



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Pontault-Combault

---

Pièce 2

Projet d'aménagement et de développement durables

---



## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>1 Le cadre réglementaire</b>	<b>4</b>
L'expression du projet communal à l'horizon 2030	4
Un document « cadre », clair et accessible à tous	4
<b>2 Le contexte territorial</b>	<b>4</b>
<b>3 Les objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces</b>	<b>5</b>
<b>Les axes du PADD</b>	<b>6</b>
<b>1 Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire</b>	<b>8</b>
1.1 Conforter le patrimoine végétal et les milieux humides	10
1.2 Construire l'identité du territoire en s'appuyant sur une trame paysagère structurante	13
1.3 Tirer parti des ressources du territoire	14
<b>2 Développer les potentialités d'une ville polycentrique</b>	<b>16</b>
2.1 Renforcer l'attractivité urbaine du territoire	18
2.2 Harmoniser le développement entre polarités et quartiers pavillonnaires	19
2.3 Améliorer le maillage du territoire lutter contre le réchauffement climatique	20
3.1 Développer et diversifier l'appareil économique pour répondre aux besoins des habitants	21
<b>3 Renforcer le caractère solidaire du territoire</b>	<b>22</b>
3.1 Développer et diversifier l'appareil économique pour répondre aux besoins des habitants	24
3.2 Engager une production de logements équilibrée	26
3.3 Améliorer l'offre en équipements et leur répartition	27

# INTRODUCTION

## 1 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

### L'EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL A L'HORIZON 2030

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 à 15 années à venir.

### UN DOCUMENT « CADRE », CLAIR ET ACCESSIBLE A TOUS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document destiné à l'ensemble des citoyens, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Son contenu est précisé par le code de l'urbanisme, à l'article L151-5 :

*« Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques »*

*« Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes,*

*notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Enfin, le PADD n'est pas opposable aux tiers. Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le dossier de PLU doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

## 2 LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le PADD précédemment en vigueur (PLU approuvé en date du 21 septembre 2011), proposait deux axes de développement s'appuyant sur un objectif général d'équilibre dynamique et qualitatif : Organiser, améliorer et mieux gérer les espaces publics de toute nature (des aménagements aux espaces naturels) ; Renouveler la ville sur la ville, pour satisfaire les besoins actuels et futurs.

Le présent PADD se trouve remodelé de façon substantielle en lien avec l'intégration des enjeux métropolitains et l'actualisation du diagnostic.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), document de cadrage qui oriente la planification urbaine à l'échelle de la métropole francilienne dresse les grandes dynamiques de territoires. Sur la commune de Pontault-Combault la gare de RER E Emerainville/Pontault-Combault est identifiée comme site multimodal d'enjeux métropolitains. Le prolongement de la ligne E vers la Défense et l'amélioration du temps de transport va renforcer le positionnement stratégique de la commune.

Les abords de la gare ainsi que quelques zones autour de la Francilienne sont identifiés comme secteurs les plus propices à être densifier. Ils constituent des sites privilégiés pour répondre aux objectifs de production

de logements définis par le SDRIF, le PLH et les objectifs triennaux découlant de la loi SRU.

Enfin, la commune se démarque par la présence d'importants espaces boisés, naturels, et agricoles sur son territoire ou ses abords. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) présente plusieurs corridors de biodiversité qui encadrent presque la totalité de ses limites. Ces éléments constituent les supports d'une trame verte et bleue à valoriser.

La ville de Pontault-Combault doit donc composer entre des dynamiques urbaines fortes et un cadre paysager structurant, afin de proposer un développement urbain cohérent, permettant de répondre à la croissance de la population prévue d'ici à 2030.

Sur la base d'un enjeu principal de préservation de la diversité et des équilibres des composantes du territoire, le PADD est décliné en trois orientations permettant de satisfaire aux objectifs présentés:

- Composer avec les spécificités environnementale et paysagère du territoire
- Développer les potentialités d'une ville polycentrique
- Renforcer le caractère solidaire du territoire

### 3 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

Le PLU prévoit :

- la création de logements dans les limites du tissu urbain existant, par sa densification et par une mutation des secteurs d'activités
- le confortement du développement de l'activité dans les secteurs où elle est déjà présente, identifiés comme secteurs d'urbanisation préférentiels par le SDRIF (secteurs de Pontillault et de Cocteau) ;
- La consommation prévue d'espaces agricoles et naturels est limitée à 26,5 ha

Le projet de PLU s'inscrit bien de ce fait dans le cadre des équilibres régionaux avec des protections des espaces naturels et agricoles tout en répondant aux objectifs d'évolution urbaine prévus par le SDRIF (25 ha sur chaque secteur), en lien avec l'évolution de la population et des activités sur la commune.

## LES AXES DU PADD

- 1 COMPOSER AVEC LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE
- 2 DEVELOPPER LES POTENTIALITES D'UNE VILLE POLYCENTRIQUE
- 3 RENFORCER LE CARACTERE SOLIDAIRE DU TERRITOIRE

# 1 COMPOSER AVEC LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE

## 1.1 CONFORTER LE PATRIMOINE VEGETAL ET LES MILIEUX HUMIDES

---

PRESERVER ET RELIER LES GRANDES MASSES VEGETALES ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE, SUPPORTS DE BIODIVERSITE

DEVELOPPER UNE TRAME VEGETALE URBAINE SUPPORT DE LOISIRS ET DE DETENTE

## 1.2 CONSTRUIRE L'IDENTITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR UNE TRAME PAYSAGERE STRUCTURANTE

---

OUVRIR LE REGARD SUR LA VILLE

PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE URBAIN ET VEGETAL

## 1.3 TIRER PARTI DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

---

PUISER DANS LES FORCES DU TERRITOIRE POUR UN AMENAGEMENT DURABLE DE LA COMMUNE

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

## 1 COMPOSER AVEC LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE

### **Un territoire contrasté qui doit pouvoir tirer parti de la diversité de ces modes d'occupation**

A l'issue de l'achèvement des grands développements de l'agglomération parisienne pris sur les espaces naturels et agricoles, la commune de Pontault-Combault marque une limite périurbaine entre l'agglomération dense de l'Île-de-France et les premiers grands espaces agricoles ouverts de la Seine et Marne.

Elle se caractérise par un territoire dont l'occupation est désormais marquée par la présence d'entités distinctes : une occupation qui est restée fortement végétale ou agricole sur sa moitié est et sud, un territoire majoritairement urbanisé sur sa moitié ouest qui comprend néanmoins des espaces restés naturels sur plusieurs des limites de la commune et en accompagnement de la vallée du Morbras.

Ces espaces naturels et variés, constitués de bois et forêts, de milieux aquatiques le long du Morbras, de paysages agricoles ouverts constituent indéniablement une des spécificités de l'identité de la commune que le projet d'Aménagement et de Développement Durable entend conforter.

S'ils ont été fragilisés antérieurement par les poussées de l'urbanisation qui ont accompagnées le passage de grandes infrastructures comme la Francilienne, et permis l'accueil de populations nouvelles, leurs contours sont aujourd'hui stabilisés et protégés par des dispositions supra communales.

Ils sont perçus désormais par les habitants comme éléments structurants de leur cadre de vie.

Cette structuration particulière qui repose sur un contraste et une grande diversité des modes d'occupation des sols présente une richesse sur laquelle il va s'agir de s'appuyer pour concevoir un développement équilibré du cadre de vie futur.

Pour faire cohabiter dans un cadre équilibré ces milieux naturels et urbains fortement scindés sur la commune, plusieurs curseurs doivent être déplacés :

- Aller vers une plus grande perméabilité entre ces milieux : percées visuelles, perspectives offertes à travers le paysage, pratique renouvelée et retrouvée du territoire qui rendent accessibles les espaces verts et naturels pour la détente et le loisir
- Diminuer les impacts du fonctionnant urbain sur l'environnement en travaillant sur des solutions et des modes de gestion plus respectueuses et plus proches des spécificités du territoire.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 | Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME  
Ville de Pontault-Combault



AFFIRMER UNE TRAME PAYSAGERE STRUCTURANTE

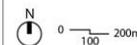
-  Réservoirs de biodiversité faunistique et floristique à protéger
-  Corridors arborés et herbacés à maintenir
-  Corridors aquatiques à maintenir
-  Corridors mixtes à maintenir
-  Lisière de forêt à préserver
-  Espaces de grandes cultures à maintenir
-  Jardins familiaux à maintenir
-  Agriculture de proximité à favoriser

DEVELOPPER UNE TRAME VEGETALE URBAINE ECOLOGIQUE ET RECREATIVE

-  Parcs et espaces verts à conforter
-  Coulées vertes à préserver et développer
-  Cheminements à maintenir
-  Supports de mobilité douce à conserver
-  Supports de mobilité douce à créer

PRENDRE EN COMPTE LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

-  Qualité des cours d'eau à préserver et berges à reconquérir
-  Ecran acoustique le long de la Francilienne à renforcer



## 1.1 CONFORTER LE PATRIMOINE VEGETAL ET LES MILIEUX HUMIDES

### *Préserver et relier les grandes masses végétales et le réseau hydrographique, supports de biodiversité*

Les espaces naturels de la commune, qu'il s'agisse d'espaces boisés d'envergures comme la forêt Notre-Dame ou d'espaces de plus petites dimensions et dispersés (mares, prairies humides, friches, lisières), constituent un premier cadre structurant le développement de la commune autant dans un objectif de préservation de la qualité environnementale que dans l'accessibilité des espaces naturels avec des usages multipliés.

Il va s'agir de préserver et relier les grandes masses végétales, en s'appuyant sur le réseau hydrographique du ru du Morbras et de ses affluents, qui sont supports de biodiversité.

La structuration paysagère du territoire constitue le support d'une trame verte et bleue à consolider :

#### ■ Maintenir les réservoirs de biodiversité en protégeant :

- La Forêt régionale de Notre-Dame au sud de la commune
- Le Bois de la Célie et le Bois Saint-Martin au sud de la commune
- Les boisements et friches du Plessis-Saint-Antoine
- Les zones de protections localisées au sein de la forêt Notre-Dame (Batterie des grandes friches, mares de la Garenne, mare aux fougères, mares des sablières)

#### ■ Renforcer les corridors de biodiversité en protégeant :

- La liaison nord Bois-Saint-Martin et Bois de la Célie /Forêt de la Ferrière
- La liaison ouest Bois-Saint-Martin et Bois de la Célie/Morbras/Forêt Notre-Dame
- La liaison est Morbras/Bois des Berchères
- La liaison sud Forêt Notre-Dame/Forêt domaniale d'Armainvilliers
- Les berges du Morbras depuis La-Queue-en-Brie jusqu'à l'étang du coq

#### ■ Assurer la protection des lisières de la forêt Notre-Dame :

- S'assurer d'une occupation adaptée des terrains limitrophes
- Mettre en place des modes de gestion adaptés de l'ensemble des espaces contigus agricoles ou urbains

#### ■ Préserver la qualité des cours d'eau et aménager des accès :

- Valoriser des rives du Morbras, et de ses affluents les rus de la Longuiolle et de la Patrouille
- Conforter les systèmes de traitement des effluents et mettre en place les moyens de protection vis-à-vis des pollutions

- Identifier et protéger les milieux humides intra urbains, les sources
- Créer une continuité accessible le long du Morbras depuis le quartier des Hantes à l'étang du coq
- Favoriser le développement d'une diversification des activités agricoles sur les terrains de la commune :
  - Maintenir des espaces de grandes cultures entre le Nautil et la Garenne de Pontillault
  - Développer l'agriculture de proximité au niveau de la ferme de Pontillault et sur l'espace paysager situé à l'angle de la parcelle du Carrefour et de la Rue de Monthéty
  - Conforter les structures de jardins familiaux en appui de la forêt Notre-Dame
  - Favoriser les circuits courts de distribution et une agriculture de proximité dans les quartiers

### *Développer une trame végétale urbaine support de loisirs et de détente*

L'amélioration du cadre de vie au sein de la commune passe par la valorisation du patrimoine naturel qui ponctue l'environnement urbain. La trame végétale s'appuiera sur le renforcement des espaces verts existants dans les quartiers et contribuera au

développement d'un maillage vert facilitant les mobilités douces entre ces espaces et les lieux d'intérêt de la commune.

- Développer une trame végétale urbaine écologique et récréative
  - Identifier et protéger des espaces végétalisés au sein du parc résidentiel
  - Mailler les parcs urbains avec un réseau rendant accessible les forêts en confortant les chemins d'accès
  - Favoriser la mise en place de jardins partagés
- Conserver et développer la trame verte écologique et paysagère des espaces privés :
  - Encourager la valorisation des jardins pavillonnaires (potagers, ornementaux)
  - Favoriser le maintien de la pleine terre dans l'ensemble des modes d'occupation des sols
  - Définir des continuités paysagères et écologiques au sein des quartiers
- Maintenir et développer les parcs publics et promenades, îlots de calme et de fraîcheur dans la ville :
  - Conforter les parcs et les espaces verts urbains : parc de l'Hôtel de ville et du château de Combault, jardin d'Aimé, square Lafayette, parc et place du vieux Pontault, abords de la salle Jacques Brel, et abords de l'étang du Coq

- Développer les itinéraires de promenades : Coulée verte le long du Morbras et des rus, mail du rond-point de la Ferme Briarde à l'avenue Georges Ohnet, liaison entre la place Aragon et le square Lafayette
- Développer les mobilités douces afin de promouvoir l'accès aux milieux naturels en s'appuyant sur les Schémas Intercommunaux des Circulations :
  - Relier les voies cyclables existantes pour créer un grand réseau dans la ville maillé au réseau intercommunal
  - Conforter l'accessibilité vers les espaces naturels et de loisirs et vers les équipements de la commune
  - Faciliter le franchissement des grands axes routiers avec la création de points de passage sécurisés au niveau de la Francilienne et au niveau de la RD604.
  - Compléter et entretenir le réseau de chemins ruraux et allées forestières.
  - Aménager des capacités ponctuelles de stationnement respectueux de l'environnement aux portes des entrées des espaces naturels

## 1.2 CONSTRUIRE L'IDENTITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR UNE TRAME PAYSAGERE STRUCTURANTE

Bien que la commune dispose d'une bonne visibilité depuis les grands axes de déplacement qui la traversent, un des enjeux consiste à renforcer l'identité du territoire à partir des richesses de ses perspectives visuelles.

### *Ouvrir le regard sur la ville*

- Améliorer la qualité des entrées de ville
  - Des entrées routières : conforter les aménagements qualitatifs et paysagers des infrastructures routières en entrée de ville au niveau de la gare, au niveau de l'entrée depuis La Queue-En-Brie en s'appuyant sur la valorisation de la perspective de l'avenue Jacques Heuclin et depuis Le Plessis Trévisé
  - Des entrées en transition ville/nature : prise en compte de la rupture espace urbain/espace naturel pour conserver le caractère péri-urbain au niveau du quartier des hantes et au niveau du Nautil
- Prendre en compte les ruptures de coteaux dans le tissu urbain pour ouvrir des perspectives :
  - Vues sur la vallée du Morbras depuis l'avenue Charles Rouxel, depuis la rue de la Libération
  - Vues sur la frondaison de la forêt Notre-Dame

### *Prendre en compte le patrimoine urbain et végétal*

- Préserver les perspectives sur le patrimoine bâti :
  - Le paysage aux abords de la place de l'église Saint-Denis,
  - La Bibliothèque place du Général Leclerc,
  - La perspective sur le château du Bois la Croix,
  - La perspective monumentale sur la Mairie, avenue Jacques Heuclin et parc du château
- Préserver la qualité des paysages des espaces agricoles
  - Maintenir des vues sur les espaces ouverts des terrains agricoles depuis la RD 21
  - Accompagner les aménagements et les grands équipements par des plantations structurantes au niveau des paysages
  - Favoriser le maintien des haies le long des rus de la Longuiole et de la Patrouille
  - Maintenir une végétalisation permanente le long des chemins

### 1.3 TIRER PARTI DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

#### *Puiser dans les forces du territoire pour un aménagement durable de la commune*

- Exploiter les possibilités éventuelles de réseau de chaleur (géothermie) à l'échelle des opérations d'ensemble et au niveau du parc résidentiel
- Encourager le recours aux énergies renouvelables
- Améliorer la gestion des eaux pluviales et le traitement de l'eau en mettant en œuvre le règlement intercommunal lors des permis d'aménager, en favorisant les modes alternatifs lors des opérations d'ensemble avec la réalisation de noues supports de biodiversité, en favorisant l'infiltration lorsque les sols le permettent
- Prendre en compte une Intégration paysagère des futures constructions en fonctions des spécificités des composantes naturelles ou architecturales de la commune
- Travailler à une gestion différenciée des espaces verts
  - En favorisant des plantations présentant une plus grande richesse de la biodiversité

- En favorisant les prairies fleuries par rapport aux espaces pelousés au sein des espaces publics
- En limitant les recours aux herbicides et traitements phytosanitaires, en mettant en place la valorisation des déchets (biomasse, compost)

- S'assurer du maintien de la ressource en eau et de sa distribution

#### *Prendre en compte les risques et nuisances*

- Tenir compte dans les aménagements des nuisances sonores aux abords des axes de circulation et bruits dans l'environnement avec notamment l'intégration de l'écran acoustique le long de la Francilienne.
- Prévenir les risques d'inondation liés au Morbras de façon active en entretenant les berges, les moyens de régulation bassins d'orage, en renforçant le programme d'assainissement collectif, et de façon préventive en mettant en œuvre une réglementation et une information adaptée sur les terrains en limite du Morbras
- Informer et prévenir sur les risques de retrait-gonflement des argiles : fort autour du Morbras et moyen sur la moitié nord de la commune au- dessus du Morbras
- En prenant en compte l'ensemble des servitudes qui affectent le territoire

## 2 DEVELOPPER LES POTENTIALITES D'UNE VILLE POLYCENTRIQUE

### 2.1 RENFORCER L'ATTRACTIVITE URBAINE DU TERRITOIRE

---

*Intensifier les deux polarités à l'origine du développement urbain: le secteur gare-Hôtel de ville, le Vieux Pontault*

*Conforter l'affirmation du quartier des Près-Saint-Martin comme troisième pôle urbain de Pontault-Combault*

### 2.2 HARMONISER LE DEVELOPPEMENT ENTRE POLARITES ET QUARTIERS PAVILLONNAIRES

---

*Protéger le cadre de vie des quartiers pavillonnaires dans le respect de leur identité*

*Renforcer le caractère urbain des axes qui relient les polarités*

### 2.3 AMELIORER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

---

*Faciliter l'accès aux pôles de vie*

*Mieux répartir la mixité fonctionnelle au niveau des quartiers résidentiels*

## 2 DEVELOPPER LES POTENTIALITES D'UNE VILLE POLYCENTRIQUE

L'urbanisation de Pontault-Combault s'est développée antérieurement principalement en substitution de grandes exploitations agricoles à partir de deux noyaux urbains existants qui correspondent aux villages de Pontault et Combault. La gare au Nord a permis un développement d'abord pavillonnaire important dit en étoile, puis l'A 104 « la Francilienne » a favorisé une croissance plus récente sous la forme de ZAC et de petits collectifs le long des rues principales.

L'urbanisation à l'origine circonscrite à la fois par les massifs boisés et les axes de déplacement a franchi la limite de la Francilienne à l'est avec l'extension des zones d'activités et la réalisation du complexe intercommunal nautique et multisports du Nautil et du cimetière paysager.

Au sud, le long de la RN4, les activités à l'origine diffuses et désordonnées qui tendaient à s'étendre sur des espaces naturels ou agricoles ont fait place à d'importantes zones d'activités économiques et commerciales dont les possibilités d'extensions sont désormais circonscrites.

Le développement urbain ne peut être envisagé principalement aujourd'hui que dans le cadre d'un renouvellement du tissu existant plutôt que par des extensions nouvelles. C'est dans ce sens que « Faire la ville sur la ville » a été l'orientation générale du PADD lors de l'élaboration du PLU qui est venu se substituer au POS.

La municipalité a depuis engagé une importante réflexion à l'échelle du territoire qui conduit à s'orienter sur un projet qui ambitionne toujours de « réaliser une ville durable » mais dont les axes de développement vont s'appuyer sur les spécificités d'une ville désormais reconnue comme « multipolaire » ou « polycentrique ».

En effet trois pôles de vie structurent le territoire. Les deux premiers correspondent aux noyaux historiques du vieux Pontault au sud et des quartiers Combault et gare au nord qui tendent à se rassembler.

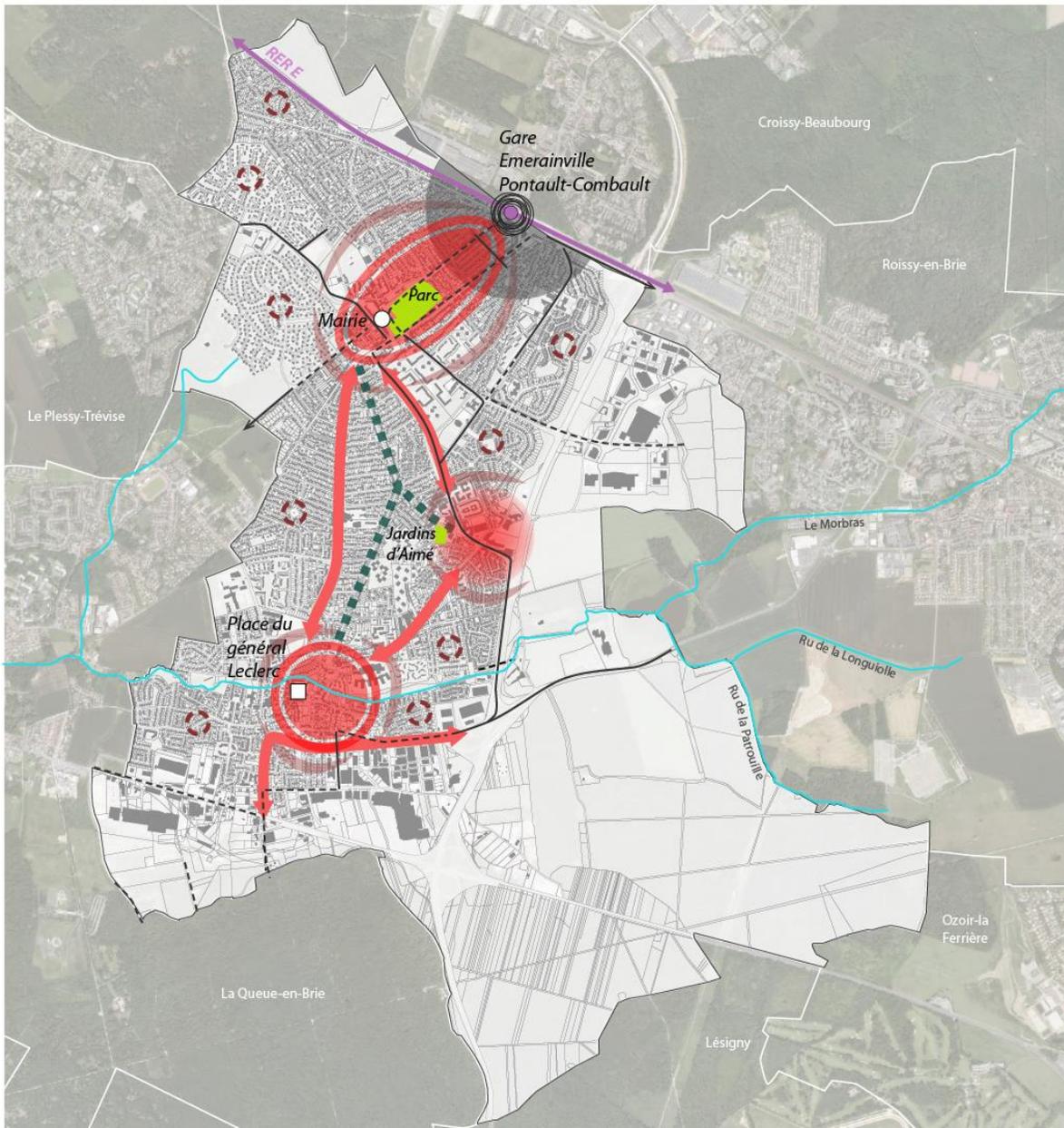
Le troisième pôle correspond au quartier des prés Saint-Martin dont les développements récents que ce soit au niveau de l'habitat, des équipements ou des espaces récréatifs avec les jardins d'Aimé en ont fait un pôle de vie à part entière.

L'enjeu va être à la fois de conforter le dynamisme urbain de ces pôles de vie tout en améliorant leur accessibilité entre eux.



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**  
**Axe 2 | Développer les potentialités d'une ville polycentrique**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
 Ville de Pontault-Combault



**RENFORCER L'ATTRACTIVITE URBAINE DU TERRITOIRE**

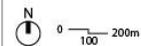
-  Renforcer l'attractivité du pôle Gare-Mairie
-  Valoriser la mairie et les espaces publics alentours
-  Dynamiser le pôle gare et aménager sa multimodalité
-  Conforter le pôle Vieux Pontault
-  Valoriser la place du général Leclerc
-  Préserver le cadre de vie lié au Morbras
-  Affirmer la polarité Près-Saint-Martin
-  Prolonger le rayonnement en s'appuyant sur les espaces qualitatifs existants

**HARMONISER LE DEVELOPPEMENT ENTRE POLARITES ET QUARTIERS PAVILLONNAIRES**

-  Préservation des quartiers pavillonnaires dans le respect de leurs identités
-  Assurer des transitions harmonieuses entre polarités et quartiers pavillonnaires
-  Renforcer le caractère urbain des axes reliant les polarités (*Morphologie intermédiaire de bâti, développement de commerces et services*)

**AMELIORER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE**

-  Renforcer la trame urbaine secondaire, espace de centralité intermédiaire (*patrimoine bâti et paysager, perspectives*)
-  Développer les circulations douces dans un rayon de 500m autour de la gare
-  Compléter le maillage doux entre les pôles



## 2.1 RENFORCER L'ATTRACTIVITE URBAINE DU TERRITOIRE

### *Intensifier les deux polarités à l'origine du développement urbain: le secteur gare-Hôtel de ville, le Vieux Pontault*

Il va s'agir d'affirmer le caractère émergent des trois polarités existantes pour en faire des pôles de vie attractifs conjuguant espaces publics de qualité, proximité des transports, habitat diversifiés et accès aux commerces et services de proximité.

- Accompagner la mutation et l'attractivité du pôle Gare-Mairie et de ses abords

#### *Pour le quartier de la gare :*

- Conforter la place de gare et les rues attenantes en tant que pôle urbain structurant vis-à-vis de son rôle d'entrée de ville depuis le réseau de transports collectif francilien.
- Améliorer la cohésion entre gare et mairie dans le cadre des réaménagements des espaces publics de voiries, trottoirs espaces cyclables et plantations. Mettre en œuvre des espaces piétonniers et des espaces végétalisés intermédiaires entre la gare et le parc de l'hôtel de ville.
- Maintenir une bonne qualité des aménagements urbains de la gare et des abords de la gare
- Renforcer son caractère urbain par des possibilités de développement du cadre bâti. Accompagner cette densification avec une mixité fonctionnelle.

- Renforcer le caractère intermodal du pôle gare en facilitant les accès à la gare, en développant le projet de parking relais, bus, vélo...

#### *Pour le quartier de la Mairie :*

- Conforter le positionnement et le rayonnement de la Mairie et de ses services administratifs, culturels et sociaux au sein du quartier de la Mairie : prévoir des possibilités d'évolution de réorganisation des services, et anticiper les besoins fonciers induits.
  - Accompagner les possibilités de renouvellement urbain et la mutation des abords de la Mairie. Prévoir le long de l'avenue Jacques Heuclin des traitements qualitatifs du domaine public : réaménagement du stationnement et requalification de la voirie
  - Conforter le pôle de centre-ville en favorisant la diversification des activités commerciales
- Conforter le pôle Vieux Pontault
    - Conforter la polarité du vieux Pontault en inscrivant le développement dans les formes de bâtis traditionnelles existantes. Permettre de développer son attractivité par des capacités d'évolution le long la rue de la Libération et dans les cœurs d'îlots.

- Maintenir une offre de services administratif et culturelle adaptée et intermédiaire avec le Pôle Mairie aux besoins des habitants. Accompagner le rayonnement culturel des « Passerelles » et les autres équipements.
- S'appuyer sur la valorisation de la place de l'église pour fédérer l'identité du quartier. Prévoir le réaménagement qualitatif de la rue de la Libération.
- Préserver le cadre de vie offert par la traversée du ru du Morbras comme élément structurant du cadre urbain.

### *Conforter l'affirmation du quartier des Prés-Saint-Martin comme troisième pôle urbain de Pontault-Combault*

- Affirmer le développement du pôle des Prés Saint-Martin comme nouveau pôle de vie structurant
  - Pour les développements travailler à partir du rayonnement du jardin d'Aimé. Conforter l'offre scolaire déjà présente avec le groupe scolaire Aimé Césaire, poursuivre les aménagements qualitatifs de l'espace public de la rue des Prés Saint-Martin.
  - Cette polarité nouvelle doit pouvoir accompagner les possibilités de mutation de la rue des Berchères (industries enclavées) dont elle constitue la porte d'entrée pour répondre aux attentes des nouveaux habitants.

## 2.2 HARMONISER LE DEVELOPPEMENT ENTRE POLARITES ET QUARTIERS PAVILLONNAIRES

### *Protéger le cadre de vie des quartiers pavillonnaires dans le respect de leur identité*

- Affirmer les identités et les caractéristiques des différents quartiers, considérées comme traditionnelles par les habitants, à travers la préservation de leurs morphologies dans les dispositions réglementaires.
- Définir des transitions harmonieuses entre les pôles d'intensification et les quartiers à dominante pavillonnaire
  - Maîtriser les formes urbaines et le caractère architectural sur ces axes en travaillant les morphologies des bâtis : hauteurs des bâtiments graduées permettant une transition progressive avec les quartiers pavillonnaires
  - Travailler sur l'harmonie et la diversification des typologies du bâti
  - Tenir compte des niveaux d'ensoleillement des quartiers entre eux

### *Renforcer le caractère urbain des axes qui relient les polarités*

- Permettre une intensification intermédiaire au niveau des morphologies du bâti de pôles à pôles. Favoriser la mixité fonctionnelle des services et des commerces de proximité le long des axes structurants mettant en relation les pôles entre eux
- Tisser des liens entre les polarités, vecteurs d'intensité urbaine et de repères dans la ville et favoriser le renouvellement urbain du bâti existant sur les axes reliant les polarités :
  - Avenue de la République
  - Avenue Charles de Gaulle
  - Avenue Charles Rouxel
  - Rue des Berchères
  - Rue de la Libération
  - Avenue Jacques Heuclin

## **2.3 AMELIORER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE LUTTER CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE**

### *Faciliter l'accès aux pôles de vie*

- Anticiper le prolongement de la ligne E du RER vers la Défense qui va conforter l'attractivité du pôle gare de Pontault-Combault :
  - Dynamisation des commerces (restaurations, café, services,...)
  - Création de parkings vélos
  - Nouvelle répartition dans l'affectation des espaces dévolus à l'automobile et aux autres modes de déplacements : Pacification de la circulation, espace partagés cycles voitures

- Renforcer l'efficacité de la desserte en transports en commun
  - Améliorer la fonctionnalité du pôle modal gare
  - Développer les circulations douces dans le rayon de 500 m de la proximité de la gare
  - Achever la trame du réseau doux des polarités urbaines
  - Développer la desserte en transports en commun depuis les quartiers résidentiels vers les autres pôles multimodaux de Champigny et Joinville-le-Pont, Champs sur Marne et Chelles
- Améliorer la circulation dans la ville et la connexion aux principaux points d'intérêt (équipements, commerces, services,...) :
  - Rendre plus aisée la pratique pour les piétons, cycles et personnes à mobilité réduite
  - Proposer une circulation apaisée sur des axes de cœurs de ville
  - Gérer le stationnement sur voirie pour corriger les déséquilibres entre accès et saturation des voies

### *Mieux répartir la mixité fonctionnelle au niveau des quartiers résidentiels*

- Tisser des liens entre les polarités, vecteurs d'intensité urbaine et de repères dans la ville au sein des secteurs résidentiels
- Permettre l'implantation des services et des commerces de proximité

## 3 RENFORCER LE CARACTERE SOLIDAIRE DU TERRITOIRE

### 3.1 DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'APPAREIL ECONOMIQUE POUR REpondRE AUX BESOINS DES HABITANTS

---

*Conforter l'appareil économique, accompagner sa mutation*

*Prévoir les possibilités d'extensions nouvelles au sein des secteurs d'urbanisation préférentielle prévues par le Schéma Directeur de l'île de France*

### 3.2 ENGAGER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EQUILIBREE

---

*Répondre aux exigences réglementaires supra communales*

*Répondre aux besoins de production de logements dans le respect du cadre de vie des habitants*

### 3.3 AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENT ET SA REPARTITION

---

*Conforter l'offre en services existante*

*Prévoir les capacités induite par le projet de ville durable multipolaire*

### 3 RENFORCER LE CARACTERE SOLIDAIRE DU TERRITOIRE

Satisfaire les exigences définies par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma Directeur de l'île de France (SDRIF) est un des objectifs de la révision générale du PLU. Ces exigences doivent toutefois être mise en œuvre dans le respect de l'environnement et dans la prise en compte du cadre de vie des habitants.

Le projet s'attache donc à mettre en œuvre la possibilité de production de logements attendus avec 216 logements par an d'ici 2022 pour répondre aux obligations du PLH, et 88 logements par an dans l'intervalle de 2022 à 2030 pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF à 2030. Cet objectif qui va accroître le nombre de logements total sur la commune à environ 17 324 logements d'ici 2030 va induire une population prévisionnelle de 41 500 habitants à l'horizon 2030.

Le diagnostic a montré que cette croissance restait modérée et qu'elle s'avérait nécessaire au delà des exigences réglementaires pour corriger les déséquilibres structurels de la population liés à son vieillissement.

Pour s'assurer de la maîtrise de ces évolutions le projet prévoit un développement de ville durable multipolaire dont le développement doit trouver son équilibre entre des possibilités de secteurs d'intensifications urbaines aux niveaux des pôles de vie tout en préservant l'identité des quartiers pavillonnaires à laquelle sont attachés les habitants.

Par ailleurs, il est souhaité que ce projet de ville soit réellement solidaire. Il est donc bien prévu que celui-ci réponde aux besoins

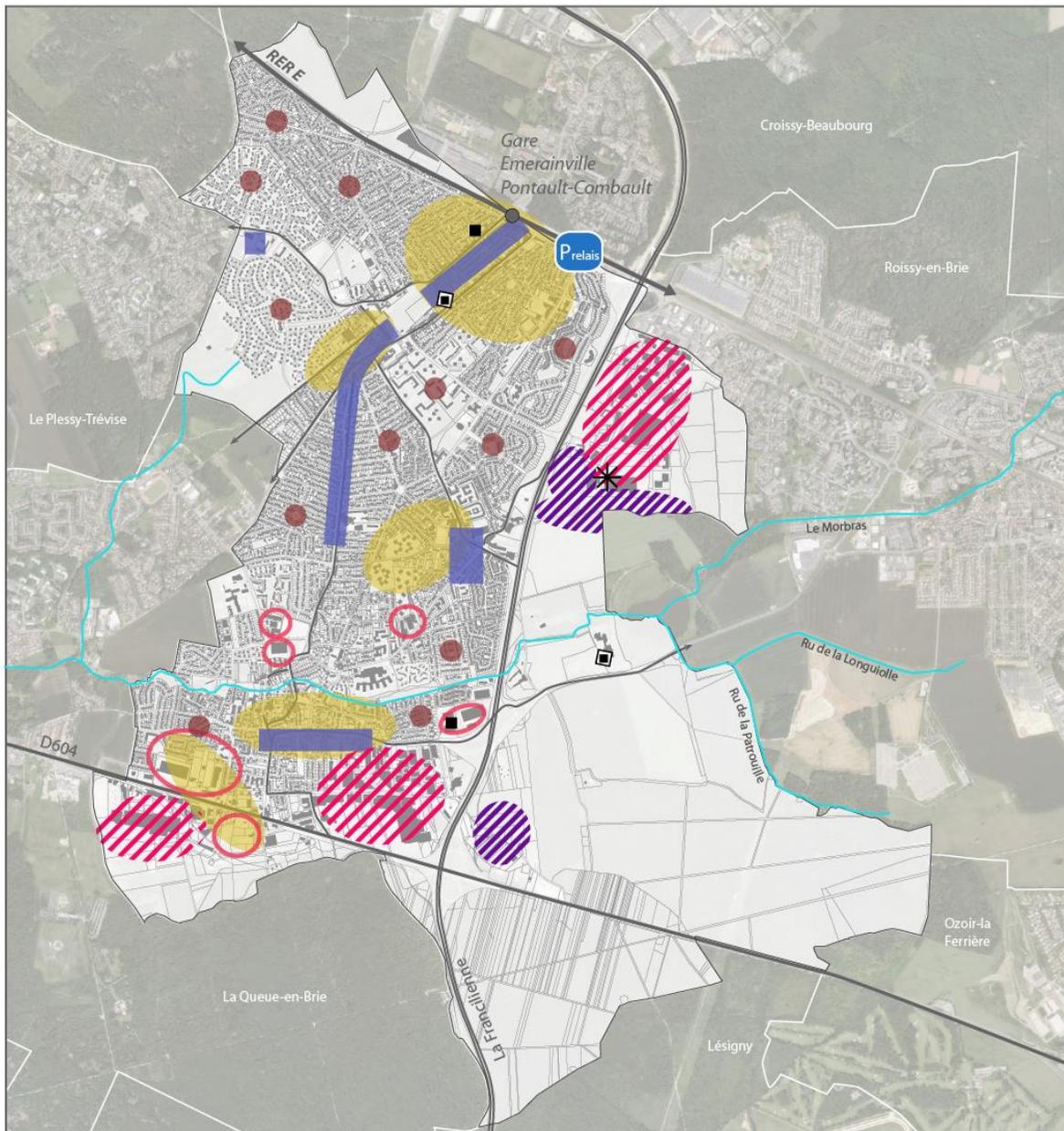
et aspirations de l'ensemble des habitants que ce soit au niveau de l'offre de l'emploi et du logement, et au niveau des services attendus.

La qualité et le niveau des équipements participant indéniablement à l'attractivité et à l'équité d'un territoire, la programmation en équipement répond donc à la fois aux besoins actuels et futurs de la structure des ménages, tout particulièrement au niveau de la qualité des services ou de la prévision d'équipements neufs.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 3 | Renforcer le caractère solidaire du territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME  
Ville de Pontault-Combauld



RECENTRER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL SUR DES SECTEURS CIBLES

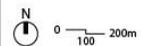
-  Consolidation de l'appareil économique et commercial
-  Secteurs de développement privilégié des activités économiques spécialisées (*industrie, artisanat,...*)
-  Conforter l'activité de proximité dans le tissu urbain (*commerces, services,...*)
-  Secteur de mutabilité du tissu économique existant
-  Création d'espaces de co-working et de pépinières d'entreprises
-  Créer un parc relais

ENGAGER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EQUILIBREE DANS UN CADRE DE MIXITE FONCTIONNELLE

-  Secteur d'intensification urbaine à dominante d'habitat
-  Renouvellement modéré dans les morphologies existantes

AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET LEUR REPARTITION

-  Création d'équipements
-  Extension, confortation d'équipements existants



### 3.1 DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'APPAREIL ECONOMIQUE POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

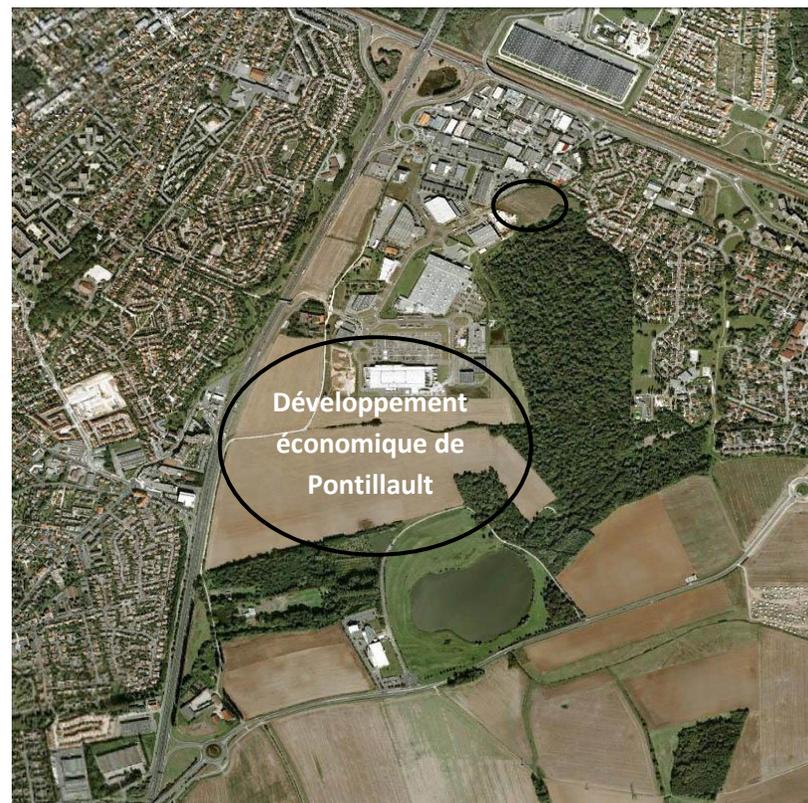
#### *Conforter l'appareil économique, accompagner sa mutation*

- Consolider l'appareil économique et commercial existant:
  - Maintenir le développement des secteurs d'activités industrielles, artisanales et tertiaires notamment en bordure est de la Francilienne au niveau de la ZAE des Arpents et du parc de Pontillault
  - Conforter les zones commerciales d'intérêt régional le long de l'axe structurant Francilienne- RN4 (zones commerciales spécialisées de grande distribution).
- Accompagner la mutation des tissus économiques enclavés dans les secteurs résidentiels actuels ou en prévision
  - Il s'agit de transférer les dernières activités industrielles et d'entrepôts présentes aux abords des prés Saint-Martin, de la rue des Berchères et des prés fusés dans les secteurs dédiés existants ou à venir mieux adaptés aux besoins des entreprises.
  - Il s'agit également d'étudier et d'organiser la mutation des tissus économiques qui ne correspondent plus aux orientations d'évolutions souhaitées sur certains secteurs le long de la RD 604 qui sont appelés à permettre l'accueil de nouveaux quartiers afin de conforter la principale polarité située sud du territoire.
- Proposer une offre commerciale plus diversifiée
  - Développer la mixité fonctionnelle des services et des commerces de proximité au sein des pôles structurants de la ville et le long des axes structurants. Développer les segments des commerces alimentaires et l'offre en services à la personne
  - permettre l'accueil d'activités de services au sein du tissu résidentiel pavillonnaire dans la mesure où il est compatible avec celui-ci et non nuisant pour le voisinage
- Accompagner le développement de l'emploi et la formation professionnelle par :
  - l'aménagement de lieux de travail au sein de la commune pour les micro-entreprises : espaces de co-working, pépinières d'entreprises
  - le développement de la fibre optique à destination des entreprises mais aussi des particuliers et la mise en place de points de service permettant un accès facilité
  - Le maintien d'un bon niveau des structures d'accueil et administratives liées à l'emploi

*Prévoir les possibilités d'extensions nouvelles au sein des secteurs d'urbanisation préférentielle prévues par le Schéma Directeur de l'île de France*

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

Occupations déjà existantes au travers d'un aménagement d'ensemble et de requalification des sites. Celui-ci devra prendre en compte le traitement des sols pollués. Et il prévoit une possibilité d'extension des activités économiques sur une sur des terrains agricoles contigus situés entre la zone d'activités et la déchetterie.



### 3.2 ENGAGER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EQUILIBREE

#### *Répondre aux exigences réglementaires supra communales*

- Satisfaire les possibilités de réalisation définie par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma Directeur de l'île de France (SDRIF).
- S'assurer de la mise en œuvre des obligations de mixité sociale dans la production de logements répondant aux plans triennaux du Plan Local de l'Habitat PLH
  - La mixité sociale de l'habitat doit pouvoir trouver sa place dans les opérations d'ensemble et au sein également des petites unités de renouvellement urbain du bâti.
  - permettre une possibilité de parcours intergénérationnelle des habitants au niveau de l'offre de l'habitat ainsi que la réalisation de programmes destinés aux jeunes actifs
  - Favoriser les programmes de logements destinés aux étudiants
  - Prévoir des possibilités nouvelles pour l'accueil des séniors

#### *Répondre aux besoins de production de logements dans le respect du cadre de vie des habitants*

- Favoriser les possibilités de renouvellement de l'habitat au sein des secteurs d'intensifications urbaines prévu dans le projet de ville durable multipolaire.

- Permettre des développements modérés de l'habitat au sein des quartiers résidentiels pavillonnaires mais dans le respect des formes et des architectures présentes et avec un maintien équilibré des jardins privatifs.

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



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

d'étudier un projet d'ensemble ainsi qu'un programme global et cohérent de construction, et de ne pas permettre la réalisation de constructions nouvelles qui rendraient irréversible la situation future, il est prévu de mettre en place un périmètre de servitude en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.

Ce périmètre précisé au plan de zonage permettra de mettre en œuvre le temps des études nécessaire pour dégager une cohérence d'ensemble pour un projet futur correspondant aux besoins des évolutions de cette partie du territoire de la commune.

### **3.3 AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET LEUR REPARTITION**

#### *Conforter l'offre en services existante*

- Améliorer l'accès aux services et équipements
  - Réalisation du parc relais, la Maison de la culture et de la jeunesse
- Renforcer l'offre au sud de la commune
  - Prévoir la possibilité de réalisation d'un nouveau commissariat
- Améliorer l'offre et la répartition des équipements de santé, en cours de préfiguration avec le projet de pôle santé au 16/22 avenue de la république et le nouvel équipement pour les séniors
- Compléter l'offre pour satisfaire les besoins pour les activités extrascolaires et sportives

#### *Prévoir les capacités induites par le projet de ville durable multipolaire*

- Prendre en compte les capacités des équipements scolaires existants dans les développements envisagés pour l'habitat
- Anticiper la création de nouveaux équipements le cas échéant