zones de pollution ou encore les déblais non acceptables en ISDI ;
- Revêtement ou apport de terres végétales saines sur au moins 30 cm en ce qui concerne les espaces verts, s'il y a lieu, suivant préconisation du plan de gestion ;
- Réduction de la diffusion des matières en suspension des sols mis à nu : équipements adaptés pour les travailleurs, arrosage, bâchage…
- Utilisation/mise en place d'espèces végétales adaptées et/ou dépolluantes.

La prise en compte des pollutions atmosphériques

Situé le long de la RD 604, le site de Louvetière est soumis, de fait, à des émissions polluantes de la part de véhicules qui empruntent la RD. Plusieurs mesures sont envisagées pour en atténuer les impacts :

- Modification des conditions de circulation, notamment avec la requalification de l'axe en « boulevard urbain » à terme ;
- Valorisation des mobilités douces et des transports en commun ;
- Eloignement des équipements publics des sources d'émission ;
- Actions sur la ventilation des bâtiments en éloignant les prises d'air des sources d'émission ;
- Végétalisation renforcée des secteurs concernés et notamment le long de la RD604 : vers un boulevard urbain planté et arboré ;
- Phase chantier : actions pendant le chantier, avec l'intégration des orientations de la charte communale de chantier propre.

La prise en compte des nuisances sonores

La conception des espaces devra être menée afin de réduire au maximum la propagation du bruit dans l'urbanisation : l'implantation des bâtiments est à réfléchir en fonction des sources de nuisances sonores, afin que certains bâtiments servent d'écrans anti-bruit aux immeubles derrière (principe à étudier notamment le long du boulevard urbain).

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

Des protections adaptées pour les nouveaux bâtiments situés à l'intérieur du secteur seront également préconisées.

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'isolements par rapport à l'extérieur (DnTA,tr) sont donc calculées par rapport aux niveaux de bruit diurnes.

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

Les objectifs d'isolement par rapport à l'extérieur (DnTA,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 (DnTA,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.

Enfin, il sera pris en compte le rôle de la végétation comme frein à la propagation du bruit au sein des espaces publics.

Le traitement des déchets

La mise en place de PAVE Points apports volontaires enterrés pourra être étudiée en étroite collaboration avec le SIETOM, syndicat gestionnaire des ordures ménagères.

Le raccordement au réseau de chaleur de géothermie

Un projet d'implantation d'un puits de géothermie est envisagé près de la déchetterie actuelle, à l'est de la francilienne.

Le creusement du puits est programmé en 2025, avec un raccordement des nouveaux quartiers à partir de 2026.

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.

Phasage prévisionnel :

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

Surface de Plancher à vocation habitation par phase :

- Phase 1a Nord : 10000 m² maximum
- Phase 1a Sud : 45 000 m² maximum
- Phase 1b : 27 000 m² maximum
- Phase 2 : 33 000 m² maximum