



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'aménagement
de la zone d'activités de Pontillault
à Pontault-Combault (77)**

**N°012002/A P
du 23/03/2026**



Plan masse de la zone d'activités du Pontillault à Pontault-Combault (77), le projet concerne deux permis d'aménager (94 965 m² et 42 914 m²) pour une extension de 15 ha de la zone d'activités actuelle qui est située sur les communes de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie sur 65 ha environ. L'opération vise à la création de voiries, de réseaux et de 19 lots dont 2 lots principaux de 5 941 m² et 18 968 m².

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement de la zone d'activités de Pontillault, situé à Pontault-Combault, porté par la Société civile immobilière du Siècle. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure visant deux permis d'aménager.

Ce projet concerne l'extension de la zone d'activités du Pontillault qui s'étend sur 65 ha environ entre les communes de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie. Le projet se situe en Seine-et-Marne, en limite est de la commune de Pontault-Combault, à proximité de la commune de Roissy-en-Brie. Le site de l'extension est composé de terres agricoles, il est situé au sud de la zone d'activité actuelle et enclavé entre la route N4 à l'ouest et des champs cultivés et boisements au sud-est. Le projet global vise à la viabilisation de lots destinés à l'accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles sur un terrain de 15 ha et prévoit à terme une surface de plancher de 12,7 ha. Selon le plan du projet global, le projet concerne deux permis d'aménager (94 965 m² et 42 914 m²) couvrant la totalité du périmètre du projet. Le découpage du projet prévoit la création de 19 lots dont 13 lots de surface comprise entre 641 et 920 m², 4 lots de surface comprise entre 1 582 et 2 876 m² et 2 lots principaux de surface correspondante de 5 941 m² et 18 968 m². Le projet est situé sur des terrains agricoles. Le site est bordé à l'est par le Bois des Berchères, à l'ouest par la Francilienne (N 104), au nord par la zone d'activité du même nom et au sud par des espaces agricoles, des liaisons écologiques à renforcer sont identifiées à proximité.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les mobilités, la biodiversité, et le paysage.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- d'intégrer les résultats de l'étude d'optimisation de la densité de la zone d'activités du Pontillault existante et de justifier les besoins globaux associés au projet ;
- de préciser la part des activités de logistiques et leur répartition au sein du projet d'extension de la zone d'activité et les incidences attendues en termes de flux motorisés (intensité, répartition) et d'évaluer les potentiels et besoins de développement des parcours de mobilités actives et de report modal au sein de la zone d'activités et de son extension associés au développement du quartier de la gare d'Emerainville - Pontault-Combault ;
- d'évaluer l'articulation du projet d'extension de la zone d'activité avec les projets favorables à la biodiversité développés dans le cadre de mesures compensatoires à proximité immédiate et rapprochée du site ;
- de réaliser une étude paysagère du projet incluant la définition d'objectifs de qualité paysagère du projet d'entrée de ville et la production de photomontages appropriés.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
3.2. Mobilités et transports.....	13
3.3. Biodiversité.....	14
3.4. Paysage.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la mairie de Pontault-Combault pour rendre un avis sur le projet d'aménagement de la zone d'activités du Pontillault, porté par la Société civile immobilière du Siècle, situé à Pontault-Combault (Seine-et-Marne) et sur son étude d'impact datée de septembre 2025.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b du tableau annexé à cet article) dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 11 mars 2026 à Clara HERER, la compétence à statuer sur le projet d'aménagement de la zone d'activités du Pontillault.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

Dirif	Direction interdépartementale des routes d'Ile-de-France
EE	Évaluation environnementale, présente une analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Elle indique les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis envisagés du point de vue de l'environnement et de la santé
EI	Étude d'impacts
Enaf	Espaces naturels, agricoles ou forestiers
ERC	« Éviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement et la santé
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation, permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement dans le PLU
PGRI	Plan de gestion du risque inondation
PDMIF	Plan des mobilités d'Ile-de-France
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal), document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
RNT	Résumé non technique
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage/Sage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux/Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
ZA/ZAÉ	Zone d'activités/Zone d'activités économiques

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet est situé sur la commune de Pontault-Combault (Seine-et-Marne), au sud-ouest de la zone d'activités économiques (ZAE) existante du Pontillault couvrant 65 ha. Le secteur de Pontillault est desservi dans sa partie Nord par deux arrêts de la ligne de bus A permettant de le relier aux gares RER E d'Émerainville – Pontault-Combault (2,7 km au nord) et de Roissy-en-Brie (4 à 5 km).

Le projet consiste à étendre la ZAE sur une surface de 15 ha aujourd'hui constituée de terrains agricoles appartenant à une exploitation céréalière de 220 ha. Le site se trouve sur des parcelles Aua du plan local d'urbanisme (PLU), entre la RN104 dite la « Francilienne » à l'ouest, le Bois des Berchères à l'est, et au sud par des espaces agricoles qui le séparent du lac du Cocq et de la rivière du Morbras. L'accessibilité au site se fait au nord depuis l'échangeur 14 et au sud depuis la sortie 15 de la Francilienne.

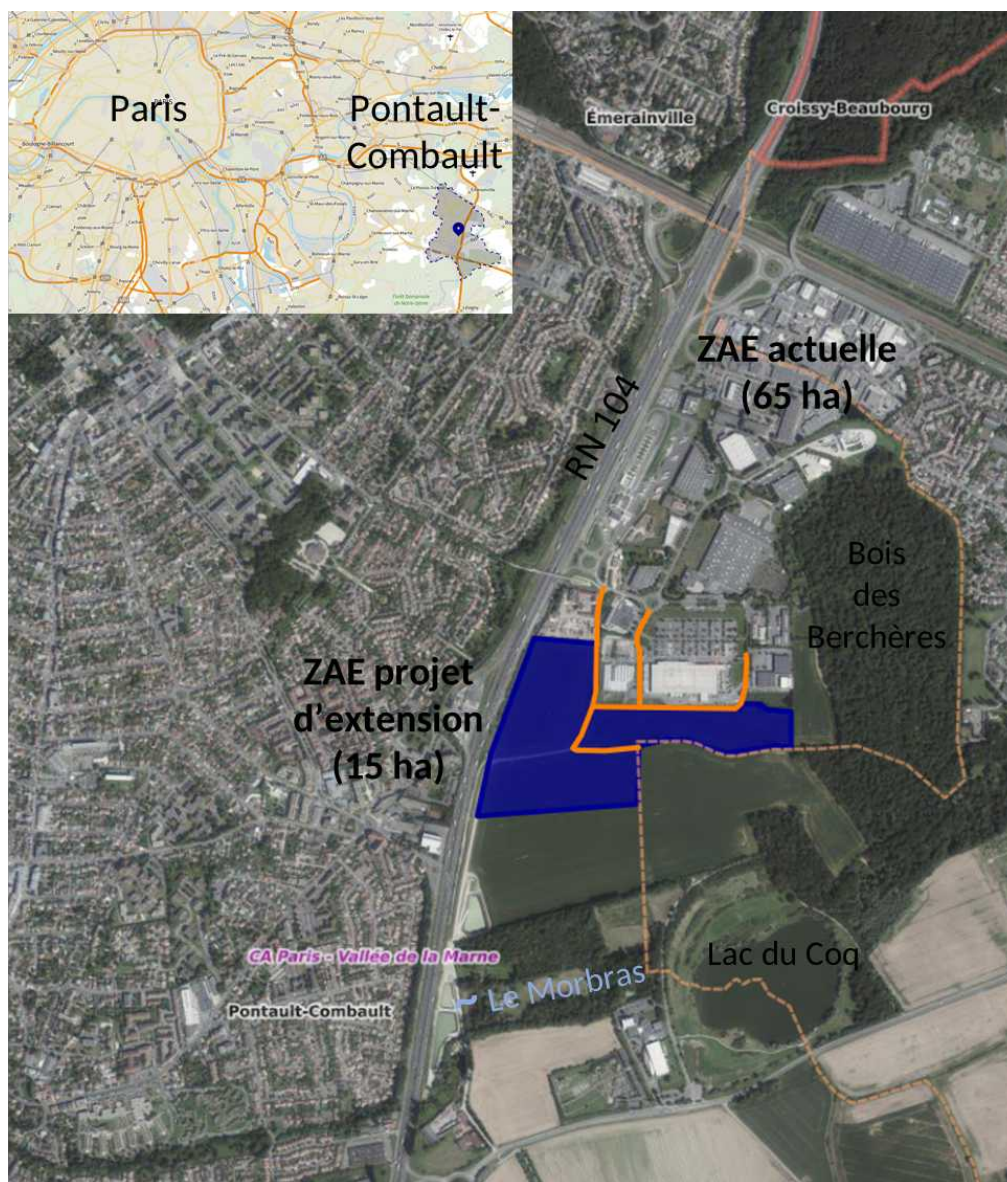


Figure 1 : Situation du projet d'extension de la zone d'activités économiques du Pontillault (source : cartes.gouv.fr).

Des travaux³ sur la Francilienne ont été et vont être réalisés à proximité du projet, notamment l'élargissement de deux à trois voies dans les deux sens de circulation, l'installation d'écrans acoustiques continus (2019), la création de deux franchissements piétons au niveau de la zone d'activités au nord (passerelle des Tilleuls) et au sud (passerelle des Berchères) (2018, 2019), la modification des accès avec la réorganisation du carrefour des Berchères au sud de la zone d'activités, ainsi que des reboisements ciblés.

Le projet comprend la création, la viabilisation ou l'extension de quatre voiries d'accès au site et la création de 19 lots permettant d'accueillir des activités industrielles et artisanales ainsi que les travaux relatifs au développement des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées, de défenses contre les incendies, d'électricité et l'éclairage public.

Les activités pressenties sur la zone d'activités n'étant pas précisées dans le dossier, le maître d'ouvrage a précisé que les activités susceptibles de s'implanter sur le périmètre du projet sont de trois types :

- « artisans locaux : plombiers, climaticiens, électriciens » ;
- « entreprises de TP avec bureaux de type sièges sociaux » ;
- « messageries (stockage inférieur à 48 h) du dernier kilomètre avec bureaux d'accompagnement⁴ ».

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les mobilités, la biodiversité, et le paysage.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

■ La démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact, globalement de bonne qualité, démontre une appréciation relativement bonne de la démarche d'évaluation environnementale par le maître d'ouvrage et de son intégration dans le projet. En l'occurrence, l'étude d'impact ne présente pas l'inventaire des zones d'activités économiques prévu à l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme qui présente des informations concernant notamment l'identification des occupants et le taux de vacance des ZAE existantes ni la justification des besoins d'extension de la zone d'activités économiques existante qui devrait figurer dans les « les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte »⁵.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans l'étude d'impact l'inventaire des zones d'activités économiques ainsi que les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions.

3 Prévues au contrat de plan Etat-Région 2023-2027, voir notamment Dirif, plan général des travaux 2015 et Dirif info chantier n°5 juillet 2018

4 Ces activités pourraient, selon le maître d'ouvrage, concerner la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, au titre des rubriques 1510 (stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts), 2262 (stockage de polymères) ou 2663 (stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymères).

5 Article R.122-5 du code de l'environnement

■ L'état initial

L'analyse de l'état initial du site présente de façon détaillée les enjeux environnementaux du secteur, pour lesquels l'analyse et la mise en perspective des données permet de comprendre le niveau de qualification des enjeux retenus. Les enjeux d'optimisation du foncier et la place des mobilités actives au sein de la zone d'activité existante auraient cependant pu être mieux détaillés, comme présenté dans le paragraphe précédent.

Les tableaux de synthèse des enjeux présentés au sein du résumé non technique (RNT) (pages 4 et 8) sont de plus incomplets concernant les enjeux relatifs à la biodiversité, aux milieux naturels, au paysage et aux mobilités actives.

L'étude agricole et l'étude d'inventaire des zones humides semblent aboutir à des conclusions contradictoires : les sols agricoles sont réputés hydromorphes en raison d'inondations régulières en période pluvieuse (EI, page 160), néanmoins l'étude pédologique ne permet pas de révéler de traces d'hydromorphie (EI, page 97). Cette contradiction mériterait d'être étudiée.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse et la cohérence des zones humides fournie dans le dossier et de compléter la synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement présentée dans le résumé non technique.

■ L'analyse des impacts et mesures

Les impacts des mesures prévues sont présentés de façon claire, en distinguant les impacts temporaires pendant la phase chantier des impacts permanents. La qualification des enjeux résiduels après mise en place des mesures est manquante et la synthèse des impacts du RNT ne distingue pas les phases chantier et exploitation.

L'Autorité environnementale tient à souligner que la règle de non constructibilité le long de l'autoroute francilienne (zone de recul de 60 m) ne peut pas être assimilée à une mesure d'évitement car elle est imposée réglementairement⁶.

L'analyse des impacts cumulés avec d'autres projets connus est limitée à certains projets ainsi qu'à la question des mobilités motorisées et du trafic à l'horizon de réalisation du projet en 2030, sans évoquer le réaménagement du quartier de la gare d'Emerainville/Pontault-Combault ni les projets favorables à la biodiversité développés dans le cadre de mesures compensatoires d'autres projets prévus à proximité du site⁷.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'élargir l'analyse et la prise en compte des impacts cumulés du projet avec les projets connus ainsi qu'avec les projets favorables à la biodiversité développés dans le cadre de mesures compensatoires à proximité du site.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact analyse la compatibilité du projet avec les documents de planification et d'urbanisme suivants (EI, pages 216 à 241) :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) adopté le 10 juin 2025. Les éléments cartographiques présentés sont issus de la version antérieure du Sdrif de 2013 ; la version en vigueur, adoptée le 10 juin 2025, identifie la zone d'activité actuelle comme site économique à requalifier ou moderniser, et précise les limites de l'armature verte à sanctuariser, sur laquelle le projet semble empiéter en partie sud ;
- le schéma de cohérence territoriale (ScoT) de la Frange Ouest du Plateau de Brie approuvé le 27 novembre 2012 ;
- le plan local d'urbanisme (PLU) de Pontault-Combault révisé le 20 mai 2019 et modifié le 27 mars

6 par le code de l'urbanisme (articles L111-6 à 10) et précisée par le PLU (OAP n°4 zone d'activité de Pontillault)

7 La base GéoMCE répertorie les mesures de compensation de projets engagés ; plusieurs zones humides et le bois des Berchères à l'est du site y figurent

2023, le PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation n°4 zone d'activité de Pontillault qui correspond à l'emprise concernée par le projet. L'OAP identifie trois objectifs concernant l'extension de la zone d'activités : le maintien des arbres d'intérêt au sein du projet, la création d'un cheminement mode doux (piétons et cycles) le long du chemin Pontault-à-Berchères et l'aménagement d'une frange verte au sud du périmètre de projet. Les enjeux concernant la biodiversité, les mobilités, le maillage viaire et la gestion des eaux pluviales sont bien repris dans l'étude d'impact ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Marne Confluence approuvé le 8 novembre 2017 ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022.
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), arrêté le 14 décembre 2012.

L'analyse de l'articulation du projet avec le Sdage est détaillée, en revanche l'analyse de la compatibilité avec les orientations du Sage reste superficielle. De même, la compatibilité au SRCAE et au Plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de La Marne est affirmée ou évoquée, sans démonstration. L'analyse de l'articulation du projet avec le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF), arrêté le 27 mars 2024 pourrait être utile afin de justifier la prise en compte appropriée des enjeux de mobilité au sein du projet.

Schéma d'aménagement de l'OAP

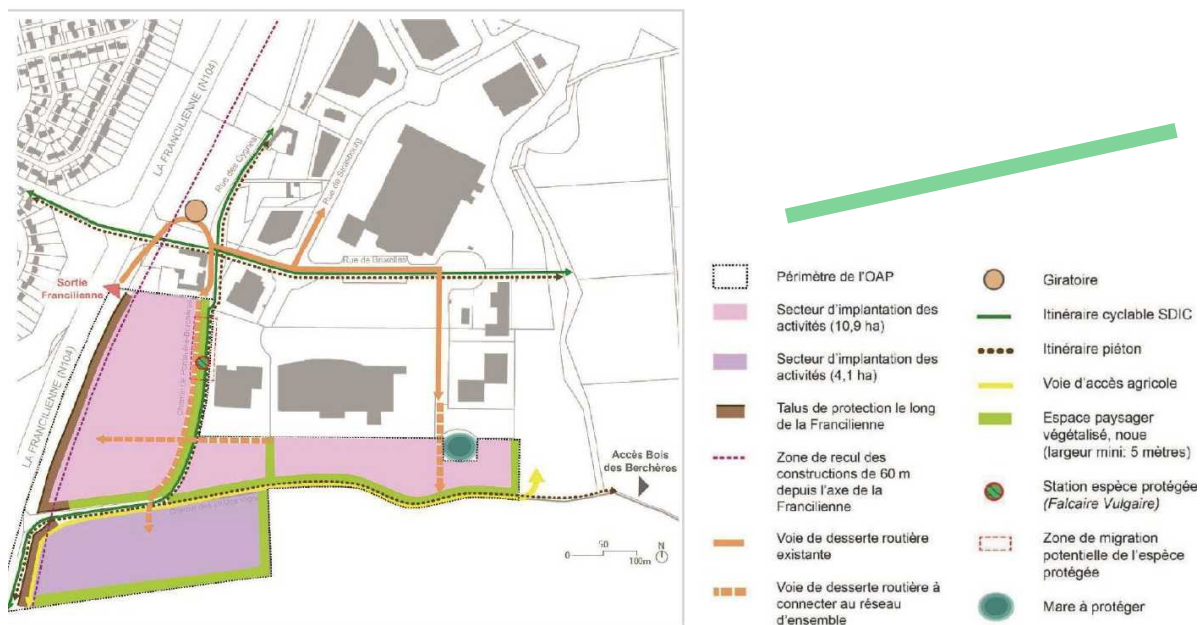


Figure 2 : document graphique de l'OAP n°4 Zone d'activité de Pontillault (EI, page 221)

L'Autorité environnementale rappelle son avis APPIF-2022-074 du 3 novembre 2022 concernant le PLU de Pontault-Combault et la modification de l'OAP n°4 de la zone d'activité de Pontillault, au sein duquel elle recommande d'« intégrer à la modification du PLU des mesures favorisant le développement des aménagements cyclables et des zones de stationnement pour vélos, notamment au sein de la zone d'activités de Pontillault, en lien avec une infrastructure qui assure des trajets directs, sûrs et confortables pour les mobilités actives, entre les gares, les lieux de résidences et les zones d'activités et commerciales. »

L'OAP n°4 n'a pas été retravaillée dans cet objectif et que l'étude d'impact ne présente pas d'éléments permettant d'apprécier la prise en compte appropriée de cet enjeu à l'échelle de la zone d'activité étendue sur 80 ha et en lien avec le secteur de gare d'Emerainville - Pontault-Combault.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants, notamment avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) dans sa version en vigueur, le schéma régional climat, air énergie (SRCAE), le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de La Marne ainsi qu'avec le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ Optimisation de la densité, définition des activités économiques et emplois

Le projet, qui s'étend sur environ 15 ha et propose une surface commercialisable d'environ 12,7 ha, est destiné à l'accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles. La justification du projet s'appuie sur le fait que l'extension de la zone d'activité existante est identifiée et cartographiée au sein des principaux documents de planification (Sdrif, ScoT et PLU) comme secteur de développement privilégié pour l'accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles. Le maître d'ouvrage a par ailleurs apporté des informations additionnelles concernant les objectifs du développement de la zone d'activités :

- « *relocaliser des activités qui se sont développées en zone résidentielle et qui sont actuellement source de nuisances dans un environnement non adapté* » ;
- « *permettre l'extension d'activités qui aujourd'hui, compte tenu de leur développement, se retrouvent à l'étroit sur leur emplacement actuel* ».

Or, le secteur logistique représente 4 % des extensions urbaines franciliennes entre 2012 et 2021, avec une consommation qui s'est accélérée entre 2017 et 2021. L'orientation réglementaire 117 du Sdrif prévoit que « *la densification des emprises logistiques existantes doit être privilégiée afin de permettre de contenir l'étalement des zones logistiques, notamment le long des axes routiers* ». De plus, l'Autorité environnementale rappelle la nécessité d'inclure au sein de l'étude d'impact⁸ les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité issue du projet de PLU à l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification du PLU. L'étude doit tenir compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et espaces déjà urbanisés afin de démontrer que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Étant donné l'absence d'éléments précis concernant l'optimisation de la densité sur la zone d'activité existante de Pontillault, l'Autorité environnementale considère que l'étude d'impact ne permet pas de justifier le besoin associé au présent projet d'extension.

(5) L'Autorité environnementale recommande de justifier les besoins d'extension de la zone d'activité de Pontillault actuelle.

Le dossier indique que les activités attendues sont de trois types : artisanats, bureaux de type sièges sociaux d'entreprise, stockage de moins de 48h et bureaux associés à la logistique du dernier kilomètre. Les incertitudes sur les activités qui seront installées et les flux de déplacements qu'elles engendreront, tant en termes de déplacements domicile-travail que de déplacements liés aux activités elles-mêmes ne sont pas évaluées, rendant les projections de trafic présentées dans l'étude déclaratives. L'Autorité environnementale rappelle que si les activités accueillies induisent des modifications notables sur les hypothèses présentées dans l'étude d'impact, celle-ci devra être actualisée afin de préciser les incidences et mesures ERC adaptées, dès connaissance de la nature des activités devant être accueillies au sein du projet de ZAE étendue

(6) L'Autorité environnementale recommande une actualisation de l'étude d'impact lorsque si le type et la répartition des activités économiques installées dans la ZAE introduisent des modifications notables par

⁸ articles L151-5 du code de l'urbanisme et R122-5 du code de l'environnement

rapport au présent projet.

■ Étude de scénarios alternatifs (localisation, activités et mutualisation)

Les caractéristiques du projet sont justifiées par l'analyse comparative avec deux scénarios alternatifs (EI, pages 338-341), qui ne présente pas celui de densification de la ZAE actuelle mais permet d'illustrer les éléments de programmation pris en compte au niveau de l'OAP et du PLU, notamment :

- la recherche de mesures d'évitement concernant les zones humides, les habitats naturels et les espèces protégées ;
- la mise en œuvre d'un plan de circulation adapté aux engins motorisés pour l'accessibilité des lots ;
- la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagères et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les deux scénarios alternatifs ne permettent pas d'explorer des hypothèses d'aménagement dites raisonnables au regard des besoins et des indications déjà présentes au sein de l'OAP n°4 (non constructibilité le long de la Francilienne et évitement d'une mare et d'une station d'espèce végétale protégée), et ne permettent pas, à ce titre, de présenter des solutions de substitutions raisonnables au projet.

(7) L'Autorité environnementale recommande de réviser l'étude des scénarios d'aménagements alternatifs en présentant de véritables solutions de substitutions raisonnables au regard des éléments sanitaires et environnementaux connus.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La perte de terres agricoles dans le secteur n'est pas anodine au vu de la rareté des terres agricoles et de la fonction d'espaces de respiration et de production agricole qu'elles représentent dans un contexte de forte urbanisation (EI, page 167). Les surfaces des espaces verts indiquées sur le plan masse correspondent aux zones en pleine terre, représentant une proportion supérieure au minimum de 10 % imposé par les règles du PLU selon les éléments communiqués au sein du dossier. Comme évoqué précédemment au sein de l'avis, le besoin d'artificialisation d'une nouvelle zone n'est pas clairement démontré au sein de l'étude d'impact, limitant de facto la mise en œuvre d'une séquence de mesures ERC complète et proportionnée.

Les éléments attendus dans le cadre de l'étude d'impact d'un tel projet d'extension de zone d'activité sont :

- la description du tissu, des activités et emplois actuels sur la zone d'activités, l'analyse de l'adéquation du parc actuel aux activités et besoins éventuels d'adaptation (vacance, obsolescence du parc immobilier, accessibilité et mobilités actives, etc.) ;
- la description des dynamiques et tendances observées à l'échelle de la zone d'activité et en relation avec le réseau des zones d'activités voisines (développements, mutations, reconversions) ;
- les opportunités de requalification, de mutualisation d'équipements et infrastructures existantes, de densification du tissu actuel et d'optimisation du fonctionnement de la zone d'activité.

La description de l'état initial du site ne permet pas de justifier l'adéquation du projet et la mise en œuvre de mesures ERC appropriées pour limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou optimiser la place de la biodiversité au sein des 15 ha du projet d'extension et des 65 ha existants de la zone d'activité.

(8) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la mise en œuvre d'une séquence appropriée de mesures ERC pour limiter l'impact du projet sur la consommation des espaces agricoles et naturels.

3.2. Mobilités et transports

Le site est situé à proximité de gares du RER E par une ligne de bus, et des itinéraires cyclables ou pédestres sont identifiés à proximité du site d'extension de la zone d'activité (EI, page 182). La présence d'un réseau de chemins vicinaux conservés permet des connexions nord-sud et est-ouest et présente un potentiel pour le maintien et le développement d'itinéraires continus et sécurisés séparés de la circulation motorisée et/ou mutualisés à des axes de circulation apaisée (EI, page 182).

■ Flux motorisés

Le secteur d'extension Sud de Pontillault est localisé le long de la RN104 dite Francilienne ; la zone d'activité et sa partie nord est également accessible depuis la RD361. L'étude d'impact présente une étude du trafic motorisé généré par le projet (annexe pages 245-383), dont les hypothèses ne correspondent pas au projet retenu (annexe 5, page 283) et n'incluent pas de précisions sur la prise en compte de la nature et de la répartition des activités installées au sein du projet. Enfin, les hypothèses de simulation n'incluent pas d'objectif ou d'hypothèse concernant la capacité de report du trafic motorisé vers les mobilités actives (piétons et vélos).

(9) L'Autorité environnementale recommande de préciser les hypothèses de calcul des déplacements générés par le projet.

■ Mobilités actives

La zone d'activité est connectée à des itinéraires cyclables au nord le long de la RD361, et à l'ouest via la passerelle des Berchères ; le chemin des Berchères et son prolongement rue des Cygnes est un chemin vicinal permettant la circulation d'engins agricoles et une circulation pour les piétons et cycles. La carte des itinéraires cyclables présentée au sein de l'étude d'impact souligne qu'il n'existe à ce stade aucun itinéraire cyclable continu et sécurisé entre la gare d'Emerainville – Pontault-Combault et les limites de la zone d'activité.

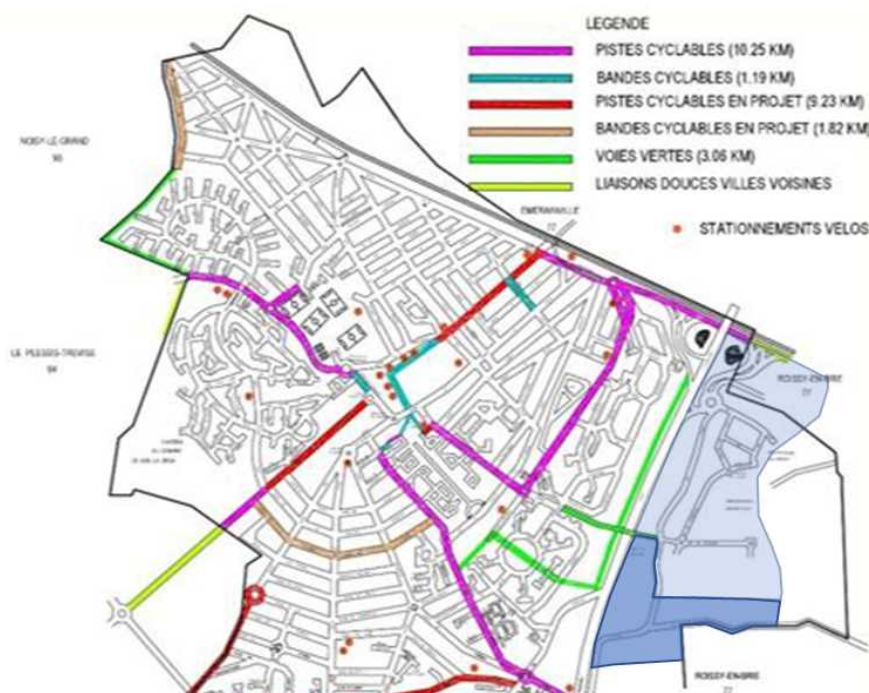


Figure 3 : plan du réseau cyclable sur la commune de Pontault-Combault (EI, page 181), le périmètre de la zone d'activité actuelle et son extension sont représentés à titre indicatif.

L'état initial du trafic souligne la très faible proportion des déplacements réalisés à pied ou à vélo aux abords de la zone d'activité (annexe 5, pages 261-263) mais cette étude n'est pas accompagnée d'une analyse précise des itinéraires potentiels pour les déplacements du quotidien au sein de la zone d'activité.

Le contenu de l'étude d'impact demeure ambigu sur l'ambition et les moyens du projet global concernant l'incitation à l'utilisation et l'amélioration des parcours de mobilités actives aux abords et au sein de la zone d'acti-

vités. Plus précisément, le déploiement d'itinéraires cyclables au sein de la zone d'activité est imprécis, notamment continus et sécurisés, les auteurs de l'étude indiquant d'une part que l'infrastructure actuelle et les « *trottoirs en enrobé permettent le passage des piétons et des cycles* » (EI, page 182), d'autre part que « *les cycles circulent au besoin sur les voies voitures* » (EI, page 403) lorsque la voirie ne dispose pas d'itinéraire séparé pour les vélos. Le projet ne présente pas de schéma de circulation complet à l'échelle de la zone d'activités et de ses abords, de coupes de principe de voirie pour les voies modifiées ou créées par le projet ou de définition de la forme des aménagements adaptés selon la largeur de voirie, les gabarits des véhicules motorisés, le volume de trafic et la vitesse du trafic motorisé⁹.

L'article L. 228-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation de création d'itinéraires cyclables à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, cette obligation peut prendre différentes formes en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

(10) L'Autorité environnementale recommande justifier de la prise en compte appropriée des enjeux de mobilité au sein du projet et d'étudier la création d'itinéraires continus et sécurisés pour les vélos et piétons ainsi que les leviers de report modal vers les mobilités actives.

3.3. Biodiversité

■ Contexte écologique du site du projet, réservoirs et continuités écologiques

Le contexte écologique du site du projet est présenté en mobilisant les données cartographiques issues des documents de planification appropriés et des zonages concernant les aires naturelles protégées et les zones d'intérêt faunistiques et floristiques. L'étude permet d'établir les constats suivants :

- le site du projet est entouré par de nombreuses aires naturelles protégées mais le contexte rapproché du site étant dominé par des milieux urbains et agricoles, le site présente des fonctionnalités écologiques dégradées (annexe 2, page 106) ;
- le site est situé à proximité d'un corridor arboré et d'un corridor de la sous-trame des milieux ouverts ;
- quelques éléments arborés sont présents et peuvent servir de corridor à certaines espèces. De même, la connectivité du site avec d'autres milieux ouverts à proximité favorise les déplacements des espèces inféodées à ce type de milieu.

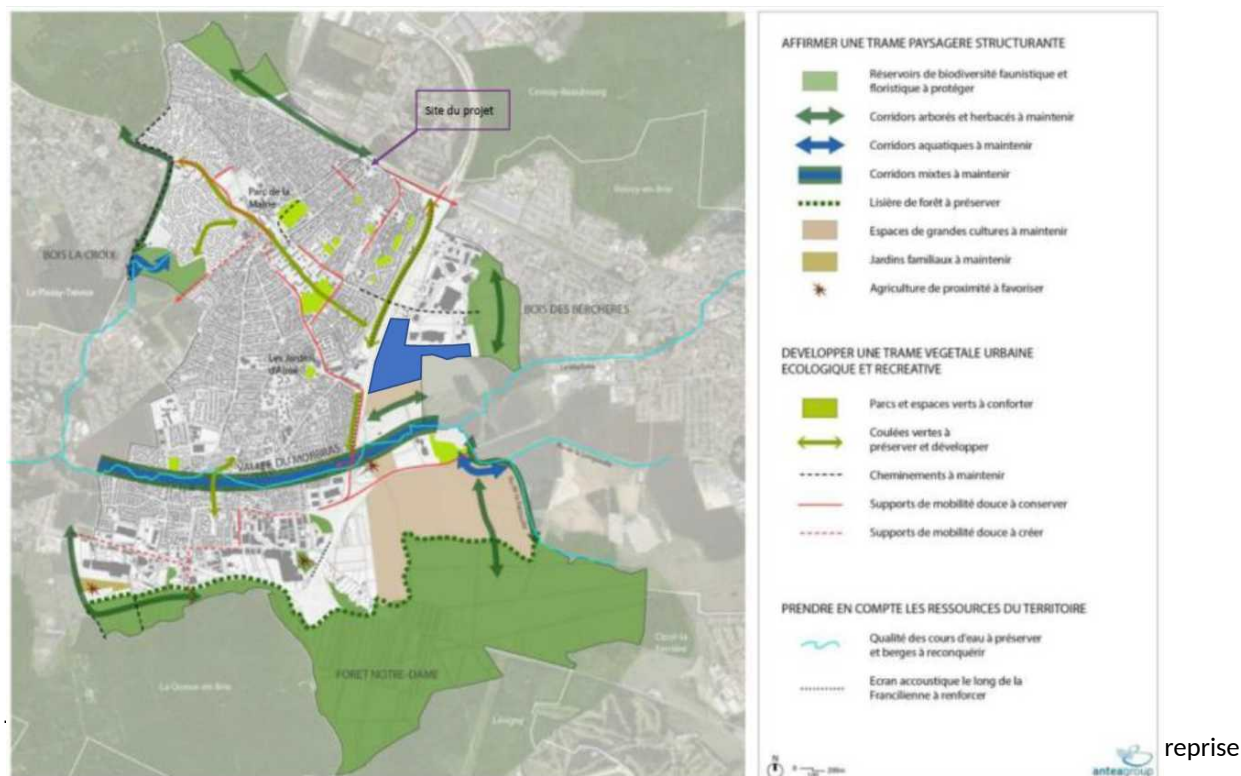


Figure 4 : Carte de la trame verte et bleue communale issue du PLU (EI, page 72)

Le contexte, les enjeux écologiques aux échelles régionale et communale sont exposés de façon claire et proportionnée, permettent de cibler une attention particulière aux continuités arborées et continuités de milieux ouverts. Comme évoqué précédemment, les projets favorables à la biodiversité développés dans le cadre de mesures compensatoires à proximité du site et leur prise en compte par le projet ne sont pas évoqués.

■ Inventaires et état initial

L'étude écologique est datée de janvier 2025 et les résultats présentés correspondent à des campagnes d'observations in situ réalisées au cours de l'année 2024. Les méthodes d'échantillonnage et de présentation des résultats sont précisément décrites et argumentées (annexe 2, pages 119-130), l'étude écologique fait état de limites méthodologiques rencontrées lors des inventaires en raison d'activités agricoles lors des visites de terrains limitant les inventaires et en raison d'un trafic important de poids-lourds sur tous les passages terrains ; ces conditions ont contribué à faire fuir la faune (reptiles, oiseaux, lépidoptères et odonates notamment).

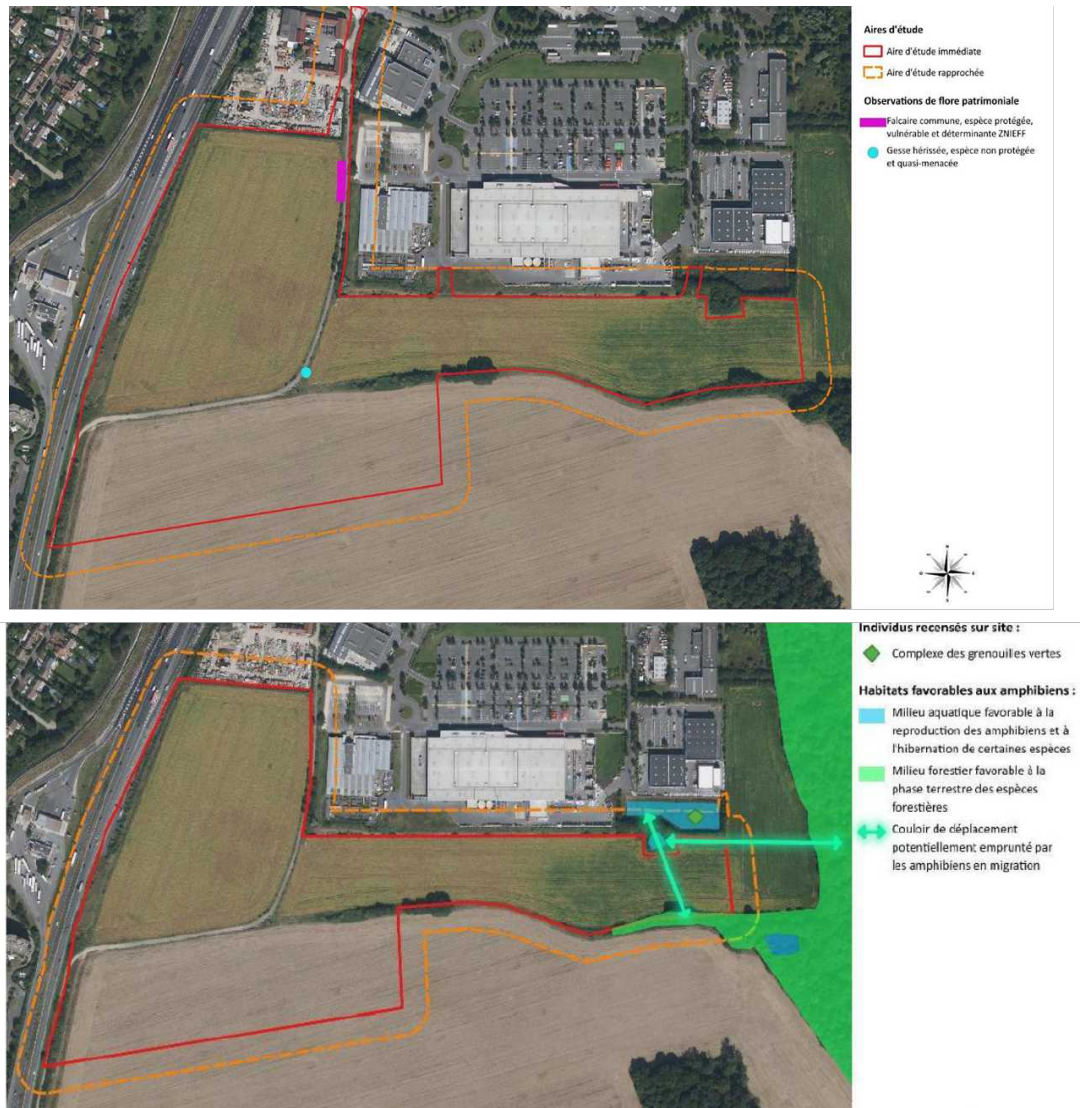


Figure 5 : Cartes des enjeux relatifs à la flore patrimoniale du site et aux amphibiens (EI, pages 94 et 107)

L'Autorité environnementale souligne la bonne qualité de l'analyse des enjeux écologiques du site, celle-ci permet d'identifier clairement la répartition des enjeux et les fonctions potentielles associées aux habitats présents sur le site. Le site du projet est très largement dominé par des cultures céréalières, il comprend également des habitats de prairies sur la frange ouest du site et sur les accotements le long des chemins vicinaux, la frange sud du site est composée d'une alternance de fourrés, de haies arbustives et petits boisements, enfin la

limite nord du site permettant le raccordement du site au réseau viaire de la zone d'activité comprennent des habitats qui concentrent des enjeux de conservation (annexe 2, page 137). Le bois des Berchères agit comme réservoir local de biodiversité pour plusieurs taxons, le corridor arboré et arbustif au sud du site pour divers taxons dans leur cycle de vie, la zone humide au nord-est du site pour les amphibiens et des accotements du chemin des Berchères à l'ouest du site pour la flore patrimoniale et les reptiles.

La description de l'état initial du site du projet permet d'établir les constats suivants :

- la diversité floristique sur l'aire d'étude immédiate est globalement faible, les accotements herbacés du chemin de Pontault aux Berchères concentrent néanmoins des enjeux de conservation moyen à fort pour deux espèces patrimoniales (la Falcaire commune, protégée réglementairement au niveau régional et la Gesse hirsute). Les deux espèces ont été observées dans les accotements herbacés du chemin ;
- cinquante-trois espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site ou ses abords et les habitats de la zone sont favorables à plusieurs cortèges d'espèces des milieux agricoles, milieux semi-ouverts et boisements ;
- le site semble situé sur un couloir migratoire pour les amphibiens entre la continuité arborée et arbustive en limite sud du site, le bois des Berchères en limite est du site et la mare située au nord-est du site ;
- deux espèces protégées de reptiles (lézard des murailles et orvet fragile) ont été observées le long du chemin de Pontault aux Berchères et le long du corridor arbustif et arboré en limite sud du site ;
- le site constitue une aire de chasse et de transit pour les chiroptères avec au moins trois espèces arboricoles contactées, le corridor arbustif et arborés au sud du site constitue un habitat favorable avec la présence de plusieurs arbres-gîtes potentiels en limite ouest du corridor.

■ Évaluation des impacts et mesures

Phase travaux

L'étude d'impact fournit une analyse précise des impacts attendus en phase travaux. Étant donné la multiplicité des risques de destruction d'individus, le niveau des impacts en phase travaux sur la biodiversité est jugé modéré à fort. Les espèces patrimoniales concernées par un risque de destruction probable ou certain sont essentiellement liées aux milieux agricoles, habitats les plus impactés par les travaux ainsi que les milieux semi-ouverts, parmi les espèces d'oiseaux nicheurs sont identifiées :

- deux espèces des milieux agricoles (Bergeronnette printanière et l'Alouette des champs) seront particulièrement impactées dans le cadre du projet, elles affectionnent les monocultures pour la nidification, avec un risque de destruction d'individus adultes, de juvéniles voire de nids ;
- trois espèces des parcs et jardins (Chardonneret élégant, Accenteur mouchet et Moineau domestique) seront fortement impactées en raison de la destruction de haies pour la création de la piste d'accès située à l'ouest du projet ;
- deux espèces des milieux semi-ouverts (Linotte mélodieuse et Pipit farlouse) seront susceptibles d'être impactés en raison des travaux d'arasement partiels de ces milieux.

L'étude identifie d'autres espèces qui utilisent le site du projet pour une partie de leur cycle biologique et susceptibles d'être perturbées ou détruites en phase travaux : lapin de Garenne, chiroptères, amphibiens, reptiles, insectes. Pour les amphibiens, l'étude souligne que l'emprise travaux se situe à l'interface entre un milieu de reproduction avéré et un habitat d'hivernage.

L'étude d'impact présente également un bilan plus précis sur les habitats et espèces susceptibles d'être perturbés ou détruits par les travaux relatifs à la création des accès au site depuis la zone d'activités existante (trois voies d'accès au nord du projet). L'étude d'impact souligne que la voie d'accès la plus à l'ouest – le chemin de Pontault aux Berchères – concentre de nombreuses espèces patrimoniales floristiques et faunistiques et la présence de plusieurs habitats propices à ces dernières entraînant également des destructions préjudiciables pour certains cortèges d'avifaune (EI, page 282).

Phase exploitation

Le niveau des impacts en phase exploitation sur la biodiversité est jugé faible. Outre les effets attendus sur les habitats (artificialisation des surfaces, fragmentation et la destruction pérenne d'habitats liées à la

construction des bâtiments), les principaux effets attendus concernent l'augmentation des dérangements liés aux activités humaines et au trafic motorisé telles que le bruit, les nuisances lumineuses, et les obstacles aux déplacements.

L'étude d'impact présente un bilan global de l'impact du projet sur les habitats les plus favorables pour chacun des groupes taxonomiques concernés et permet ainsi d'identifier des mesures éventuelles appropriées (EI, page 281). Pour les amphibiens, l'étude souligne que le site et certaines constructions sont situés sur un couloir migratoire (figure 8).

■ Mesures ERC

L'étude présente les mesures d'évitement, de réduction et de compensation relatives aux enjeux de biodiversité aux pages 351 à 366 pour les mesures en phase de conception, aux pages 367 à 378 pour la phase chantier et aux pages 379 à 382 en phase d'exploitation. En phase de conception, plusieurs mesures d'évitement sont détaillées, elles visent à la mise en défend en phase chantier et à la conservation de certains secteurs du site réputés favorables à la biodiversité, ces mesures sont accompagnées de cartographies avec un zonage et un suivi écologique est prévu sur 5 années en phase d'exploitation :

- ME1 : évitement d'un secteur de 875 m² pour les travaux d'élargissement du chemin des Berchères en voirie urbaine visant au maintien d'habitats arbustifs favorables à deux espèces d'oiseaux ainsi qu'à la diversité floristique et au paysage ;
- ME2 : évitement de l'intégralité du linéaire du corridor arboré et arbustif au sud du site visant au maintien de secteurs favorables aux déplacements, à l'alimentation, à la nidification et au gîte de nombreuses espèces ;
- ME3 : la mesure concerne la bande non constructible de 60 m le long de la Francilienne en limite ouest du site, elle est accompagnée d'une mesure de réduction (MR6) visant à la création de bosquets arborés, d'une haie multi-stratifiée et d'une haie arbustives.

Les six mesures de réduction de conception associées concernent par ailleurs des mesures conventionnelles ainsi que des mesures ciblées et adaptées au contexte écologique du site :

- MR1 : la récolte et le transfert de plantes à maturité des deux espèces patrimoniales Falcaire de Rivin et Gesse hérissée identifiées le long du chemin des Berchères afin d'être déplacées au sein de la bande non constructible de la Francilienne plus à l'ouest. La mesure est accompagnée d'une mesure de suivi écologique durant 5 ans en phase d'exploitation ;
- MR2 : la plantation de 800 mètres linéaires de haies multi-stratifiées en bordure du site. Cette mesure vise d'une part à réduire les effets des constructions dans l'axe des corridors de migration des amphibiens à l'ouest du site et d'autre part à créer une continuité arborée et arbustives entre l'ouest - la bande inconstructible de la Francilienne - et l'est du site - le bois des Berchères - ;
- MR4 : la création de deux habitats favorables aux lézards au sein de la zone non constructible de la Francilienne.

Les mesures de réductions en phase chantier (MR7 à MR11) permettent également de réduire les risques de perturbation et de destruction directes d'espèces, avec par exemple l'adaptation du planning des travaux et la mise en place de barrière aux amphibiens en limite nord-ouest/ouest du site.

L'Autorité environnementale considère que l'ensemble des mesures ERC sont adaptées aux enjeux décrits ; néanmoins, elle constate que le projet ne respecte pas les préconisations de l'OAP n°4 zone d'activité de Pontillault (voir figure 5) qui prévoient un évitement complet de la zone de migration de l'espèce protégée (Falcaire Vulgaire) (EI, page 221). L'Autorité environnementale encourage donc à étudier ou à justifier l'opportunité d'une mesure d'évitement complet du linéaire du chemin des Berchères et de ses abords abritant une diversité d'espèces patrimoniales et d'habitats favorables.

(11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures ERC concernant les enjeux de biodiversité le long du chemin des Berchères ainsi que pour la migration des amphibiens, en justifiant, le cas échéant, le non- respect des principes définis par l'OAP n°4 zone d'activités de Pontillault.

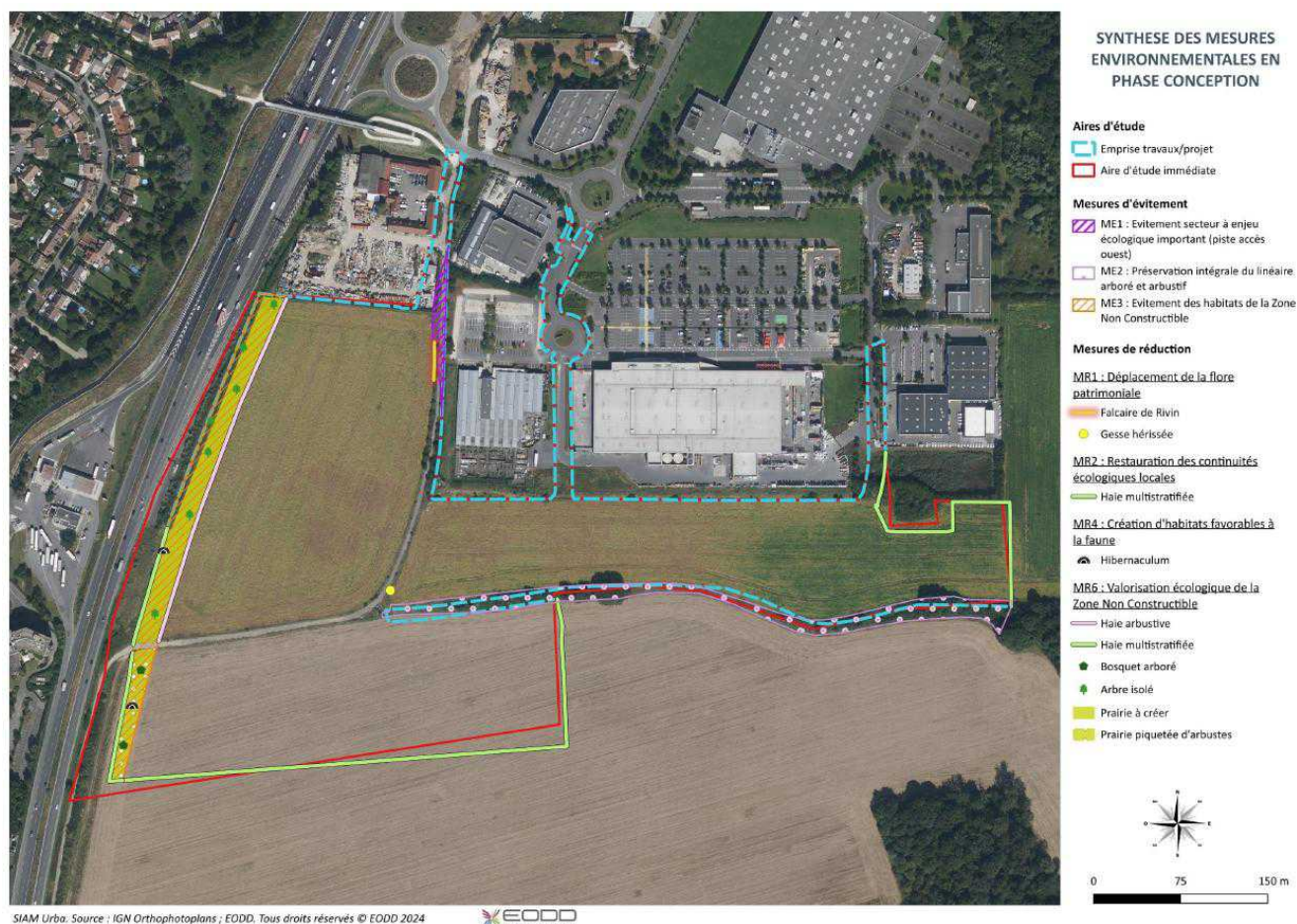


Figure 6 : Carte de synthèse des mesures ERC associées à la biodiversité (EI, page 366)

3.4. Paysage

■ État initial

Le paysage est structuré par une large continuité forestière qui borde un espace agricole ouvert, la Francilienne matérialisant une grande coupure paysagère à l'ouest entre les espaces agricoles de la zone urbaine. Le secteur est 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 (EI, page 149).

D'après le dossier, les points de vue les plus sensibles sur le secteur sont ceux depuis les chemins de Pontault à Berchères et du chemin des Vieilles Vignes en limite sud en direction du bois des Berchères, ainsi que la vue depuis le pont des Berchères.

(12) L'Autorité environnementale recommande de justifier la sélection des points de vue permettant de décrire les perceptions du site à l'état initial et de compléter les prises de vue lointaines.

Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



Photo 1



Photo 2



Photo 3



PA7 : photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Figure 7 : Synthèse des prises de vue permettant d'analyser les perceptions lointaines du site à l'état initial (EI, page 150)

■ Description des impacts et mesures

L'étude d'impact mentionne un enjeu paysager fort du projet, l'ambition du projet étant de contribuer à « améliorer l'image et la lisibilité de ce secteur en entrée de ville » (EI, page 336). Les cartes et prises de vue présentées ne permettent pas de rendre compte des perceptions du site à l'état initial, ni en phase exploitation, pour certains points de vue identifiés comme sensibles : pont ou passerelle des Berchères, hauteurs du bassin de retenue du Morbras.

Les perceptions le long des différents chemins vicinaux et voies agricoles existants permettent d'apprécier des ambiances rurales et agricoles encore préservées : le chemin des Berchères qui traverse le sud de la zone d'activités actuelle et le secteur du projet présente à cet égard un cadre préservé intégrant des bâtiments, une voie (dimensions et matériaux) et des formes végétales caractéristiques.

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des impacts paysagers du projet et d'envisager le cas échéant des adaptations du projet permettant des co-bénéfices paysagers et environnementaux.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

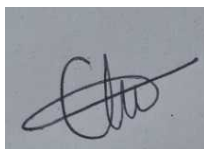
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 23/03/2026

Le membre délégué :

A square box containing a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Clara'.

Clara HERER

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans l'étude d'impact l'inventaire des zones d'activités économiques ainsi que les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse et la cohérence des zones humides fournie dans le dossier et de compléter la synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement présentée dans le résumé non technique.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'élargir l'analyse et la prise en compte des impacts cumulés du projet avec les projets connus ainsi qu'avec les projets favorables à la biodiversité développés dans le cadre de mesures compensatoires à proximité du site.....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants, notamment avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) dans sa version en vigueur, le schéma régional climat, air énergie (SRCAE), le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de La Marne ainsi qu'avec le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF).....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de justifier les besoins d'extension de la zone d'activité de Pontillault actuelle.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande une actualisation de l'étude d'impact lorsque si le type et la répartition des activités économiques installées dans la ZAE introduisent des modifications notables par rapport au présent projet.....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande de réviser l'étude des scénarios d'aménagements alternatifs en présentant de véritables solutions de substitutions raisonnables au regard des éléments sanitaires et environnementaux connus.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la mise en œuvre d'une séquence appropriée de mesures ERC pour limiter l'impact du projet sur la consommation des espaces agricoles et naturels.....12
- (9) L'Autorité environnementale recommande de préciser les hypothèses de calcul des déplacements générés par le projet.....13
- (10) L'Autorité environnementale recommande justifier de la prise en compte appropriée des enjeux de mobilité au sein du projet et d'étudier la création d'itinéraires continus et sécurisés pour les vélos et piétons ainsi que les leviers de report modal vers les mobilités actives.....14
- (11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures ERC concernant les enjeux de biodiversité le long du chemin des Berchères ainsi que pour la migration

des amphibiens, en justifiant, le cas échéant, le non- respect des principes définis par l'OAP n°4 zone d'activités de Pontillault.....	18
(12) L'Autorité environnementale recommande de justifier la sélection des points de vue permettant de décrire les perceptions du site à l'état initial et de compléter les prises de vue lointaines.....	18
(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des impacts paysagers du projet et d'envisager le cas échéant des adaptations du projet permettant des co-bénéfices paysagers et environnementaux.....	19