

Projet Libération – Construction d’un ensemble immobilier résidentiel

Commune de Pontault-Combault (77)

ETUDE D’IMPACT

Tome A – Description du projet



Sommaire

1. Avant-propos.....	3
2. Contexte général.....	4
2.1. Origine du projet et grandes orientations.....	4
2.2. Porteurs du projet.....	4
2.3. Contexte réglementaire.....	4
2.3.1. Projet soumis à permis de construire - PC.....	4
2.3.2. Projet soumis à l’examen au cas par cas.....	4
2.3.3. Évaluation environnementale.....	4
2.3.4. Périmètre de l’étude d’impact.....	5
3. Présentation de l’opération.....	6
3.1. Caractéristiques générales de l’opération.....	6
3.1.1. La localisation du site.....	6
3.2. L’occupation actuelle du site.....	7
3.3. Références cadastrales et maîtrise foncière.....	9
3.4. Données clefs du projet.....	9
3.6. Description du projet.....	12
3.6.1. L’organisation générale du projet.....	12
3.6.2. Les choix architecturaux : volumes, matériaux et couleurs.....	13
3.6.3. Les espaces publics.....	14
3.6.4. Desserte et accessibilité – gestion des flux.....	14
3.6.5. Les espaces végétalisés.....	15
3.6.6. Énergie sur le site.....	16
3.6.7. Gestion des eaux.....	17
3.6.8. Gestion des déchets.....	18
3.6.9. Description des travaux envisagés.....	19
4. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET ET LES VARIANTES ETUDIÉES.....	20
4.1. Justification du projet.....	20
4.2. La programmation de l’OAP secteur nord place du 18 juin.....	20
4.3. Les variantes ou évolutions du projet.....	20

Table des illustrations

FIGURES

Figure 1 : Localisation du site du projet	6
Figure 2 : Photographie du pavillon du gardien (Source : Diagnostic déchets avant démolition)	7
Figure 3 : plan de repérages des photographies de la zone d’implantation (dossier de demande de permis de construire)	7
Figure 4 : Photographies de la zone d’implantation (Source : dossier de demande de permis de construire)	8
Figure 5 : Emprise cadastrale du projet (Source : dossier de demande de permis de construire)	9
Figure 6 : Plan masse du projet (Source : SCCV Pontault Combault Libération)	10
Figure 7 : Vue aérienne du projet depuis la route de la Libération (Source : Dossier de demande de permis de construire)	10
Figure 8 : Vue du projet depuis le jardin central (Source : dossier de demande de permis de construire)	10
Figure 9 : Coupes longitudinales du projet Libération (Source : SCCV Pontault Combault Libération)	11
Figure 10 : La répartition du programme social et accession	12
Figure 11 : Gradation des hauteurs du projet	13
Figure 12 : Les matériaux des bâtiments collectifs	13
Figure 13 : Les matériaux des maisons individuelles	13
Figure 14 : Vue sur la voie de desserte du quartier, à l’Ouest entre les maisons individuelles et les bâtiments 1,4 et 7	14
Figure 15 : Schéma des circulations entrée et sortie du projet	14
Figure 16 : Espaces végétalisés au sein du projet : les toitures et les cœurs d’îlots	16
Figure 17 : Vue sur le cœur d’îlot des bâtiments 6 et 7	16
Figure 18 : Implantation des bouches incendie dans le nouveau quartier	17
Figure 19 : Implantation des locaux ordures ménagères au sein du projet	18
Figure 20 : La programmation de l’OAP secteur nord place du 18 juin	20

Tableaux

Tableau 1 : Contenu de l’étude d’impact selon le Code de l’environnement	5
Tableau 2 : Liste des parcelles cadastrales concernées par le projet	9
Tableau 3 : : Données clef du projet de construction d’un ensemble immobilier résidentiel route de la Libération	9
Tableau 4 : Grille de programmation du projet Libération	12
Tableau 5 : Estimation de la quantité de déchets produits par an par le projet Libération (Source : NEXITY et Antea Group)	18

1. Avant-propos

Le présent dossier d’étude d’impact concerne le projet de construction d’un ensemble immobilier résidentiel route de la Libération sur le territoire de la commune de Pontault-Combault, dans le département de Seine-et-Marne.

Ce document – le Tome A de l’étude d’impact - est une pièce d’introduction qui précise le contexte réglementaire de l’opération et présente l’opération d’aménagement avec tous les éléments nécessaires à l’appréciation de ses impacts qui seront développés dans le Tome C.

2. Contexte général

2.1. Origine du projet et grandes orientations

Le projet Libération répond à une consultation d’opérateurs (datant de février 2018) à l’initiative de la commune qui est propriétaire du terrain et souhaite répondre à ses objectifs de réalisation de logements dans un cadre de mixité sociale pour compenser son déficit de logement social, au sens de la loi SRU.

A cette fin, celle-ci a défini une programmation préalable et des orientations au travers de son PLU approuvé en date du 20 mai 2019.

Le secteur faisant l’objet de cette opération immobilière est destiné à permettre la mutation d’une friche existante vers de l’habitat individuel et collectif, tout en garantissant l’insertion urbaine et paysagère des futures opérations.

La parcelle est aujourd’hui occupée par des bâtiments industriels sans activité.

Les principales attentes de la collectivité dans le programme de consultation portaient sur :

- **Des orientations programmatiques** : la réalisation d’un programme immobilier sur la totalité de l’emprise à céder, comportant un minimum de 250 logements (30 maisons individuelles et 220 habitations collectives) et une répartition globale de 50% de logements en accession et 50% en logement locatif social.
- **Des orientations urbaines** à privilégier portant sur les accès à la parcelle, les aspects techniques de la voirie et le principe d’une desserte interne.
- **Des orientations environnementales et paysagères** garantissant l’insertion architecturale et paysagère avec la prise en compte de la sensibilité pavillonnaire, la présence de rideaux d’arbres et la création d’espaces verts de pleine terre.

Le groupement ELGEA/Nexity porte ce projet par le biais d’une SCCV.

Les objectifs du projet proposé au travers de l’opération immobilière sont les suivants :

- Ouvrir le projet sur la rue, en créant une façade urbaine, attractive et en connexion avec la route de la Libération,
- Développer une trame verte généreuse et continue entre les différents espaces créés et existants et permettre à chaque logement, individuel ou collectif de profiter d’espaces extérieurs qualitatifs,
- Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle priorisant l’accession à la propriété pour les primo-accédants et en réalisant des logements sociaux
- Proposer une variété d’usages avec des services communs de proximité, des espaces partagés adaptés à toutes les générations.

Ces objectifs vont contribuer à la requalification de cette entrée de ville de Pontault-Combault, identifiée au schéma directeur de l’Ile-de-France et affichée dans le PLU.

Le projet prévoit :

- 27 maisons individuelles en accession à la propriété.
- 3 maisons de logements sociaux
- 7 bâtiments collectifs comptant 129 logements sociaux, 91 logements en accession et 3 locaux d’activités d’intérêt collectif.
- Un parking sous-terrain et des places de stationnement en surface.

Le projet tend également à développer aux mieux le vivre ensemble et le partage en proposant une offre de services communs et d’activités partagées qui répondront aux besoins de la vie quotidienne des futurs habitants, hors usages sensibles.

2.2. Porteurs du projet

Le maître d’ouvrage de l’opération est la SCCV constituée du regroupement des promoteurs Elgéa et Nexity.

Constructeur-Promoteur, **Elgéa** développe depuis 2009 une vision innovante, basée sur un nouveau modèle économique. Entreprise engagée, Elgéa cherche à faire évoluer les règles du marché pour répondre au contexte sociétal actuel.

Nexity représente environ 10 000 collaborateurs pour un CA de 4,1 milliards d’euros en 2018. Nexity cherche à créer de la valeur et être utile pour la société à travers les activités du groupe (politique RSE).

2.3. Contexte réglementaire

2.3.1. Projet soumis à permis de construire - PC

En application des articles R.421-1 et suivants du Code de l’urbanisme, les constructions nouvelles telles que le projet Libération doivent être précédées de la délivrance d’un permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l’utilisation des sols, à l’implantation, la destination, la nature, l’architecture, les dimensions, l’assainissement des constructions et à l’aménagement de leurs abords et s’ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d’utilité publique.

Un permis de construire comprenant ou non des démolitions a été déposé le 18/06/19.

2.3.2. Projet soumis à l’examen au cas par cas

Le projet envisagé entre dans la catégorie travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains définies à l’annexe de l’article R122-2 du Code de l’Environnement (modifié par Décret n°2019-190 du 14 mars 2019 - art. 6) et sa rubrique 39 concernant les travaux, constructions et opérations d’aménagement.

La surface de plancher prévue dans le cadre du projet est d’environ 18 302,4 m². La surface cadastrale du terrain d’assiette est de 18 720 m².

En raison de ses caractéristiques, le projet est soumis à procédure de « cas par cas ». La Société Civile de Construction Vente PONTAULT COMBAULT LIBERATION, Maître d’Ouvrage de l’opération a donc fait une demande d’examen au cas par cas pour le projet route de la Libération auprès de la Préfecture du Seine et Marne.

L’avis de l’autorité Environnementale se prononçant pour la réalisation d’une étude d’impact a été rendu le 13 février 2019.

2.3.3. Évaluation environnementale

L’évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l’environnement dans l’élaboration d’un projet. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l’administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné. Il sert aussi à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l’environnement du projet, du plan ou du programme et permet d’analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L’évaluation environnementale est un processus constitué par :

- la réalisation d’une étude d’impact par le maître d’ouvrage ;
- l’examen, par l’autorité compétente pour autoriser le projet, de l’ensemble des informations présentées dans l’étude d’impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d’ouvrage ;

- les consultations de l’autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que du public ;
- une décision d’autorisation du projet répondant aux conditions définies à l’article L122-1-1 du code de l’environnement. Ainsi l’autorité compétente pour délivrer cette décision prescrit, sur la base des propositions du maître d’ouvrage et des avis recueillis, les mesures d’évitement, réduction et/ou compensation que devra respecter le maître d’ouvrage et précise les modalités du suivi des incidences du projet sur l’environnement et la santé humaine.

2.3.4. Périmètre de l’étude d’impact

L’article L.122-1 III du code de l’environnement stipule que « Lorsqu’un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l’espace et en cas de multiplicité de maîtres d’ouvrages, afin que ses incidences sur l’environnement soient évaluées dans leur globalité ».

C’est aujourd’hui la première étude d’impact relative au projet Libération.

L’étude d’impact porte donc sur la construction de :

- 7 bâtiments collectifs comptant 129 logements sociaux et 91 logements à l’accession
- 27 maisons individuelles en accession à la propriété,
- 3 maisons pour le social,
- parkings,
- 3 locaux d’activités d’intérêt collectif.

2.3.4.1. Contenu de l’étude d’impact

L’article R122-5 du Code de l’environnement en vigueur depuis 2017 définit le contenu de l’étude d’impact. Le tableau confirme la complétude de l’étude en localisant chacun des éléments réglementaires dans le dossier.

Tableau 1 : Contenu de l’étude d’impact selon le Code de l’environnement

Obligations réglementaires	Chapitre
1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l’objet d’un document indépendant	RNT
2° Une description du projet, y compris en particulier : – une description de la localisation du projet ; – une description des caractéristiques physiques de l’ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d’utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ; – une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l’utilisation d’énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ; – une estimation des types et des quantités de résidus et d’émissions attendus, tels que la pollution de l’eau, de l’air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement	Tome A
3° Une description des aspects pertinents de l’état actuel de l’environnement, dénommée “scénario de référence”, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu’un aperçu de l’évolution probable de l’environnement en l’absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles	Tome A et B
4° Une description des facteurs mentionnés au III de l’article L. 122-1 susceptibles d’être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l’eau, l’air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage	Tome B

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d’avoir sur l’environnement résultant (directs, indirects, secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs), entre autres : a) De la construction et de l’existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ; b) De l’utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l’eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ; c) De l’émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l’élimination et la valorisation des déchets ; d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l’environnement e) Du cumul des incidences avec d’autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l’utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l’environnement susceptibles d’être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l’étude d’impact : – ont fait l’objet d’une étude d’incidence environnementale au titre de l’article R. 181-14 et d’une enquête publique ; – ont fait l’objet d’une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l’autorité environnementale a été rendu public Sont exclus les projets ayant fait l’objet d’un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d’autorisation est devenue caduque, dont l’enquête publique n’est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d’ouvrage f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique g) Des technologies et des substances utilisées.	Tome C
6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l’environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d’accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l’environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d’urgence	Tome C
7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d’ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l’environnement et la santé humaine	
8° Les mesures prévues par le maître de l’ouvrage pour : – éviter les effets négatifs notables du projet sur l’environnement ou la santé humaine et réduire les effets n’ayant pu être évités ; – compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l’environnement ou la santé humaine qui n’ont pu être évités ni suffisamment réduits. S’il n’est pas possible de compenser ces effets, le maître d’ouvrage justifie cette impossibilité. La description de ces mesures doit être accompagnée de l’estimation des dépenses correspondantes, de l’exposé des effets attendus de ces mesures à l’égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5°	Tome C
9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d’évitement, de réduction et de compensation proposées	Tome C
10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l’environnement	Tome C
11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l’étude d’impact et les études ayant contribué à sa réalisation	Tome C
V. – Pour les projets soumis à une étude d’incidences en application des dispositions du chapitre IV du titre Ier du livre IV, le formulaire d’examen au cas par cas tient lieu d’évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu’il permet d’établir l’absence d’incidence sur tout site Natura 2000. S’il apparaît après examen au cas par cas que le projet est susceptible d’avoir des incidences significatives sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ou si le projet est soumis à évaluation des incidences systématique en application des dispositions précitées, le maître d’ouvrage fournit les éléments exigés par l’article R. 414-23. L’étude d’impact tient lieu d’évaluation des incidences Natura 2000 si elle contient les éléments exigés par l’article R. 414-23	/

3. Présentation de l’opération

3.1. Caractéristiques générales de l’opération

3.1.1. La localisation du site

Le projet Libération est situé sur la commune de Pontault-Combault, en bordure de la route de la Libération, un des grands axes dynamiques de la commune.

Le terrain concerné se situe au Sud du centre-ville de la commune et est directement connecté à la Francienne via l’échangeur situé au bout de la route de la Libération.

Le site du projet est délimité :

- Au Nord et à l’Ouest par des lotissements de type pavillonnaire,
- Au Sud par la route de la Libération,
- A l’Est par la parcelle de l’entreprise GOFFI.

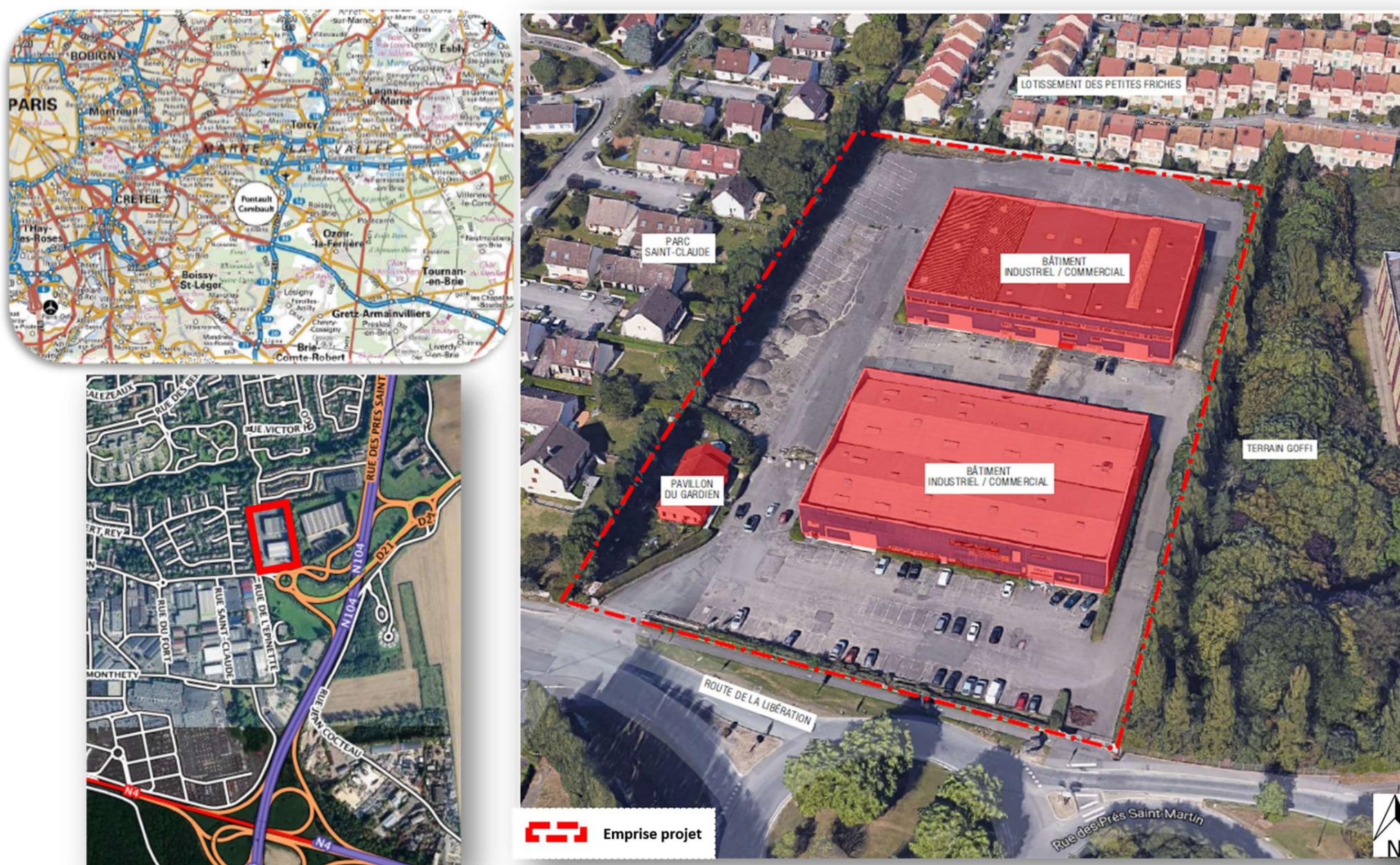


Figure 1 : Localisation du site du projet

3.2. L'occupation actuelle du site

Le site du projet est actuellement occupé par un espace bitumé où se tiennent trois bâtiments :

- Deux entrepôts d'activités inoccupés d'environ 2 400 m² chacun d'emprise au sol
 - Le premier entrepôt en premier rang est divisé en deux cellules.
 - Un second entrepôt en fond de parcelle.
- le pavillon du gardien de 140m² en limite Ouest,
- un alignement de peupliers et de boisement contigu à l'Ouest
- une servitude dite « de l'Épinette » type ru enterré est située à l'Ouest du terrain, où se situera une coulée verte.

L'ensemble des constructions (bâti et enrobés bitumeux) a vocation à être démoli pour permettre la réalisation du projet.



Figure 2 : Photographie du pavillon du gardien (Source : Diagnostic déchets avant démolition)



Figure 3 : plan de repérage des photographies de la zone d'implantation (dossier de demande de permis de construire)



VUE 1
VUE DEPUIS L'ANGLE SUD OUEST DE LA PARCELLE COTE ROUTE DE LA LIBERATION



VUE 2
VUE DEPUIS L'ANGLE NORD OUEST DE LA PARCELLE VERS LE SUD



VUE 3
VUE DEPUIS L'ANGLE NORD OUEST DE LA PARCELLE VERS L'EST



VUE 4
VUE DEPUIS L'ANGLE NORD EST DE LA PARCELLE VERS L'OUEST

Figure 4 : Photographies de la zone d'implantation (Source : dossier de demande de permis de construire)

3.3. Références cadastrales et maîtrise foncière

L’emprise foncière dédiée au projet Libération concerne les parcelles cadastrales identifiées dans le tableau suivant.

Tableau 2 : Liste des parcelles cadastrales concernées par le projet

Section	Parcelle	Surface totale de la parcelle (m ²)	Surface occupée le projet (m ²)
AV	000 AV 587	17 398 m ²	17 398 m ²
	000 AV 691	1 322 m ²	1 322 m ²
	TOTAL	18 720 m²	18 720 m²

L’emprise du projet occupera la superficie totale des deux parcelles concernées, soit 18 720 m².

La figure suivante illustre l’emprise cadastrale du projet.



Figure 5 : Emprise cadastrale du projet (Source : dossier de demande de permis de construire)

3.4. Données clefs du projet

Tableau 3 : : Données clef du projet de construction d’un ensemble immobilier résidentiel route de la Libération

Éléments constitutifs du projet	Nombre, superficie, hauteur ou dimensions
Emprise au sol du projet	18 720 m²
Surface De Plancher totale (SDP) des constructions	18 302,4 m ²
Niveau de référence du projet	Niveau de référence du projet rez-de-chaussée : 97,9 à 99,1 m NGF Niveau de référence des espaces publics : 97 à 100 m NGF Niveau du dernier sous-sol : 94 à 95,8 m NGF
Hauteur maximale du projet	15 m à 16,5 m selon les endroits
Superficie des espaces végétalisés	Les espaces de pleine terre : 4 115m ² Les espaces végétalisés RDC : 1 845 m ² pondération à 0,5, soit 923m ² Les toitures végétalisées : 1 558 m ² pondération à 0,5, soit 779 m ² .
OCCUPATION	
Bâtiments d’habitation	7 bâtiments collectifs comptant : ○ 129 logements sociaux ○ 91 logements à l’accession
Maisons individuelles	30 maisons comptant : ○ 27 maisons individuelles en accession à la propriété ○ 3 maisons – logements sociaux
Locaux d’activités d’intérêt collectif	3
PARKING/STATIONNEMENT	
Stationnement privé	332 places au R-1 36 garages clos (27 + 9) 27 places en aérien (maisons)
Stationnement public pour les résidents	27 places en aérien le long de la future voie de l’opération 5 places en aérien pour les locaux d’activité
VOIRIE	
Linéaire de voirie créé	375 ml



Figure 6 : Plan masse du projet (Source : SCCV Pontault Combault Libération)



Figure 7 : Vue aérienne du projet depuis la route de la Libération (Source : Dossier de demande de permis de construire)



Figure 8 : Vue du projet depuis le jardin central (Source : dossier de demande de permis de construire)



Figure 9 : Coupes longitudinales du projet Libération (Source : SCCV Pontault Combault Libération)

3.6. Description du projet

3.6.1. L’organisation générale du projet

Le secteur faisant l'objet de cette opération immobilière est destiné à permettre la mutation d’une friche existante vers de l'habitat individuel et collectif, tout en garantissant l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations.

La parcelle est aujourd'hui occupée par des bâtiments industriels sans activité. Le projet se situe au croisement de plusieurs tissus urbains : pavillonnaire au Nord et à l'Ouest, économique et commercial à l'Est et au Sud-Ouest. Au sud, les terrains occupés par le SDIS sont séparés du projet par le giratoire d'accès à la route de la Libération et à la RN104. Le site présente un potentiel pour rétablir des continuités visuelles et fonctionnelles entre ces espaces.

Les objectifs du projet au travers de l'opération immobilière sont les suivants :

- Ouvrir le projet sur la rue, en créant une façade urbaine, attractive et en connexion avec la route de la Libération,
- Développer une trame verte généreuse et continue entre les différents espaces créés et existants et permettre à chaque logement, individuel ou collectif de profiter d'espaces extérieurs qualitatifs,
- Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle priorisant l'accession à la propriété pour les primo-accédants et en réalisant des logements sociaux
- Proposer une variété d'usages avec des services communs de proximité, des espaces partagés adaptés à toutes les générations.

Ces objectifs vont contribuer à la requalification de cette entrée de ville de Pontault-Combault, identifiée au schéma directeur de l'Ile-de-France et affichée dans le PLU.

3.6.1.1. La création d’une mixité intergénérationnelle et sociale en priorisant l’accession à la propriété pour les primo-accédants

Le projet regroupe un total de 250 logements.

La programmation sociale compte 127 logements répartis dans 3 bâtiments de logements collectifs et 3 maisons individuelles comptant 5 logements.

Le programme d’accession compte quant à lui 118 logements répartis dans 4 bâtiments et 27 maisons individuelles.

La conception du projet repose sur la volonté de proposer une qualité de vie aux futurs habitants et familles en cherchant à leur offrir un environnement accueillant et adapté à leurs besoins, en facilitant la cohabitation par la possibilité, pour chaque logement, de bénéficier d’un lieu de vie et d’espaces extérieurs de qualité, privés ou partagés.

Le projet tend à développer au mieux le vivre-ensemble et le partage en proposant une offre de services communs et d’activités partagées. Trois locaux de 136m², 76m² et 75m² permettant d’accueillir, par exemple, des associations seront à pourvoir pour développer une offre de proximité.

Les espaces publics sont également conçus dans le sens d’une mixité intergénérationnelle et sociale : les habitants auront à leur disposition des espaces extérieurs généreux, accessibles et des jardins potagers surélevés accessibles à tous les résidents.



Figure 10 : La répartition du programme social et accession

Le tableau suivant présente les caractéristiques prévisionnelles de la répartition des logements dans chacun des bâtiments.

Tableau 4 : Grille de programmation du projet Libération

	BÂTIMENT 1 Social	BÂTIMENT 2 Social	BÂTIMENT 3 Social	BÂTIMENT 4 Accession	BÂTIMENT 5 Accession	BÂTIMENT 6 Accession	BÂTIMENT 7 Accession	MAISONS Social	MAISONS Accession	Total
T1	0	1	-	-	5	2	-	1	-	9
T2	1	2	-	-	-	3	-	-	-	7
T3	6	6	-	-	10	9	5	2	1	38
T4	1	2	-	-	1	3	2	1	17	27
T5	-	0	-	-	2	3	-	1	-	6
T6	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
sous-total	9	12	-	-	17	21	8	4	18	88
T1	1	2	-	-	2	1	-	0	-	7
T2	2	5	7	-	-	2	-	-	-	16
T3	12	11	6	5	5	5	2	1	0	45
T4	3	5	4	4	0	2	1	0	9	26
T5	-	1	1	3	1	1	-	0	-	7
T6	-	-	-	1	-	-	0	-	-	1
sous-total	17	24	17	12	9	10	3	1	9	102
T1	1	2	-	-	-	-	-	-	-	2
T2	2	4	7	-	-	-	-	-	-	12
T3	9	8	6	5	-	-	-	-	-	28
T4	2	4	4	4	-	-	-	-	-	13
T5	-	1	1	3	-	-	-	-	-	4
T6	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
sous-total	13	18	17	12	-	-	-	-	-	60
	39	54	34	24	26	31	10	5	27	250

3.6.2. Les choix architecturaux : volumes, matériaux et couleurs

D’une façon générale l’écriture architecturale est fluide et les séquences de bâti s’enchaînent harmonieusement les unes aux autres.

Le projet s’appuie sur une expression architecturale particulière tirant partie de l’exposition Sud au droit de la route de la Libération. Il propose une nouvelle image qualitative d’entrée de ville aérée, mêlant maisons de ville, des maisons de toits et des jardins posés sur des bâtiments collectifs.

L’architecture comme la scénographie urbaine visent à l’insertion la plus harmonieuse possible du projet dans l’environnement existant.

L’implantation des nouveaux bâtiments tient compte du bâti existant, en développant des hauteurs et des typologies cohérentes avec les constructions limitrophes :

- Les bâtiments collectifs, en R+3 +attique, sont implantés le long de la limite Est, bénéficiant d’une large ouverture paysagère, ainsi que sur la limite Sud, le long de la Route de la Libération. Ils s’organisent tantôt en L, tantôt en U afin de délimiter deux grands cœurs d’îlot végétalisés.
- Les 27 maisons individuelles sont implantées le long des franges Ouest et Nord, en voisinage du tissu pavillonnaire existant.
- Trois maisons individuelles et un bâtiment de taille intermédiaire sont implantés en cœur d’îlot afin de créer une transition douce et harmonieuse entre la partie collective et l’ensemble pavillonnaire.

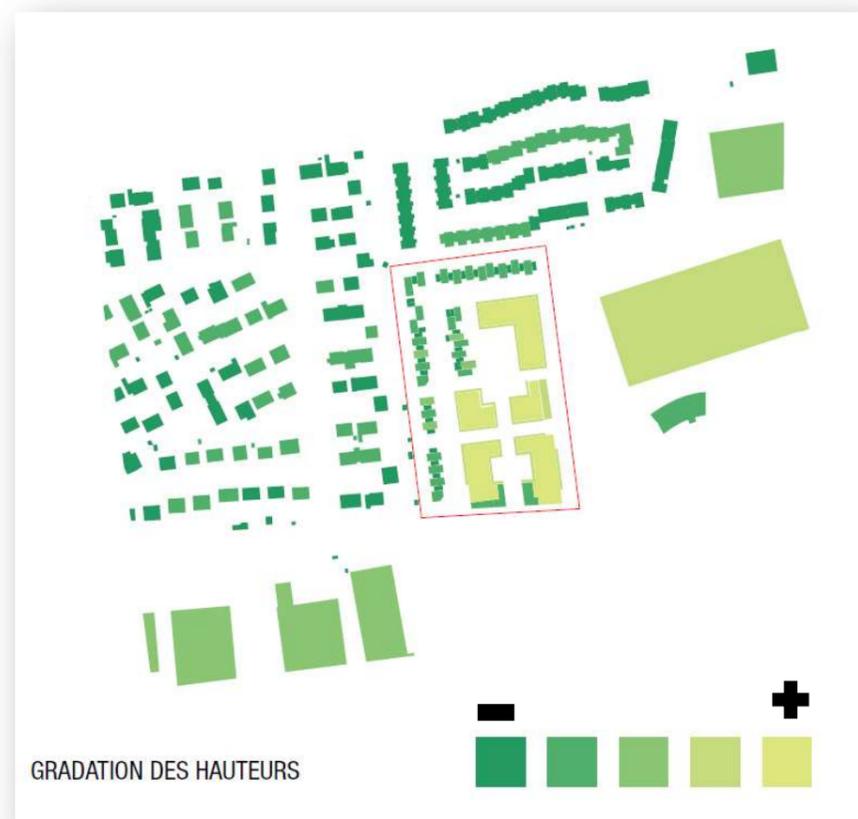


Figure 11 : Gradation des hauteurs du projet

Les constructions seront réalisées en béton armé. Les murs seront revêtus d’une alternance d’enduit blanc, beige et de terre cuite naturelle. Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte Amboise. Les menuiseries extérieures seront réalisées en PVC. Les gardes corps sont réalisés en métal laqué.

Des rappels de terre cuite naturelle et des enduits de façades sont effectués entre les sous-bassement des logements collectifs et certains pignons des maisons individuelles.

Le traitement des sols alterne avec l’utilisation de béton désactivé, des pelouses, des haies et des arbres de hautes tiges, des bacs surélevés (pour cultures et fleurs).



Figure 12 : Les matériaux des bâtiments collectifs



Figure 13 : Les matériaux des maisons individuelles

3.6.3. Les espaces publics

La vocation des espaces publics est de répondre à des moments urbains spécifiques d’une part et d’autre part de favoriser l’intégration du projet dans le tissu urbain de Pontault-Combault.

L’entrée du nouveau quartier se situe en bordure de la route de la Libération, un des grands axes dynamiques de la ville. Le projet tend donc à profiter de ce dynamisme pour créer une façade urbaine le long de la rue, regroupant plusieurs services de proximité, visibles et facilement accessibles.

L’entrée du quartier regroupe ainsi des locaux d’activité implantés le long d’une allée arborée. Ces différents locaux seront accessibles par une allée piétonne donnant sur un large porche qui permet également d’ouvrir le cœur du quartier et de créer une continuité visuelle entre l’intérieur du projet et la rue.

Le projet s’organise à partir d’une rue intérieure débouchant sur la route de la Libération, sur laquelle s’organise de part et d’autre l’accès aux maisons individuelles et à l’habitat collectif.

Une possibilité future de promenade arborée depuis la route de la Libération est prévue le long de la limite Ouest entre la partie privative des jardins des futures maisons et le mur de clôture. Cette promenade pourra permettre à long terme la connexion avec le Morbras.

Afin de favoriser l’ouverture des espaces publics il est prévu de rétrocéder les voiries à la commune, ainsi que la promenade qui longe le projet à l’Ouest.

3.6.4. Desserte et accessibilité – gestion des flux

Les accès véhicules

La circulation automobile au sein du projet s’organisera par un bouclage reliant le Sud-Ouest au Sud-Est du site. Cet axe automobile à sens unique permet de faire le tour du quartier et dessert les accès aux maisons individuelles et au parking souterrain collectif.

Afin de réduire les conflits, les accès en entrée et sorties se feront uniquement en tourne à droite. La figure présentée à droite présente la desserte et les accès projetés.

Ainsi, l’accès au site du projet se fera en tourne à droite depuis la route de la Libération, depuis une entrée située au Sud-Ouest du quartier résidentiel.

La sortie se fera vers la Rue des Prés-Saint-Martin, au Sud-Est du site.

L’entrée du projet étant décalée par rapport à l’entrée actuelle, il sera nécessaire de déplacer le feu tricolore Route de la Libération. Par ailleurs, afin d’interdire aux véhicules venant de la Route de la Libération ou de la Rue de l’Épinette d’entrer en tourne à gauche dans le projet de logements (en risquant de bloquer les véhicules tournant à gauche depuis le giratoire vers la Rue de l’Épinette), l’îlot central devra être prolongé.



Figure 14 : Vue sur la voie de desserte du quartier, à l’Ouest entre les maisons individuelles et les bâtiments 1,4 et 7



Figure 15 : Schéma des circulations entrée et sortie du projet

Les accès piétons et les flux

La voie nouvelle sera équipée de trottoirs. Sur les portions de voie où seront positionnées des places de stationnement, un seul trottoir sera réalisé.

Les entrées piétonnes des maisons individuelles et des immeubles collectifs, du parking souterrain et des cœurs d’îlots se feront depuis la nouvelle voie.

La circulation en cœur d’îlot se fera par un réseau de cheminements piétons permettant d’accéder aux espaces partagés ainsi qu’aux bâtiments 5 et 6.

A partir des parkings, des circulations verticales (ascenseurs et escaliers) desserviront les différents bâtiments.

Une piste cyclable desservira l’intérieur du site.

L’offre de stationnement

Le stationnement privé pour les futurs habitants des logements collectifs est prévu au sous-sol des bâtiments.

Un parking souterrain commun est prévu sur un niveau unique avec des rampes d’accès et de sortie dissociées sous le bâtiment 6 et sous le bâtiment 2.

Le parking comptera 332 places dont 22 places PMR, réparties comme suit :

- 208 places pour le logement collectif accession
- 123 places pour logement collectif social
- 1 place pour la copropriété logement collectif accession.

Pour chaque maison individuelle en accession, un garage clos et un emplacement de stationnement extérieur privatif sont prévus.

9 garages clos seront disponibles pour les 3 maisons et 6 logements du parc social.

Le projet prévoit également la réalisation de 27 places de stationnement public et 5 places pour les locaux d’activités le long de la future voie de l’opération. Ces places seront le plus souvent regroupées par deux et espacées pour permettre la plantation d’arbres sur le pourtour des voies. Chaque place de stationnement sera encadrée afin de délimiter les espaces de stationnement et éviter le stationnement sauvage.

Cette offre de stationnement public sera destinée au fonctionnement du quartier pour accueillir les visiteurs notamment.

De plus, des locaux vélos seront construits. La surface totale de local vélo pour le projet est de 171,00m² pour le social et 132,75m² pour l’accession.

La surface pour le social est répartie sur deux locaux.

- de 43,88m² situé dans le bâtiment 1 accessible par une allée piétonne traversant le jardin.
- de 127,42 m² situé dans le bâtiment 2 adressé sur une allée piétonne.

Pour l’accession, les locaux vélos sont mutualisés, dans un local de 129,63 m² au rez-de-chaussée des logements intermédiaires dans le bâtiment 7. Il est adressé directement sur la voie de desserte.

3.6.5. Les espaces végétalisés

Le projet prévoit la création d’environ 5 816,5 m² d’espaces végétalisés répartis entre :

- Les espaces de pleine terre : 4 115m²
- Les espaces végétalisés RDC : 1 845 m² pondération à 0,5, soit 923m²
- Les toitures végétalisées : 1 558 m² pondération à 0,5, soit 779 m².

Le projet prévoit également la plantation de 90 arbres de hautes tiges :

- 27 sur la voirie,
- 19 sur la promenade
- 33 dans les jardins privatifs
- 11 dans le cœur d’îlot.

Dans le cadre du projet, le choix des essences a été réalisé en relation avec la ville et l’association Le R.E.N.A.R.D nature environnement partenaire du projet.

Le projet développe différentes ambiances végétales qui permettent de diversifier les usages.

Ainsi, sur les limites Ouest et Nord de l’emprise du projet, **la promenade** est engazonnée et plantée. Cette coulée verte a été conçue comme un corridor écologique, visant à terme de faire la connexion avec le Morbras. L’alignement de peupliers existant sera dans sa majorité conservé. Une concertation est menée avec l’association Le Renard pour le maintien des arbres selon leur état phytosanitaire.

Cet espace arboré est prolongé par **les jardins privés** engazonnés plantés d’un arbre de haute tige par jardin.

De plus, les façades des maisons individuelles sont mises à distance de la voie de desserte par **un jardin ouvert** en pleine terre.

La voirie de desserte est bordée d’une bande de stationnement qui intègre toutes les deux places en moyenne des arbres de hautes tiges. Cette disposition permet de créer un masque végétal entre les bâtiments collectifs et la voirie.

Les circulations principales en **cœur d’îlots** sont réalisées en béton désactivé, les secondaires en pavés enherbés pour privilégier la perméabilité du sol.

Tout le cœur d’îlot est végétalisé par un tapis de pelouse agrémenté d’arbres et de jardins potagers surélevés.

Les espaces plantés d’arbustes permettent de délimiter naturellement les terrasses privatives des logements et les espaces partagés. Les arbres à haute tige seront majoritairement plantés dans la partie en pleine terre.

Des espaces végétalisés au-dessus du **parking** sont également prévus avec un minimum de 40 cm de terre végétale.

Des toitures végétalisées seront aménagées sur les bâtiments 3 ,4, 5 et 6 avec un substrat minimum de 20 cm. Les toitures des garages des maisons individuelles seront également végétalisées.

Le traitement paysager a été composé selon un schéma de cohérence d’ensemble offrant aux espaces verts un rôle prépondérant au sein du projet. Ils sont non seulement garants d’intimité pour les logements, mais également d’une continuité visuelle et physique au sein même du quartier. La mutation de ce secteur permet l’aménagement d’espaces extérieurs qualitatifs participant au caractère paysager des quartiers qui l’encadrent.

Conformément aux exigences du PLU, le projet respecte les 30% de surface d’espaces verts.



Figure 16 : Espaces végétalisés au sein du projet : les toitures et les cœurs d'îlots



Figure 17 : Vue sur le cœur d'îlot des bâtiments 6 et 7

3.6.6. Energie sur le site

Les besoins en énergie du site sont couverts par l'électricité pour la production d'Eau Chaude Sanitaire et le gaz pour le chauffage.

3.6.6.1. Alimentation électrique

Le projet d'aménagement Libération sera raccordé au réseau électrique d'EDF HTA qui passe en périphérie de l'opération dans la route de la Libération.

Deux postes de distribution publics seront implantés.

Les besoins totaux en électricité estimés à 36 kVA couvrent :

- l'éclairage,
- l'alimentation électrique courante,
- la ventilation (la VMC des sanitaires pour l'ensemble du programme).

3.6.6.2. Alimentation en gaz

Le projet sera raccordé au réseau de gaz qui passe en périphérie de l'opération, route de la Libération.

Le gaz constitue l'énergie prévue pour le chauffage des bâtiments.

Une chaudière individuelle Gaz à condensation est prévue pour l'ensemble des logements (individuels et collectifs) pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage

3.6.6.3. Production d'énergie

Grâce à une toiture photovoltaïque, on récupère l'énergie solaire pour la transformer en courant électrique.

Des tuiles panneaux photovoltaïque sont prévues sur les bâtiments 1 et 7. Elles permettront d'alimenter une partie des besoins des parties communes.

Des tuiles photovoltaïques sont également prévues pour les maisons individuelles.

La production d'énergie est estimée à 1 377 kVA.

3.6.7. Gestion des eaux

Les réseaux seront posés en tranchées communes sous espaces libres et réalisés conformément aux directives des services concédés.

3.6.7.1. Eau potable

Les besoins en eau identifiés sur le projet Libération sont les suivants (hors défense incendie) :

- Besoins en eau potable des bâtiments, pour la robinetterie, les sanitaires, etc ;
- Besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts ;
- Nettoyage des sols à l'intérieur des bâtiments et extérieurs.

Sur la base d'une consommation de 120 l/j/habitant (consommation moyenne des parisiens), la consommation d'eau potable peut être estimée à 83 400 Litres par jours.

Le projet prévoit de dévier le réseau Ø350 existant sur le terrain et une conduite Ø150 viendra compléter le maillage entre la canalisation déviée et la canalisation Ø150 existante rue de la Libération.

Chaque maison sera équipée d'un compteur particulier.

Un branchement vers le local eau situé en sous-sol sera destiné à l'alimentation des collectifs.

3.6.7.2. Rejets d'eaux usées

La collecte des eaux sera séparative. Le réseau d'eaux usées sera raccordé en amont du terrain au niveau de la rue Libération via une pompe de relevage avant d'être dirigé pour traitement vers la station d'épuration Paris Seine Amont.

3.6.7.3. Gestion des eaux pluviales

En situation future, les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales de la ville de Pontault-Combault.

La Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de Marne., concessionnaire du réseau a été associée à la définition de la gestion des eaux pluviales du projet.

La gestion des eaux pluviales a été étudiée sur la base des préconisations de la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne et du PLU de Pontault Combault :

- 3 l/s/ha de rejet calibré
- Prise en compte de la pluie d'occurrence 10 ans

L'assainissement est traité en système séparatif.

La rétention des eaux en toitures sur les parties non accessibles a été favorisée. Elle concerne les bâtiments collectifs et la majeure partie des toitures des maisons qui sont stockées sur les terrasses des garages.

De plus, une partie des toitures-rétentions a été prévue végétalisée. Cela favorisera l'abattement des premières pluies mais ne modifie pas le mode de gestion des eaux qui seront stockées dans le complexe sous végétalisation.

La gestion des eaux pluviales du projet est différente entre différentes entre les habitations individuelles et les habitations collectives au centre de la parcelle.

Les eaux des bâtiments collectifs situés sur le sous-sol font l'objet d'une rétention dans le sous-sol des bâtiments

Ces bassins sont prévus en cuve métallique de type Tubosider ou similaire. Il inclut un limiteur de débit, un séparateur à hydrocarbures en sortie de bassin, puis une station de refoulement.

Les eaux des voiries et des toitures des maisons non collectées sur les garages font l'objet d'une rétention globale sous voirie. Les eaux seront refoulées et auront pour exutoire le réseau existant de l'autre côté de la rue de la Libération.

Cette solution technique pour la partie collective a été privilégiée suite à différents facteurs :

- Une valeur de perméabilité beaucoup trop faible ($2.6 * 10^{-6} \text{m/s}$) due à la nature du terrain et notamment la présence de remblais argileux pour permettre une évacuation des eaux pluviales par infiltration,
- Des contraintes techniques trop importantes pour la mise en place d'un bassin de rétention ouvert au centre du projet collectif notamment d'un point de vue de la profondeur,
- L'impossibilité de créer un unique bassin enterré au centre des logements collectifs, le terrain central étant une zone de pleine terre il était impossible de réaliser un ouvrage souterrain.

3.6.7.4. Eaux d'extinction incendie

L'eau utilisée pour la sécurité incendie proviendra du raccordement au réseau d'eau potable.

Deux bouches incendie sont créés sur l'îlot. Ils seront installés sur le trottoir Est et Ouest de la rue de desserte créée.



Figure 18 : Implantation des bouches incendie dans le nouveau quartier

3.6.8. Gestion des déchets

3.6.8.1. La production de déchets attendue

En phase exploitation, les déchets feront l'objet de tri et d'une collecte différenciée. Les déchets produits seront : les déchets organiques, le papier et le carton, le verre, les plastiques, les métaux et les autres déchets.

Selon la programmation du projet, une estimation de la quantité de déchets (ordures ménagères, verre et emballages) a été réalisée. Cette dernière est résumée dans le tableau ci-dessous.

Tableau 5 : Estimation de la quantité de déchets produits par an par le projet Libération (Source : NEXITY et Antea Group)

	Nombre d'habitant	Litres/Par an		
		OM	Verre	emballage
Bâtiments 1	116	337 792	42 224	126 672
Bâtiments 2	161	468 832	58 604	175 812
Bâtiments 3	97	282 464	35 308	105 924
Bâtiments 4	93	270 816	33 852	101 556
Bâtiments 5	78	227 136	28 392	85 176
Bâtiments 6	98	285 376	35 672	107 016
Bâtiments 7	35	101 920	12 740	38 220
5 maisons (social)	17	49 504	6 188	18 564
27 maisons (accession)	107	311 584	38 948	116 844
Total	802	2 335 424	291 928	875 784

Ainsi, les quantités annuelles de déchets produites par l'opération d'aménagement sont estimées à **3 503 t/an** pour tous les logements confondus.

Les déchets produits par les futurs occupants des locaux d'activités (nature et volume) vont dépendre du type d'activités. A ce jour, la production de déchet générée ne peut pas être estimée mais devrait être de nature similaire à celle des logements dans sa globalité.

La fréquence de collecte en porte-à-porte sera de 3 fois par semaine pour les ordures ménagères et 1 fois par semaine pour le Verre et Emballage.

Les habitats pavillonnaires seront équipés de bacs de collecte individuels. Pour les habitats collectifs, des locaux spécifiques pour la collecte des déchets seront aménagés.

3.6.8.2. La répartition des locaux déchets

Conformément aux prescriptions du SIETOM77, le nombre de logements par typologie a permis de déterminer le nombre de bacs nécessaire au stockage des différents déchets par bâtiment et de déduire la superficie des locaux des Ordures Ménagères (OM).

Ainsi, 7 locaux OM sont prévus. Ils seront implantés à proximité immédiate des halls des bâtiments avec un accès extérieur pour sortir les bacs sans passer par les circulations communes dans la mesure du possible /faisabilité.

Une aire de présentation est aménagée en bordure de voie devant chaque local, à proximité d'une dépression charretière.

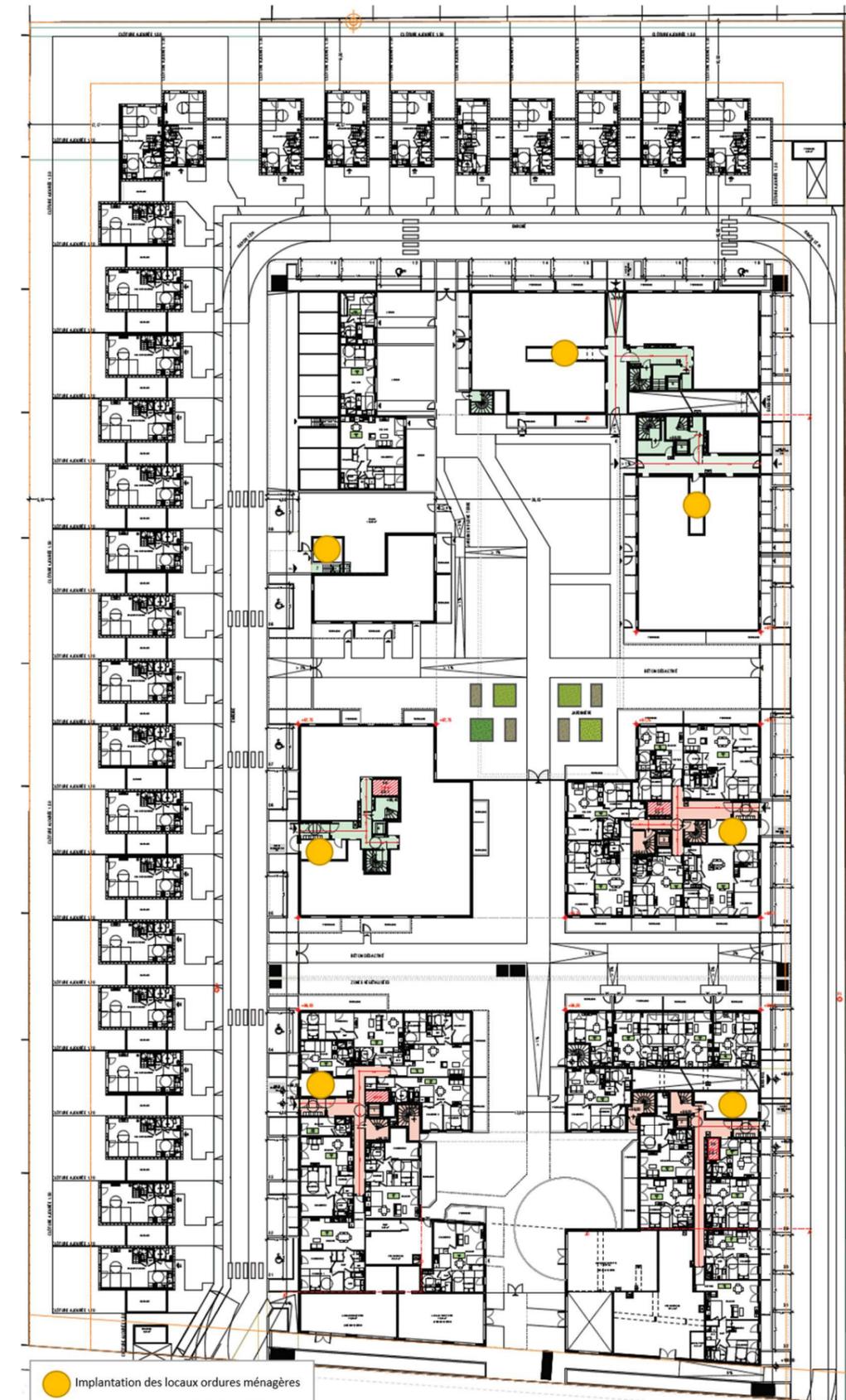


Figure 19 : Implantation des locaux ordures ménagères au sein du projet

3.6.9. Description des travaux envisagés

3.6.9.1. Le phasage et le planning prévisionnel des travaux

La durée prévisionnelle des travaux du projet de construction d’un ensemble immobilier résidentiel route de la Libération est de 38 mois. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au premier trimestre 2020 pour une fin en avril 2023.

La première phase des travaux concernera les travaux préalables de curage et désamiantage suivant la réglementation en vigueur suivi de la démolition des trois bâtiments existants sur le site (deux hangars de structure métallique et bardage et un pavillon de gardien maçonné).

Le phasage des travaux se dérouleront de la façon suivante :

- Travaux préalables de curage et désamiantage suivant la réglementation en vigueur (1 mois environ),
- Travaux de démolition de l’existant (des trois bâtiments existants sur le site et surface bétonnée) (1 mois environ) ;
- Terrassement et 1ère phase de travaux de voiries et réseaux divers (VRD)°,
- Gros œuvre : (terrassement, radier ; infrastructure, superstructure, bâtiments et maisons...)
- 2de phase des travaux VRD.

Le phasage des terrassements est présenté en annexe.

Le chantier disposera d'un accès depuis la route de la Libération au niveau de l'entrée existante qui débouche sur un carrefour à feux.

Le chantier sera accessible depuis la route de la Libération. Les futurs cantonnements seront positionnés à l’intérieur de l’emprise du chantier.

Le chantier fera l'objet d'une charte chantier propre.

3.6.9.2. L’engagement environnemental du chantier

Dans le cadre de sa politique de développement durable, le maître d’ouvrage s’est engagé dans une démarche volontaire de généralisation des « chantiers éco-responsables » répondant à trois enjeux principaux :

- **La maîtrise des coûts** : réduction des consommations d’eau et d’électricité, réduction des coûts d’enlèvement et de stockage des déchets ;
- **La protection de l’environnement** : protection des sols, maîtrise des produits dangereux, tri et valorisation des déchets, propreté sur les chantiers ;
- **L’exemplarité** : acceptabilité des chantiers par les riverains grâce à un contrôle des nuisances.

La charte chantier éco-responsable est contractuelle et engage à ce titre les entreprises de travaux durant toutes les étapes du chantier : de la préparation du chantier à la phase de travaux, jusqu’à la levée des réserves.

Le maître d’œuvre d’exécution (MOEX) est le pilote du chantier éco-responsable.

A ce titre, il est

- l’interlocuteur privilégié du maître d’ouvrage dans le cadre du suivi et du respect de cette charte ;
- en charge du suivi des dispositions spécifiques au chantier éco-responsable ;
- en charge de l’application des pénalités lorsqu’il le juge nécessaire.

Il a à sa disposition des supports de suivi du chantier éco-responsable.

Le pilote du chantier éco-responsable est responsable de collecter, stocker et classifier l’ensemble des données à caractère environnementale nécessaires à la justification d’un chantier à faibles nuisances (Bordereau de suivi des déchets, FDES...).

Ce pilote du chantier vert sera également le garant du respect des mesures prescrites.

4. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET ET LES VARIANTES ETUDIÉES

4.1. Justification du projet

Le secteur Nord de la place du 18 Juin a été identifié par la ville de Pontault-Combault comme un des secteurs stratégiques de mutabilité des tissus économiques enclavés ou en friche existante appelés à évoluer.

Dans ces différents secteurs qui concernent les « anciennes zones économiques de Pontault-Combault », le développement de nouveaux logements et la création d’équipements y sont envisagés. Le transfert ou le développement de l’activité économique est désormais prévu au sein des importantes zones AU à l’écart des zones à dominante résidentielle et porté par Paris Val de Marne sur les terrains à l’est de la Francilienne dans l’extension des ZAE de Pontillault et Cocteau.

Pour la ville, le terrain doit pouvoir répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de développement qui ont été traduits dans le PLU au travers différentes OAP sectorielles.

L’OAP secteur nord place du 18 juin qui concerne le projet développe une orientation d’aménagement et de programmation spécifique. Celle-ci comprend des dispositions tant programmatiques qu’environnementales pour assurer une évolution qualitative et équilibrée de ce secteur en entrée de ville. La ville entend par ailleurs répondre au travers de la mise en œuvre des secteurs d’OAP à une part de l’effort nécessaire pour répondre à ses obligations légales vis-à-vis de la loi SRU.

Le parc social ne représente que 17,6 % des logements au lieu des 25% exigibles et la ville a fait l’objet d’un constat de carence assujettie d’une amende. De ce fait la ville s’est engagée dans des plans triennaux avec un objectif de réalisation de 345 logements pour la période 2017-2019 sur le territoire communal. L’OAP place du 18 juin prévoit de participer à l’effort de rééquilibrage.

Les occupations économiques antérieures présentes sur les terrains du projet ayant désormais cessé toute d’activité, la ville de Pontault-Combault a acquis le terrain et a organisé pour répondre à ses objectifs de requalification du quartier une consultation de promoteurs.

4.2. La programmation de l’OAP secteur nord place du 18 juin

En remplacement de l’activité déclinante sur ces terrains en entrée de ville, la ville souhaite mettre en œuvre la mutation du secteur Nord Place du 18 Juin afin d’accompagner la mutation fonctionnelle et morphologique des abords de la Route de la Libération.

L’OAP secteur nord place du 18 juin prévoit à cette fin une programmation à dominante habitat, qui doit rétablir une continuité avec le tissu résidentiel existant. Pour répondre à cet objectif, 250 nouveaux logements doivent être créés avec une mixité sociale et fonctionnelle. Le programme et le document graphique de l’OAP ont donc servi de cadre programmatique à la consultation des promoteurs.



Figure 20 : La programmation de l’OAP secteur nord place du 18 juin

4.3. Les variantes ou évolutions du projet

Si dans le cadre de la consultation de promoteur établie sur la base de la programmation de la ville, le maître d’ouvrage se devait de respecter la programmation, il a toutefois pu préciser et développer les éléments attendus dans son projet.

Du point de vue des accès et en concertation avec les représentants de la municipalité, le double raccord initialement prévu a bien été maintenu mais il se traduit par un sens unique de circulation pour mieux répartir les flux d’entrée et de sortie des véhicules.

La programmation à dominante résidentielle de type individuelle et collective a été précisée que ce soit au niveau des morphologies proposées que des gabarits réels qui vont être mis en œuvre. La thématique de la présence des toitures esquissée dans le document graphique de l’OAP de la ville est devenu un des éléments prépondérants de la composition avec une déclinaison de « maisons de toit » en attique des collectifs.

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. Les emprises minimales de pleine terre qui figurent au document graphique de l’OAP au cœur des collectifs sont bien présentes et sont par ailleurs accompagnées de toitures végétalisées pour augmenter la part de la végétalisation dans le projet.

Les ruptures de bâti esquissées dans le document graphique dans les secteurs d’implantation des constructions de l’OAP sont renforcées. Les collectifs sont plus fractionnés qu’initialement prévu dans l’OAP et ménagent des perméabilités piétonnes et des espaces de respiration plus importants.

Une réserve de terrain est bien prévue au-delà des jardins privés des maisons individuelles pour réaliser la continuité écologique et permettre l’éventuelle circulation douce (évoquée dans l’OAP en limite Ouest) quand son débouché sera assuré (si celle-ci venait à être mise en œuvre en concertation avec les différents riverains). Cette bande de terrain est

réservée également pour prendre en compte la protection du passage d’un fossé ou d’un réseau d’assainissement pluvial à maintenir dans les documents graphiques du PLU (même si ce réseau n’a pu être reconnu sur site que ce soit sous la forme d’un fossé ou d’une buse.)

Sur les différents aspects environnementaux évoqué dans l’OAP, les études qui ont accompagnées l’approfondissement du projet ont permis de prendre en compte les enjeux environnementaux en présence.

Le projet prend en compte les risques d’aléas gonflements des argiles par des préconisations constructives spécifiques. L’hydrographie et les risques de remontée de nappe sont pris en compte réduisant ainsi le sous-sol à un niveau au lieu de deux prévus initialement.

Le renforcement de la végétation est bien prévu. Les enjeux paysagers ont fait l’objet d’une attention particulière avec une architecture adaptée au contexte d’entrées de ville et à la vocation résidentielle du quartier. Les aspects sites et sols pollués, circulation, bruit, et la qualité de l’air qui figurent dans l’OAP ont été pris en compte dans l’élaboration et l’évolution du projet.

La répartition diversifiée des logements (maisons de ville, T2 au T5) répond à la fois aux besoins sociaux de la collectivité et aux jeunes actifs. Ce programme permet de participer aux rééquilibrages des logements collectifs au sein d’un environnement à dominante pavillonnaire à Pontault Combault.

De plus, les typologies de logements proposés témoignent d’une volonté d’offrir des produits adaptés au niveau de revenu des ménages de Pontault Combault et éventuellement des communes aux alentours.