

Annexe 14

Dossier de prise en compte des articles L111-6 à L111-10

SOMMAIRE

1.	CADRE GENERAL DE L'ETUDE	4
1.1.	Objectif de l'étude	4
1.2.	Servitude de recul liée à la N104 dite la Francilienne	4
2.	ETAT DES LIEUX.....	5
2.1.	Les zones à ouvrir à l'urbanisation	5
2.2.	Aspects naturels.....	6
2.3.	Infrastructures et transport	7
2.4.	Occupation du sol.....	12
2.5.	Patrimoine et Paysage.....	14
2.6.	Aspects réglementaire – servitudes et contraintes	20
2.7.	Pollution et nuisances.....	22
2.8.	Aspects techniques AEP, EU, EP réseaux divers.....	24
3.	PRESENTATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT	26
3.1.	Le projet d'extension du sud de Pontillault	26
3.2.	Le projet du secteur Cocteau	28
4.	PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ET DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE LA QUALITE ARCHITECTURALE AINSI QUE LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	30
4.1.	Prise en compte des aspects administratif et réglementaire et des contraintes	30
4.2.	Prise en compte du milieu naturel.....	30
4.3.	Prise en compte de la sécurité	31
4.4.	prise en compte de de la qualité architecturale.....	36
4.5.	prise en compte de l'urbanisme et des paysages.....	37
5.	LES DISPOSITIONS D'INTEGRATION DU PROJET AU SEIN DU PLU	42
1.1.	Intégration des projets au sein du PADD	42
1.2.	Intégration des projets au sein du règlement	42
1.1.	Création des OAP économiques	44

PREAMBULE

Aspect législatif et réglementaire

L'article L111-1-4 (« Loi Barnier ») abrogé et désormais retranscrit au travers des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme a instauré une mesure de non constructibilité des terrains immédiatement situés de part et d'autre des grandes infrastructures routières, de manière à ce qu'une étude préalable en définisse les modalités d'urbanisation dans le respect d'exigences qualitatives.

Le texte précise :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la

sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

La commune de Pontault-Combault est notamment concernée par cette mesure sur deux sites pressentis pour l'ouverture à l'urbanisation de deux zones dans la bande d'inconstructibilité de 100m vis-à-vis de la N104 (la Francilienne).

1. CADRE GENERAL DE L'ETUDE

1.1. OBJECTIF DE L'ETUDE

Avec la présence de l'axe routier d'importance, N104 / Francilienne, la commune de Pontault-Combault est soumise à cette règle de constructibilité limitée : 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN104 dite la Francilienne.

Deux secteurs d'intérêt stratégique pour le développement de la commune sont concernés :

- **L'Extension Sud Pontillault** correspond au site situé entre la RN 104 (Francilienne (sortie 5)) et le chemin de Pontault à Berchères, à proximité directe de la zone d'activités Pontillault.
- **Le secteur Cocteau** correspond au site situé à proximité immédiate du rond-point de l'échangeur 16 de la RN104 (Francilienne) et non loin du diffuseur entre la RN104 et la RN4.

Cette étude est réalisée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'élaboration de cette étude s'appuie sur le projet de PLU et complète les réflexions sur ces secteurs d'intérêt stratégique pour Pontault-Combault.

Cette présente étude de « prise en compte des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme » a donc pour but d'exposer un état des lieux et de présenter les règles d'urbanisme permettant l'ouverture à l'urbanisation de ces deux sites, tout en prenant en compte l'architecture et le paysage, ainsi que les nuisances et la sécurité :

- Rassembler et synthétiser des éléments de réflexion sur le contexte
- Dresser un diagnostic en termes de capacité et potentialités
- Définir les grandes lignes de composition générale des aménagements et constructions nouvelles prévus sur le site
- Donner les indications réglementaires à même de parvenir aux objectifs définis et ainsi réduire la marge de recul de 100m.

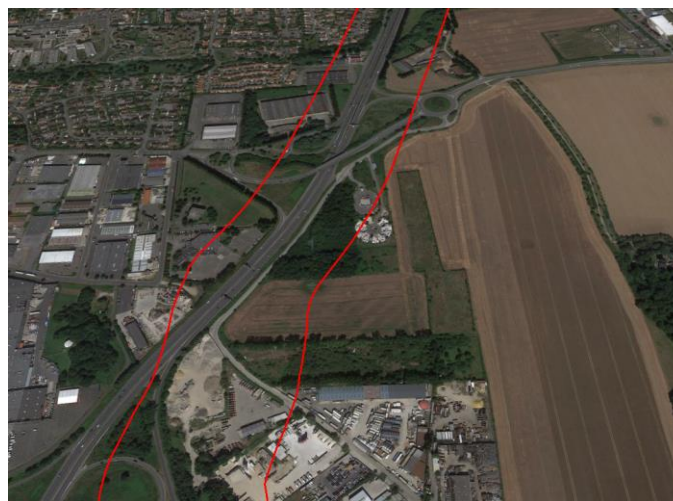
1.2. SERVITUDE DE REcul LIEE A LA N104 DITE LA FRANCILIENNE

Les terrains situés le long de cet axe sont soumis à la règle de constructibilité limitée : 100 m de part et d'autre de l'axe.

Site d'Extension Sud Pontillault



Site du secteur Cocteau



2. ETAT DES LIEUX

2.1. LES ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION

Le site de Extension Sud Pontillault

D'une emprise au sol d'environ 150 000 m², le secteur d'extension 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.

Il est constitué de terrains agricoles qui font partie d'une exploitation plus importante qui couvre des terrains de Pontault-Combault et Roissy en Brie.

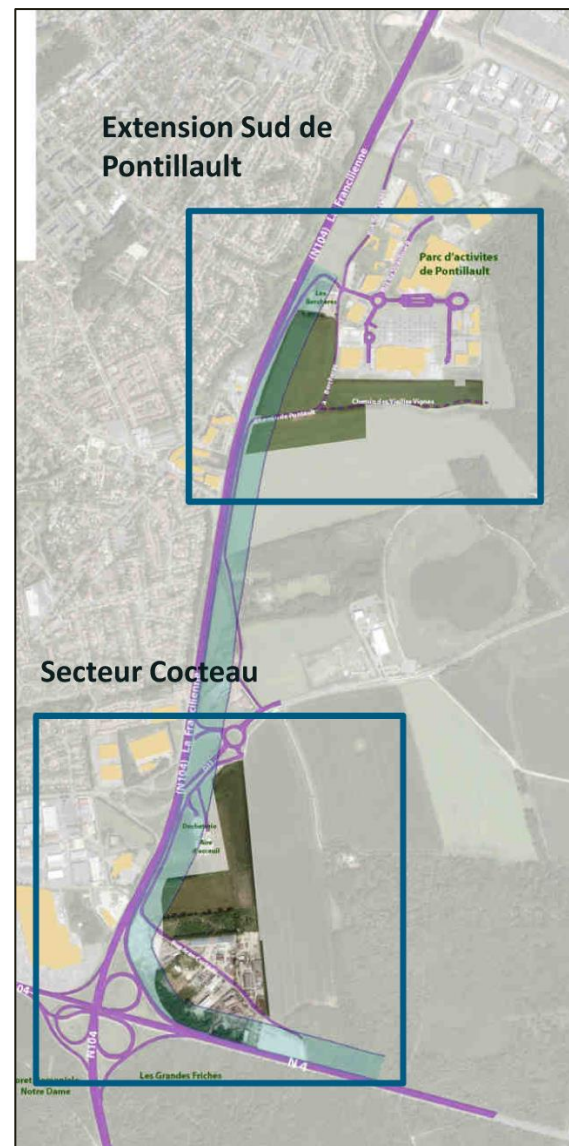
Le secteur Cocteau

D'une emprise au sol d'environ 250 870 m², le secteur 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.

Une grande partie du site est actuellement occupée par des terrains agricoles, des espaces naturels et boisés, une ancienne décharge et une douzaine d'entreprises dont l'activité est liée principalement au tri et recyclage de métaux, concassage, fabrication de structures modulaires. Parmi ces entreprises certaines sont des activités non autorisées et d'autres autorisées mais évoluant sans autorisation.

Dans la partie nord-ouest du site, entouré d'une espace naturel se trouvent une déchetterie et un espace d'accueil des gens du voyage.

Localisation des deux sites le long de la Francilienne avec les 100m de recul actuel

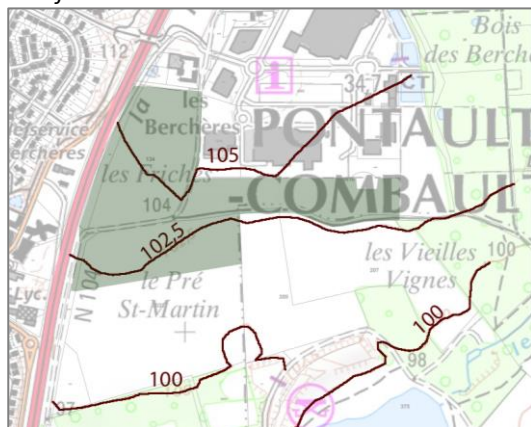


2.2. ASPECTS NATURELS

2.2.1. Le relief

- Les deux sites se présentent comme des terrains presque plats avec un relief peu prononcé.
- Le site de l'extension de Pontillault a un pendant principal Nord/Sud en direction de la vallée du Morbras et une légère inclinaison vers l'Ouest avec un point bas matérialisé par le chemin. La différence d'altimétrie entre le point le plus haut altitude 107 (au niveau de la ferme des Berchères) et le point le plus bas altitude 102.5 (au niveau du chemin des Berchères) est de 4 m pour une distance d'environ 300 m, soit une pente naturelle de 1,3 %.

Relief Pontillault



Relief Cocteau



2.2.2. Géologie

- Les sites sont localisés sur un plateau au Sud de la Marne qui semble peu perturbé.

2.2.3. Hydrographie

- Les deux sites sont comme la totalité de la commune situés dans le bassin versant du Morbras qui couvre 8000ha environ.
- La ZAE de Pontillault à l'Est constitue un sous-bassin versant autonome dont l'assainissement s'effectuait auparavant par drainage suivant la pente naturelle des sols. A la suite des travaux d'aménagement, 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 rejet est ensuite dirigé vers l'ovoïde communal. Le site ne reçoit plus d'apport d'eau de ruissellement en provenance du Nord. Il constitue à nouveau un sous-bassin versant autonome.

2.3. INFRASTRUCTURES ET TRANSPORT

2.3.1. Réseaux routiers

Les sites se situent le long de la RN104 dite la Francilienne et la RN4.

La Francilienne est une succession de voies rapides entourant Paris à une distance de 30 à 40 km. Elle est classée axe à caractère magistral. Troisième boulevard périphérique de l'agglomération parisienne, elle dessert de nombreux grands pôles parisiens que sont Cergy-Pontoise, l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, Marne-la-Vallée, Sénart et Évry. Sur le SDRIF, la Francilienne est inscrite comme axe de liaison d'échelle métropolitaine, entre l'A4 au Nord, et Melun au Sud qui constitue un pôle de centralité à conforter.

L'axe majeur de la Francilienne comptabilise un trafic de plus de 100 000 véhicules/jour. Elle possède trois accès sur Pontault-Combault : l'échangeur avec la RN4 – RD604 au sud, l'échangeur avec la RD 361, et un accès depuis la RD 21, à la hauteur de la ferme de Pontillault.

Un axe Est-Ouest au sud de la commune constitué par **la RD 604 et la RN4** supporte des échanges importants entre Paris et la Seine-et-Marne. Cet axe est classé voie à grande circulation à l'Ouest de la Francilienne et voie express à l'Est.

Cet axe est également l'axe de passage pour la connexion d'Est en Ouest et avec la Francilienne.

Deux routes départementales **la RD21 et la RD631**, relient la commune à Roissy-en-Brie et constituent des voies de délestage en cas de saturation de la Francilienne.

La RD21 constitue un point d'entrée majeur, rattachant les communes de la frange Est à la Francilienne.

La RD 631 dessert les zones d'activités du nord de la commune notamment les ZAC des Arpents et de Pontillault.

La commune est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) d'élargissement de la Francilienne. Cet élargissement va entraîner une refonte de l'ensemble de l'échangeur Nord en sortie et entrée de Francilienne.

Ce projet est à prendre en considération dans l'aménagement des deux sites.

Projet échangeur RN104-RD361 et rond-point Berchères



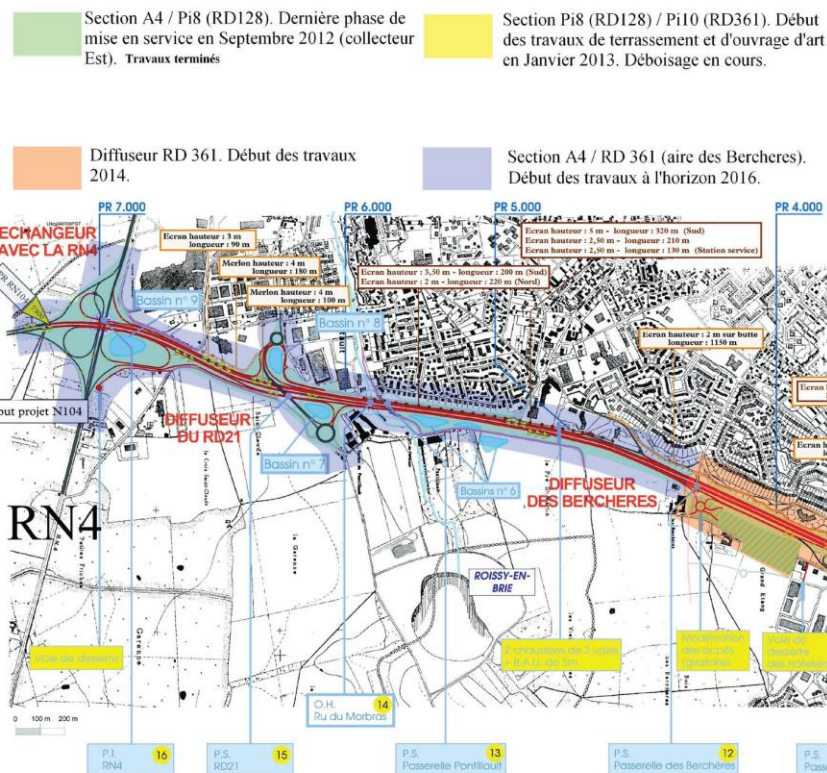
Projet échangeur RN104-RN4-RD604



PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Elargissement de la francilienne N104 entre A4 et RN4

Dates non actualisées données à titre indicatif



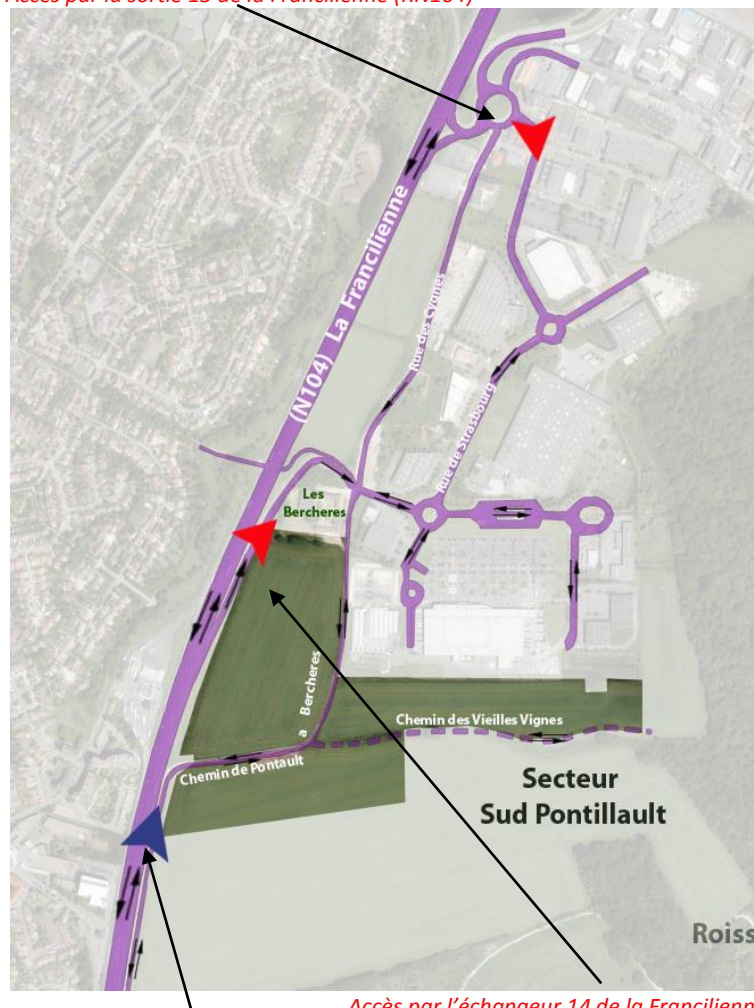
D'après la Communauté d'Agglomération Paris -Vallée de la Marne, le calendrier des travaux aujourd'hui est :

- Pour le code couleur "orange" concernant le diffuseur de la RD361 (sortie 14 à sortie 15), la fin des travaux est prévue pour le 1er trimestre 2018.
- Pour le code couleur "violet clair" concernant la section A4/RD361 (Aire des Berchères), le début des travaux est prévu pour le 2ème trimestre 2018.
- Pas de date précise d'achèvement des travaux d'élargissement de la Francilienne sur ce secteur.

2.3.2. Accessibilité

Accessibilité à la zone d'Extension Sud Pontillault

Accès par la sortie 15 de la Francilienne (RN104)



Accès par l'échangeur 14 de la Francilienne (RN104).

L'accessibilité sud depuis la RD21

Accès par la sortie 15 de la Francilienne (RN104).

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, pour desservir notamment la future station-service et l'aire de repos.

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 site, est un chemin non carrossable permettant l'accès aux terrains agricoles.

L'opportunité de renforcer l'accessibilité sud depuis la RD21 par le chemin de Pontault à Berchères n'est pas envisageable au regard de la faisabilité technique du raccordement d'une voirie nouvelle à la chaussée de la RD21.

Accès par l'échangeur 14 de la Francilienne (RN104).

L'accès par le Nord s'effectue depuis l'échangeur 14 de la Francilienne et en utilisant la rue de Rome.

Dans le cadre du projet d'élargissement de la Francilienne, cet accès sera entièrement repris.

Des aménagements qui seront réalisés dans le cadre de l'élargissement de la Francilienne permettront une accessibilité facilitée aux flux de véhicules légers et poids-lourds sur la zone.

La zone se trouve à proximité de la Gare RER E de Pontault-Combault (1300m, 17minutes à pied).

Accessibilité au secteur Cocteau

Accès par la rue Jean Cocteau, connectée à la RD 21 depuis le rond-point au nord.



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.

La zone est desservie par une voie unique en impasse, l'avenue Jean Cocteau connectée à la RD21.

La zone bénéficie d'un effet vitrine important depuis les deux axes franciliens (RN104 et RN4).

Cependant, le périmètre de la zone est en situation d'éloignement important des infrastructures de transport autres que routières.

De plus, aucun transport en commun ne dessert la zone actuellement.

Le site bénéficie d'un positionnement stratégique en termes d'accessibilité à grande, moyenne et petite échelle.

2.3.3. Transports en commun

A proximité du site d'Extension Sud Pontillault, se trouvent trois stations desservies par trois lignes de bus :

- Ligne A : Pontault-Combault Centre Commercial/ Pontault RER/ Roissy RER/ Ozoir RER
- Ligne C : Pontault Eglise / Noisy Champs
- Ligne SME : Melun SNCF / Meaux SNCF

A proximité du secteur Cocteau, se trouve une station (Nautil) desservie par la Ligne D de bus : Urbain Roissy / Urbain Pontault



2.3.4. Modes de déplacements doux

Liaisons douces à proximité du site d'extension de Pontillault :

- Le chemin vicinal n° 8 dit de Pontault à Berchères est utilisé par les engins agricoles à grands gabarits, et par quelques promeneurs et cycles plus occasionnellement il dessert le hameau des Berchères et la ferme de Pontillault.
- Le chemin des Vieilles Vignes, orienté d'Ouest en Est, commence au CV n° 8 et rejoint le bois des Berchères. Il est également utilisé par les engins agricoles et quelques promeneurs occasionnels.
- Les voies de la ZAE sont longées de trottoirs en enrobé qui permettent le passage des piétons ou des cycles.
- 2 chemins d'accès rejoignent le bois des Berchères.
- 1 chemin d'entretien longe la mare et les bassins situés entre le bois des Berchères et les lots.
- Les chemins du bois des Berchères. Deux chemins traversent le bois. Ils sont privés et servent d'accès pour l'exploitation forestière.

2.4. OCCUPATION DU SOL

2.4.1. Occupation du sol du site de l'Extension Sud Pontillault

Le site d'Extension Sud Pontillault est constitué de terrains agricoles. L'exploitation agricole des terrains de la commune, dans le cadre d'une exploitation intensive, devient difficile. Seuls les terrains à l'est de la Francilienne peuvent aujourd'hui rester dans ce type d'exploitation.

Ils font partie d'une exploitation assez importante qui couvre des terrains de Pontault-Combault et Roissy en Brie. Ils sont exploités par un agriculteur dont la ferme d'exploitation est située au niveau de la ferme de Pontillault.

Les chemins ruraux présents sur le site permettent la circulation des engins agricoles sont présents sur le site :

- Le chemin vicinal n°8 dite de Pontault à Berchères
- Le chemin des Vieilles Vignes

Les terrains cultivés



Occupation du sol aux alentours du site d'Extension Sud Pontillault

Habitations à proximité du site : le hameau des Berchères comprend quelques habitations : la ferme des Berchères, le pavillon de chasse et le pavillon du gardien.

Secteurs d'habitations éloignées : les premières habitations des secteurs résidentiels de Pontault-Combault sont situées de l'autre côté de la

Francilienne à plus de 200 m. Celles de Roissy en Brie sont également situées à plus de 500 m de l'autre côté du bois des Berchères.

Entreprises installées dans la ZAE : GRAPHIC BROCHAGE, BAYARD ROUTAGE, LA FRANCILIENNE DE PLIAGE, BOTANIC, LE BODEGON, CASTORAMA et des enseignes liées à la décoration.

Equipements - Aspects récréatifs

Un important bassin de régulation du Morbras est situé plus au Sud à plus de 1 km. Il est accompagné d'aménagements paysagers et d'un Complexe nautique-Salles de sports du « Nautil ».

Occupation du sol du secteur Cocteau

Terrains agricoles

Le secteur Cocteau est aussi en partie occupé par des terrains agricoles.

Les terrains cultivés



Espaces verts

Sur le secteur Cocteau il a été identifié quelques habitats naturels : Fourré arbustif ; haie, Prairie enrichie, Friches herbacées, Taillis ; bois clair.



La rue Jean Cocteau connectée à la RD21 dessert le secteur. C'est une voie unique en impasse, peu entretenue.

Au nord-ouest du site se trouvent un espace naturel qui longe la rue, une déchetterie et un espace d'accueil des gens du voyage.

Plus bas, le site compte une ancienne décharge et une douzaine d'entreprises.

2.5. PATRIMOINE ET PAYSAGE

2.5.1. Patrimoine

Patrimoine bâti à proximité du site de l'Extension Sud Pontillault

Le site ne comprend aucune construction. Il est par contre à proximité des bâtiments de la ZAE existante (bâtiments industriels et commerciaux) et du hameau des Berchères.

Ce dernier comprend :

- Une ferme qui était le siège de l'ancienne exploitation. Cette ferme, à l'architecture traditionnelle briarde est organisée autour d'une cour et comprend des hangars plus récents face à la Francilienne. Son angle Sud-Est (le point le plus près du projet) est situé à environ 30 m du site.
- Le pavillon de chasse des anciens propriétaires des terrains. C'est un bâtiment traditionnel organisé également autour d'une cour mais de moindre importance. Cette maison dispose d'un jardin extérieur.
- La maison du garde forestier. Petite maison qui dispose également d'un jardin



Présence de site archéologique sur le site et à proximité de l'Extension Sud Pontillault

Le site est inscrit dans la carte de localisation des sites archéologiques « *Poursuite possible des sites archéologiques découverts dans la ZAE initiale (lieu-dit les Berchères)* ».

En effet lors de la réalisation de la ZAE initiale 20 ha, à la suite de sondages réalisés par tranchées réparties sur toute la ZAE. Des fouilles dites « de sauvetages d'urgence » ont eu lieu sur une partie très importante de la ZAE. Elles ont permis de mettre à jour des occupations successives du site à travers l'Histoire avec notamment une « ferme gauloise » et un cimetière au niveau de Crespania.

Le projet est donc concerné par des investigations préventives.

2.5.2. Paysage

Le paysage du site de l'Extension Sud Pontillault

Les paysages du site sont ceux communément observés sur le plateau agricole de la Brie. Le site 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 néanmoins 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 en arrière-plan de la ZAE et la Ferme de Berchères très visibles depuis la Francilienne. Ces deux éléments contigus au site constituent la toile de fond.

Les points de vue éloignés

Le site est très perceptible depuis les hauteurs du bassin de retenue du Morbras à 1 km environ et depuis la Francilienne et sa passerelle qui relie le hameau des Berchères.

Les points de vue rapprochés

Les points de vue les plus sensibles sur le site sont ceux depuis les chemins de Pontault à Berchères et du chemin des Vieilles Vignes, ainsi que la vue depuis le pont des Berchères.

Vues du site à partir de la Francilienne



1

Gymnase Jacqueline Auriol à gauche
Haie le long du site à droite



2

Hôtel Saphir à gauche
Le site à droite



3

Terrain du site à gauche, au fond le petit bois
Hôtel Saphir à droite



4

Pont, rue des Berchère
Merlon près de la ferme



6

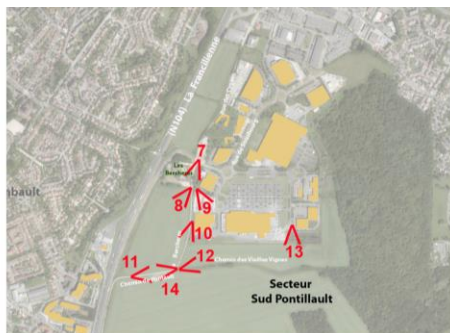
Terrain agricole du site
Sortie 15 pour accéder au site



7

Ferme et plantations autour

Vues du site à partir des rues internes



7

Chemin de Pontault à Berchères
Ferme à droite et Entreprise de carrelage à gauche



8

Vue ouverte du terrain du site



9

Clôture et tors de BOTANIC



10

Chemin de Pontault à Berchères



11

Chemin de Pontault à Berchères



12

Chemin des Vieille Vignes



13

Vue du site à partie de la ZA

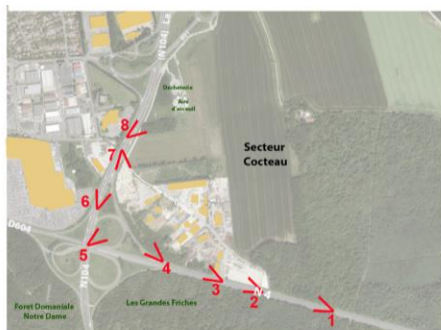


14

Chemin de Pontault à Berchères

Le paysage du site de l'Extension Sud Pontillault

Vues du site à partir de la N4 et de la Francilienne



1
Vue du site à partir de la RN4



2
Vue du site à partir de la RN4
Vues des zones de stockage des activités



3
Vue de la RN4, espace vert à droite et forêt à gauche



4
Bretelle NR4/Francilienne



5
Vue de la Francilienne, au centre de l'échangeur



6
Activités à l'ouest de la Francilienne

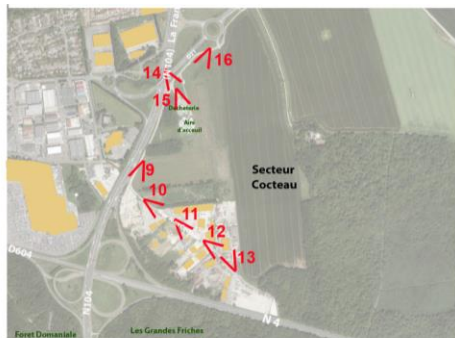


7
Vues des activités du secteur Cocteau



8
Espace vert et espace cultivé du site

Vues du site à partir de la rue Jean Cocteau



9

Entrée dans la zone occupée par des entreprises



10

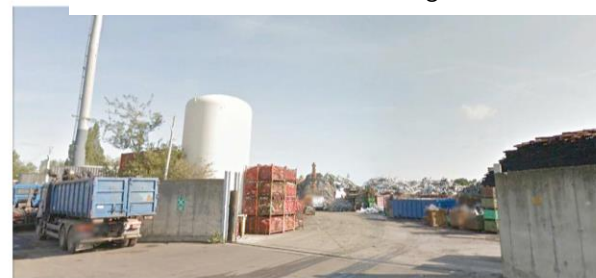
Rue Jean Cocteau
Entrée de l'ancienne décharge condamnée



11 Rue Jean Cocteau
Stationnement et petit espace vert



12 Rue Jean Cocteau
Tas de dépôt formant une colline



13 Rue Jean Cocteau
Entrée d'une entreprise de stockage



14 L'accès à la décharge
Vue de la Francilienne



15 Entrée de la décharge



16 Espace vert et espace cultivé du site

2.6. ASPECTS REGLEMENTAIRE – SERVITUDES ET CONTRAINTES

2.6.1. Aspects règlementaires

Le SDRIF prévoit :

Le schéma 2015/2030 ci-dessous prévoit de mobiliser 3 des 6 pastilles SDRIF(*), pour les prochains projets dédiés à de l'activité économique, selon les incidences foncières suivantes, limitant ainsi l'impact sur les terres agricoles.

Les deux sites sont est identifiés au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle. Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle.

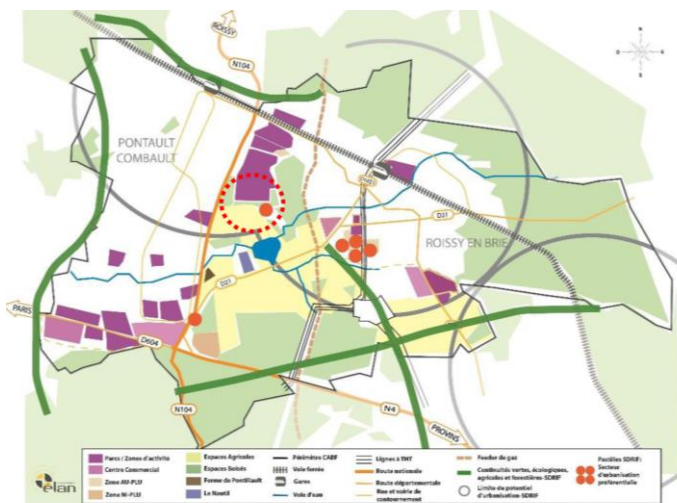
Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha que les communes et les EPCI peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins court et moyen terme et des projets.

Ce que prévoit le PLU actuel prévoit :

Les deux sites sont est identifiés au titre des secteurs naturels et des secteurs agricoles :

- **La zone N** correspond aux zones naturelles actuellement occupées par des boisements, des lisières, des corridors biologiques ou une activité agricole et pouvant évoluer vers des activités de loisirs.
- **La zone NI** correspond au secteur dit « zone Jean Cocteau ». Il s'agit d'un ensemble d'entreprises implantées en zone à vocation naturelle au SDRIF.
- **La zone A** correspond aux zones agricoles. Ce sont des zones agricoles situées dans la partie Est du territoire communal qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Pour pouvoir être ouvert à l'urbanisation, les sites doivent faire l'objet d'une modification du PLU par révision générale ou révision simplifiée pour une opération d'intérêt général.



2.6.2. Servitudes d'utilités publiques

Sur le site d'extension Sud de Pontillault

Application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit : Z.P.A. de Type1 - 300 m (contraintes acoustiques générées par la Francilienne) (voir chapitre « Nuisances et Pollution »).

A proximité du site d'extension Sud de Pontillault

- Les servitudes générales électricité et gaz et notamment les canalisations de transports de matières dangereuses et les canalisations gaz haute pression, 4 canalisations diamètre 900, 500, 300 et 200 mm.

Sur le secteur Cocteau

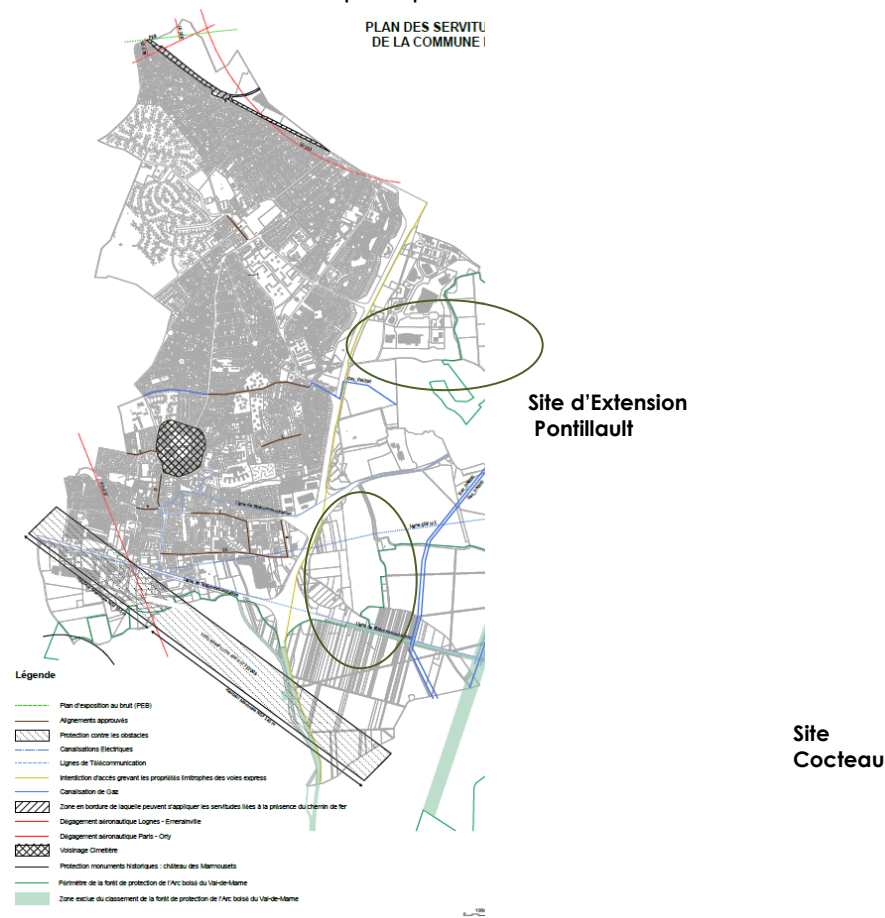
- Application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit : Z.P.A. de Type1 - 300 m (contraintes acoustiques générées par la Francilienne) (voir chapitre « Nuisances et Pollution »).
- Servitudes relatives aux passages des couloirs haute tension : liaison 225 kV Morbras sonnettes et liaison 225 kV Arrighi – Morbras.

Autres contraintes

Sur le site de Pontillault :

- Protection de la Station de Falcaire Vulgaire : plante protégée par arrêté du 11 mars 1991 relative à la liste des espèces protégées en Ile-de-France issues de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Plan des servitudes d'utilité publique



A proximité du site de Pontillault :

- Emplacement réservé prévu pour l'élargissement de la Francilienne et l'installation d'une station-service.
- Présence de l'espace boisé classé du Bois des Berchères.
- Poussières et pollutions en provenance de la Francilienne du fait de vents dominants vers le site.

2.7. POLLUTION ET NUISANCES

2.7.1. Qualité de l'air

Dans la région considérée, la pollution de l'air provient :

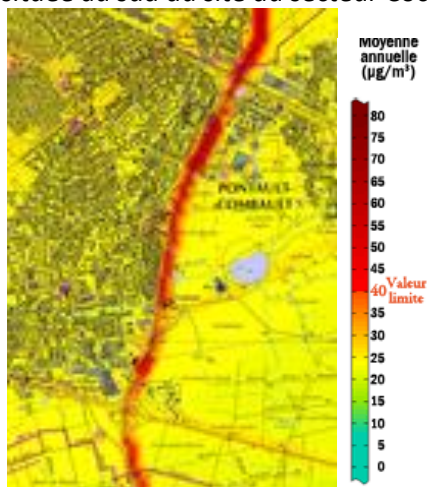
- de la circulation automobile
- des installations de chauffage urbain et industriel
- des rejets industriels,
- de l'activité agricole.

Le trafic routier dans le secteur est donc important et constitue une contribution non négligeable à la pollution de l'air.

Pour mémoire, les émissions liées au trafic routier sont en général évaluées sur la base des paramètres suivants : dioxyde de soufre (SO₂), monoxyde de carbone (CO), oxydes d'azote (NO_x) et composés organiques volatils (COV) dont essentiellement le benzène.

En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne (RN104).

Les deux sites sont longés à l'Est par la Francilienne. La route RN4 est située au sud du site du secteur Cocteau.

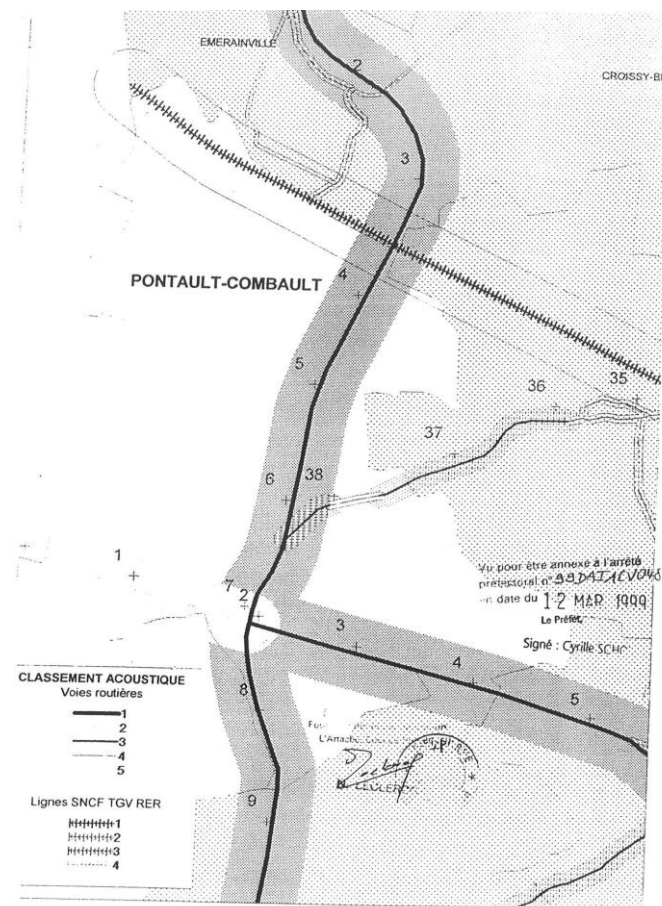


Concentration de dioxyde d'azote en 2014

2.7.2. Nuisances sonores

Un arrêté préfectoral du 12 mars 1999 a été pris pour le classement acoustique des infrastructures. D'après cet arrêté, les deux sites sont concernés par la catégorie sonore 1, correspondant à une largeur de nuisance de 300 mètres, pour la Francilienne (RN104) et la N4.

Cartes du classement sonore des réseaux de la commune



2.7.3. Pollution du sol

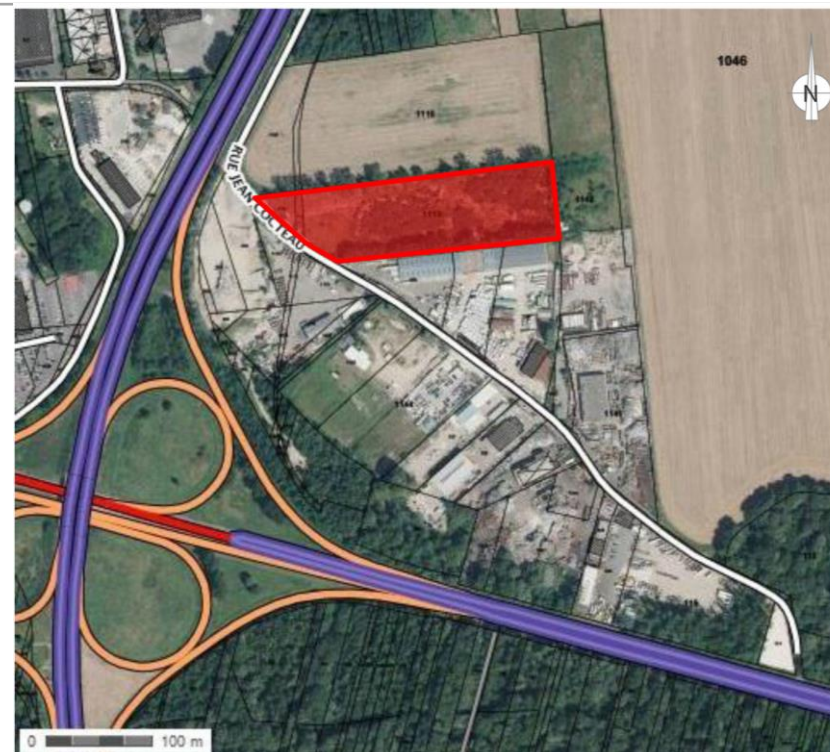
Le site de Cocteau accueillait une ancienne décharge à ciel ouvert. Il s'agissait de déchets industriels banals, assimilés aux ordures ménagères, et de déchets industriels spéciaux, bidons plus ou moins vides de divers produits et matériaux divers- décharge de déchets inertes.

Cette décharge comprenait environ 100 000 m³ de déchets sur 15m de hauteur.

Théoriquement, au regard de l'historique de l'activité, la probabilité de trouver, sur le terrain, des déchets « Dangereux de classe 1 » est négligeable.

Dans le cas où suite au diagnostic des sols, il est avéré que le site est pollué par des matériaux contenant de l'amiante à caractère volatil, une procédure de dépollution est à engager et l'inspection du travail déterminera un plan de retrait des déchets.

La zone d'activités Cocteau accueille aussi des entreprises dont le secteur d'activités est lié principalement aux activités type centre de tri recyclage de métaux, concassage, fabrication de structure modulaire.



2.8. ASPECTS TECHNIQUES AEP, EU, EP RESEAUX DIVERS

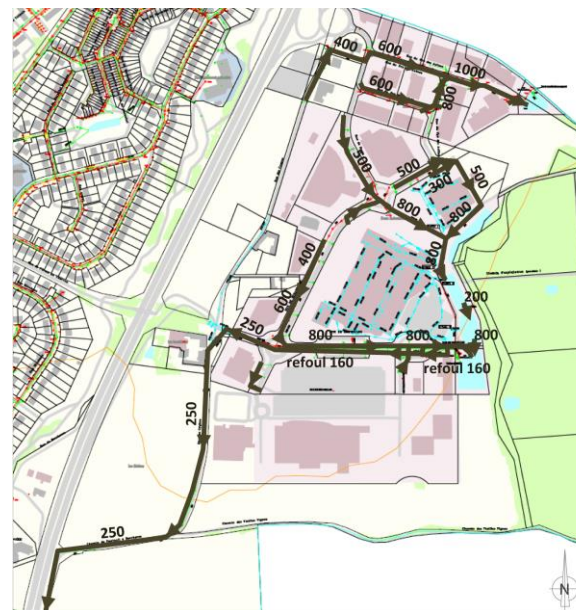
2.8.1. Réseaux humides (AEP, Eaux Usées, EP)

Les réseaux humides de l'Extension Sud Pontillault

- Le site n'est pas directement desservi par le réseau d'adduction d'eau potable ; mais le réseau AEP existant à la périphérie du site a une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. La ZAE de Pontillault comprend un réseau d'eau en provenance des Berchères. Ce réseau est maillé au Nord et traverse le bois des Berchères vers Roissy en Brie. Deux canalisations " 400 et " 225 existent au Sud de la ZAE.



- Un réseau d'assainissement pluvial existe au sein de la ZAE de Pontillault. Son point de rejet est le réseau commun alovoïde en amont du Morbras. Le réseau Ø250 est situé sous le chemin des Berchères à Pontillault.



- Le site de Pontillault n'est pas directement desservi par le réseau d'Eaux Usées mais le réseau existant à la périphérie du site a une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. La ZAE est équipée d'un réseau d'eaux usées constitué de canalisations sous voiries qui dirigent gravitairement les effluents vers le point bas de la ZAE pour qu'ils soient refoulés vers une canalisation Ø300 située sous le CV n° 8 chemin des Berchères à Pontault. Cette canalisation rejoint le collecteur départemental de la station d'épuration de Valenton.



Le réseau d'électricité du secteur Cocteau

- Le site est bien desservi par le réseau électrique le long de la rue Jean Cocteau : HTA Souterrain, BT Souterrain, BT Aérien torsadé. Le réseau HTA Souterrain longe l'ensemble de la RN104 depuis la RD21. On note la présence d'un poste client HTA en bout de ligne HTA Souterrain. Il faudra installer un Poste de Transformation d'une puissance de 625kVa pour la zone à créer s'il a raccordement à cette portion du réseau ERDF.
- Le nord de la zone, on note la présence d'un poste de distribution publique le long de la rue Jean Cocteau au niveau de l'entrée de la décharge municipale et de l'aire des gens du voyage.
- Le projet d'aménagement nécessitera l'installation d'un Poste de Transformation d'une puissance de 625kVa pour la zone à créer si raccordement à cette portion du réseau ERDF.

Les réseaux humides du secteur Cocteau

- Le site Cocteau n'est desservi par aucun réseau humide public, ni aucun réseau humide privé identifié.

2.8.2. Réseau d'Electricité

Le réseau d'électricité de l'Extension Sud Pontillault

- Le site est desservi par le réseau électrique HTA Souterrain le long du chemin de Pontault à Berchères. Deux postes de distribution publique sont situés à proximité et on note la présence d'un poste client HTA à proximité directe du site.
- Le projet d'aménagement nécessitera de tirer les lignes HTA à partir des extrémités de lignes existantes et d'installer au moins deux transformateurs de puissance 625 kVA pour la future zone.

3. PRESENTATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT

3.1. LE PROJET D'EXTENSION DU SUD DE PONTILLAUT

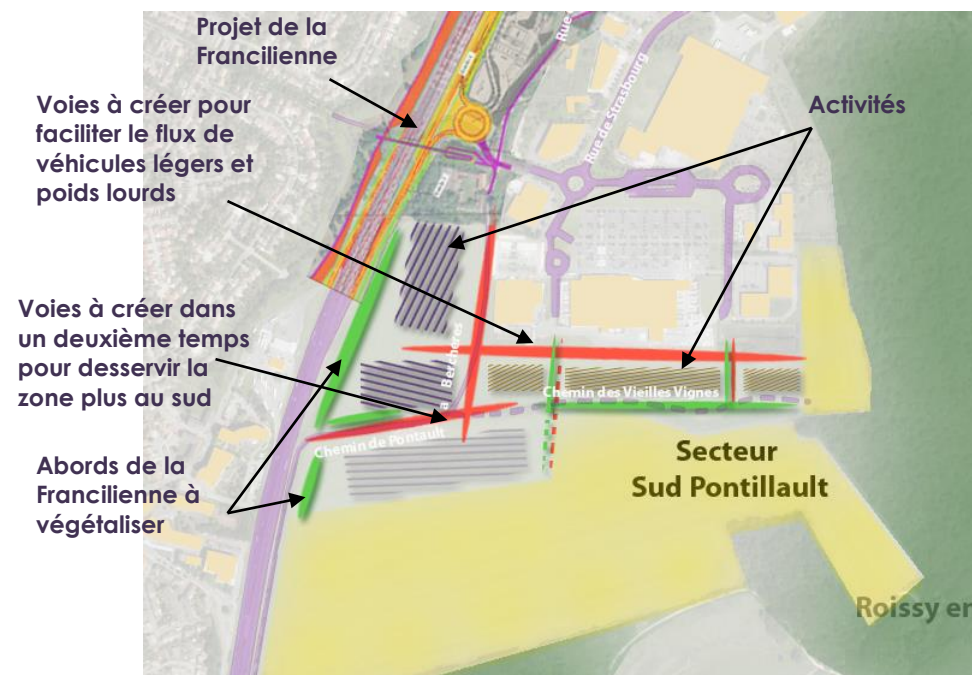
Le secteur de la ZA de Pontillault a été identifié au SDRIF comme un secteur d'urbanisation préférentielle, et par le PADD de Pontault-Combault comme un secteur de développement privilégié pour l'accueil d'activités économiques mixtes artisanales et industrielles.

En extension sud la ZA existante, de nouveaux programmes à vocation d'activités économiques sont envisagés en zone AU.

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.

Sur un terrain d'environ 150 000 m², la ZA propose une surface commercialisable de 127 000 m² 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 m ²
Surface cessible minimum	127 000 m ²
Emprise au sol maxi. des constructions fixée par le règlement de la zone AU (70%)	88 900 m ²
Surface de plancher (SDP) prévisionnelle	88 900 m ²
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.

Exemple d'aménagement



3.2. LE PROJET DU SECTEUR COCTEAU

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 restructuration, y sont envisagés. Le site s'étend sur une surface d'environ 250 870 m². Il comprend deux types de zones :

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

La programmation de la ZA Jean Cocteau concerne la deuxième zone. Elle se divise en deux secteurs :

- 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 restructurer de 97 430 m², à l'emplacement des espaces d'activités actuellement en place.

La ZA Jean Cocteau dispose donc d'une emprise commercialisable ou à restructurer de 195 260 m². Elle permettra la viabilisation de lots destinés à l'accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles.

Concernant la zone UN, 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



Exemple d'aménagement



4. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ET DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE LA QUALITE ARCHITECTURALE AINSI QUE LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

4.1. PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE ET DES CONTRAINTES

4.1.1. Procédure administrative :

Les terrains du site Extension Sud Pontillault étant actuellement agricoles et en zone N au Plan Local d'Urbanisme de la commune, il conviendra de créer une zone AU dans le cadre de la procédure de révision du PLU

Les terrains du Secteur Cocteau étant actuellement agricoles A, en zone NI et en zone N au Plan Local d'Urbanisme de la commune, il conviendra de : créer une zone AUB dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

Pour les deux zones AU, il faut recueillir l'avis de la Chambre d'Agriculture conformément à l'Article 73 de la Loi d'orientation agricole n° 80.502 du 4 juillet 1980.

4.1.2. Servitudes de Zone de Protection Acoustique (Z.P.A.)

Les servitudes de Zone de Protection Acoustique de 300 m : Ces servitudes auront un impact direct à prendre en compte pour toutes les opérations et particulièrement pour la création de logements qui pourront être autorisés en accompagnement des constructions (logements de gardiens).

4.1.3. Station de la Falcaire vulgaire

Le projet d'extension Sud Pontillault peut avoir un impact si des mesures de protection ne sont pas prises.

4.1.4. Élargissement de la Francilienne

Les terrains nécessaires à l'élargissement de la Francilienne figurent au PLU de Pontault-Combault en zone UR.

Un secteur URa a été créé pour permettre la réalisation d'une station-service en remplacement de celle d'Emerainville.

A l'occasion de l'élaboration du projet d'élargissement de la Francilienne, l'Etat a transmis son engagement de projet Celui-ci comprend à terme un diffuseur entre la sortie Francilienne et la zone d'activités de Pontillault.

4.2. PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL

4.2.1. Relief, stabilité des sols, hydrologie et hydrographie

L'imperméabilisation des sols est un effet direct, majeur et permanent de l'urbanisation. Dans le cadre du projet, environ 23 ha supplémentaires de terrains seront urbanisés.

La surface mise en jeu par la modification va générer une augmentation de la perte de charge au niveau de la nappe à ajouter aux pertes des zones d'activités initiales. Si cette perte reste négligeable au regard de l'exploitation de la nappe, les risques de pollution de l'aquifère de la formation de Brie sont par contre présents. Il est donc indispensable de continuer de prévoir la collecte des eaux de ruissellement avec un traitement antipollution et une régulation, afin que le débit moyen du Morbras soit respecté suivant la réglementation départementale.

4.2.2. Biodiversité

Des prospections faune/flore ont été menées dans les deux zones s'ouvrant à l'urbanisation. La zone d'extension Sud Pontillault ne présente pas un intérêt significatif en termes de faune et de flore. En effet, la zone est occupée par des cultures qui ont un intérêt écologique limité.

Pour les effets périphériques, on peut éviter la disparition de la station de Falcaire, espèce rare et protégée par la mise en place d'un espace vert l'intégrant dans l'aménagement du secteur.

Quant à la zone Cocteau, les enjeux identifiés se localisent au niveau d'une prairie enfrichée et d'une friche herbacée présentes dans la zone.

- Une prairie enfrichée près de la déchetterie est aujourd'hui considérée comme à enjeu fort pour l'habitat qu'elle constitue. L'habitat serait donc détruit. Il semble impossible d'éviter ou réduire l'incidence sur ce milieu, l'incidence étant par ailleurs significative. De ce fait, il est proposé de gérer un espace similaire de 2,5 ha pour le maintenir en friche, friche herbeuse ou prairie, donc avec deux fauches avec exportations des déchets de coupe, en juillet et en octobre.
- Des fourrés arbustifs sont présents à côté de la déchetterie et en enjeu moyen. Un risque de minéralisation des parcelles et donc de destruction des habitats est à prévoir. L'incidence serait moyenne. Il semble impossible d'éviter ou réduire l'incidence sur ce milieu, l'incidence étant par ailleurs significative. Afin de compenser la destruction des taillis arbustifs, il est recommandé de planter un massif d'essences arbustives et adaptées au contexte biogéographique local. Le site d'accueil correspond aux bordures de l'A104 avec, au minimum, une surface de plantation de 2 ha

4.2.3. Le contexte agricole

Le choix du PLU permet de consommer le moins possible de terres agricoles en ayant ouvert à l'urbanisation le strict nécessaire pour la commune, en accord avec le SDRIF, pour accueillir des secteurs économiques.

Les 22,80 ha de terrains agricoles concernés font partie d'une exploitation beaucoup plus importante qui regroupe tous les terrains agricoles de la Commune à l'Est de la Francilienne et aussi des terrains sur la Commune de Roissy en Brie.

Des discussions ont été engagées avec l'exploitant actuel qui ont permis d'aborder la question de la diminution de son exploitation agricole.

Il est important de noter que la localisation des terrains à réquisitionner n'entraîne qu'une déformation moindre de l'ensemble des parcelles et permet néanmoins de minimiser le morcellement de l'entité agricole continue.

Une solution pour atténuer le déséquilibre de l'exploitation serait de pouvoir proposer à l'exploitant une compensation foncière : il s'agit de lui proposer des terres équivalentes à proximité ou une compensation financière

4.3. PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

4.3.1. Impacts sur l'accessibilité et la circulation

Extension Sud Pontillault

Le projet est à situer dans un contexte routier en cours d'évolution qui va devoir intégrer le projet d'élargissement de la Francilienne qui est destiné à répondre à l'augmentation du trafic général.

Projet d'élargissement de la francilienne

Le rétablissement de la voie communale des Berchères est réalisé par une passerelle piétons-cycles en remplacement de l'ouvrage existant qui sera démoli

A la hauteur de la ferme de Pontillault d'une part, et au niveau des bretelles Ouest du diffuseur de Roissy-en-Brie d'autres part, des passerelles piétons-cycles sont prévues afin d'assurer de nouveaux cheminements.

Le projet prévoit la création d'une aire de service et de repos destinée à remplacer la station de service de la Soubriarde. Elle sera dimensionnée pour répondre aux besoins de la Francilienne et en particulier pour une forte fréquentation de poids lourds.

Dans le cadre de la présente étude liée au projet, il est possible que celui-ci va générer un trafic supplémentaire.

Sur le fonctionnement général, il est rappelé que la ZAE initiale a prévu le passage d'une voie plus importante qui permettrait de réaliser à

terme un autre fonctionnement routier du secteur reliant Roissy-en-Brie.

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.

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

La configuration de l'accès aux quais et installations de déchargement ou de manutention permettra la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public.

L'aménagement piétonnier et cyclable, actuellement existant sera poursuivi. Les voiries prennent en compte une mixité des circulations, permettant les déplacements piétons et cycles sur le secteur, en lien avec les axes des itinéraires du SDIC reliant la partie urbaine de Pontault-Combault au Bois des Berchères.

Le chemin des Berchères constituant la voie d'accès au terrain agricole situé entre la zone d'activité agricole et le Bois des Berchères, sera à préserver en sa fonction de passage des engins agricoles.

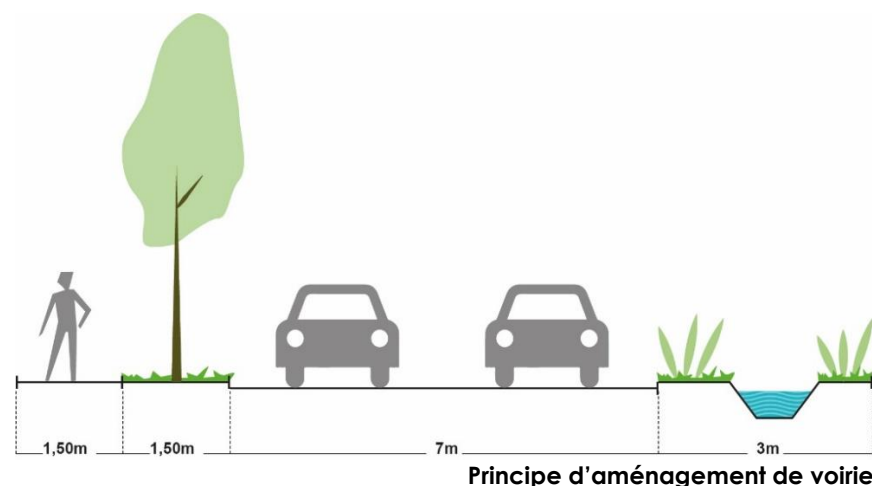
Une liaison existe actuellement au Sud Est du terrain : chemin des Vieilles Vignes, et permet de longer le site vers le bois. Elle est utilisable à pied ou en vélo ou en tracteur. Le projet n'aura aucun impact direct sur ce chemin du fait de son éloignement. Il aura par contre des effets indirects sur la perspective du site depuis le chemin (aspects paysages).

Le projet vise à enrichir les mobilités alternatives à la voiture :

- Des cheminements retrouvés entre le site, bois et la zone d'activités, à courte distance en vélo sur des promenades qui font redécouvrir les grands paysages;
- Des espaces piétons qui prennent la forme d'un réseau de voies permettant des continuités piétonnes en prolongement des traverses carrossables.
- A l'intérieur du site, un parcours de liaisons douces sera aménagé au sein des différents programmes.
- L'inscription et la mise en réseau du site avec les pistes

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.



Actuellement privés, les accès au bois sont réservés au propriétaire et à l'exploitation du bois. Ceux-ci sont existants au travers de la ZAE initiale. Le projet n'aura sur eux aucun impact.

Secteur Cocteau

Le projet est aussi à situer dans un contexte routier en cours d'évolution qui va devoir intégrer le projet d'élargissement de la Francilienne qui est destiné à répondre à l'augmentation du trafic général.

Projet de modification de la RN4

L'ouvrage actuel de franchissement de la RN4 par la RN104 possède sur la chaussée ouest une largeur compatible avec 2x3 voies directes seulement. Afin de conserver trois voies sur la chaussée Ouest principale et rendre la sortie RN104-Nord vers RN4 Paris conforme aux normes, il est prévu de créer un point collecteur à 1 voie au-dessus de la RN4 à l'ouest de l'ouvrage actuel.

La bretelle venant de la RN4-Est est raccordée sur une collectrice dans le prolongement de l'ouvrage à créer sous la RD21. Cette collectrice accueille la sortie de la RN104 Sud vers la RD21.

Il est possible que le projet génère un trafic supplémentaire.

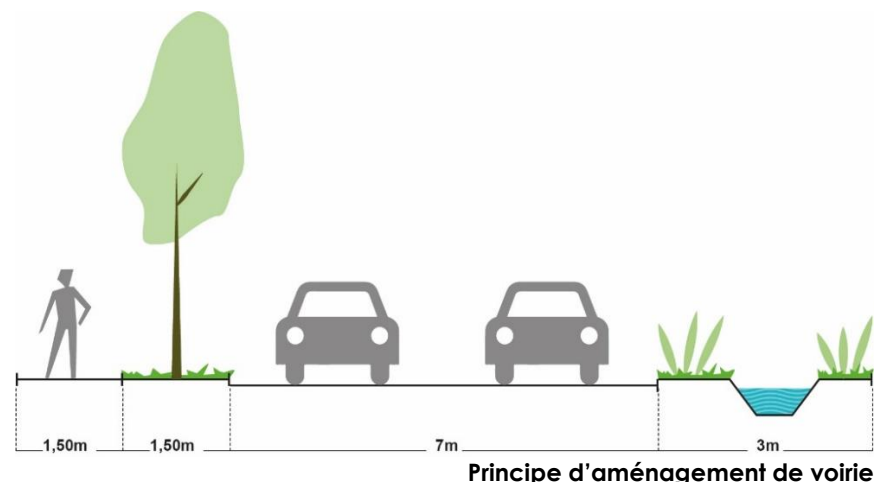
La desserte des terrains de la ZA Jean Cocteau sera assurée par la voies routière existante et rétablie (rue Jean Cocteau), et par la création de nouvelles voies permettant la desserte interne de la ZA et sa connexion au réseau d'ensemble.

La configuration de l'accès aux quais et installations de déchargement ou de manutention des futures installations permettra la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public.

Aucun réseau de transport en commun ne dessert la zone actuellement. Pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, les voiries de la ZA prévoiront l'intégration d'espace de circulation dédié aux modes doux.

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



4.3.2. Impact sur l'hygiène, la salubrité et la santé

Risque de pollution des sols et de l'eau

Le site de Cocteau accueille une ancienne décharge à ciel ouvert.

Pour la réalisation du projet d'aménagement du secteur, il faut lancer, lors des études préalables à l'aménagement, une consultation auprès d'un BET spécialisé pour la réalisation d'une étude de sols pollués avec sondages sur la base du scénario d'aménagement retenu.

Dans le cas où suite au diagnostic des sols, il est avéré que le site est pollué par des matériaux contenant de l'amiante à caractère volatil, une procédure de dépollution est à engager et l'inspection du travail déterminera un plan de retrait des déchets.

Les deux projets peuvent générer des pollutions temporaires du fait des travaux qui appellent des mesures de réduction des impacts et des risques de pollution ponctuels mais permanents du fait de la réalisation des voiries et des risques de rejets accidentels d'hydrocarbures qui appelle la prise de mesures réglementaires.

Risque de pollution de l'air

Les opérations vont contribuer à l'augmentation des pollutions atmosphériques liées aux rejets automobiles.

Mais cet impact négatif est à mettre en balance avec l'impact positif attendu de la zone de la réduction des migrations alternantes des actifs de la commune et donc des déplacements routiers à l'échelle de l'agglomération.

Les travaux d'aménagement des deux projets peuvent générer des pollutions temporaires du type déplacements de poussière, terres ou poussières Issues de matériaux divers liés à la réalisation des voiries, qui conjuguées aux vents dominants peuvent se déplacer vers les ZA existantes.

Des mesures d'encadrement doivent figurer au Programme Général de Coordination (P.G.C.) des travaux.

Indirectement les sites sont exposés aux poussières et pollutions en provenance de la Francilienne.

Les projets feront face à la Francilienne pour s'organiser sur des espaces extérieurs.

Prise en compte des nuisances sonores et visuelles

L'opération **d'Extension de Pontillault** ne présente pas a priori de nuisances sonores particulières. Par contre, celle-ci doit s'affranchir dans sa conception des contraintes sonores de la Francilienne.

Le projet prévoit des merlons paysagers et préconise des traitements architecturaux des façades qui vont limiter les nuisances acoustiques et les pollutions diverses en provenance de la Francilienne.

La configuration des bâtiments et la réalisation d'aménagements paysagers du **secteur Cocteau** constitueront des barrières aux nuisances sonores générées par les axes routiers.

Les bâtiments situés en premier front le long de ces axes répondront aux exigences réglementaires d'isolement acoustique.

La contribution sonore du projet sera conforme à la réglementation et n'entraînera pas de nuisance. Les aménagements paysagers et le traitement architectural des façades couvriront la majorité des voiries internes contribuant ainsi à limiter toutes nuisances sonores. Les nuisances visuelles actuelles de l'entrée de ville seront remplacées par un projet qui permettra de marquer et de qualifier ce territoire si spécifique.

Les zones du projet pouvant engendrer une gêne visuelle (telles que voiries, parking ou cour des matériaux) seront masquées par l'architecture du bâtiment ou par une généreuse végétation. Ou encore, elles seront situées de façon à ne pas être visibles en utilisant judicieusement les particularités du site et du projet.

Les toitures des espaces de stockage des matériaux située au Sud-ouest pourront être bombées et végétalisées afin de créer un élément particulier de la topographie du terrain.

Plus généralement, l'organisation spatiale du projet tient compte des vues depuis la Francilienne et la RN4 en intégrant l'environnement immédiat (masques végétaux...).

- La réalisation d'un fonçage sous la Francilienne pour un raccordement à l'exutoire naturel situé de l'autre côté de cette infrastructure routière
- Etudier la possibilité d'un raccordement au réseau de gestion des Eaux Pluviales de la Francilienne.

Risque de nuisances liées aux émissions lumineuses

Les projets ne devraient pas générer d'émissions lumineuses vers la Francilienne et la RN4.

Réseaux divers AEP, EU, EP

Les terrains devront faire l'objet d'un équipement préalable à la suite d'études complémentaires qui préciseront les conditions d'amélioration et de renforcement nécessaires des réseaux existants ou les conditions de raccordement aux réseaux environnants.

Les réseaux humides de l'Extension Sud Pontillault

- Le réseau AEP existant à la périphérie du site a une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.
- Un réseau d'assainissement pluvial existe au sein de la ZAE de Pontillault. Le site devra faire l'objet d'un aménagement spécifique, bassin de rétention pour compenser les surfaces imperméabilisées par le projet (voiries et surfaces actives des futurs lots). Il s'agira aussi de raccorder ce bassin de rétention à l'aval au niveau de l'exutoire naturel situé au nord de la ferme de Pontillault.
- Le site de Pontillault n'est pas directement desservi par le réseau d'Eaux Usées mais le réseau existant à la périphérie du site a une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

Les réseaux humides du secteur Cocteau

- Concernant la gestion des Eaux Pluviales, deux possibilités devront être étudiées :

4.4. PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

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

Prise en compte de la qualité architecturale dans le projet d'Extension Sud Pontillault

Le projet prévoit le traitement de ce secteur comme une extension de la zone d'activité existante. Cette localisation permet l'implantation d'activités artisanales et industrielles sur la commune dans un secteur ayant un impact moindre sur les quartiers d'habitat.

L'organisation spatiale s'appuie sur une organisation des activités et des artisanats en continuité de l'organisation de la ZAE.

Le projet est conçu comme un quartier intégré dans la ZAE avec des espaces végétalisés qui vont établir une transition entre la Francilienne et ses nuisances et les activités à Pontillault existantes.

Au niveau de son fonctionnement, l'extension est tournée vers la zone d'activités existante et les terrains agricoles, ce qui va permettre de garantir toute sécurité vis-à-vis des axes existants de circulation.

Le projet prévoit une marge de recul de 60 m des constructions par rapport à l'axe de la Francilienne. Cette bande de recul sera suffisante pour réaliser à terme les projets et objectifs paysagers évoqués dans le schéma directeur de l'Ile-de-France.

Prise en compte de la qualité architecturale dans le projet du Secteur Cocteau

Le projet prévoit le traitement de ce secteur comme une extension de la zone d'activité existante le long de la rue Jean Cocteau. Cette localisation permet l'implantation d'activités artisanales et industrielles dans un secteur ayant un impact moindre sur les quartiers d'habitat. La réhabilitation de la zone déjà occupée mais non structurée sera accompagné par l'arrivée de nouvelles entreprises.

L'organisation spatiale s'appuie sur le déplacement d'une partie de la rue Jean Cocteau (suite au projet de construction d'une nouvelle bretelle RN104/RN4). Une organisation des activités en continuité de l'organisation de la zone urbanisée.

Le projet est conçu comme un quartier uni avec des espaces végétalisés qui vont établir une transition entre la future bretelle de la Francilienne et ses nuisances et les activités à Cocteau.

Au niveau de son fonctionnement, la partie nord de l'extension est tournée vers les terrains agricoles, ce qui va permettre de garantir toute sécurité vis-à-vis des axes existants de circulation.

Le projet prévoit une marge de recul de 20 m des constructions par rapport à l'axe de la future bretelle de la Francilienne.

Cette bande de recul sera suffisante pour réaliser à terme les projets et objectifs paysagers évoqués dans le schéma directeur de l'Ile-de-France.

4.5. PRISE EN COMPTE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Prise en compte de l'urbanisme et des paysages dans le projet d'Extension Sud Pontillault

Au paysage actuel de plateau agricole va se substituer celui d'une zone aménagée à destination d'activités. Afin que l'extension apparaisse comme une continuité du Parc d'activités actuel, et non en rupture, des mesures tendant à l'homogénéité de la zone avec son extension sont prévues au règlement avec une recherche d'unité des volumes.

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.

Un projet qui s'intègre dans son environnement :

- en s'ouvrant largement sur son environnement naturel
- en protégeant des axes routiers par les bâtiments et la végétation
- en développant des programmations séparées mais poreuses et interdépendantes
- en répondant au frottement constitué par le passage de l'autoroute dans un environnement historique et paysager extraordinaire.

Le paysage d'entrée de ville (franges Nord - Ouest) passe par l'affirmation l'axe de la Francilienne et le traitement des abords :

- prolonger et renforcer les espaces végétalisés de la ferme le long de la Francilienne
- mise en place d'un ruban planté en continuité avec le paysage et les constructions qui vient agrémenter les limites physiques du site, tout comme la mise en place d'un merlon en surélévation devant la sortie 15 ou les talus en limite ouest de la Francilienne.

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-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.

Impact sur les points de vue éloignés

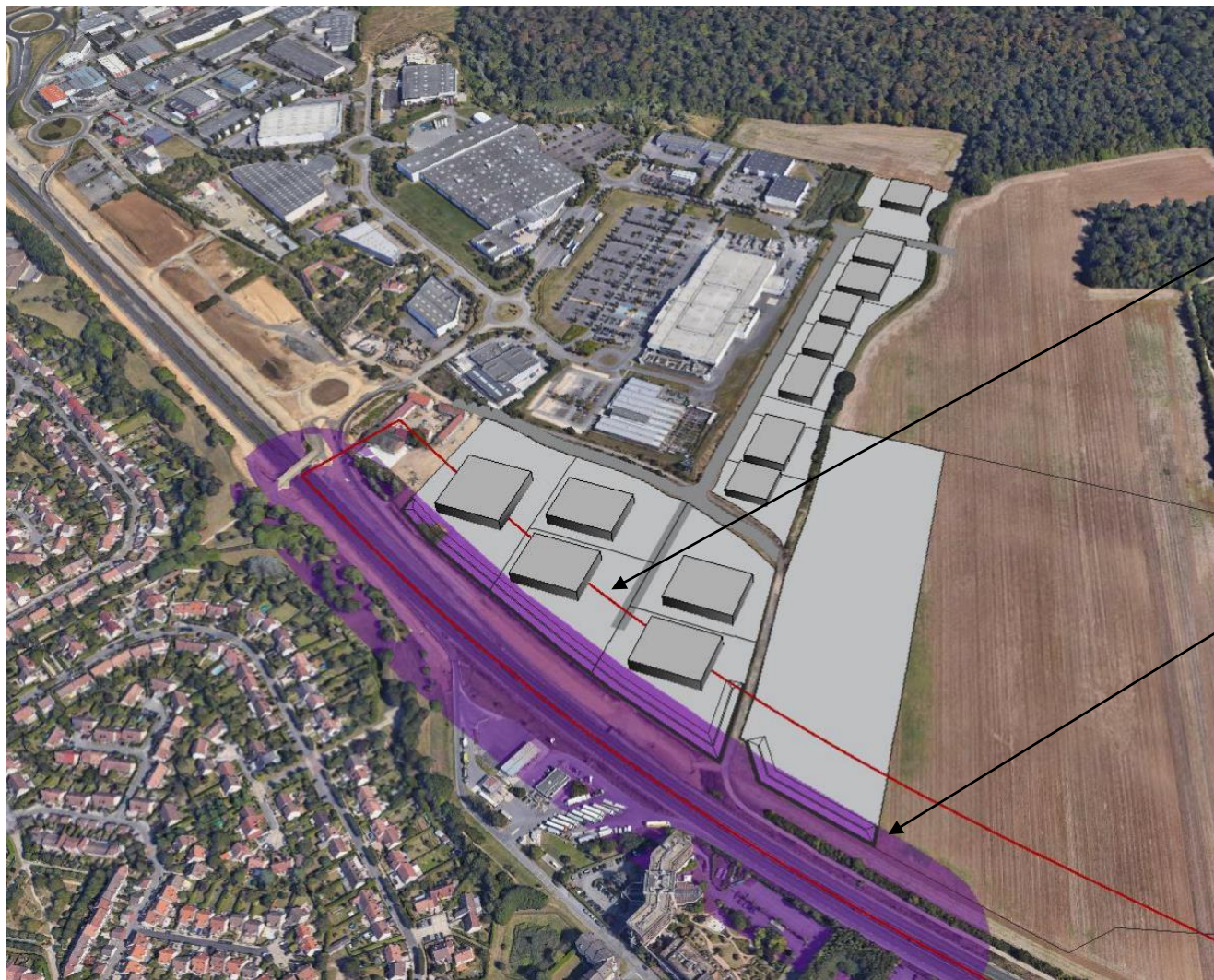
Le site est très perceptible depuis les hauteurs de l'étang du Coq depuis la Francilienne. Si les aménagements ne sont pas ou peu perceptibles (hormis l'éclairage public), la présence future des constructions appelle des mesures de contrôle des hauteurs et d'ordonnancement des volumes qui doivent être prévues au règlement.

Impact sur les points de vue rapprochés

Le projet d'extension va avoir un impact de perception directe sur le chemin des Berchères à Pontault principalement du fait de sa proximité immédiate, et dans une moindre mesure sur le chemin des Vieilles Vignes et le bois des Berchères.

Ces Impacts appellent des mesures de réduction à prévoir au projet d'aménagement et dans le règlement pour les constructions futures.

Exemple d'intégration à l'environnement



Recul de **100 m** par rapport à l'axe de la Francilienne

Proposition de recul de **60 m** par rapport à l'axe de la Francilienne

Prise en compte de l'urbanisme et des paysages dans le projet du secteur Cocteau

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.

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. L'espace boisé classé localisé au sud-ouest du périmètre du secteur est conservé.
- La création d'une frange verte Nord / Sud en lisière d'espaces agricoles et de la forêt Notre Dame. Elle sera aménagée comme un espace paysager végétalisé accueillant une noue pour la gestion alternative des eaux pluviales. En plus de permettre une transition douce avec les espaces agricoles et boisés

environnants, elle offrira aux entreprises et usagers de la zone d'activités un espace de détente et de respiration.

- La création d'une haie végétale le long de la rue Jean Cocteau rétablie. Cette dernière jouera un rôle d'espace tampon entre le secteur et la future bretelle d'accès RN4 / Francilienne qui sera aménagée hors périmètre du site.

Un réseau de noues se 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.

Ce secteur doit rayonner largement sur les environs, permettre des perméabilités visuelles et physiques entre le site, les bois et les champs à proximité.

Le secteur, contrairement à un quartier qu'on associe plus facilement à une certaine urbanité, doit refléter le dialogue avec la campagne adjacente, promouvoir une continuité avec la nature.

Il convient de prendre en compte de la situation exceptionnelle du secteur, à proximité immédiate de forêts domaniales, de grands espaces cultivés.

L'échelle du lieu constitue notamment un enjeu de taille : Il convient de mettre en place les distances, ni trop grandes, ni trop petites, qui permettent de circuler, de s'orienter et d'appréhender le secteur.

Les zones de contact entre l'espace agricole et les zones bâties portent des enjeux primordiaux à la fois en termes de gestion des usages et de qualité du paysage. Il convient donc de préserver la qualité de ces limites.

Exemple d'intégration à l'environnement

Recul de **100 m** par rapport à l'axe de la future bretelle de la Francilienne

Proposition de recul de **20m** par rapport à l'axe de la future bretelle de la Francilienne

5. LES DISPOSITIONS D'INTEGRATION DU PROJET AU SEIN DU PLU

1.1. INTEGRATION DES PROJETS AU SEIN DU PADD

L'ensemble des points qui sont développés dans les chapitres précédents ont conduit à la définition spécifique du règlement des zones AUa et AUb qui, à l'issue de la procédure de révision du PLU, viendront se substituer à la zone N, la zone NI et la zone A sur les emprises concernées par les deux projets.

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, l'autorisation des constructions est conditionnée par soit une opération d'aménagement d'ensemble permettant la viabilisation des terrains, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Dans le PADD dans l'Axe 3 : Renforcer le caractère solidaire du territoire :

Permettre le développement de la partie sud du parc d'activités de Pontillault avec la création d'une zone AUa

- Afin de favoriser le développement du parc d'activités existant le développement doit pouvoir s'étendre au sein d'une zone AUa nouvelle dans le cadre de la surface d'urbanisation préférentielle prévue au schéma directeur. Les terrains agricoles concernés par cette zone AU sont situés en extension sud du parc. Il est également prévu de maintenir le secteur déjà en zone AU au nord du parc, secteur équipé et qui va être régularisé en zone U.
- La programmation économique est précisée dans le cadre des orientations d'aménagement du PADD. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être effective à l'issue de la révision générale dans le cadre d'une zone AUa assortie d'une programmation incluant une prise en compte d'un aménagement d'ensemble du site.

Permettre une requalification et un développement économique futurs des terrains « Jean Cocteau » au travers d'une zone AUb

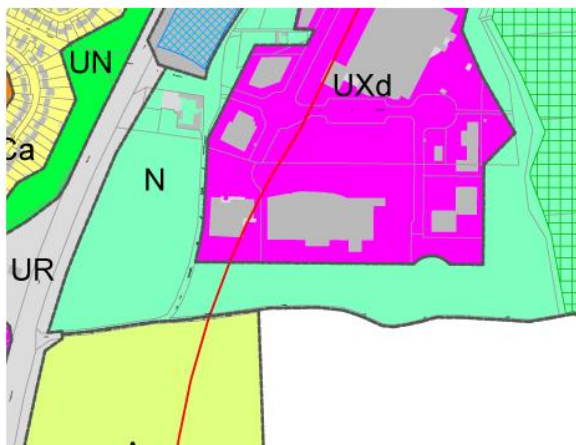
- Le PADD prévoit dans le cadre des possibilités du secteur d'urbanisation préférentielle du schéma Directeur sur les terrains de la rue Jean Cocteau une régularisation des
- Occupations déjà existantes au travers d'un aménagement d'ensemble et de requalification des sites. Celui-ci devra prendre en compte le traitement des sols pollués. Et il prévoit une possibilité d'extension des activités économiques sur une sur des terrains agricoles contigus situés entre la zone d'activités et la déchetterie.

1.2. INTEGRATION DES PROJETS AU SEIN DU REGLEMENT

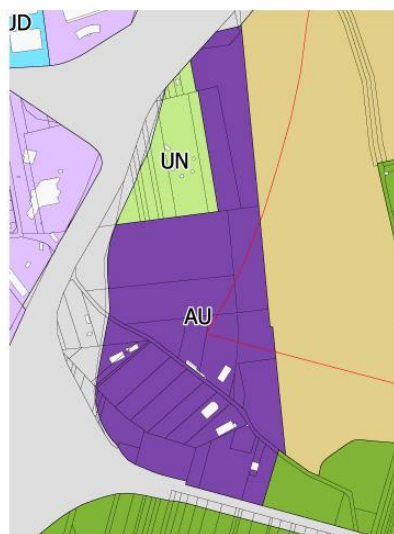
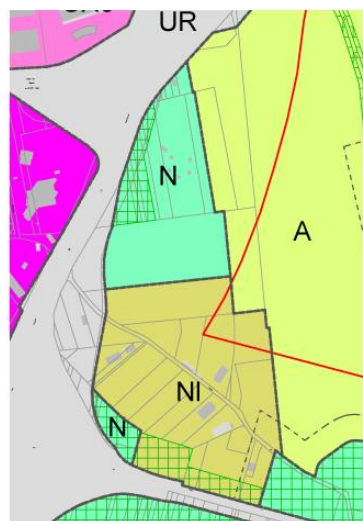
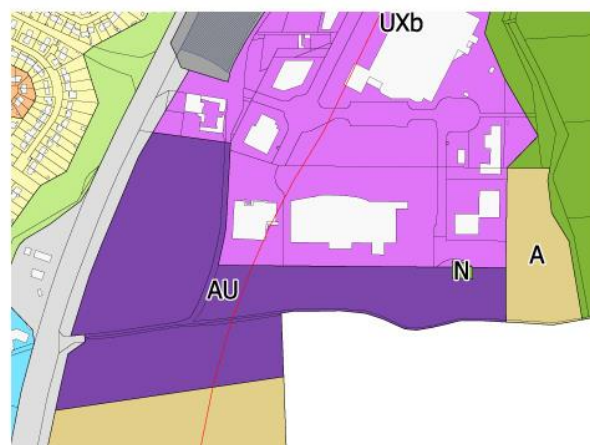
Les dispositions prévues par le projet et traduites au règlement qui permettront de garantir une qualité de l'urbanisme des paysages et de l'architecture sont les suivantes :

1. Sur la base de ce dossier, la marge de recul est ramenée à 60m par rapport à l'axe de la Francilienne pour la zone AUb pour les constructions et un recul des constructions de 20 m vis-à-vis de l'axe de la future bretelle de la Francilienne pour la zone AUb (article AU6.2).
2. Les bâtiments seront conçus avec une unité de volume (article AU11.1).
3. Une hauteur de construction limitée à 12m et des merlons paysagers (article AU10.2) et 9m le long du chemin des Vieilles Vignes pour la zone AUa.
4. Des bâtiments à basse consommation énergétique anticiperont la réglementation thermique (article AU4.5).
5. Les équipements techniques doivent être intégrés dans la toiture donc invisibles depuis « l'extérieur » (article AU11.3 et AU11.5).
6. Le traitement des eaux doit être prévu (article AU 4.2)
7. Un espace intermédiaire est ménagé le long de limites séparatives pour permettre la réalisation de plantations, en l'occurrence, des merlons acoustiques plantés face à la Francilienne.

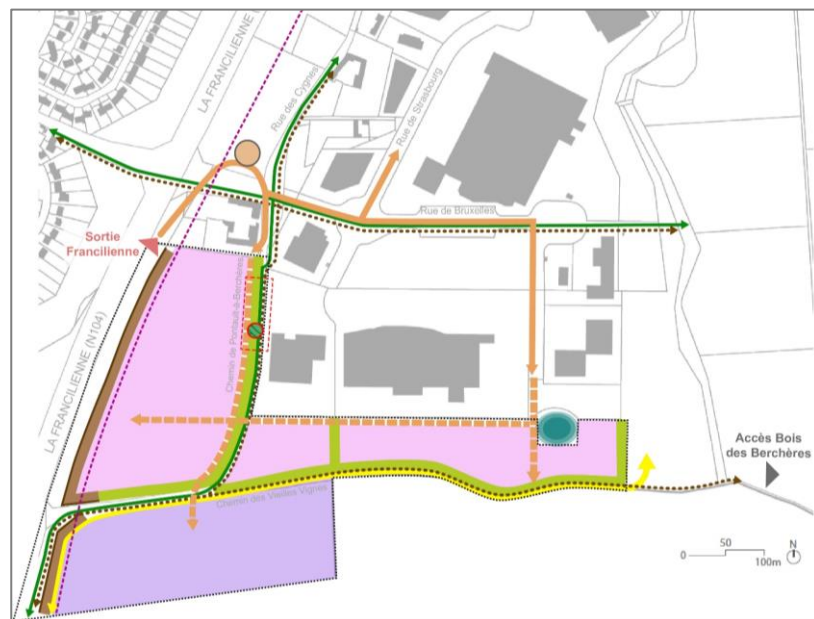
Plan de zonage actuel



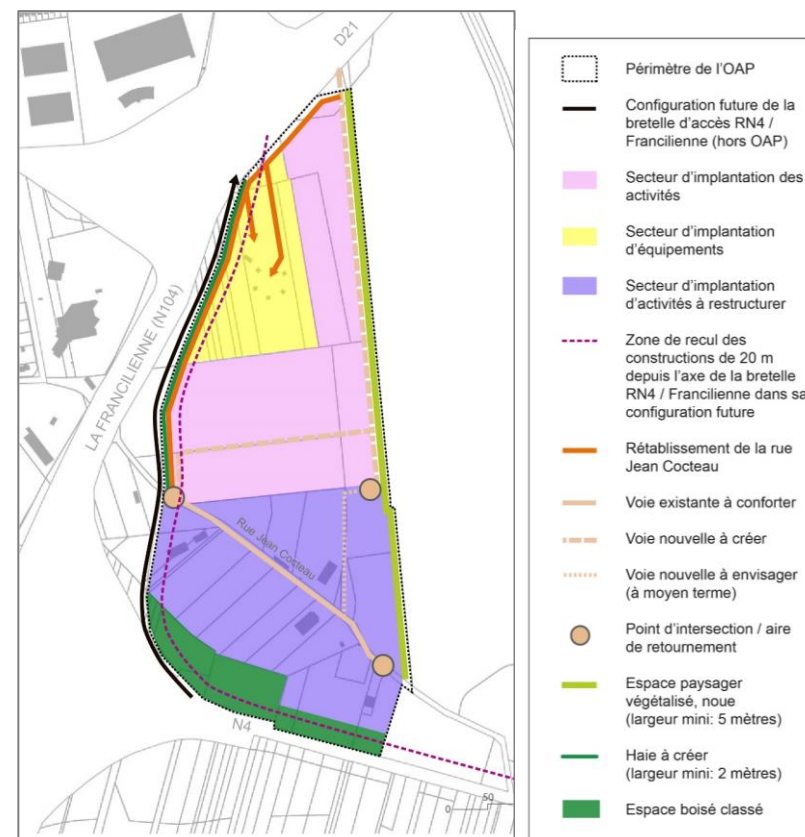
Plan de zonage projet



1.1. CREATION DES OAP ECONOMIQUES



- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |



- | | |
|--|---|
| | 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 des activités à restructurer |
| | Zone de recul des constructions de 20 m depuis l'axe de la bretelle RN4 / Francilienne dans sa configuration future |
| | Rétablissement de la rue Jean Cocteau |
| | Voie existante à conforter |
| | Voie nouvelle à créer |
| | Voie nouvelle à envisager (à moyen terme) |
| | Point d'intersection / aire de retournement |
| | Espace paysager végétalisé, noue (largeur mini: 5 mètres) |
| | Haie à créer (largeur mini: 2 mètres) |
| | Espace boisé classé |