



# Plan local d'urbanisme

Document technique

Modification du PLU n°1

# 1 Procédure de modification du PLU

## Qu'est ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document de planification** communal qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ou 15 prochaines années et fixe, en conséquence, les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

## Pourquoi modifier le PLU ?

La commune de Pontault-Combault dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 septembre 2011 et révisé le 20 mai 2019. Cependant, afin **d'ajuster le projet communal**, il s'avère nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune.

### Plusieurs objectifs sont poursuivis :

**1** Tout d'abord, la commune entend **contraindre davantage, sans pour autant les interdire, les développements urbains** :

- dans le centre ancien (secteur UA), du fait de l'étroitesse des rues, du fonctionnement du quartier... ;
- le long des grands axes (secteur UBb : avenues Charles-Rouxel, République, Général De Gaulle), afin de préserver le patrimoine architectural local ;
- et dans le secteur pavillonnaire (secteur UCa), du fait de l'apparition progressive de petits collectifs qui dénaturent le secteur, sans contribuer à l'effort SRU.

**2** Ces restrictions sont réalisées au profit de **projets de densification et de requalification urbaine**, au Nord (OAP Gare) et au Sud (OAP Louvetière) du territoire communal. Ces projets doivent permettre le développement de logements diversifiés, de commerces et d'équipements publics. Pour mener à bien ces projets structurants, l'adaptation du PLU doit permettre :

- la suppression du périmètre d'attente UDa, la création d'une OAP Louvetière et des adaptations réglementaires (afin de faciliter la densification de la zone UDa) ;

- la modification de l'OAP Gare ;
- une modification du règlement de la zone AUa (zone d'activités de Pontillault), afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés situées actuellement dans le secteur UDa et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune.

**3** Une **révision du pourcentage de logements locatifs sociaux** pour les opérations dans le diffus.

**4** Une **intégration des préoccupations de transition énergétique et biodiversité** dans le PLU.

**5** Un « **toiletage réglementaire** », afin de régler les principaux problèmes d'instruction.

**6** La suppression de l'OAP Mairie.

**7** Le **déclassement d'un secteur UD en UV** pour pérenniser les occupations et activités existantes.

**8** **Intégration dans le document d'urbanisme** :

- a) du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Emerainville ;
- b) de la taxe d'Aménagement majorée pour la zone Cocteau ;
- c) de la délibération du 15/11/2011 instaurant la TA à 5 %.

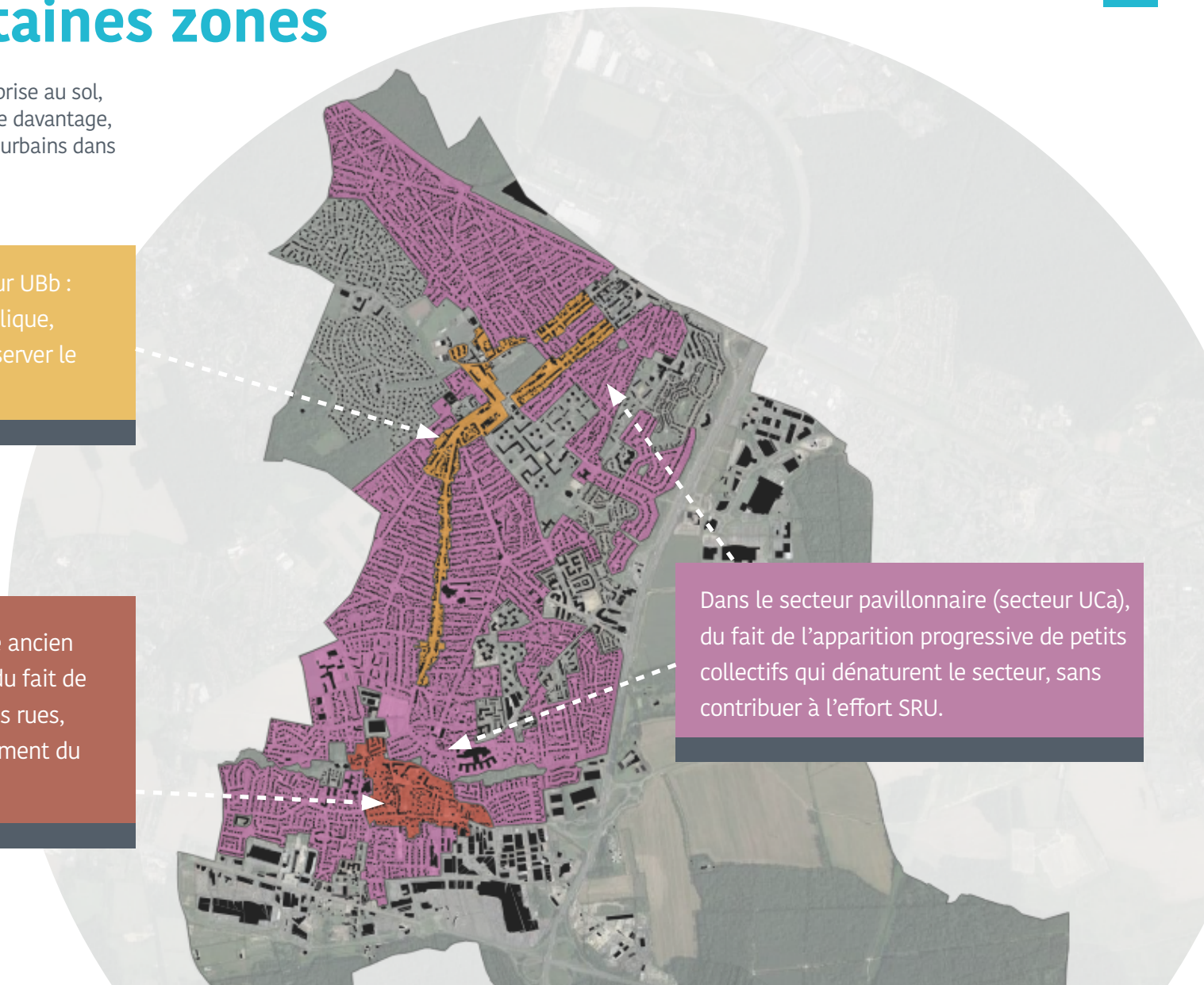
## 2 Maîtriser les développements urbains dans certaines zones

Modification de certains articles du règlement (emprise au sol, espace libre, hauteur maximale), afin de contraindre davantage, sans pour autant les interdire, les développements urbains dans les secteurs pavillonnaires.

Le long des grands axes (secteur UBb : avenues Charles-Rouxel, République, Général De Gaulle), afin de préserver le patrimoine architectural local.

Dans le centre ancien (secteur UA), du fait de l'étroitesse des rues, du fonctionnement du quartier...

Dans le secteur pavillonnaire (secteur UCa), du fait de l'apparition progressive de petits collectifs qui dénaturent le secteur, sans contribuer à l'effort SRU.



## 2 Maîtriser les développements urbains dans certaines zones

### Modification du règlement de la zone UA

#### Article UA 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie des terrains. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup>.  
Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### Article UA 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

##### UA 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.  
Pour les autres destinations, la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 35 %, calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

### Modification du règlement de la zone UB

#### Article UB 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50 %.  
Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### Article UA 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

##### UB 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.  
Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 35 % en secteur UBb.  
Elle sera calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

### Modification du règlement de la zone UC

#### Article UC 9 Emprise au sol des constructions

En secteur UCa, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.  
Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

##### UC 10.1 Règles générales

Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m :  
En secteur UCa : Maximum : 6 m. de façade, 8 m. au faîtage, soit R+1 ou R+C.

#### Article UC 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

##### UA 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.  
Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain ou du lot devant être traitée en espace de pleine terre sera à hauteur de 50 %.

## 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

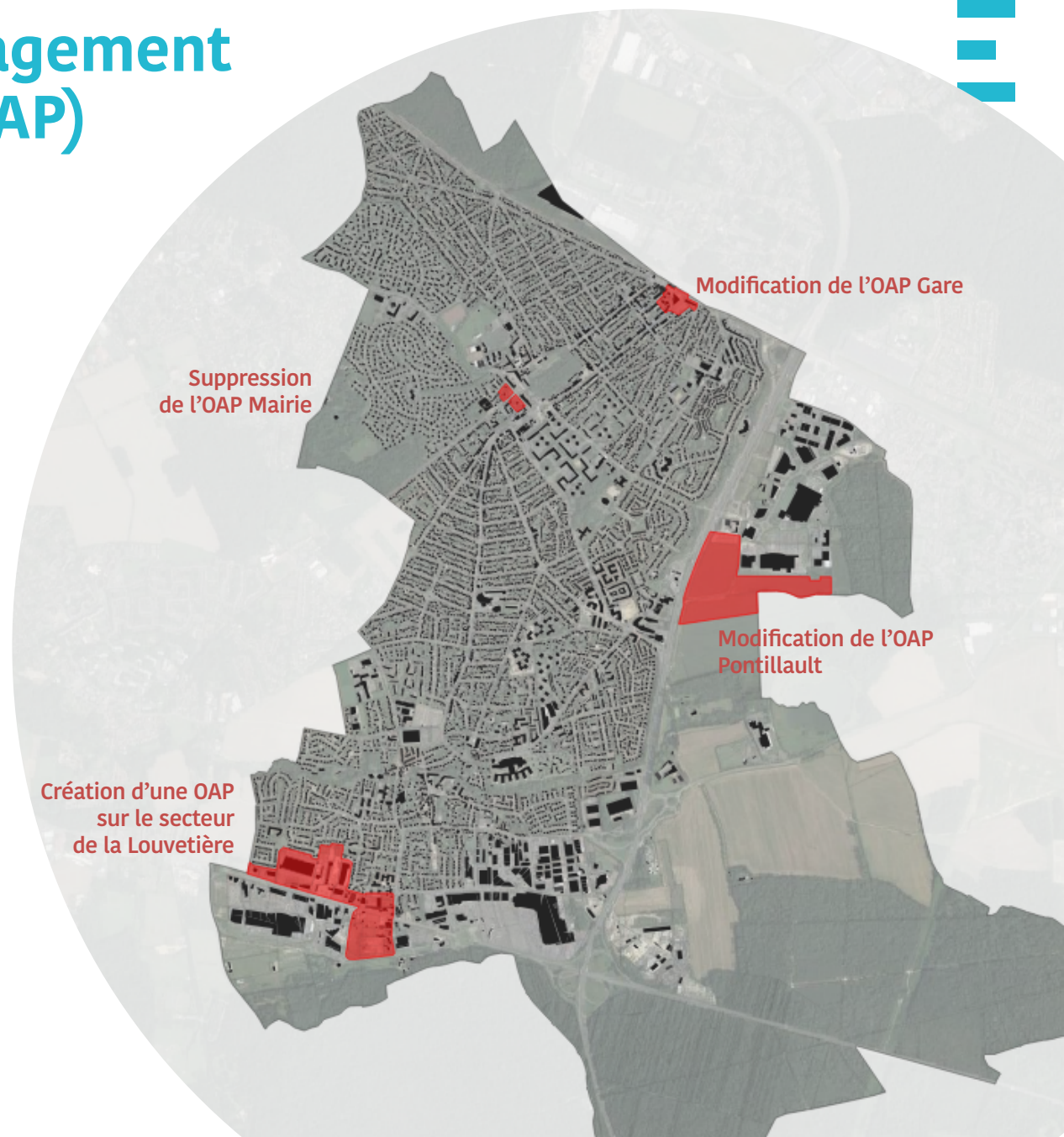
### Qu'est ce qu'une OAP ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires, pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

Les restrictions de développement urbains sont réalisées au profit de projets de densification et de requalification urbaine, au Nord (**OAP Gare**) et au Sud (**OAP Louvetière**) du territoire communal. Ces projets doivent permettre le développement de logements diversifiés, de commerces et d'équipements publics.

Par ailleurs, une modification de l'**OAP de la zone d'activités de Pontillault** est réalisée, afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés, situées actuellement dans le secteur de la Louvetière, et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune.

L'OAP de la Mairie est retirée



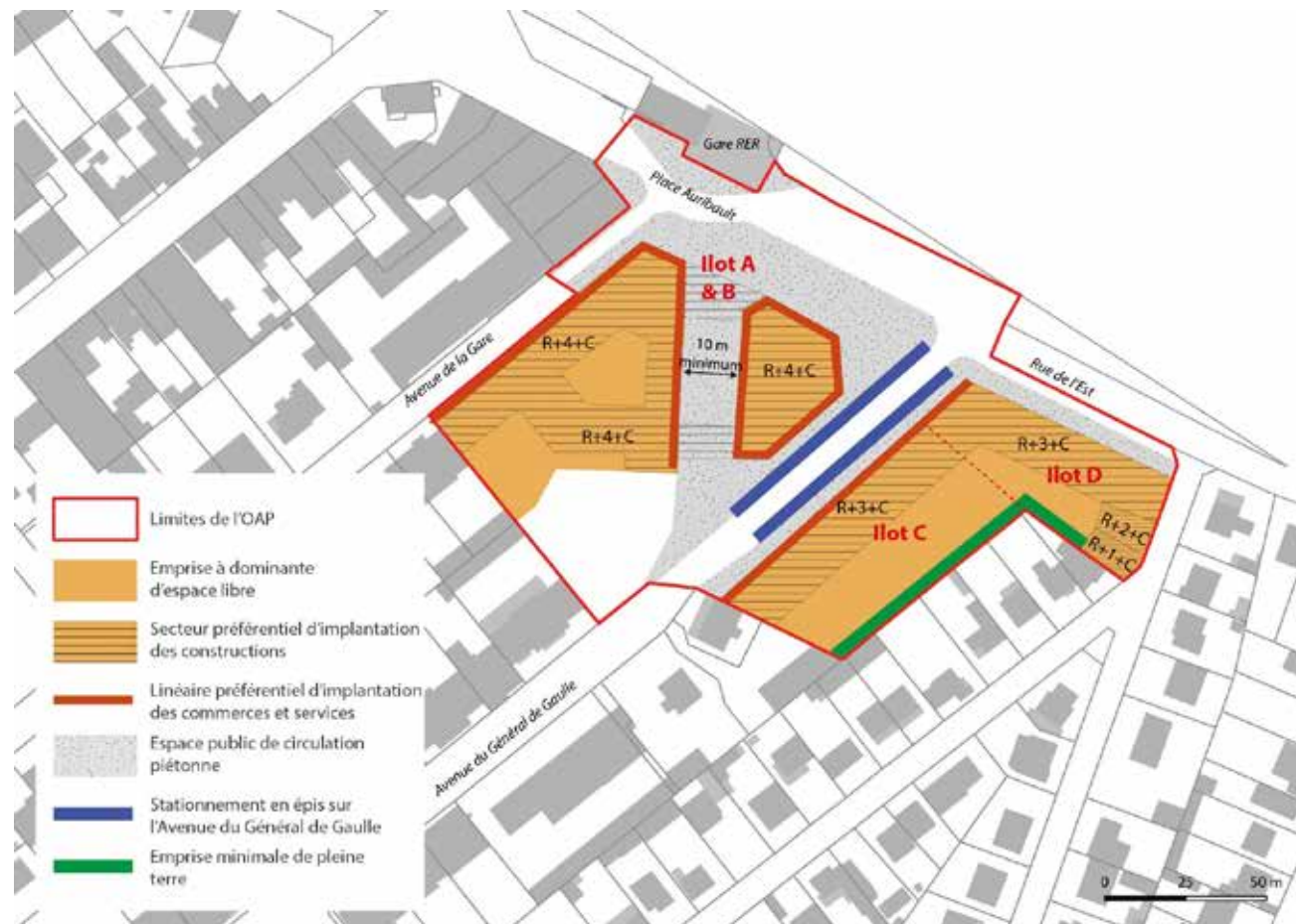
## 4 Modification de l'OAP Gare

La gare a été un vecteur de développement urbain structurant pour le territoire de Pontault-Combault. Ce secteur est aujourd'hui l'un des trois pôles de vie majeurs de la commune. Il tend désormais à se rapprocher du noyau historique du vieux Pontault au sud pour former la polarité Gare-Mairie.

Les abords de la gare constituent un site privilégié de densification. La création d'un parking relais à l'est du secteur accompagnera le renforcement du pôle Gare, en complétant l'offre de stationnement. L'OAP vise à créer les conditions de l'intensification urbaine du secteur Gare, tout en confortant son attractivité et son rôle d'entrée de ville au nord de la commune de Pontault-Combault.

### Les grandes orientations :

- Compléter l'offre en logements et commerces de proximité ;
- prévoir des capacités de stationnement public ;
- conserver des possibilités éventuelles pour le réaménagement du marché ;
- garantir l'insertion urbaine des futures opérations dans le tissu existant ;
- concevoir des espaces extérieurs qualitatifs.



## 5 Modification de l'OAP de la zone d'activités de Pontillault

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

### Les grandes orientations :

- Réaliser une zone d'activités économiques et un programme diversifié ;
- permettre le maintien de la biodiversité et la gestion alternative des eaux pluviales ;
- définir un profil des voies intégrant les modes doux, le paysage et la gestion hydraulique ;
- organiser la desserte des terrains par les voiries, réseaux techniques et transports publics.



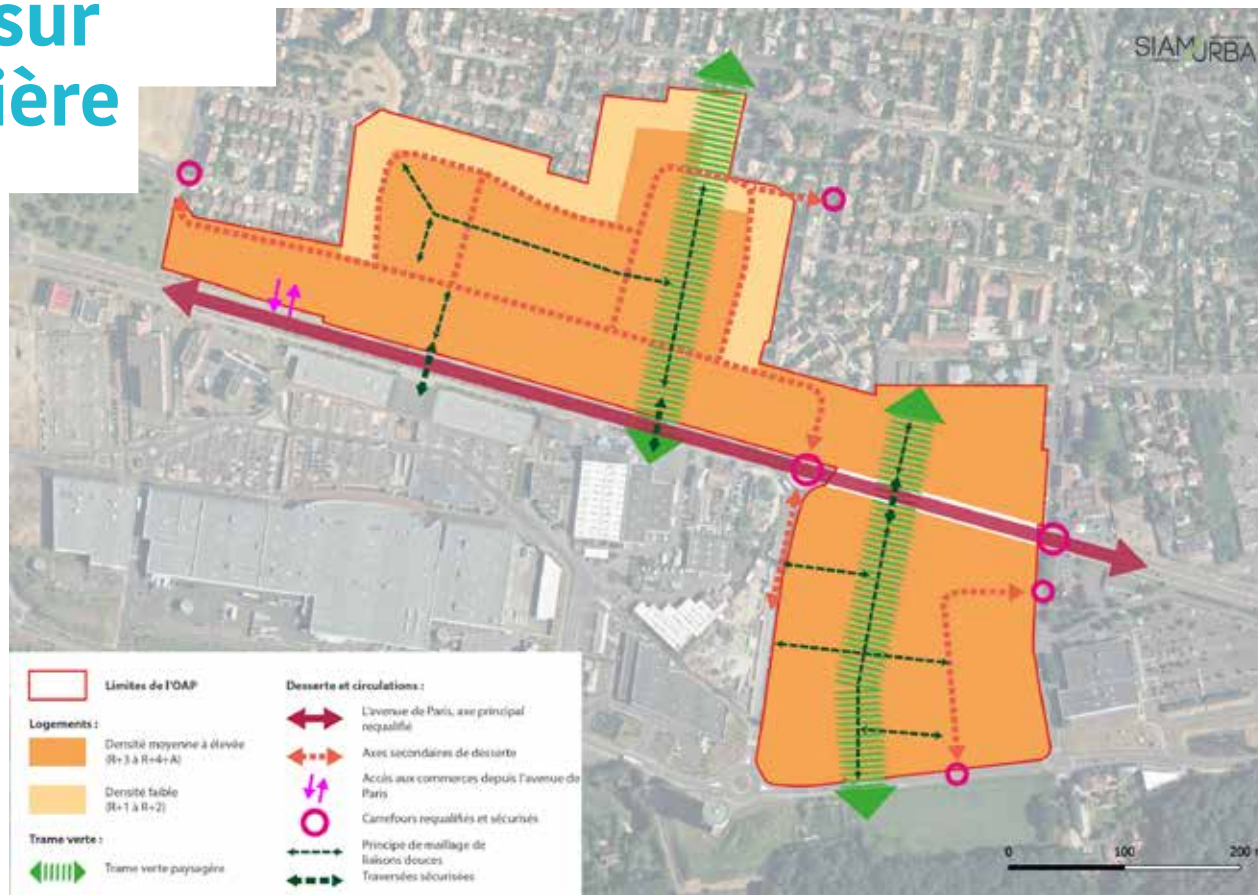
## 6 Création d'une OAP sur le secteur de la Louvetière

Le secteur de la Louvetière est lui aussi identifié par le Schéma directeur de la région Ile-de-France comme un secteur d'urbanisation préférentielle.

**Les enjeux sur le secteur de l'OAP et son environnement immédiat sont nombreux :**

- Requalifier l'entrée de ville et insuffler une nouvelle dynamique dans le sud de la commune ;
- faire pénétrer la forêt au cœur de la ville et ainsi reconnecter le tissu existant avec son environnement naturel (forêt Notre-Dame), à travers des espaces paysagers qui se diffuseront du sud au nord ;
- réussir une mixité programmatique et la complémentarité entre commerces proportionnés au cadre de vie, logements et équipements publics ;
- intégrer des corridors de biodiversité ;
- gérer des infrastructures à proximité, en transformant la route départementale en boulevard urbain ;
- favoriser les déplacements doux et des espaces publics de qualité.

### Le phasage

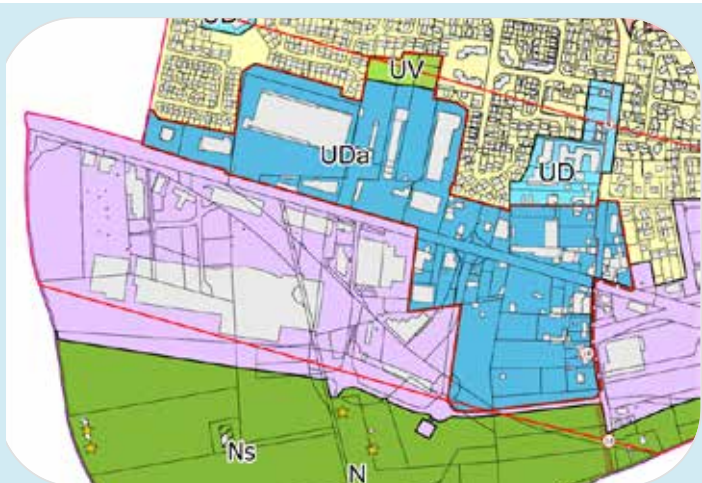


### Les grandes orientations :

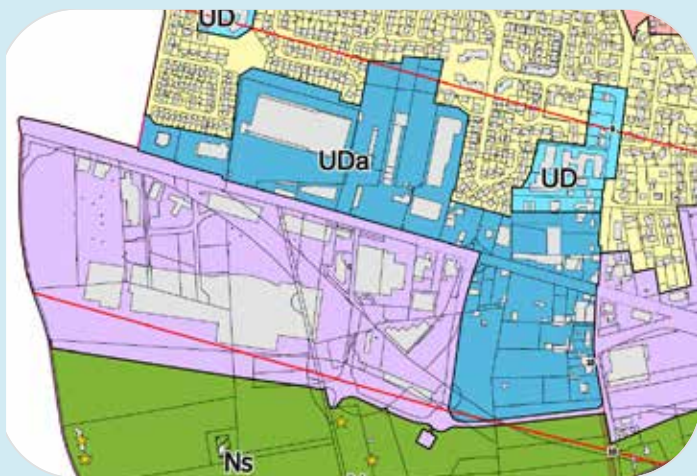
- Mettre en place un réseau viaire complémentaire apaisé, ainsi que de espaces publics structurants et qualitatifs ;
- compléter l'offre en logements et en équipements de la commune, tout en garantissant l'insertion urbaine des futures opérations dans le tissu existant ;
- concevoir des espaces verts qualitatifs, afin de permettre le maintien de la biodiversité et la gestion alternative des eaux pluviales ;
- un projet de « renouvellement urbain » ambitieux, destiné à valoriser l'entrée de ville sud de Pontault-Combault.

## 7 Les évolutions du plan de zonage

PLU  
approuvé  
en 2019

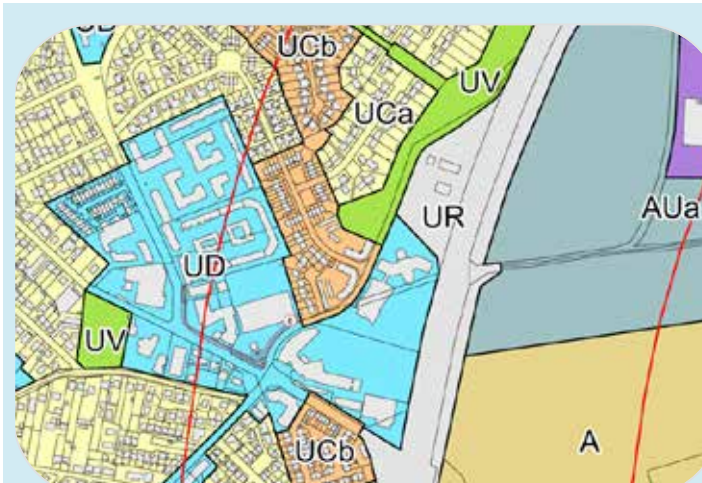


Projet de  
modification

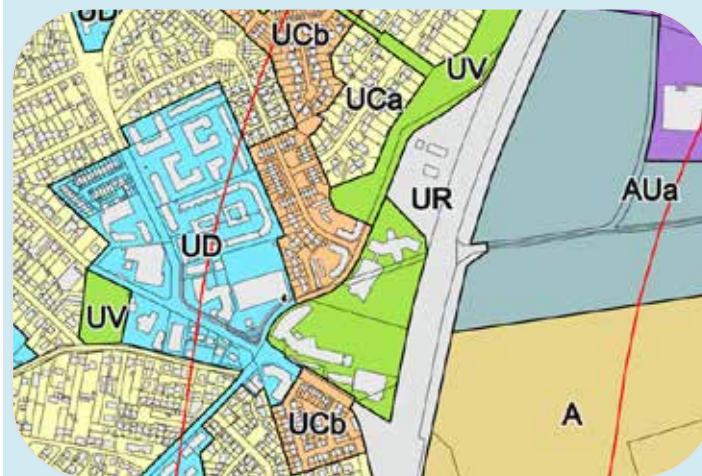


Le périmètre d'attente (en application de l'article L151-41-5 du Code de l'urbanisme), concernant la zone UDa, est supprimé sur le plan de zonages et des ajustements des limites de la zone UDa sont effectués, afin de reconnaître l'existant.

PLU  
approuvé  
en 2019



Projet de  
modification



Déclassement d'un secteur UD en UV et modification du règlement de la zone UV pour pérenniser les occupations et activités existantes.

## 8 Les autres ajustements importants apportés au PLU

### Une révision du pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations dans le diffus

**ARTICLE U 2** Occupation et utilisation des sols admises sous conditions

(règle à faire appliquer dans toutes les zones U à vocation habitat)

#### U 2.2

Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'État. Cette proportion respectera les quantités suivantes :

- Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 25 % minimum de logements aidés.
- Opération comprenant 30 logements et plus : 30 % minimum de logements aidés.

Pour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet.

### Une intégration des préoccupations de transition énergétique et biodiversité dans le PLU

Pour toutes les zones

**Article 4** Desserte des réseaux

#### 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

**Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelles que soient leurs évolutions.**