



Département de Seine-et-Marne



**MODIFICATION N° 1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PONTAULT - COMBAULT
[DÉPARTEMENT DE SEINE-&MARNE]**

**LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
ET LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION**

PLAN LOCAL D'URBANISME...

Prescrit par la délibération du 24 juin 2008,
Arrêté par la délibération du 22 septembre 2010,
Approuvé par la délibération du 21 septembre 2011

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....

Engagée par l'arrêté du 30 janvier 2014
Approuvée par la délibération du

LE SOMMAIRE

LE PREAMBULE	4
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
P.2. LE P.L.U. DE PONTAULT-COMBAULT	7
P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.	8
P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	10
P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	13
A. LE COMPLEMENT AUX VOLET 1 & 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION	14
[LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT].....	14
1.I. LE PRÉAMBULE.....	14
1.II. L'INTRODUCTION.....	14
1. LE DIAGNOSTIC.....	15
1.III. LA DÉMOGRAPHIE.....	15
1.IV. LE LOGEMENT	18
1.V. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE PONTAULT-COMBAULT	20
1.VI. L'ÉCONOMIE & LE COMMERCE	20
1.VII. LES ASPECTS FONCIERS.....	21
1.VIII. L'URBANISATION DE PONTAULT-COMBAULT	22
1.IX. L'INTERCOMMUNALITÉ	24
1.X. LES GRANDS OBJECTIFS QUALITATIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET DE POPULATION.....	25
1.XI. LA PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	25
2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	26
2.I. LE TERRITOIRE COMMUNAL	26
2.II. LES ASPECTS PHYSIQUES.....	26
2.III. LE MILIEU NATUREL	26
2.IV. L'ENVIRONNEMENT TECHNIQUE	29
2.V. LE PAYSAGE	31
2.VI. LES ENTRÉES DE VILLE	31
2.VII. LA STRUCTURE URBAINE	31
2.VIII. LES CARACTÉRISTIQUES DES TYPES DE TISSUS.....	31

2.IX. LES ESPACES PUBLICS.....	31
2.X. LES ENJEUX.....	32
2.XI. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	32
2.XII. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE PONTAULT-COMBAULT	38
B. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION.....	41
B.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION	42
B.2. LES SITES DE LA MODIFICATION	42
B.3. LE RESPECT DU P.A.D.D. ET DES SERVITUDES.....	45
C. LE COMPLEMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	46
3.I. LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE À TRAVERS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES	48
3.I.1. LA TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE.....	48
3.II. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	49
3.III. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES	53
3.IV. LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.	63
D. LE COMPLEMENT AU VOLET 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	64
[LES CONSEQUENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION DU P.L.U.]	64
4.I. L'ANALYSE DES EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	65
4.II. LES MESURES ENVISAGÉES POUR COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS.....	66

LE PRÉAMBULE

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123, devenus les articles L.151 à L.153, du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »), puis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. ») et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, les ont successivement restructurés.

L'article L.151-1 (l'ancien article L.123-1) du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

« Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...] ».

Ces principes énoncés par les articles L.101-1 à L.101-3 sont :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences [...] ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».*

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions [...] ».

Les articles L.101-1 à L.101-3 énoncent ainsi les principes généraux des politiques nationale et locale d'urbanisme, et déclinent les contraintes du développement durable, applicables entre d'autres au P.L.U..

Dans ce cadre, l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme liste le contenu du P.L.U. : « [...] // comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».

L'article L.152-1 définit ensuite l'effet du Plan Local d'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'article L.153-1 circonscrit enfin le champ du Plan Local d'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, et de carte communale ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ».

L'article L.152-3 précise en outre : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne

peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section [les articles L.152-4 à L.152-6] ».

Cependant, l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ne supprime pas la possibilité de faire évoluer le document au fil du temps :

- Lorsque l'évolution prévue porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc lorsque l'évolution prévue ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur une majoration ou sur une diminution à apporter aux droits à construire, ou encore sur une réduction d'une zone urbaine ou urbanisable, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "de droit commun", organisée par L.153-41 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur certaines majorations à apporter aux droits à construire, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "simplifiée", organisée par l'article L.153-45 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la prise en compte d'un document de portée supérieure, ou sur la réalisation d'un projet d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "prise en compte d'un document supérieur" ou de la "mise en compatibilité" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par les articles L.153-49 à L.153-53 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général", organisée par les articles L.153-54 à L.153-59 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue doit être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", organisée par les articles L.153-31 à L.151-33, ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-35 précise enfin que, *« entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.151-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan [...] ».*

P.2. LE P.L.U. DE PONTAULT-COMBAULT

Le Conseil Municipal de Pontault-Combault a approuvé le premier Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par sa délibération du 19 mai 2006. Ce P.L.U. a été modifié le 11 mai 2007.

Un an après, le Conseil Municipal a prescrit la révision du P.L.U., par sa délibération du 24 juin 2008. Il a arrêté le projet de plan, par sa délibération du 22 septembre 2010, puis approuvé le dossier du P.L.U., par sa délibération du 21 septembre 2011.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont alors devenues « opposables aux tiers ».

Depuis son approbation, le P.L.U. de Pontault-Combault n'a connu aucune évolution.

P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.

Le Maire de Pontault-Combault a engagé la présente modification du Plan Local d'Urbanisme, par son arrêté du 30 janvier 2014.

La modification envisagée a pour but de redéfinir les règles applicables afin de permettre une densification de l'habitat, notamment dans les secteurs suivants :

- Le quartier des Prés-Saint-Martin, concerné par le périmètre d'attente délimité par le P.L.U.,
- Le secteur République et son extension.

Elle a aussi pour objet de définir une réglementation adaptée aux projets de la Commune :

- Le développement de l'activité économique et le renforcement du caractère d'entrée de ville dans le secteur UXa, au croisement de la R.D. 604 et de la R.N. 104 ;
- L'implantation d'un parking-relais à proximité de la gare du R.E.R. de Pontault-Combault et de la rue de l'Est ;
- La clarification de certaines règles afin de prévenir des blocages.

La modification envisagée a enfin pour objet d'adapter le règlement aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (le remplacement de la S.H.O.N. par la surface de plancher, la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la surface minimale de terrain, etc.), d'améliorer sa rédaction, et de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Pontault-Combault, tels que le P.A.D.D. les ancre sur le territoire communal (cf. le sous-chapitre 3.2.2.).

Dans la mesure où la présente modification ne porte que sur le règlement et sur son document graphique, donc dans la mesure où la présente modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire de Pontault-Combault a ainsi engagé la « modification » du Plan Local d'Urbanisme, par son arrêté du 30 janvier 2014.

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose en effet que le P.L.U. « *est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5* ».

Les documents et objectifs mentionnés à l'article L.131-4 sont : « 1° *Les schémas de cohérence territoriale [...]*; 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer [...]*; 3° *Les plans de déplacements urbains [...]*; 4° *Les programmes locaux de l'habitat [...]*; 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes [...]* ».

Les documents et objectifs mentionnés à l'article L.131-5 sont : « *Les plans climat-air-énergie territoriaux* ».

Cependant, selon la stricte hiérarchie établie par l'article L.131-4, la légalité d'un document n'est pas appréciée au regard de l'ensemble des normes qui, superposées, lui sont applicables, mais au regard de la seule norme immédiatement supérieure.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) est le document immédiatement supérieur au S.CO.T., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F., comme avec d'autres documents supra-communaux, comme le prévoit l'article L.123-3.

En ce qui concerne la Commune de Pontault-Combault, le P.L.U. doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie ¹ ;
- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Le Programme Local Intercommunal de l'Habitat (P.L.H.) ;
- Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Lognes-Emerainville.

Comme le P.L.U., la présente modification doit donc être compatible avec ces documents supra-communaux.

¹ . Dans le cadre de la mise en œuvre de la « Loi M.A.P.A.M. » du 27 janvier 2014, la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), constituée le 1 janvier 2010, a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne. Cette nouvelle C.A. regroupe la C.A. de Marne-et-Chantereine, la C.A. de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, et la C.A. de la Brie Francilienne. Les communes de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie ont donc engagé une procédure de retrait du S.M.E.P..

P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'INITIATIVE

L'article L.153-37 précise que l'autorité compétente (le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire), à l'initiative de la procédure, « *établit le projet de [la] modification* ».

Le Maire de Pontault-Combault a ainsi engagé la présente modification du Plan Local d'Urbanisme, par son arrêté n° 2014-40 du 30 janvier 2014.

L'article L.153-40 ajoute que « *avant l'ouverture de l'enquête publique [la modification "normale"], ou avant la mise à disposition du public du projet [la modification "simplifiée"]* », l'autorité compétente « *notifie le projet de [la] modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9* ». Le même article ajoute que « *le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification* ».

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 sont "*l'Etat*", "*les Régions*", "*les Départements*", "*les autorités organisatrices [des transports urbains]*", "*les établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat*", "*les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux*", "*les chambres de commerce et d'industrie territoriales*", "*les chambres des métiers*", "*les chambres d'agriculture*", et, mais cela ne concerne pas la Commune de Pontault-Combault, "*les sections régionales de la conchyliculture*".

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.132-9 sont "*les syndicats d'agglomération nouvelle*", "*l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma*", et "*les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale*".

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Le principe de la concertation

La loi « S.R.U. » a étendu à l'ensemble de la procédure de l'élaboration ou de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2, devenu l'article L.103-2, du Code de l'Urbanisme.

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations... La concertation doit être « interactive ».

Cette disposition n'est pas applicable à la modification du P.L.U.. Elle peut toutefois être mise en œuvre lors de la modification du document d'urbanisme, sur l'initiative de la Commune. L'article L.103-3 dispose que « *lorsque [la concertation] est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent* ».

La Commune organise librement la concertation. L'objectif est de faire de la modification du P.L.U. un « projet partagé ».

Cependant, dans la mesure où le P.L.U. de Pontault-Combault, récent, a été l'objet d'une longue concertation, dans la mesure aussi où ce même P.L.U. est parallèlement soumis à une révision générale, la présente modification n'a pas été soumise à la concertation au sens des articles L.103-2 et L.103-3.

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Le Maire de Pontault-Combault a établi le dossier initial de la modification avec le concours de l'architecte chargé de l'étude.

Puis le Maire a notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.153-45 [la modification "simplifiée"], avant la mise à disposition du public du projet, le dossier aux personnes publiques désignées par les articles L.132-7 et L.132-9, et aux communes riveraines, concernées par le projet. Deux personnes publiques ont émis un avis :

- Dans une lettre du 27 juin 2016, le Président de la Chambre des Métiers de Seine-&Marne a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Par un courrier du 8 juillet 2016, le Président du Conseil Général de Seine-&Marne a émis un avis favorable, sur le projet de la modification du P.L.U. .

En outre, l'article R.123-17² du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre des articles L.153-36 à L.153-40, ne saurait avoir pour effet de « réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ».

Dans la mesure où la modification ne comporte aucune réduction des espaces agricoles ou forestiers, la Commune n'a consulté, ni l'Institut National des Appellations d'Origine, ni le Centre Régional de la Propriété Forestière. Elle a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7.

² . Cet article est devenu l'article R.153-6 par le décret du 28 décembre 2015.

LA MISE A DISPOSITION OU L'ENQUETE PUBLIQUE

Le régime de la mise à disposition ou de l'enquête publique

Dans la mesure où la présente modification peut avoir pour effet « *de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* », le projet de modification est ensuite soumis à une enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend, le cas échéant, les avis des personnes publiques consultées.

L'enquête publique dure un mois au moins. Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif.

Le déroulement de l'enquête publique

Par son arrêté n° 2016-A-165 du 11 mai 2016, le Maire a soumis le dossier notifié de la modification du P.L.U. à une enquête publique. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Par la décision n° E16-045/77, le Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur.

L'arrêté du 11 mai 2016 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans Le Parisien de Seine-&Marne, les 19 mai et 9 juin 2016, et dans La République de Seine-&Marne, les 16 mai et 13 juin 2016.

L'enquête publique a eu lieu du 6 juin au 9 juillet 2016. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 10 juin, de 14 :30 à 17 :30, le 22 juin, de 14 :30 à 17 :30, et le 9 juillet, de 9 :00 à 12 :00.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 5 août 2016.

L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

Enfin, la modification du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par une délibération du conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Entretemps, le dossier de la modification est adapté pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des observations faites par le public et des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur .

P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Pontault-Combault comporte les pièces suivantes :

- Le complément au rapport de présentation, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., approuvé le 21 septembre 2011, au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ; ce complément de présentation forme un *addendum* au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 ;
- La notice, qui décrit le contenu de la modification ; cette notice constitue un ajout au dossier du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 ;
- Un document graphique, qui se substitue au document graphique du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 ;
- Le règlement, qui se substitue au règlement du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 ;
- La liste des emplacements réservés, qui se substitue à la liste correspondante du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 .

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 23 juin 2006. L'article R.123-2³, complété par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013, applicable à la présente modification, précise en effet : « [...] *En cas de modification, de révision, ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

³ . Cet article est devenu l'article R.151-5 par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

A. LE COMPLÉMENT AUX VOILET 1 & 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

[LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT]

Présenté dans l'ordre des chapitres prévus par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, le rapport de présentation, conformément à cet article :

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 dans sa rédaction alors en vigueur ;
- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement [...] ;
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La présente modification du P.L.U. n'a, en elle-même, aucun effet sur l'état initial de l'environnement ni sur le diagnostic et ne conduit donc pas à modifier les deux premiers titres du rapport de présentation du P.L.U.. Toutefois, elle est l'occasion de mettre à jour le diagnostic et l'état initial de l'environnement en signalant les changements importants, intervenus sur le contexte communal, depuis l'approbation du P.L.U..

1.I. LE PRÉAMBULE

Le chapitre relatif au cadre législatif du P.L.U. de Pontault-Combault est complété par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 1.I.) du rapport de présentation du P.L.U. : La loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains [S.R.U.] ») et la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »), visées par le préambule, ont été complétées par plusieurs lois, dont les principales sont la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II ») et la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové [A.L.U.R.] », ainsi que l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Les articles cités par le préambule sont donc obsolètes.

1.II. L'INTRODUCTION

Le chapitre relatif à la situation de la commune de Pontault-Combault dans son contexte est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 1.II.) du rapport de présentation du P.L.U..

1. LE DIAGNOSTIC

1.III. LA DÉMOGRAPHIE

Le dernier recensement général de la population [R.G.P.] de Pontault-Combault est daté de 1999 (Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999), et « *actualisé partiellement* » en 2007.

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère néanmoins en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10.000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8 % de leur population (soit 40 % de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10.000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles ont permis de diffuser, au troisième trimestre de 2014, les résultats complets et définitifs du recensement « millésimé 2011 », selon l'expression utilisée par l'I.N.S.E.E., le millésime correspondant à la date du milieu de la période considérée.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et la l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

Pour chaque commune, plusieurs cumuls de la population, les différentes « populations légales », sont issus des données brutes du recensement. Ces différents cumuls sont décrits par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 :

- La « population municipale » ;
- La « population comptée à part » ;
- La « population totale ».

La **population totale** est celle qui est calculée en ajoutant la **population comptée à part** à la **population municipale**.

La **population municipale** est celle qui est calculée en comptabilisant

1. Les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune ;
2. Les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires dont le siège est situé sur le territoire de la commune ;
3. Les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune ;
4. Les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles, recensées sur le territoire de la commune.

La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

La **population comptée à part** est celle qui est calculée en comptabilisant :

1. Les personnes résidant du fait de leurs études sur le territoire de la commune mais ayant leur résidence habituelle située dans une autre commune ;
2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève des services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, des établissements sociaux de moyen ou de long séjour, des maisons de retraite, des foyers, et des résidences sociales, des communautés religieuses, des casernes ou des établissements militaires ;
3. Les personnes majeures âgées de moins de vingt-cinq ans ayant leur résidence familiale située sur le territoire de la commune et résidence habituelle située dans une autre commune ;
4. Les personnes sans domicile fixe rattachées, au sens de la loi du 3 janvier 1969, à la commune et non recensées sur le territoire de la commune.

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

La population totale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations totales des communes qui le constituent.

La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires se réfèrent.

La **population « sans double compte »**, enfin, était utilisée, jusqu'à la dernière édition du recensement général de la population de 1999, pour calculer la population d'un ensemble de communes, chaque personne étant alors prise en compte une seule fois. Ce cumul n'est plus en vigueur depuis le décret du 5 juin 2003.

Les populations légales « millésimées 2013 » sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2016, la commune de Pontault-Combault accueille :

- Une « population municipale » de 37.847 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 297 habitants ;
- Une « population totale » de 38.144 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de Pontault-Combault.

En 1999, la population de Pontault-Combault s'élevait à 32 886 habitants ; en 2006, la population s'élevait à 34 546 habitants.

La population était en forte augmentation depuis 1962, mais avait tendance à se ralentir au cours des années 1990. La croissance reste sensible, dans la ligne de cette dernière tendance.

PONTAULT-COMBAULT	EN 1968	EN 1982	EN 1990	EN 1999	EN 2006	EN 2012
POPULATION	9 282	19 037	26 804	32 886	34 546	37.631

1.III.1. LES INDICATEURS DE LA MIXITÉ

Les tableaux détaillés de l'I.N.S.E.E. montrent une poursuite des tendances constatées au cours de la décennie précédente, sans qu'il soit nécessaire, dans le cadre d'une modification du P.L.U., de reprendre l'ensemble des tableaux.

Le taux de chômage était de 9,2 % en 1999, de 6,7 % en 2006. Il est, selon les données « millésimées 2011 », de 7,8 %. Ce taux montre donc le dynamisme économique de cette frange orientale de la couronne parisienne.

1.IV. LE LOGEMENT

Les sous-chapitres 1.IV.1. 1.IV.2., 1.IV.3., et 1.IV.4., relatifs à la description du parc des logements à Pontault-Combault, sont complétés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

1.IV.1. L'ÉVOLUTION DU PARC

Selon les données « millésimées 2011 », le territoire communal de Pontault-Combault compte **14 280** logements répartis entre :

- 13 494 résidences principales ;
- 121 résidences secondaires et logements occasionnels ;
- 665 logements vacants (un taux de 4,7 %).

VILLE DE PONTAULT-COMBAULT	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 1999	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2006	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2011
ENSEMBLE	12 505	13 459	14 280
Résidences principales	11 611	12 735	13 494
Résidences secondaires et logements occasionnels	179	104	121
Logements vacants	715	620	665

1.IV.2.

Ce chapitre est absent du rapport de présentation du P.L.U..

1.IV.3. LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Au 1^{er} janvier 2014, le territoire de Pontault-Combault compte, selon les chiffres diffusés par le Préfet de Seine-&-Marne, 2 454 logements sociaux (un taux de 17,1 %, [mais de 17,3 % en 2011]) :

- Nombre des résidences principales au 1 janvier 2014..... 14 389 unités
- Nombre des logements sociaux au 1 janvier 2014..... 2 454 unités
- Taux des logements sociaux au 1 janvier 2014 17,1 %
- Nombre des logements manquants au 1 janvier 2014 1 143 unités
- Objectif triennal 2014-2016 283 unités

1.IV.4. LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Les tableaux détaillés de l'I.N.S.E.E. montrent une poursuite de la tendance constatée au cours de la décennie précédente, sans qu'il soit nécessaire, dans le cadre d'une modification du P.L.U., de reprendre l'ensemble des données.

1.IV.5. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Le sous-chapitre 1.IV.5., relatif aux équipements scolaires, est inchangé par rapport au sous-chapitre concordant du rapport de présentation du P.L.U..

1.IV.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Le sous-chapitre 1.IV.6., relatif aux équipements sportifs, est inchangé par rapport au sous-chapitre homologue du rapport de présentation.

1.IV.7. LES ÉQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

Le sous-chapitre 1.IV.7., relatif aux équipements socio-culturels, est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation.

1.V. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE PONTAULT-COMBAULT

Le chapitre relatif à la description de la desserte du territoire de Pontault-Combault demeure identique au chapitre correspondant (les sous-chapitres 1.V.1., 1.V.2., 1.V.3., 1.V.4., 1.V.5., 1.V.6., 1.V.7., et 1.V.8.) du rapport de présentation du P.L.U..

Toutefois, quelques précisions sont apportées aux sous-chapitres 1.V.1. et 1.V.2. :

- L'élargissement de la route nationale 104 à 2 x 3 voies est en cours au droit de la Commune ;
- Le réseau routier a été complété par une voie de desserte du centre commercial Leclerc, au sud de la route départementale 604 ;
- Depuis l'automne 2014, une nouvelle ligne de bus relie la gare de Sucy-en-Brie à celle de Pontault-Combault, la ligne n° 2 du S.I.T.U.S..

1.VI. L'ÉCONOMIE & LE COMMERCE

Les sous-chapitres 1.VI.1. et 1.VI.3., relatifs à la description du contexte économique et de l'emploi à Pontault-Combault, sont actualisés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

1.VI.1. LE TAUX D'EMPLOI

Le territoire de Pontault-Combault accueille 9.943 emplois pour 19107 actifs (dont 17.777 ayant un emploi).

Le taux d'emploi était bas en 1990 (0,55), et plus bas encore en 1999 (0,49). Il est cependant légèrement remonté entre 1999 et 2011 (0,52).

1.VI.2. LES PARCS D'ACTIVITÉS

Le sous-chapitre 1.VI.2., relatif à la description des parcs d'activités, est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation.

1.VI.3. LES ENTREPRISES, L'ACTIVITÉ, L'EMPLOI

AU 1 janvier 2013, la ville de Pontault-Combault compte 1.280 entreprises (et 2.103 établissements), pour 1.526 entreprises au 1 janvier 2009, et 954 au 1 janvier 2002, selon les données du rapport de présentation du P.L.U..

1.VII. LES ASPECTS FONCIERS

La modification du P.L.U. de Pontault-Combault est l'occasion d'un point sur les outils de la maîtrise foncière, au regard des grands objectifs nationaux.

Une Convention d'Intervention Foncière (C.I.F.) a été signée le 3 avril 2012 entre la Ville de Pontault-Combault et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (E.P.F.I.F.), pour une durée de 6 ans échéant le 3 avril 2018. Quatre périmètres de « veille foncière » et un périmètre de « maîtrise foncières » dont délimités et visés par la C.I.F..

Cette C.I.F. doit permettre la réalisation de 250 à 350 logements, dont 50 % de logements sociaux, ainsi que de 10.000 à 20.000 m² de surfaces bâties destinées aux activités économiques. L'engagement financier de l'E.P.F.I.F. est de 6.000.000 €.

1.VIII. L'URBANISATION DE PONTAULT-COMBAULT

Le tableau et l'histogramme ci-dessous représentent la variation des divers modes d'occupation des sols (M.O.S. ⁴), entre 2008 et 2012, sur le territoire de Pontault-Combault :

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	345,35	-0,96	0,00	344,39	-0,96
2 Milieux semi-naturels	28,72	-7,65	0,46	21,53	-7,20
3 Espaces agricoles	169,00	-7,22	0,00	161,78	-7,22
4 Eau	5,16	0,00	0,00	5,16	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	548,23	-15,83	0,46	532,86	-15,37
5 Espaces ouverts artificialisés	101,53	-4,10	10,55	107,98	6,45
Espaces ouverts artificialisés	101,53	-4,10	10,55	107,98	6,45
6 Habitat individuel	449,90	-0,63	0,97	450,24	0,34
7 Habitat collectif	43,23	0,00	0,61	43,84	0,61
8 Activités	103,62	-3,26	10,13	110,48	6,87
9 Equipements	26,45	0,00	0,73	27,18	0,73
10 Transports	78,57	-0,33	3,92	82,16	3,59
11 Carrières, décharges et chantiers	6,60	-5,72	2,52	3,39	-3,21
Espaces construits artificialisés	708,37	-4,13	13,05	717,29	8,92
Total	1 358,13	-24,06	24,06	1 358,13	0

La baisse de 15,37 hectares des espaces naturels, agricoles ou forestiers, a été consommée par des espaces ouverts artificialisés (6,45 hectares) et, surtout, par les espaces imperméabilisés dévolus aux activités (8,92 hectares).

POPULATION EN 2008 EN 2012
POPULATION MUNICIPALE	34.546 habitants	36.458 habitants
DENSITÉ MOYENNE	2.543,9 hab./km ²	2.684,7 hab./km ²
SURFACE URBAINE CONSTRUITE (M.O.S.)	708,37 hectares	717,29 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	4.879,4 hab./km ²	5.082,7 hab./km ²
SURFACE URBAINE CONSTRUITE (M.O.S.) AFFECTÉE AU LOGEMENT	493,1 hectares	494,1 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	7.005,5 hab./km ²	7.778,5 hab./km ²

Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, et 2012, exploitations principales

⁴ . Le mode d'occupation des sols (M.O.S.), élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France (I.A.U.R.I.F.), est un outil d'analyse et de suivi des mutations dans la région francilienne. Etabli avec une périodicité d'environ 5 ans, le M.O.S. découpe les sols, selon leur mode d'occupation, en différentes catégories. Cependant, les espaces multi-fonctionnels [les immeubles regroupant des logements et des commerces, par exemple) requièrent une analyse plus fine.

La densité augmente modérément à Pontault-Combault, ce qui découle de plusieurs facteurs :

- L'urbanisation a surtout été le fait des zones commerciales et industrielles, fortement imperméabilisées, mais peu porteuses d'emplois ;
- L'espace dévolu à l'habitat est désormais limité, inscrit dans des zones urbaines peu évolutives, et l'accroissement de la densité passe par le lent processus de la densification des espaces déjà urbanisés.

La densité urbaine moyenne, calculée sur la « surface urbaine construite », passe de 4.879,4 hab./km² à 5.082,7 hab./km² ; calculée sur la « surface urbaine construite » affectée au logement, elle passe de 7.005,5 hab./km² à 7.778,5 hab./km². La lutte contre l'étalement urbain est, à Pontault-Combault, une réalité paradoxale.

Cette conclusion sera développée et argumentée dans le cadre de la révision du P.L.U., lancée par la délibération du 8 décembre 2014. Une telle analyse est nécessaire, depuis la loi Grenelle II ; mais elle n'était pas obligatoire à l'époque de l'élaboration du P.L.U. de Pontault-Combault, dans la mesure où le projet du P.L.U. fut arrêté par une délibération du 22 septembre 2010, soit avant la date d'entrée en vigueur de l'article 19 de la loi.

Depuis l'entrée en vigueur de cet article 19 la loi Grenelle II, l'article L.123-1-2, définissant le contenu du rapport de présentation, dispose que celui-ci « [...] *présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan, ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* » ; l'article L.123-1-3, définissant le contenu du P.A.D.D., dispose que ce dernier « [...] *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

1.IX. L'INTERCOMMUNALITÉ

1.IX.1. LA SITUATION INTERCOMMUNALE

La Commune de Pontault-Combault est une commune intégrée dans la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.). Fondée le 1 janvier 2010, la C.A.B.F. ne regroupe que 2 communes, celle de Pontault-Combault et celle de Roissy-en-Brie.

La C.A.B.F. couvre une superficie de 2 726 hectares ; elle accueille une population de 59 369 habitants, près de 3 500 entreprises et plus de 12 000 emplois, et comporte 20 parcs d'activités.

Présenté par le Préfet de Région, le 28 août 2014, le projet du Schéma Régional de Coopération Intercommunale d'Ile-de-France propose de regrouper les Communautés d'Agglomération de Marne-et-Chantereine, de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, de la Brie-Francilienne, de Marne-et-Gondoire, ainsi que le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (S.A.N.) du Val d'Europe, dans une nouvelle intercommunalité.

Lors de la Commission Régionale de Coopération Intercommunale, du 12 février 2015, un amendement a été adopté qui vise à exclure de cette intercommunalité nouvelle les Communautés d'Agglomération de Marne-et-Gondoire et le S.A.N. du Val d'Europe.

Par un arrêté du 27 novembre 2015, le Préfet de Seine-&Marne a, malgré les avis défavorables de certaines collectivités, dont la Commune de Pontault-Combault par une délibération du 4 juillet 2015, forcé la fusion de la C.A. de Marne-et-Chantereine, la C.A. de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, et la C.A. de la Brie Francilienne.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la « Loi M.A.P.T.A.M. » du 27 janvier 2014, la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne. Cette nouvelle Communauté d'Agglomération regroupe la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Chantereine, la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, et la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne. La nouvelle C.A. accueille 225 159 habitants sur un territoire de 9.590 hectares.

1.IX.2. LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX

En revanche, le sous-chapitre 1.IX.2., relatif aux syndicats intercommunaux, est inchangé par rapport au sous-chapitre homologue du rapport de présentation.

1.X. LES GRANDS OBJECTIFS QUALITATIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET DE POPULATION

La modification du P.L.U. de Pontault-Combault est l'occasion d'un point sur les objectifs en matière de production de logements, au regard des grands objectifs nationaux.

1.X.1. L'ÉQUILIBRE HABITAT / EMPLOI

L'amélioration de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique reste un objectif fondamental du P.L.U. : Si taux d'emploi est légèrement remonté entre 1999 (0,49) et 2011 (0,52). Il n'a pas retrouvé son étiage de 1990 (0,55).

1.X.2. LES PERSPECTIVES DE POPULATION ET DE LOGEMENT

Le sous-chapitre 1.X.2., relatif aux perspectives en matière de population et de logement, est inchangé par rapport au sous-chapitre homologue du rapport de présentation.

1.XI. LA PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le chapitre relatif à la problématique du renouvellement urbain à Pontault-Combault est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

2. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le chapitre relatif à la présentation du territoire communal de Pontault-Combault demeure identique au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U. de 2011.

2.2. LES ASPECTS PHYSIQUES

Le chapitre relatif à la description du site naturel, antérieur à son occupation humaine, de Pontault-Combault demeure identique au chapitre correspondant (les sous-chapitres 2.II.1 [le relief], 2.II.2 [la géologie la pédologie, l'hydrologie], et 2.II.3 [les conclusions]) du rapport de présentation du P.L.U..

2.3. LE MILIEU NATUREL

A l'exception du sous-chapitres 2.III.1 [la méthodologie] et du sous-chapitre 2.III.7 [les espaces verts urbains] le chapitre relatif à l'environnement naturel et paysager du territoire de Pontault-Combault est inchangé par rapport au chapitre et aux sous-chapitres correspondants (les 2.III.2 [les bois et les lisières forestières], 2.III.3 [la vallée du Morbras], 2.III.4 [la plaine agricole], 2.III.5 [les délaissés], 2.III.6 [les jardins familiaux], et 2.III.8 [les conclusions]) du rapport de présentation du P.L.U..

Le sous-chapitre 2.III.1 [la méthodologie] est complété :

La deuxième « Charte Forestière du Territoire de l'Arc Boisé », portant sur la période 2009-2014, a été signée le 23 novembre 2009. La troisième « Charte Forestière du Territoire de l'Arc Boisé », portant sur la période 2015-2020, a été signée le 14 décembre 2015 par les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les propriétaires des domaines boisés, les associations.

La commune de Pontault-Combault, étant partiellement inscrite dans le périmètre de l'Arc Boisé, est un partenaire de la Charte Forestière (Source : www.valdemarne.fr).

La troisième Charte Forestière de l'Arc Boisé cible trois domaines d'intervention : Une meilleure protection du massif de l'Arc Boisé et de ses continuités écologiques ; une gestion durable des forêts ; un accueil du public, respectueux de l'espace naturel.

■ Protéger mieux le massif de l'Arc Boisé et ses continuités écologiques :

- Renforcer la protection des espaces boisés et naturels dans le massif, les lisières, et à proximité :
 - Finaliser la procédure de classement parmi des forêts de protection,
 - Poursuivre les acquisitions foncières par l'A.E.V.,
 - Etudier le classement de plusieurs espaces parmi les espaces naturels sensibles,
 - Echanger sur l'intégration de la problématique des lisières dans les documents d'urbanisme ;
- Restaurer les continuités écologiques :
 - Réaliser des études foncières, techniques, et financières, en vue de la réalisation du « passage à faune » au-dessus de la route nationale 19, entre Grosbois et La Grange,
 - Réaliser une étude sur la restauration de la continuité écologique au-dessus de la nationale 4, dans la forêt de Notre-Dame, en Seine-&-Marne,
 - Réaliser une étude opérationnelle et des travaux en vue de l'adaptation de la passerelle au-dessus de la route nationale 4,
 - Elargir la liaison entre les massifs de Grosbois et de Notre-Dame ;
- Améliorer les connaissances écologiques du massif, pour construire une vision globale des enjeux écologiques :
 - Réaliser un état des lieux de la flore et des habitats à l'échelle de l'Arc Boisé et définir un programme d'actions,
 - Réaliser un état des lieux de la faune à l'échelle de l'Arc Boisé et définir un programme d'actions,
 - Mettre en place un comptage et un suivi des chauves-souris sur le site de l'« Ouvrage du Moment ».

■ Une gestion durable des forêts :

- Conduire une gestion forestière concertée et respectueuse des enjeux écologiques :
 - Echanger régulièrement, entre les gestionnaires forestiers et les signataires, relativement à la gestion forestière, au sein d'un groupe de travail dédié,
 - Elaborer des plans d'aménagement des forêts de Notre-Dame, La Grange, et Grosbois, en concertation avec les signataires ;
- Améliorer la communication vers les communes, associations, et usagers, à propos des coupes :
 - Informer les partenaires sur les programmes de marquage et de coupe ;
- Valoriser, préserver, et restaurer les mares forestières et les landes humides de la forêt de Notre-Dame :

- Mettre en œuvre un plan de gestion des mares de la forêt de Notre-Dame,
 - Etudier et mettre en œuvre un plan de restauration des landes humides de la forêt de Notre-Dame,
 - Favoriser la commercialisation locale du bois ;
- Accueillir le public dans le respect de l'espace naturel :
- Facilité l'accès en forêt pour tous :
 - Mettre en place un groupe de travail sur les accès au massif par des circulations douces,
 - Améliorer l'accessibilité du futur parcours Tégéval dans l'Arc Boisé,
 - Aménager la liaison entre le chemin des Roses et la forêt de Notre-Dame,
 - Créer un sentier accessible aux 4 handicaps OU prêter un matériel adapté ;
 - Lutter contre les dépôts sauvages en forêt et dans les lisières :
 - Animer un groupe de travail entre les collectivités sur la question des déchets ;
 - Assurer la sécurité de tous les usagers du massif :
 - Pérenniser le financement de la brigade équestre sur l'ensemble de l'Arc Boisé ;
 - Informer et sensibiliser sur les usages de la forêt, la gestion forestière, et l'environnement :
 - Organiser la fête de l'Arc Boisé,
 - Mettre en place un groupe de travail sur les animations auprès du grand public, des scolaires, et des entreprises,
 - Organiser la cyclo-randonnée dans la forêt de Notre-Dame,
 - Développer l'application pour *smartphone* de l'O.N.F. sur différentes thématiques,
 - Mettre à jour et enrichir le contenu de l'application « P.A.N. [Parcours Appli' Nature] » de l'A.E.V. en forêt de Grosbois ;
 - Communiquer sur les outils d'accueil du public :
 - Communiquer sur les animations notamment avec l'édition annuelle du dépliant,
 - Mettre à jour la carte du massif.

Le sous-chapitre 2.III.7 [les espaces verts urbains] est complété :

Ouverts récemment dans le quartier des Prés-Saint-Martin, les Jardins d'Aimé sont le nouveau poumon vert de la ville. Ce parc, situé au cœur du quartier entre la rue de la Pierre-Rollet et l'avenue des Chardons, est une aire à la fois pédagogique et écologique. Les Jardins d'Aimé regroupent :

- Un nouveau jardin public, autour d'une vaste clairière ;
- Un espace de jeux, réservé aux 2-4 ans et un autre aux 4-12 ans ;
- Un jardin des découvertes, également réservé aux enfants pour des activités pédagogiques.

2.IV. L'ENVIRONNEMENT TECHNIQUE

Les sous-chapitres relatifs à la description de « l'environnement technique » de Pontault-Combault sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitres 2.IV.2 [les déplacements], 2.IV.3 à 2.IV.5 [les nuisances et la qualité de l'air]), et 2.IV.6 à 2.IV.9 [les activités, les énergies, les déchets]) du rapport de présentation du P.L.U..

Toutefois, le sous-chapitre relatif au Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) est remplacé (le sous-chapitre 2.IV.1).

2.IV.1. LES DÉPLACEMENTS

Remplaçant celui approuvé par une délibération du 15 décembre 2000, Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) a été révisé par une délibération du 19 juin 2014.

Les grands objectifs retenus par le Conseil du S.T.I.F. et assignés au P.D.U.I.F. révisé sont :

- Éclairer les orientations par une analyse prospective de la mobilité des Franciliens ;
- Promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière, notamment en développant de manière ambitieuse l'usage des transports collectifs ; pour répondre à cette ambition, le développement de l'offre de transports collectifs en priorité ; promouvoir l'usage de la marche et du vélo, en affirmant la place des taxis dans la chaîne des transports publics ;
- Réduire l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés, notamment en définissant la place de la voiture en ville, en favorisant les usages partagés de la voiture, en maîtrisant le stationnement, en encadrant les deux-roues motorisés, et en définissant leur place dans l'espace public ;
- Promouvoir une organisation du transport de marchandises et de leur livraison, plus respectueuse de l'environnement ;
- Préserver la qualité de vie en limitant les nuisances liées aux déplacements, en pérennisant et renforçant les améliorations en matière de sécurité routière, en luttant contre les nuisances environnementales générées par les transports ;
- Améliorer les conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des modes de transport ;
- Promouvoir le management de la mobilité (i.e. la mise en œuvre de plans de déplacements ou de plans de mobilité du personnel) ;
- Réfléchir à la gouvernance et la mise en œuvre du nouveau P.D.U.I.F..

Déclinés, ces objectifs visent en cinq années, *a minima*, à :

- Une diminution de 3 % de la circulation automobile (dont une diminution de 5 % pour les déplacements dans Paris et entre Paris et les départements riverains, et de 2 % pour les

déplacements entre la « petite couronne » et la « grande couronne » et dans la « grande couronne ») ;

- Une augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs ;
- Une augmentation de 10 % de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre ;
- Une augmentation de 100 % de l'usage de la bicyclette ;
- Une augmentation de 3 % de l'usage des voies ferrées et des canaux dans l'acheminement des marchandises.

Le P.D.U.I.F. fixe les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Les actions à mettre en œuvre pendant cette période ont l'ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable.

Afin de respecter et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre avant 2020, le P.D.U.I.F. vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes alternatifs (la marche et le vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, il fixe une stratégie d'actions articulées en neuf « défis » :

- Le « défi » n° 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche, et du vélo.
- Le « défi » n° 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Le « défi » n° 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne des déplacements.
- Le « défi » n° 4 : Donner un « nouveau souffle » à la pratique du vélo.
- Le « défi » n° 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Le « défi » n° 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Le « défi » n° 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Le « défi » n° 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du P.D.U.I.F..
- Le « défi » n° 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les « défis » 1 à 7 concernent les conditions des déplacements, et les « défis » 8 et 9 les comportements.

Ces neuf défis se déclinent en 34 actions. Ces actions sont des recommandations.

Toutefois, quatre actions ont un caractère prescriptif et contraignent les documents d'urbanisme et les décisions de police des maires :

- Les gestionnaires de voirie doivent assurer la priorité des lignes de tramway et T Zen ⁵ aux carrefours (l'action 2.3), assurer la priorité des bus aux carrefours (l'action 2.4), réserver des espaces réservés pour le stationnement des vélos dans l'espace public (l'action 4.2) ;
- Les élus municipaux doivent intégrer dans les P.L.U., des normes maximales de stationnement pour les opérations de bureaux (l'action 5.3).

⁵ . T Zen est le nom commercial du réseau des bus à haut niveau de service en site propre d'Ile-de-France, géré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (S.T.I.F.)

2.V. LE PAYSAGE

Le chapitre relatif à l'environnement naturel et paysager du territoire de Pontault-Combault est inchangé par rapport au chapitre et aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitres 2.V.1., 2.V.2., 2.V.3., 2.V.4., & 2.V.5.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.VI. LES ENTRÉES DE VILLE

Les sous-chapitres décrivant les principales entrées dans l'espace urbanisé de Pontault-Combault sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitres 2.VI.1., 2.VI.2., 2.VI.3., 2.VI.4, et 2.VI.4.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.VII. LA STRUCTURE URBAINE

Les sous-chapitres décrivant la structure des espaces urbanisés de Pontault-Combault sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitres 2.VII.1., 2.VII.2., et 2.VII.3.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.VIII. LES CARACTÉRISTIQUES DES TYPES DE TISSUS

Les sous-chapitres analysant les types morphologiques dans l'espace urbanisé de Pontault-Combault sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

2.IX. LES ESPACES PUBLICS

Le chapitre relatif à l'espace public dans la masse bâtie de Pontault-Combault est inchangé par rapport au chapitre et aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U.. Toutefois, la place de l'Eglise, dans le Vieux-Pontault, a été réaménagée.

2.X. LES ENJEUX

Les sous-chapitres listant les enjeux du P.L.U. sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitres 2.X.1. [les enjeux à l'échelle du territoire communal...] et 2.X.2. [...des quartiers...]) du rapport de présentation du P.L.U. : Ces enjeux répertoriés fondent le P.A.D.D..

2.XI. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier doit être compatible.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, comme avec d'autres document supra-communaux spécifiques.

Un chapitre relatif à ces deux documents supra-communaux est donc ajouté au rapport de présentation.

2.XI.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

La Commune de Pontault-Combault ressortissant de la Région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être compatible, directement ou indirectement, avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

Cependant, le S.Co.T. de la Frange Ouest du Plateau de Brie, approuvé par une délibération du 27 novembre 2012, est « l'écran » qui dispense le P.L.U. d'être compatible directement avec le S.D.R.I.F. : Dès lors qu'il est compatible avec le S.Co.T., le P.L.U. est réputé compatible avec ce dernier, qui est ci-dessous rappelé.

Le S.D.R.I.F. de 2013

Au terme d'une procédure de près de dix années, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) a été arrêté par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013.

Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le S.D.R.I.F. est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique

structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à cet objectif.

Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par le Schéma Directeur, poursuit six objectifs majeurs d'aménagement :

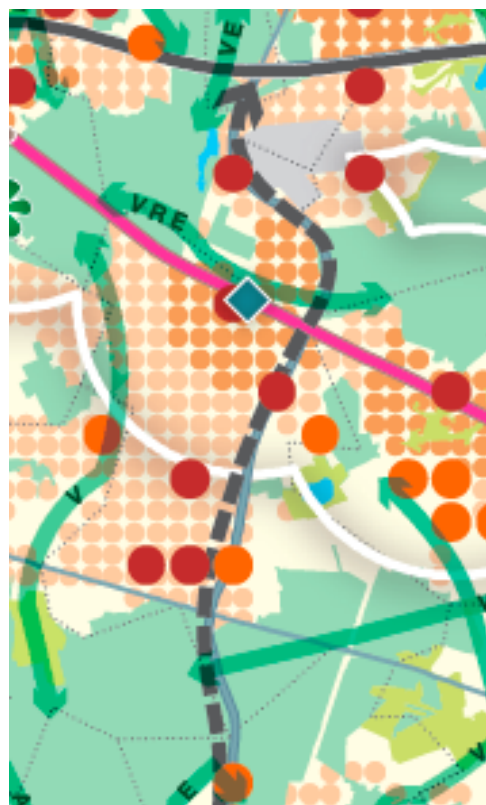
- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi et la « *structuration des pôles de centralité* » ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région, le renforcement de l'accessibilité aux services et aux équipements, et la diminution de la « *dépendance à l'automobile* » ;
- Le renforcement de « *l'articulation des infrastructures de transport métropolitain* » ;
- La construction de 70 000 logements par an ;
- Et la création de 28 000 emplois par an .

Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire de Pontault-Combault dans les « *espaces urbains à optimiser* », et inclut la majeure partie de ce territoire dans la « *limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares* ».

Le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. de Pontault-Combault des contraintes d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, d'une part la préservation et la valorisation des espaces boisés naturels dans la partie occidentale de la plaine de la Brie (les aplats verts), d'autre part la préservation des espaces agricoles autour de la ferme de Pontillaut (l'aplat bistre) ;
- L'aménagement d'un espace de loisirs autour de l'étang du Morbras (l'aplat vert clair), et la protection de ce dernier (l'aplat bleu) ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés, et la « *mobilisation du potentiel d'urbanisation* » autour de la gare de Pontault-Combault (un « *site multimodal territorial* »), selon les principes ci-dessus résumés ;
- La délimitation de quatre « *secteurs à fort potentiel de densification* » (les « *pastilles* » brunes) dans les quartiers des Charmilles, du Pré-Saint-Martin, et du Vieux-Pontault, et dans la zone commerciale du Pavé-de-Pontault ;



- La délimitation de deux « *secteurs d'urbanisation préférentielle* » (les « pastilles » orange) autour de la rue Jean-Cocteau et dans la zone des Berchères, hors le bois des Berchères cependant ;
- La préservation d'un corridor écologique, ou d'une « *liaison verte* », entre le bois Saint-Martin et la forêt domaniale de Notre-Dame (Source : S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

Enfin le S.D.R.I.F., par ses orientations réglementaires, soumet le P.L.U. de Pontault-Combault à des contraintes précises, trop précises, d'aménagement :

- En ce qui concerne les « *espaces urbanisés à optimiser* », « *à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 10 % : • De la densité humaine ; • De la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale* » (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 27). Cette marge de 10 % peut aussi être mutualisée entre les communes soumises à un S.Co.T. pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.
- En ce qui concerne les « *secteurs à fort potentiel de densification* », les efforts doivent être « *accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux* » (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 28).
- En ce qui concerne les « *secteurs d'urbanisation préférentielle* », chaque « pastille » orange représente une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 30). Le fascicule précise que chaque « pastille » exprime une localisation et non une délimitation. Il ajoute que le S.D.R.I.F. « *permet l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins, mais n'y contraint pas* », et « *n'impose pas de délai pour cette ouverture à l'urbanisation* ».
- En ce qui concerne la « *liaison verte* », les continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation et de valorisation des espaces ouverts comme de leur fonctionnement (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 45).

Le territoire de Pontault-Combault est enfin inscrit dans « *l'agglomération centrale* » par la carte des « *grandes entités géographiques* » (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 32). Ce classement n'entraîne aucune « *orientation réglementaire* » particulière.

2.XI.1.bis LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) identifie les trames verte et bleue à l'échelle régionale.

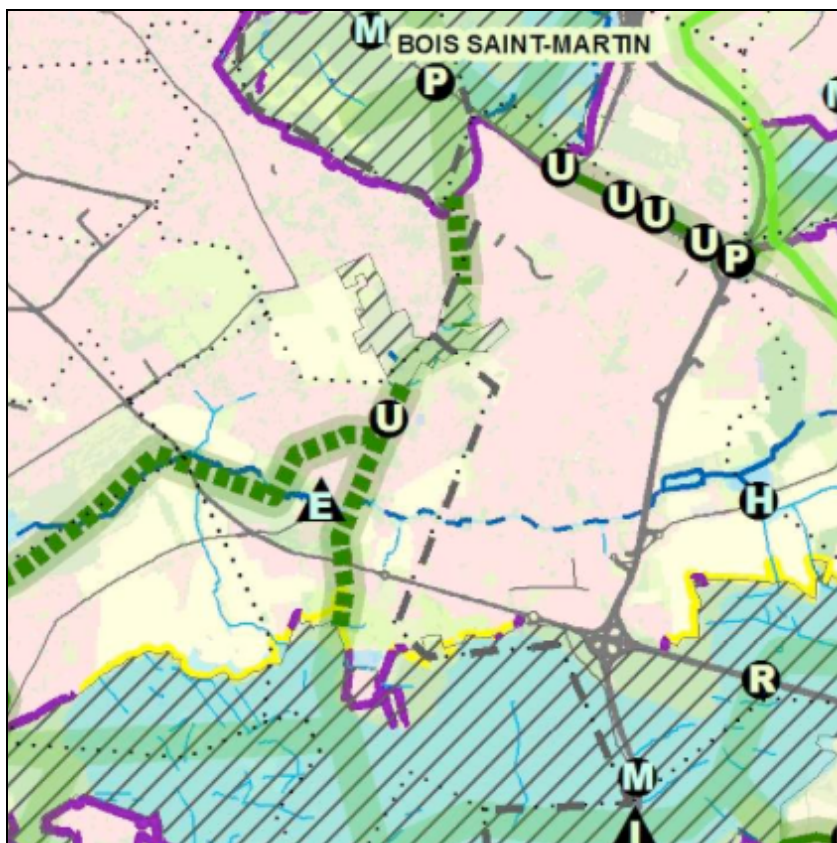
Le S.R.C.E. d'Ile-de-France, dont un 'premier jet' a été publié en décembre 2012, a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional, du 26 septembre 2013, puis « adopté » par un arrêté préfectoral régional, du 21 octobre 2013.

Le S.R.C.E. est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la

détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.

Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à Pontault-Combault :

La carte projetée des composantes de la trame verte et de la trame bleue à Pontault-Combault met en évidence des continuités écologiques existantes, avec des points de fragilité notamment sur le cours du Morbras :



- Les réservoirs de bio-diversité du bois Saint-Martin et de la forêt Notre-Dame ;
- Un corridor à fonctionnalité réduite, à l'ouest ;
- Un cours d'eau à fonctionnalité réduite, le Morbras ;
- Des passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation (U) ;
- Un passage contraint au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire (P) ;
- Un point de fragilité sur les milieux humides aux abords du Morbras (H).

Les objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue à Pontault-Combault :

- Un corridor de la sous-trame arborée à restaurer, à l'ouest ;

- Une connexion « multitrame » à préserver ou à restaurer au travers de la voie ferrée © ;
- Des points de fragilité des corridors arborés à traiter prioritairement au niveau des grandes infrastructures de transports (x) ;
- Un corridor alluvial « multitrame » à préserver ou à restaurer au long du cours du Morbras ;
- Des coupures de réservoirs de bio-diversité à traiter prioritairement au niveau des infrastructures majeures ou importantes de transports (les traits rouges).



Le maintien ou la remise en état de ces continuités écologiques peut être mise en œuvre, dans le cadre de la révision du P.L.U. de Pontault-Combault, par :

- L'identification, par le document graphique, d'éléments à protéger, à valoriser, ou à requalifier ;
- La délimitation, dans les zones urbaines et à urbaniser, des espaces non bâtis nécessaires au maintien de ces continuités écologiques ;
- La délimitation des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques ;
- Des règles imposant dans les zones urbaines une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur les unités foncières (le coefficient de biotope), éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la nature et de la biodiversité dans les espaces agglomérés.

2.XI.2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Par sa délibération du 23 novembre 2005, le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (S.M.E.P.) a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie. Un premier projet du S.Co.T. a été arrêté par une délibération du Conseil Syndical du S.M.E.P., du 7 décembre 2010. Du fait de l'inopposabilité du S.D.R.I.F. de 2008, arrêté et adopté par des délibérations du Conseil Régional, mais jamais approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, un second projet du S.Co.T. a été arrêté par une délibération du 22 décembre 2011. A l'issue de la consultation des personnes publiques, et de l'enquête publique, le S.Co.T. de la Frange Ouest du Plateau de la Brie a été approuvé par une délibération du Conseil Syndical du S.M.E.P., du 27 novembre 2012.

Le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) décline les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et fixe les règles du S.Co.T. avec lesquelles, dans chacune des communes, les règles du P.L.U. doivent être compatibles.

Exprimés par le P.A.D.D. et détaillées par le D.O.G., les objectifs du S.Co.T. sont :

- Renforcer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises et donner des perspectives ambitieuses de développement au territoire ;
- Favoriser un développement équilibré de l'habitat en produisant 785 logements par an, et diversifier l'offre de logements ;
- Améliorer les déplacements en programmant de nouveaux renforcements de voiries, et poursuivre le partenariat avec le S.T.I.F., la Région, et le Département, afin de renforcer l'offre en transports collectifs ;
- Protéger et valoriser les paysages du territoire en conservant les ouvertures entre les zones urbaines, en proposant une amélioration des franges urbaines et des entrées de villes, et en favorisant la création de liaisons douces et l'ouverture au public de sites naturels ;
- Préserver les espaces naturels et les mettre en valeur ;
- Protéger les ressources naturelles et prendre en compte les différents risques et nuisances.

La révision du S.Co.T., qui n'a pas été « Grenellisé », est suspendue à la mise en place de la future intercommunalité.

Présenté par le Préfet de Région, le 28 août 2014, le projet du Schéma Régional de Coopération Intercommunale d'Ile-de-France propose de regrouper, dans le cadre de la mise en œuvre de la « Loi M.A.P.T.A.M. » du 27 janvier 2014, les Communautés d'Agglomération de Marne-et-Chantierine, de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, de la Brie-Francilienne, de Marne-et-Gondoire, ainsi que le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (S.A.N.) du Val d'Europe, dans une nouvelle intercommunalité.

Lors de la Commission Régionale de Coopération Intercommunale, du 12 février 2015, un amendement a été adopté qui vise à exclure de cette intercommunalité nouvelle les Communautés d'Agglomération de Marne-et-Gondoire et le S.A.N. du Val d'Europe.

La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne. Cette nouvelle C.A. regroupe la C.A. de Marne-et-Chantierine, la C.A. de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, et la C.A. de la Brie Francilienne (cf. *supra*).

La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne, ayant – formellement – disparu, n'est donc plus membre du S.M.E.P.. Par une délibération, le Conseil Municipal de Pontault-Combault a décidé son retrait de la Commune du S.M.E.P., chargé de la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale de la Frange Ouest.

2.XII. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE PONTAULT-COMBAULT

L'aménagement du territoire de Pontault-Combault est actuellement régi par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), prescrit par une délibération du 24 juin 2008, arrêté par une délibération du 22 septembre 2010, et approuvé par une délibération du 21 septembre 2011.

Un chapitre relatif aux objectifs et aux principales dispositions du P.L.U. est donc ajouté au rapport de présentation.

2.XII.1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

Au sein du P.L.U., le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) développe plusieurs orientations générales :

En ce qui concerne l'organisation, l'amélioration, et la gestion des espaces publics :

1. Hiérarchiser et organiser la voirie (faire évoluer la R.D. 604 – l'ex-R.N. 4 - en vrai boulevard urbain, accompagner et développer le réaménagement des espaces publics structurants, requalifier des voiries structurantes, reconstituer des liaisons inter-quartiers) ;
2. Favoriser progressivement les modes de transports alternatifs à la voiture (augmenter et améliorer les circulations douces, améliorer l'accès aux transports publics pour tous les usager, améliorer l'accès aux équipements publics en transports en commun et par les circulations douces ⁶, améliorer l'accès aux trois pôles de centralité, de la gare, du centre-ville aux abords de l'Hôtel de Ville, et du village, et prévoir l'amélioration de l'accessibilité du futur éco-quartier des Prés-Saint-Martin) ;
3. Dégager l'espace public urbain et organiser mieux le stationnement ;
4. Valoriser et gérer les espaces naturels ;
5. Améliorer les accès aux espaces naturels (améliorer l'accès à la Forêt de Notre-Dame, au Bois Saint-Martin, et aux espaces situés à l'est de la Francilienne, et améliorer les abords du Morbras) ;

⁶ . Le Conseil Communautaire de la Brie Francilienne, par sa délibération du 8 décembre 2015, a validé le Schéma Intercommunal des Circulations Douces (S.I.C.D.). La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne.

6. Redonner aux terrains agricoles existants une place prépondérante dans l'équilibre des espaces périurbains ;
7. Conforter et développer l'accessibilité aux équipements publics et aux espaces de loisirs à l'est de la Francilienne ;
8. Mieux prendre en compte les risques.

En ce qui concerne les conditions de la mise en œuvre du renouvellement urbain :

1. **Permettre le maintien et le développement d'activités économiques** au bord de la R.D. 604, développer les équipements publics de proximité en centre-ville, renforcer les autres pôles de centralité (les quartiers Gare-Hôtel-de-Ville et Vieux Pontault), permettre le maintien, dans de bonnes conditions, d'artisans dans le tissu résidentiel, et améliorer la qualité du secteur de la rue Jean-Cocteau ;
2. **Renouveler le bâti existant en en préservant les qualités actuelles, tout en développant une diversité mieux adaptée aux besoins des habitants (élargir l'offre de logements, redéfinir la forme urbaine le long des principaux axes de renouvellement urbain, rechercher de nouvelles centralités plus « transversales », dans le prolongement des entrées de ville, favoriser une diversité architecturale et une typologie des logements plus importantes, maîtriser l'équilibre social et permettre le desserrement de l'habitat, préserver la forme urbaine pavillonnaire spécifique de certains quartiers, réaliser un « éco-quartier » au niveau des Prés-Saint-Martin, et protéger des perspectives remarquables par l'instauration de cônes de vue) ;**
3. **Développer l'offre d'équipements** (mettre en place les équipements publics nécessaires aux habitants, mettre en place une politique d'acquisition foncière en vue de la satisfaction des besoins futurs, et prendre en compte l'intercommunalité entre Pontault-Combault et Roissy-en-Brie) ;
4. **Veiller à une bonne insertion des éléments liés aux nouvelles technologies.**

Ces orientations générales ne sont pas remises en cause par la présente modification.

2.XII.2. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.

Le territoire de Pontault-Combault est réparti entre des zones urbaines « U », une zone urbanisable « AUb » nouvelle, une zone agricole « A », et des zones naturelles « N ».

Les zones urbaines sont différenciées par le type morphologique de l'espace urbanisé, la vocation principale de la zone, le rôle de la zone dans la structure de la ville :

- La zone UA correspond au centre ancien de Pontault,
- La zone UB reprend les axes structurants, et les trois pôles destinés à accueillir des activités de proximité, des logements, et les activités économiques dans le cadre,
- La zone UC recouvre le tissu pavillonnaire, avec toutefois quelques collectifs,
- La zone UD correspond aux ensembles de logement collectif et au tissu à vocation mixte résidentiel et économique,
- La zone UX recouvre les zones à dominante d'activités, aux abords de la R.N. 4 et de la « Francilienne »,

- La zone UR correspond à la zone d'exploitation de la « Francilienne », de la R.N. 4 et de la R.D. 604,
- La zone UN correspond aux espaces verts présents dans la partie agglomérée de la commune,
- La zone AU b, réservée prioritairement à l'installation d'activités industrielles et artisanales, prolonge la Z.A.E. de Pontillault.

Chaque zone est subdivisée en secteurs, qui permettent de tenir compte des caractéristiques spécifiques des différents types de quartiers.

La zone A est une novation du P.L.U. et correspond aux exploitations agricoles situées à l'est des espaces urbanisés et de la « Francilienne ».

Les zones naturelles sont réparties en trois entités :

- La zone N correspond aux espaces naturels et aux zones forestières du territoire communal,
- La zone NI correspond aux abords de la rue Jean-Cocteau,
- La zone NL correspond aux espaces dédiés aux loisirs.

2.XII.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.

Depuis son approbation, le P.L.U. de Pontault-Combault n'a pas été modifié.

Cependant, le Conseil Municipal de Pontault-Combault a, par sa délibération du 8 décembre 2014, prescrit la révision « générale » du P.L.U., avec comme objectifs principaux :

- Intégrer dans le document d'urbanisme les éléments introduits par la loi Grenelle II, concernant notamment les objectifs environnementaux relatifs à la réduction des gaz à effet de serre, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de l'énergie, le développement des communications électroniques, et la lutte contre l'étalement urbain ;
- Poursuivre le développement et le confortement de l'activité économique, notamment par l'extension de la zone d'activités de Pontault et la régularisation et l'organisation de la zone de fait « Jean-Cocteau » ;
- Répondre aux obligations de production de logements, aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, et aux besoins des habitants ;
- Adapter le P.L.U. aux évolutions législatives intervenues depuis la dernière révision.

Cette délibération n'impacte pas la présente modification, qui peut être menée parallèlement à la révision du P.L.U..

2.XII.4. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) sont annexées au P.L.U. au titre des articles L.126-1 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

La liste des S.U.P., applicables au territoire de Pontault-Combault, est inchangée.

B. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

B.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification envisagée redéfinit les règles applicables afin de permettre une densification de l'habitat, notamment dans les secteurs suivants :

- Le quartier des Prés-Saint-Martin, concerné par le périmètre d'attente délimité par le P.L.U.,
- Le secteur « République » et son extension « République II ».

Elle définit aussi une réglementation adaptée aux projets de la Commune :

- Le développement de l'activité économique et le renforcement du caractère d'entrée de ville dans le secteur UXa, au croisement de la R.N. 4 et de la R.N. 104 ;
- L'implantation d'un parking-relais à proximité de la gare du R.E.R. de Pontault-Combault et de la rue de l'Est ;
- La clarification du règlement sur certains points, afin de prévenir des blocages.

La modification adapte enfin le règlement aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (le remplacement de la S.H.O.N. par la surface de plancher, la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la surface minimale de terrain, etc.), d'améliorer sa rédaction, et de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

B.2. LES SITES DE LA MODIFICATION

B.2.1. LE QUARTIER DES PRÉS-SAINT-MARTIN

Le projet d'éco-quartier sur le secteur des Prés-Saint-Martin (le secteur UD c) est abandonné, la réflexion sur le devenir du projet étant intégrée dans la révision générale du P.L.U., prescrite par la délibération du 8 décembre 2014.

Or ce projet d'éco-quartier est inscrit, avec une référence explicite à l'écoquartier labellisé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable⁷, parmi les orientations du P.A.D.D. :

« Le quartier des Prés-Saint-Martin est situé immédiatement en entrée de ville, à mi-chemin des différents pôles de centralité de la ville. Ce quartier vient d'accueillir des populations nouvelles dans le cadre d'importantes opérations de rénovations urbaines. À proximité du lycée Camille-Claudel, l'école Aimé-Césaire vient d'ouvrir ».

« De part (sic) sa situation au cœur d'une réflexion globale sur les liaisons douces futures, du fait de ses potentialités de mutation, des besoins exprimés par les habitants de développer dans ce quartier un aménagement et une architecture nouvelle qui prenne en compte les

⁷ . La référence à l'acronyme du ministère est malhabile, puisque depuis l'approbation du P.L.U., l'intitulé du ministère a changé deux fois...

préoccupations de développement durable, un « écoquartier » qui intègre les différents principes fondateurs de l'écoquartier défini par le MEEDDAT doit pouvoir être mis en œuvre ».

Dans l'attente de la mise en œuvre de cet écoquartier, un périmètre a été délimité au titre de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme (un « secteur d'attente ») autour des terrains concernés. La levée de ce périmètre peut être prise en compte dans le cadre de la modification.

Cependant, si ce périmètre est levé, l'orientation du P.A.D.D. demeure, ce qui semble imposer la réalisation d'un éco-quartier.

L'éco-quartier est un label et un label ne constitue pas une norme et ne propose pas de modèle unique. Le label EcoQuartier permet d'encourager, d'accompagner, et de valoriser des projets d'aménagement et d'urbanisme réellement durables, quels que soient leur échelle ou leur contexte.

Or si le P.A.D.D. doit déboucher, dans les pièces opposables, sur des servitudes d'urbanisme cohérentes avec ses orientations⁸, il ne peut imposer l'obtention d'un label.

La référence à un « écoquartier » doit donc être comprise comme une « orientation » et non comme une « prescription ». Ce que confirment les mots « *un « écoquartier » [...] doit pouvoir être mis en œuvre* ».

Par ailleurs, le D.O.G. du S.Co.T. ne comprend aucune « orientation prescriptive », relative au site des Prés-Saint-Martin.

La modification a donc des effets graphiques et réglementaires :

- La trame et la légende exprimant le « secteur d'attente » sont levées ;
- Un secteur UD d est délimité à la place de ce « secteur d'attente » ;
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %, la part des logements sociaux est unifiée à 30 % ;
- A cette occasion, l'emplacement réservé n° 36, destiné à « *la création d'un parc sur le terrain Colorissimo* », est levé, dans la mesure où le parc est achevé et ouvert au public (les « Jardins d'Aimé ») [cf. *infra*, le paragraphe 3.II.2.4.].

B.2.2. LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE

Si le développement de l'activité économique concerne l'ensemble du territoire communal, un accent particulier doit être porté sur le centre commercial « Carrefour », situé au bord de la R.D. 604, à l'entrée de cet axe stratégique dans l'espace urbain de Pontault-Combault.

Compte-tenu de l'ampleur de l'espace affecté au commerce et surtout au stationnement, entraînant une imperméabilisation excessive, une évolution du site vers des activités moins unifonctionnelle (les bureaux, les cinémas) est recherchée, permettant à l'occasion de mutualiser l'usage des aires de stationnement.

La modification n'a donc qu'une conséquence réglementaire :

- L'article 10 est assoupli dans le secteur UX a.

⁸ . L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le règlement fixe, en **cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols [...] ».

B.2.3. LE PARKING-RELAIS DE LA GARE

Le développement de l'usage des transports collectifs, et notamment de celui du R.E.R., implique de faciliter le « rabattage » des usagers potentiels, et donc d'assurer le parage des véhicules de ces derniers pendant la journée. Le P.L.U. comprend donc l'implantation d'un parking-relais à proximité de la gare du R.E.R. de Pontault-Combault, au niveau de la rue de l'Est.

La modification a donc des effets graphiques :

- Le secteur UB a est étendu vers l'est, partiellement sur les secteurs UC a et UD a ;
- Un polygone particulier d'implantation est ajouté.

B.2.4. LES SECTEURS « REPUBLIQUE I » & « REPUBLIQUE II »

Le secteur « République » est, dans le P.L.U., l'objet d'un secteur à plan de masse, classé dans le secteur UB c du règlement. Cette disposition permet de contrôler précisément l'emprise et la volumétrie des futures constructions.

La partie méridionale de ce secteur a été réalisée dans le cadre du P.L.U., libérant un espace public conséquent. Cependant, la partie septentrionale présente quelques difficultés au regard de l'insertion urbaine des futurs bâtiments. Le plan de masse est donc rectifié dans le cadre de la présente modification.

L'impact de l'évolution est faible, dans la mesure où celle-ci concerne le déplacement, du cœur de l'îlot vers la limite séparative, d'une aile, et l'ajout d'un étage composé de deux attiques. L'impact sur la voie est inexistant, le linéaire de l'alignement étant inchangé. A contrario, l'ajout de l'étage permet d'équilibrer la masse – et les toitures hors d'échelle – de la première tranche de l'opération. Enfin, la gestion du stationnement des véhicules privés sera assurée sur l'ensemble du site, au travers du règlement, par des espaces communs.

Enfin, le secteur est étendu à l'est, sur l'emprise d'un terrain public, accueillant actuellement le parking de l'Hôtel de Ville, la salle polyvalente, et le conservatoire. Or ces derniers bâtiments sont anciens et désormais inadaptés aux attentes de la population. En outre, ce terrain, inscrit entre l'avenue de la République et le parc du château, offre un fort potentiel de densification. L'ajout d'un second secteur à plan de masse permet de contrôler précisément l'emprise et la volumétrie des futures constructions sur ce site sensible.

L'impact de l'évolution est faible, dans la mesure où celle-ci concerne une faible superficie au regard de celle de la zone UB, et en particulier du secteur UB b, et permet une requalification, à la fois du front urbain, aujourd'hui déstructuré, sur l'avenue de la République et de la façade sur le parc du château. Elle permet aussi un recentrage de certains services municipaux, aujourd'hui dispersés dans la ville (la Direction de l'Action Sociale, la Direction de la Commande Publique), ainsi qu'une réorganisation globale de ces services municipaux. Enfin, la gestion du stationnement des véhicules est assurée sur l'ensemble de la parcelle, par un parking public au premier sous-sol et un parking privé répondant aux exigences des logements.

La modification a donc des effets graphiques :

- Le secteur UB c est étendu vers l'est, sur l'emprise du terrain public, accueillant actuellement le parking de l'Hôtel de Ville, la salle polyvalente, et le conservatoire, ainsi que sur la propriété privée, jouxtant l'emprise publique du 95 Avenue de la République ;
- Un second secteur à plan de masse est ajouté.

B.3. LE RESPECT DU P.A.D.D. ET DES SERVITUDES

Ancrés sur le territoire communal, les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Pontault-Combault, tels que le P.A.D.D. en définit et en arrête les orientations générales.

Ils n'empêchent ni ne menacent les actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Ils n'impactent ni la hiérarchisation ni l'organisation de la voirie ;
- Ils ne concernent ni les espaces agricoles ni les réservoirs naturels ;
- Ils ne comportent aucun risque de nuisance .

A contrario, ils permettent la mise en œuvre de certaines actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Ils dégagent l'espace public urbain, notamment dans le quartier des Prés-Saint-Martin ;
- Ils contribuent à optimiser les équipements publics centraux, en particulier les écoles des Prés-Saint-Martin ;
- Ils permettent d'améliorer l'offre d'équipements publics ;
- Ils permettent le maintien d'activités économiques et favorisent la mixité fonctionnelle.

Enfin, les sites concernés par la modification projetée ne sont concernés par aucune servitude d'utilité publique, susceptible d'empêcher la réalisation des projets.

C. LE COMPLÉMENT AU VOILET 3 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le dossier du P.L.U. de Pontault-Combault comprend toujours des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé de quatre volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers (la pièce n° 3) ;
- Le Règlement (la pièce n° 5) et son Document Graphique (la pièce n° 4) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Toutefois ces pièces sont impactées par la présente modification :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1) est complété par le « complément au rapport de présentation », qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ;
- Le même Rapport de Présentation est complété par une « notice explicative », qui décrit la modification ;
- Le document graphique (la pièce n° 4) est remplacé par un nouveau document graphique du P.L.U. ;
- Dans la mesure où les changements concernent toutes les zones, le règlement est remplacé par un nouveau règlement du P.L.U. ;
- La liste des emplacements réservés est remplacée par une nouvelle liste.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives (les pièces n° 7-[N]) :

- L'arrêté du Maire de Pontault-Combault sur l'engagement de la procédure de modification, du 30 janvier 2014 ;
- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet de la modification ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - de la modification du P.L.U. comprend enfin la pièce suivante : Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

Le dossier – particulier - de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Pontault-Combault comporte donc les pièces suivantes :

- Le complément au rapport de présentation, qui, avec la notice explicative, constitue un *addendum* au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011;
- Un document graphique, qui remplace le document graphique du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 ;
- Le règlement, qui remplace règlement du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011 ;
- La liste des emplacements réservés, qui remplace la liste homologuée du P.L.U..

3.I. LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE À TRAVERS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

3.I.1. LA TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

La modification ne change aucune orientation générale du P.A.D.D.. Le chapitre relatif aux choix retenus pour le P.A.D.D. de Pontault-Combault est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.2.3.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

En revanche, elle traduit différemment certaines orientations du P.A.D.D. dans les pièces opposables, le document graphique et le règlement.

Les modifications apportées sont successivement détaillées dans les deux sous-chapitres suivants.

3.II. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les modifications apportées au document graphique du P.L.U. portent sur :

- Le quartier des Prés-Saint-Martin, concerné par le périmètre d'attente délimité par le P.L.U.;
- L'implantation d'un parking-relais à proximité de la gare du R.E.R. de Pontault-Combault et de la rue de l'Est ;
- L'extension du secteur à plan de masse « République » à un secteur « République II ».

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 3.II..

3.II.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES

3.II.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

A l'issue de la présente modification, le P.L.U. couvre toujours l'intégralité du territoire communal.

3.II.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le plan de zonage du P.L.U. découpait le territoire de Pontault-Combault en plusieurs zones distinctes :

- Sept zones urbaines (les zones UA, UB, UC, UD, UX, UR, et UN),
- Une zone affectée à une future urbanisation (la zone AU b),
- Une zone agricole (la zone A),
- Et une zone naturelle (la zone N).

La modification portant sur les limites entre les zones, sur la sectorisation de certaines zones, et sur les seules dispositions des plans de masse et du règlement, la liste des zones n'est pas modifiée.

3.II.2. LES ZONES URBAINES

La modification portant sur la sectorisation de certaines zones (ainsi que sur les dispositions du règlement, cf. *infra*), le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de Pontault-Combault est complété par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation.

3.II.2.1. LE SECTEUR UC a

Le secteur UC a de la zone UC est partiellement grevé d'une servitude, exprimée sur le document graphique, imposant une superficie minimale de 300 m² aux terrains constructibles, comme le prévoit, dans le règlement, l'article 5 applicable à la zone UC. Or une superficie minimale n'est plus opposable, et la servitude est devenue sans objet. La servitude est donc levée, sur le document graphique comme dans le règlement (cf. *infra*, le paragraphe 3.III.2.1.).

➔ La trame exprimant cette servitude st donc levée.

3.II.2.2. LE SECTEUR UD c DES PRÉS-SAINT-MARTIN

Le centre du quartier des Prés-Saint-Martin est inscrit dans un secteur UD c, complété par une « secteur d'attente », régi par l'article L.123-2, al. c, dans sa rédaction alors applicable, du Code de l'Urbanisme.

Le secteur UD c concerne un tissu homogène d'activités qui est aujourd'hui enclavé dans des quartiers résidentiels. L'évolution de ce secteur vers une mixité d'occupation est de ce fait recherchée : La proximité de l'école Aimé-Césaire et du lycée Camille-Claudé, aussi bien que sa desserte par les transports collectifs, justifient une évolution du quartier vers un tissu mixte.

Depuis l'instauration du secteur d'attente, un projet a été arrêté, qui assure une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement urbain et valorise les qualités propres de cette entrée dans l'espace urbanisé de Pontault-Combault.

➔ Le secteur d'attente est donc levé, et les terrains concernés inscrits dans un nouveau secteur UD d, dont les règles sont plus adaptées au projet d'aménagement.

3.II.2.3. LE PARKING-RELAIS DE LA GARE

L'implantation d'un parking-relais à proximité de la gare du R.E.R. de Pontault-Combault, au niveau de la rue de l'Est, implique d'adapter les règles à ce projet d'intérêt général.

➔ Le secteur UB a est donc étendu vers l'est, partiellement sur les secteurs UC a et UD a, et un polygone particulier d'implantation est ajouté pour le parking-relais.

3.II.2.4. LE SECTEUR « REPUBLIQUE »

Le plan de masse du secteur « République » est complété dans le cadre de la présente modification, afin d'améliorer l'insertion urbaine du projet : Le secteur « République II ».

➔ Le secteur est étendu à l'est, sur l'emprise du terrain public, accueillant actuellement le parking de l'Hôtel de Ville, la salle polyvalente, et le conservatoire, ainsi que sur la propriété

privée jouxtant l'emprise publique du 95 Avenue de la République, cette propriété privée étant grevée d'un emplacement réservé (l'emplacement réservé n° 31). Un plan de masse du secteur « République II » est ajouté dans le cadre de la présente modification, afin de permettre une bonne insertion urbaine du projet dans un site sensible (le bord du parc du château).

L'actuel parking de l'Hôtel de Ville compte 79 places de stationnement. Ces 79 places – aériennes – seront remplacées par environ 300 places nouvelles – souterraines – dans le cadre de l'opération projetée. Sur ces 300 places, environ 140, situées au premier sous-sol, seront accessibles au public, les autres, situées au second sous-sol, seront réservées aux résidents de l'immeuble (environ 57 places à raison d'une place par logement locatif aidé, environ 100 places pour les logements en accession et les visiteurs, dans le respect des règles du P.L.U.), permettant de répondre aux besoins des nouveaux résidents ainsi qu'aux besoins du public.

3.II.2.5. LA ZONE UN DU PARC AIMÉ-CESAIRE

→ Le parc, désormais achevé et demeurant dans le patrimoine de la Commune, est inscrit dans un nouveau secteur de la zone UN, l'emplacement réservé est levé.

3.II.3. LES ZONES A URBANISER

La modification portant sur les seules limites entre les zones urbaines, et sur les seules dispositions des secteurs à plan de masse et du règlement, le sous-chapitre décrivant les zones urbanisables du P.L.U. de Pontault-Combault est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant du volet 3 du rapport de présentation.

3.II.4. LES ZONES AGRICOLES &

3.II.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La modification portant sur les seules dispositions réglementaires et graphiques, les sous-chapitres décrivant, d'une part la zone agricole, d'autre part la zone naturelle et forestière du P.L.U. de Pontault-Combault, sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants du volet 3 du rapport de présentation.

3.II.6. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A l'occasion de la présente modification du P.L.U., plusieurs emplacements réservés sont levés, les projets correspondants étant abandonnés :

- L'emplacement réservé n° 8, destiné à la création d'une liaison piétonne donnant sur l'avenue Jacques-Heuclin ;
- L'emplacement réservé n° 24, destiné à la création d'un établissement de santé ;
- L'emplacement réservé n° 34, destiné à la construction d'un équipement sportif et à l'aménagement d'un parking sur le terrain « Lemée » ;
- L'emplacement réservé n° 38, destiné à la construction d'un parking.

Plusieurs emplacements réservés sont aussi levés, les terrains concernés ayant été acquis par leur bénéficiaire ou les projets correspondants ayant été réalisés depuis l'approbation du P.L.U. :

- L'emplacement réservé n° 10, destiné à l'aménagement d'une piste cyclable au long de l'avenue de Caminha ;
- L'emplacement réservé n° 11, destiné à l'aménagement d'une liaison douce sur la parcelle D 2496 ;
- L'emplacement réservé n° 20, destiné à l'élargissement de la voirie et à la création d'un accès piétonnier et cyclable au Bois Notre-Dame ;
- L'emplacement réservé n° 27, destiné à l'aménagement d'une piste cyclable le long des jardins familiaux ;
- L'emplacement réservé n° 29, destiné à la création d'un cimetière ;
- L'emplacement réservé n° 30, destiné au regroupement des services administratifs sur la parcelle AL 179 ;
- L'emplacement réservé n° 36, destiné à l'aménagement d'un parc urbain sur le terrain COLORISSIMO.

3.III. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. portent sur :

- Le quartier des Prés-Saint-Martin, concerné par le périmètre d'attente délimité par le P.L.U.;
- Le développement de l'activité économique et le renforcement du caractère d'entrée de ville dans le secteur UXa, au croisement de la R.N. 4 et de la R.N. 104 ;
- L'implantation d'un parking-relais à proximité de la gare du R.E.R. de Pontault-Combault et de la rue de l'Est ;
- La clarification de certaines règles.

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 3.III..

Afin de faciliter la lecture de ces sous-chapitres, les modifications apportées au règlement du P.L.U. de Pontault-Combault et leur justification sont présentées ainsi :

Les modifications apportées (les éléments modifiés ou les éléments nouvellement insérés) au règlement apparaissent en **caractères gras** ;

Les éléments supprimés apparaissent en ~~caractères barrés~~.

La correction des fautes orthographiques et des coquilles évidentes n'est cependant, ni détaillée, ni justifiée.

Dans la mesure où les changements concernent toutes les zones et, dans chaque zone, plusieurs des articles, le principe d'un « toilettage » général du règlement a été retenu, à l'occasion de la présente modification. Un nouveau règlement est donc substitué à celui du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011.

3.III.1. LES DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans la mesure où les corrections concernent toutes les zones et, dans chaque zone, plusieurs des articles, le principe d'un « toilettage » général du règlement a été retenu. Un nouveau règlement est donc substitué à celui du P.L.U. approuvé le 21 septembre 2011.

Toutefois, si ces modifications sont nombreuses, elles sont surtout formelles, et expliquées dans les deux paragraphes suivant du présent sous-chapitre.

3.III.1.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

A la suite de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »), l'ordonnance n° 2015-1174 du 25 septembre 2015 a bouleversé la numérotation des articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, pris pour l'application de la loi A.L.U.R., a bouleversé, à son tour, le contenu des articles de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, l'article 12 du même décret dispose que ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux révisions et modifications engagées avant le 1 janvier 2016, ce qui est le cas de la présente modification.

L'organisation des articles du règlement est donc maintenue.

Cependant, afin d'éviter que le public soit troublé par l'inadéquation entre les textes cités dans le règlement et les textes applicables après le 1 janvier 2016, les articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme sont cités avec leur nouvelle numérotation.

A l'article 3, relatif à « *la division du territoire* » le premier alinéa reprend la typologie prévue par le I de l'article L.123-1-5 (« *Le règlement [...] délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger [...]* ») et par l'article R.123-4 (« *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières [...]* ») dans leur rédaction en vigueur : « Le territoire de la commune de Pontault-Combault est divisé en zones urbaines (U) **et urbanisables (AU), en zones agricoles (A)**, et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont portées sur les plans de zonage ». Les titres sont restitués dans la suite de l'article, ainsi que dans le corps du règlement.

Au passage, la référence à un secteur UC h, inexistant sur le document graphique et dans le corps du règlement, est supprimée.

→ Cette modification vise à clarifier le texte.

En outre, le même article conserve des paragraphes relatifs à des zones naturelles, supprimées dans le cadre de la révision du P.L.U., approuvée par une délibération du 21 septembre 2011. Ces paragraphes sont supprimés.

Un nota bene est ainsi ajouté : « **La zone NE (une zone naturelle à protéger pour leur rôle écologique [les lisières, les corridors biologiques]), la zone NG (une zone naturelle actuellement occupée par des boisements ou une activité agricole et pouvant évoluer vers des activités de loisirs), et la zone NZ (l'emprise des pylônes électriques), ont été supprimées dans le cadre de la révision du P.L.U., approuvée par une délibération du 21 septembre 2011 ».**

Dans le corps du règlement, les chapitres relatifs à la **zone NE**, à la **zone NG**, et à la **zone NZ**, comprenant la seule mention « néant », sont supprimées dans le cadre de la modification du P.L.U..

→ Cette modification vise à clarifier la structure du texte.

A l'article 5, les alinéas relatifs à l'article 6, à l'article 7, et à l'article 8, est complété : « **L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les distances minimales d'implantation prévues aux articles 6, 7, et 8 du règlement sont autorisées, dans la continuité du bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m², et sous réserve du respect de l'ensemble des autres règles** ».

→ Cet ajout vise à permettre des extensions mesurées (marquises, verandas, serres, appentis) sur des bâtiments ne respectant pas certaines règles d'implantation, afin de ne pas pénaliser les propriétaires.

A l'article 5, l'alinéa relatif à l'article 7 est précisé : « Pour les fenêtres de toit **constituant des vues**, la distance minimale est de 8 m par rapport à la limite séparative si le bas de l'ouverture est à moins de ~~4,70 m~~ **1,90 m** de hauteur, et de 3 m dans les autres cas. Cette distance est comptée horizontalement à partir du bas de l'allège jusqu'à la limite séparative ».

→ Cette précision vise à rendre le texte cohérent avec les principes dont s'inspirent les articles 677 et 678 du Code Civil.

Au même l'article 5, relatif aux « *dispositions communes à l'ensemble des zones* », l'alinéa relatif à l'article 12 est précisé : « Pour le logement ~~social~~ **locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat**, il sera prévu une place de stationnement **au plus**, conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme ».

→ Cette modification vise à lever l'ambiguïté du mot « social », et à rendre le texte du règlement cohérent avec celui du Code.

Au même article 5, l'alinéa relatif à l'article 13 est supprimé. La suppression du c.o.s., par la loi A.L.U.R., a rendu inopérant l'article relatif à la division d'un terrain bâti « ~~dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols~~ ».

→ Cette suppression vise à rendre le texte du règlement cohérent avec celui du Code de l'Urbanisme.

Au même article 5, l'alinéa relatif à l'article 14 est rectifié : « ~~Dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.~~ **applicables à chaque terrain issu du découpage foncier** ».

→ Cette suppression vise à lever une incertitude juridique (l'appréciation des règles « au regard de l'ensemble du projet ») et à clarifier le texte du règlement.

Au même article 5, enfin, l'alinéa relatif à l'article 15 est supprimé (« ~~Le permis de démolir est situé sur les périmètres des zones UA ; UCb, A et N pour l'ensemble des constructions, y compris les murs de clôture~~ »), et remplacé par un alinéa plus précis et complet : « **Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.151-19, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir** ».

→ Cette substitution vise à rendre le texte du règlement compatible avec les différents cas prévus par le Code.

3.III.1.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Enfin, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 a réformé les surfaces visées par le Code de l'Urbanisme. Conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi « Grenelle II », la « surface de plancher » est substituée à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) et à la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.). Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, le 1^{er} mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme, ce qui nécessite, soit une modification simplifiée du règlement du P.L.U., destinée à convertir, selon un ratio préétabli, les S.H.O.B. ou les S.H.O.N. en surfaces précises de plancher, soit la prise en compte des règles chiffrées existantes en surface de plancher.

En l'absence d'une modification simplifiée du P.L.U., l'article 4 de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 dispose en effet : « *A compter du 1^{er} mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone [...], devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher, telle que définie dans la présente ordonnance [...]* ».

Dans les articles du règlement du P.L.U. de Pontault-Combault, les références à la S.H.O.B. et à la S.H.O.N. sont remplacées par les références à la « surface de plancher » (soit un ratio de « 1 pour 1 »).

➔ Cette substitution vise à intégrer dans le règlement du P.L.U., la nouvelle définition, due à l'ordonnance du 16 novembre 2011, des surfaces réglementaires.

Par ailleurs, l'adresse de l'Agence Routière Territoriale de Melun est, dans les articles 3, rectifiée : 314 Avenue Anna-Lindh – Vert-Saint-Denis 77 240.

3.III.1.3 LES DÉFINITIONS

Ce paragraphe concerne les définitions listées à la fin du règlement, au titre VII.

Le rapport entre la projection verticale au sol du volume bâti, quelle que soit la nature de la construction, et la surface du terrain, ne définit pas ~~l'emprise au sol~~, mais bien **le coefficient d'emprise au sol** ⁹.

➔ Cette substitution vise à rectifier une erreur.

La définition du **coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)** est désormais inutile (Cf. *infra*, les dispositions applicables à toutes les zones urbaines). Elle est donc supprimée de la liste des définitions.

➔ Cette suppression vise à adapter les définitions au nouveau contexte juridique, issu de la loi A.L.U.R..

⁹ . *L'emprise au sol, qui n'était à l'époque du P.L.U., l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie par l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".*

Une définition est ajoutée, concernant les espaces libres, végétalisés, de pleine terre : **Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel. Ils recouvrent donc la différence entre l'emprise du terrain et l'emprise au sol des bâtiments (cf. *supra*, c.e.s.). Les espaces végétalisés sont des espaces libres avec une épaisseur de terre de 40 cm. au moins et une largeur de 50 cm. au moins. Les espaces de pleine terre sont des espaces libres, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration.**

→ Cette définition vise à mieux contrôler – ou prévenir - l'imperméabilisation des sols. Concernant toutes les zones, elle est donc supprimée dans le seul article la reprenant (l'article UCa.13).

3.III.2. LES ZONES URBAINES

Le sous-chapitre décrivant les règles applicables aux zones urbaines du P.L.U. de Pontault-Combault est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

3.III.2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES URBAINES

Par sa décision du 20 mars 2014, le Conseil Constitutionnel a entériné, à quelques points près, la loi A.L.U.R., qui a été promulguée le 24 mars 2014 sous le numéro 2014-366.

Le IV de l'article 157 de la loi A.L.U.R. dispose que le nouvel article L.123-1-5 (comprenant notamment la suppression de la superficie minimale [le 12° de la version antérieure] et du c.o.s. [le 13° de la version antérieure]) n'est pas applicable aux demandes déposées avant son entrée en vigueur. A contrario, il est réputé applicable aux demandes déposées après son entrée en vigueur...

Quoique ce IV n'annule pas expressément les dispositions des P.L.U. qui lui seraient contraires, quoiqu'il n'abroge par l'article R.123-9 qui lui est contradictoire, les articles 5 [la superficie minimale] et 14 [le c.o.s.] sont, sinon supprimés, l'article R.123-9 n'ayant pas été remplacé par un nouveau texte réglementaire adapté au nouvel article L.123-1-5, du moins vidés de leur substance juridique...

Pour chaque zone, dans les deux articles, les dispositions opposables sont donc remplacées par : « **Cet article est sans objet dans la zone U[N]** » .

Ce remplacement concerne les seuls articles UB 14 (des c.o.s de 1,00 en UB a et de 0,90 en UB b), UC 5 (une superficie minimale de 300 m2 dans le secteur UC a), UC 14 (des c.o.s de 0,40 en UC a, de 0,80 en UC b, et de 0,50 en UC d), UD 14 (des c.o.s de 0,70 pour l'habitat et de 0,70 + 0,15 pour les activités dans les secteurs UD a, UD b, et UD c, hors le périmètre d'attente), et UX 14 (un c.o.s de 0,60 dans le secteur UX a).

Ce même remplacement est effectué pour les articles 5 et 14 qui comprennent la mention « non-réglémenté ». Cette mention est en elle-même une règle. Or le nouvel article L.123-1-5, applicable depuis le 27 mars 2014, a supprimé la possibilité de soumettre ces deux thèmes à une règle. Le remplacement de la mention « ~~non-réglémenté~~ » par la formule « **cet article est sans objet dans la zone U[N]** » permet de lever cette incohérence juridique rémanente entre les textes.

→ Cette modification vise à la fois, à prendre en compte les dispositions de la loi du 24 mars 2014 et à pallier sur ce point l'incohérence entre la partie législative et la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

3.III.2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

A l'article UA.2, les conditions particulières relatives à l'habitat sont précisées : « Les constructions comprenant de 20 à 49 logements sont autorisées ~~dans la mesure où elles comprennent au moins 30 % de logements sociaux et au moins 50 % à partir de 50 logements~~ **à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.** Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements ».

→ Cette modification vise à la fois, à préciser la notion de « logement social », et à lever les ambiguïtés dans la modulation de la règle.

3.III.2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans le secteur UB a, un polygone particulier d'implantation étant ajouté pour le parking-relais, la référence au polygone d'implantation du « centre commercial des Prés-Saint-Martin » est supprimée dans les différents articles relatifs à l'implantation des bâtiments (ainsi que dans la légende du document graphique).

A l'article UB.2, les conditions particulières relatives à l'habitat sont précisées : « Les constructions comprenant de 20 à 49 logements sont autorisées ~~dans la mesure où elles comprennent au moins 30 % de logements sociaux et au moins 50 % à partir de 50 logements~~ **à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.** Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements ».

→ Cette modification vise à la fois, à préciser la notion de « logement social », et à lever les ambiguïtés dans la modulation de la règle.

3.III.2.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Une règle est ajoutée à l'article UC.2 : « **Le changement d'affectation en habitation des bâtiments, existant à la date de l'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les règles de gabarit du présent chapitre, est autorisé** ».

→ Cet ajout permet d'éviter la formation d'une « friche urbaine » sur le site de la clinique, fermée depuis l'approbation du P.L.U..

Au même article UC.2, les conditions particulières relatives à l'habitat sont précisées : « Les constructions comprenant de 20 à 49 logements sont autorisées ~~dans la mesure où elles comprennent au moins 30 % de logements sociaux et au moins 50 % à partir de 50 logements~~ à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements ».

→ Cette modification vise à la fois, à préciser la notion de « logement social », et à lever les ambiguïtés dans la modulation de la règle.

3.III.2.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

A l'article UD.2 (sauf dans le secteur UDd), les conditions particulières relatives à l'habitat sont précisées : « Les constructions comprenant de 20 à 49 logements sont autorisées ~~dans la mesure où elles comprennent au moins 30 % de logements sociaux et au moins 50 % à partir de 50 logements~~ à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements ».

→ Cette modification vise à la fois, à préciser la notion de « logement social », et à lever les ambiguïtés dans la modulation de la règle.

3.III.2.5.bis. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD d

Le « périmètre d'attente » du secteur UD c est levé et les terrains concernés inscrits dans un secteur nouveau UD d (cf. le paragraphe 3.II.2.2).

→ Les références au « périmètre d'attente » sont donc supprimées dans le règlement.

Dans le périmètre du secteur UD d (le secteur des Prés-Saint-Martin), les règles sont adaptées à des projets plus denses que dans le reste de la nappe pavillonnaire :

- Le « chapeau » du chapitre situe le nouveau secteur UD d ;
- A l'article 6, le retrait est maintenu à 4 mètres, et à 5 mètres sur la rue des Prés-Saint-Martin, ce qui permet de conserver des rues aérées dans ces secteurs urbains périphériques ;
- A l'article 7, l'implantation est autorisée sur une limite séparative au plus, ce qui permet de maintenir, malgré la densité, un ordre discontinu dans ces secteurs urbains périphériques ;
- A l'article 9, l'emprise au sol est limitée à 50 % ;
- A l'article 10, la hauteur maximale est modulée entre les 3 parties d'une construction, la façade (9,50 m.), l'attique possible (3,00 m.), et les combles autorisés.

Les toitures-terrasses restent autorisées si elles sont végétalisées, ce qui renforce la prise en compte du développement durable, notamment dans ce secteur, éloigné du centre, des Prés-Saint-Martin.

3.III.2.6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Dans le secteur UX a (le centre commercial Carrefour), la hauteur maximale est portée à 20 mètres pour les bureaux et les commerces. Cette hauteur maximale est adaptée à un équipement cinématographique. L'implantation d'un tel équipement permettrait d'étendre l'attractivité du centre commercial, et, aussi, de mutualiser l'usage de la nappe des parkings, entre le jour (le centre commercial) et la nuit (le multiplexe).

➔ Cette tolérance vise à renforcer la mixité fonctionnelle dans le centre commercial, comme à limiter la superficie des espaces imperméabilisés.

3.III.3. LES ZONES A URBANISER

Le sous-chapitre décrivant les règles applicables aux zones urbaines du P.L.U. de Pontault-Combault est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U. :

D'une part, dans le règlement applicable à la zone AU b, le nom de la zone est rectifié dans le « chapeau » et à l'article 3.

D'autre part, les conditions applicables aux constructions et installations autorisées sont modifiées : « ~~Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone et si elles respectent les conditions ci-après :~~ **les constructions et installations autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue, et qu'elles respectent les conditions ci-après** ».

Les zones « AU » concernent en effet des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction alors applicable. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le périmètre de cette zone¹⁰, le règlement, notamment ses articles 3 et 4, définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement global, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le périmètre de cette zone,

¹⁰ . Et une orientation particulière d'aménagement et de programmation peut encadrer...

l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du P.L.U. ; les constructions y sont donc interdites.

La zone à urbaniser du P.L.U. de Pontault-Combault correspond au premier cas du premier type de zone AU : Sont admises certaines occupations et utilisations du sol, sous la réserve qu'elles ne soient édifiées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette disposition – au « coup par coup » - ne garantit pas une grande qualité urbaine. Or cette zone, destinées à des activités économiques, occupe un site particulier, à l'entrée du territoire communal, au bord d'une future voie publique, prolongeant la rue du Luxembourg à Pontault-Combault et reliée à la rue Denis-Papin à Roissy-en-Brie.

→ La subordination à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble permet une meilleure prise en compte de la qualité urbaine dans la zone d'activités du Pré des Aulnes.

3.III.4. LES ZONES AGRICOLES

Le sous-chapitre décrivant la zone agricole du P.L.U. de Pontault-Combault est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant du volet 3 du rapport de présentation.

Toutefois, dans le règlement applicable à la zone A, l'article 6 est adapté à la nouvelle rédaction de l'article – cité par ledit article 6 – L.111-1-4, devenu l'article L.111-8, du Code de l'Urbanisme : La R.N. 104, de Noisiel à Marcoussis, est une route express, tandis que la R.D 604 est une route à grande circulation au titre du décret n° 2010-578, du 31 mai 2010, modifiant le décret n° 2009-615, du 3 juin 2009, fixant la liste des routes à grande circulation.

3.III.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le sous-chapitre décrivant les zones naturelles et forestières du P.L.U. de Pontault-Combault est complété par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.5.5.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

Le IV de l'article 157 de la loi A.L.U.R. dispose que le nouvel article L.123-1-5 ne permet plus d'imposer une superficie minimale ni de limiter le c.o.s (Cf. *supra*, les dispositions applicables à toutes les zones urbaines).

Dans la zone NI, à l'article 5, les dispositions opposables (une superficie minimale de 500 m2) sont donc remplacées par : « **Cet article est sans objet dans la zone NI** ».

→ Cette suppression vise à adapter la règle au nouveau contexte juridique, issu de la loi A.L.U.R..

3.III.6. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A l'occasion de la présente modification du P.L.U., la liste des emplacements réservés est mise à jour (cf. le chapitre 3.II.6).

3.III.7. LES ANNEXES PROPRES DU RÈGLEMENT

A l'occasion de la présente modification du P.L.U., la définition des annexes est précisée, une définition des extensions et des vérandas est ajoutée.

→ Cet ajout vise à prévenir des difficultés dans l'application du règlement aux annexes, aux extensions, et aux vérandas.

La définition du coefficient d'emprise au sol (c.e.s.) est calée sur celle introduite par le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 à l'article R.420-1 : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

→ Cette adaptation vise à lever les incertitudes sur le cas des balcons.

3.IV. LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

3.IV.1. LES ESPACES PARTICULIERS

Le sous-chapitre décrivant les emplacements réservés du P.L.U. de Pontault-Combault est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.III.1.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U. : Plusieurs emplacements réservés sont levés, les projets correspondants étant abandonnés (les emplacements réservés n° 8, n° 24, n° 34, et n° 38) ; plusieurs emplacements réservés sont aussi levés, les terrains concernés ayant été acquis par leur bénéficiaire ou les projets correspondants ayant été réalisés depuis l'approbation du P.L.U. (les emplacements réservés n° 10, n° 11, n° 20, n° 27, n° 29, n° 30, et n° 36).

Le détail en est donné par les sous-chapitres 3.II.6 et 3.III.6 de la présente notice.

La numérotation des autres emplacements réservés – maintenus – est conservée.

3.IV.2. LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le sous-chapitre décrivant le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) à Pontault-Combault est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.III.2.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

3.IV.3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le sous-chapitre décrivant les espaces boisés classés du P.L.U. de Pontault-Combault est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.III.3.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

**D. LE COMPLÉMENT AU VOLET 4
DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**
[LES CONSÉQUENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT
DE LA MODIFICATION DU P.L.U.]

4.I. L'ANALYSE DES EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2-4^e du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction applicable à la présente modification, dispose que le rapport de présentation du P.L.U. – et de la modification - évalue les incidences des orientations du P.L.U. – puis de la modification - sur l'environnement et expose la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ce titre 4^{ème} :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...
- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

De manière générale, les différents ajustements du document graphique et du règlement sont marginaux : Ils n'auront pas d'impact négatif notable sur le projet communal, le milieu physique ou urbain, ou le contexte socio-éco-démographique.

En outre, le projet de la modification contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires à ses propres nuisances potentielles ou identifiées.

4.I.1. LA MÉTHODE

Le sous-chapitre relatif à la méthode est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U. de 2011.

4.I.2. L'ANALYSE PAR ENJEU

Le sous-chapitre relatif à l'analyse par enjeu est modulé par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U. de 2011 : Aucun enjeu à l'échelle du territoire communal, ni à l'échelle des quartiers, n'est impacté négativement par la présente modification.

Mais l'ouverture d'une zone UN sur le Jardin d'Aimé conforte la préservation des parcs et des petits espaces boisés dans le tissu urbain.

Et la levée du secteur d'attente et l'insertion urbaine du projet portant sur le secteur UD d contribue à valoriser les entrées de ville, notamment du côté de la Francilienne.

Les autres enjeux ne sont pas impactés.

4.1.3. L'ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

Parmi les « incidences des modifications sur la zone U », la référence au « périmètre d'attente d'un projet global », concernant le nouveau secteur UD d, est levée : L'insertion urbaine du projet portant sur le secteur UD d aura aussi un effet positif sur l'environnement des Prés-Saint-Martin et la vie des quartiers.

4.1.4. LE BILAN DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

Le sous-chapitre relatif au bilan des effets sur l'environnement est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

4.II. LES MESURES ENVISAGÉES POUR COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

Le chapitre relatif aux mesures envisagées pour compenser les – éventuels - effets négatifs du P.L.U. sur l'environnement est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U. de 2011.