



Plan Local d'Urbanisme

Pontault-Combault

Révision générale

Rapport de présentation

Pièce n°1

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21/09/11

SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC.....	7
I. PRÉAMBULE.....	8
II. INTRODUCTION.....	11
III. POPULATION.....	13
3.1 LES INDICATEURS DE MIXITÉ.....	15
IV. LES LOGEMENTS.....	23
4.1 ÉVOLUTION DU PARC.....	23
4.3 CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES...	28
4.4 DESSERREMENT DES MÉNAGES.....	33
4.5 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	34
4.6 LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS.....	36
4.7 LES ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS.....	37
V. DÉPLACEMENTS.....	43
5.1 CARACTÉRISTIQUES DU RÉSEAU VIAIRE.....	43
5.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	46
5.3 CIRCULATIONS DOUCES.....	49
5.4 LE STATIONNEMENT.....	51
5.5 ACCIDENTOLOGIE.....	51
5.6 LES ACTIFS RÉSIDANT À PONTAULT-COMBAULT.....	52
5.7 LES PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL.....	53
5.8 PROJETS DE TRANSPORT.....	56
VI. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL	58
6.1 TAUX D'EMPLOI.....	58
6.2 PARCS D'ACTIVITÉS.....	58
6.3 ENTREPRISES, ACTIVITÉS, EMPLOI.....	61
VII. LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES.....	63

VIII. L'URBANISATION DE PONTAULT-COMBAULT.....	65
IX. INTERCOMMUNALITÉS.....	67
9.1 SITUATION INTERCOMMUNALE.....	67
9.2 LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX EXISTANTS À PONTAULT-COMBAULT	68
X. LES GRANDS OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET DE POPULATION.....	69
10.1 RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE HABITAT / EMPLOIS	69
10.2 LES PERSPECTIVES DE POPULATION ET DU LOGEMENT	69
XI. LA PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	77
2. ÉTUDE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	80
I. LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	81
II. ASPECTS PHYSIQUES.....	82
2.1 LE RELIEF.....	82
2.2 GÉOLOGIE, PÉDOLOGIE, HYDROLOGIE.....	84
2.3 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE : LES CONCLUSIONS.....	92
III. LES MILIEUX NATURELS.....	93
3.1 MÉTHODOLOGIE.....	93
3.2 LES BOIS ET LISIÈRES FORESTIÈRES.....	95
3.3 LA VALLÉE DU MORBRAS.....	102
3.4 LA PLAINE AGRICOLE.....	105
3.5 LES DÉLAISSÉS.....	106
3.6 LES JARDINS FAMILIAUX.....	107
3.7 LES ESPACES VERTS URBAINS.....	108
3.8 LES MILIEUX NATURELS : LES CONCLUSIONS.....	110
IV. ENVIRONNEMENT TECHNIQUE.....	112
4.1 LES DÉPLACEMENTS.....	112
4.2 LES DÉPLACEMENTS : LES CONCLUSIONS.....	117
4.3 LES NUISANCES.....	118
4.4 QUALITÉ DE L'AIR.....	120
4.5 LES NUISANCES ET QUALITÉ DE L'AIR : LES CONCLUSIONS	121

4.6	LES RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS	122	8.7	ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE – EN BORD DE LA FRANCILIENNE	154
4.7	L'ÉNERGIE	123	8.8	ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE – EN BORD DE LA RN4 – RD604	155
4.8	LES DÉCHETS	124	8.9	CARACTÉRISTIQUES DE TISSUS : LES CONCLUSIONS..	156
4.9	LES ACTIVITÉS, L'ÉNERGIE, LES DÉCHETS : LES CONCLUSIONS	126	IX. LES ESPACES PUBLICS.....	157	
V. LE PAYSAGE.....	127		9.1	LE PARC DU CHÂTEAU DE COMBAULT	157
5.1	IMPLANTATION PAR RAPPORT AU SITE	127	9.2	LE PARC DU VIEUX PONTAULT	157
5.2	LES RICHESSES PATRIMONIALES	128	9.3	LA PROMENADE LE LONG DU MORBRAS	157
5.3	LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE.....	130	9.4	LES ABORDS DE LA SALLE JACQUES BREL	158
5.4	LE RAPPORT DE LA VILLE AVEC L'EXTÉRIEUR.....	134	9.5	LE SQUARE LAFAYETTE	158
5.5	PAYSAGE : LES CONCLUSIONS.....	137	9.6	LOISIRS ET TOURISME	158
VI. LES ENTRÉES DE VILLE	139		9.7	LES ESPACES PUBLICS : LES CONCLUSIONS.....	159
6.1	LES ENTRÉES DEPUIS LA FRANCILIENNE.....	139	X. CONCLUSION GÉNÉRALE : LES ENJEUX.....	160	
6.2	LES ENTRÉES DEPUIS LA RN 4 ET LA RD604.....	140	10.1	LES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	160
6.3	LES ENTRÉES OUEST	140	10.1.2	LA GESTION DU MORBRAS ET DE SES BERGES.....	162
6.4	L'ENTRÉE NORD-EST	140	10.1.3	LE DÉVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES ET TRANSPORTS EN COMMUN	162
6.5	ENTRÉES DE VILLE : LES CONCLUSIONS	141	10.1.4	LA PRÉSERVATION DES PARCS ET PETITS ESPACES BOISÉS DANS LE TISSU URBAIN.	164
VII. STRUCTURE DE LA VILLE	142		10.2	LES ENJEUX À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS	165
7.1	UNE HIÉRARCHIE DES VOIES PEU MARQUÉE	142	10.2.1	LA PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX ARGILES ET AUX INONDATIONS	165
7.2	STRUCTURE GÉNÉRALE DE LA ZONE URBAINE.....	144	10.2.2	LA RÉDUCTION DES NUISANCES LIÉES À QUELQUES UNES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES, NOTAMMENT LA RÉSORPTION DES DÉPÔTS SAUVAGES.....	165
7.3	STRUCTURE GÉNÉRALE DE LA ZONE URBAINE : LES CONCLUSIONS	147	10.2.3	LA RÉDUCTION DU BRUIT DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES ET DU TRANSPORT AÉRIEN	166
VIII. CARACTÉRISTIQUES PAR TYPE DE TISSUS.....	148		10.2.4	LA PROMOTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET D'UNE GESTION ÉCONOME DE LA RESSOURCE EN EAU SUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS NOUVEAUX OU DE RÉNOVATION.....	166
8.1	LES CENTRES ANCIENS.....	148	10.2.5	LE SECTEUR DE LA RN4 – RD604	166
8.2	HABITAT PAVILLONNAIRE – LES LOTISSEMENTS ANCIENS	149	10.2.6	LE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE DE PONTAULT-COMBAULT	167
8.3	HABITAT PAVILLONNAIRE – LES LOTISSEMENTS RÉCENTS	150	10.2.7	LA VALORISATION DES ENTRÉES DE VILLE	167
8.4	HABITAT COLLECTIF – SOCIAL.....	151			
8.5	HABITAT COLLECTIF – PRIVÉ	152	3. EXPOSÉ DU PADD, JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ET DU ZONAGE, SECTEURS EN APPLICATION DU A DU L. 123-2 DU CODE DE L'URBANISME	168	
8.6	ZONES INDUSTRIELLES – INSÉRÉES DANS LE TISSU URBAIN	153			

**I. PRINCIPES MIS EN ŒUVRE À TRAVERS LES PIÈCES
RÉGLEMENTAIRES169**

1.1 TRADUCTION DU PADD DANS LE RÈGLEMENT ET LE
ZONAGE 169

A. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....176

II. PRÉCISIONS SUR LA JUSTIFICATION DU ZONAGE182

2.1 PRÉCISIONS SUR LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT
EN ZONES URBAINES 183

2.2 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UA
184

2.3 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UB
185

2.4 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UC
186

2.5 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UD
188

2.6 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UX
189

2.7 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UR
191

2.8 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UN
191

2.9 PRÉCISIONS SUR LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT
EN ZONES NATURELLES 192

III. MISE EN ŒUVRE DU PLU196

3.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 196

3.2 LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN 196

3.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS 196

**IV. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE MODIFICATION ET
LEURS JUSTIFICATIONS.....197**

4.1 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 197

4.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT
GRAPHIQUE DE ZONAGE..... 203

4.3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT 221

4. CONSÉQUENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PLU 240

V. ANALYSE DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT241

5.1 MÉTHODE..... 241

5.2 ANALYSE PAR ENJEU 242

5.3 ANALYSE DES EFFETS DES MODIFICATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE 249

5.4 BILAN DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT..... 250

VI. MESURES ENVISAGÉES POUR COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS 252

1. DIAGNOSTIC

I. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pontault-Combault a été approuvé le 19 mai 2006 et modifié le 11 mai 2007.

Par délibération du 24 juin 2008, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU et fixé les modalités de concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Le PLU de Pontault-Combault était donc appliqué depuis moins de deux années seulement au moment où la révision a été décidée.

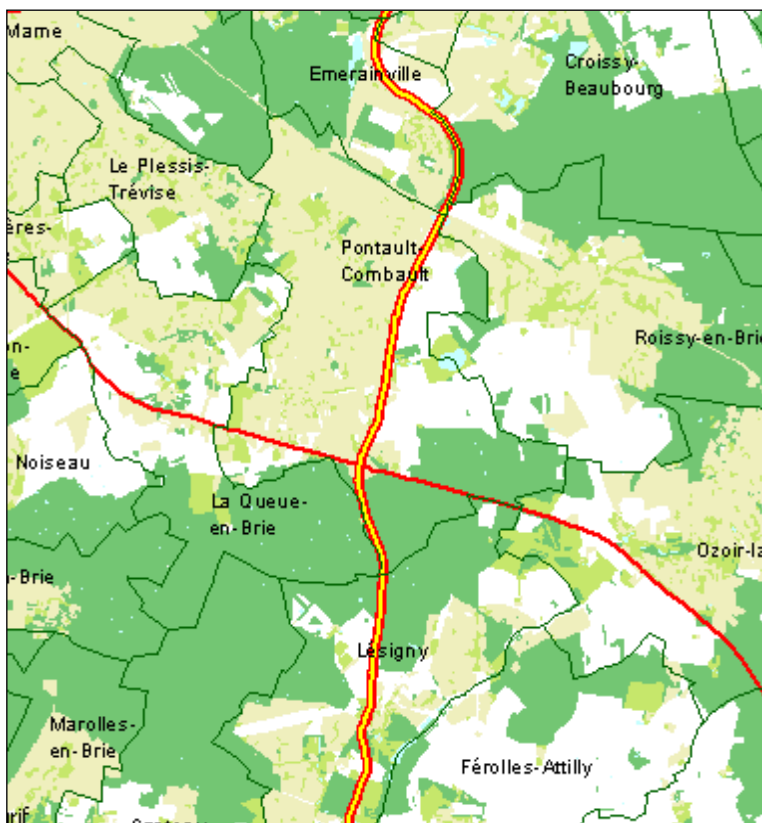
Le PLU se place désormais dans le cadre législatif suivant :



La Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, publiée au Journal Officiel du 14 décembre 2000, dite « **Solidarités et Renouvellement Urbains – S.R.U.** », complétée par la Loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite « **Urbanisme et Habitat** », crée en effet de nouveaux documents d'urbanisme, qui se substituent aux anciens, et qui fonctionnent selon des règles largement nouvelles sur lesquelles il n'est pas inutile de revenir

L'article L. 123-1 de la Loi S.R.U. intégrée dans le Code de l'Urbanisme dispose que :
(souligné par nos soins)

« Les **plans locaux d'urbanisme** exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, « d'agriculture », d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.



Photographie aérienne de Pontault-Combault
(orthophotographie)



« Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D. , prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Dans sa partie réglementaire, le Code de l'Urbanisme précise le contenu des nouveaux documents :

« **Art. R. 123-1.** - Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. »

« Il est accompagné d'annexes. »

« **Art. R. 123-2.** - Le rapport de présentation :

« 1° Expose le **diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

« 2° Analyse l'**état initial de l'environnement** ;

« 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

Plan de Pontault-Combault



« 4° 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. »

« **Art. R. 123-3.** - Le **projet d'aménagement et de développement** durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

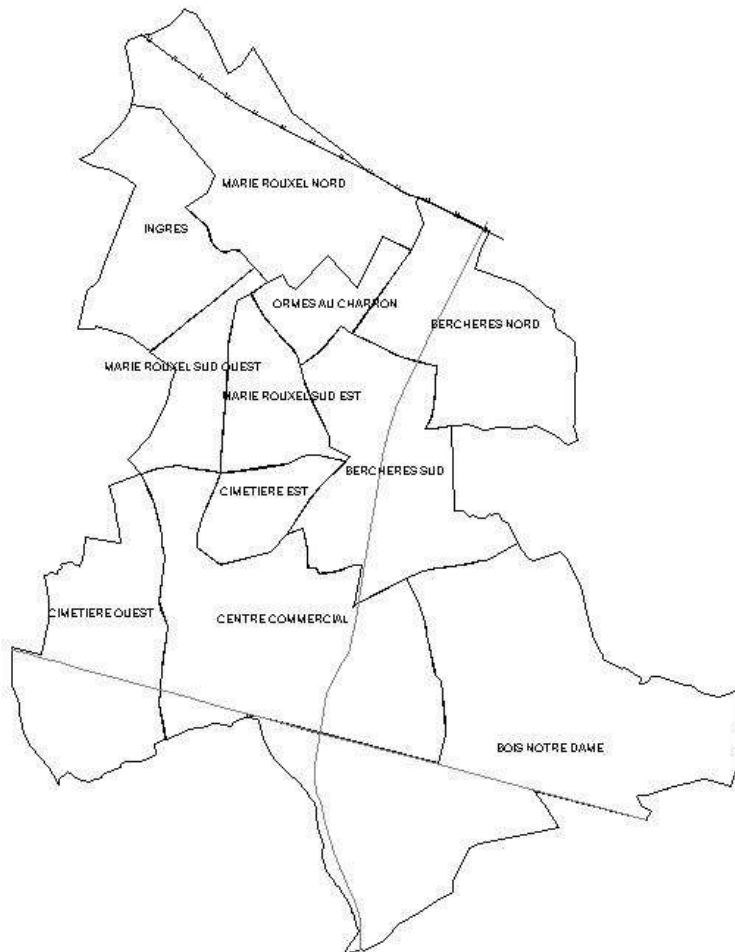
Dans ce cadre, la délibération du Conseil Municipal mettant en chantier la révision du PLU a défini un certain nombre d' « **objectifs principaux** » :

- **Améliorer le cadre de vie en mettant en valeur les espaces naturels, en créant des espaces de convivialité et des espaces verts dans le tissu urbain.**
- **Favoriser la mise en place des constructions répondant aux normes de la Haute Qualité Environnementale.**
- **Redéfinir les conditions du renouvellement urbain pour favoriser la mixité sociale.**
- **Améliorer les conditions de circulation et de stationnement.**
- **Adapter les règles du PLU à la réforme des autorisations d'urbanisme.**
- **Poursuivre le développement de l'activité économique.**
- **Prendre en compte l'environnement.**

Dans le cadre de cette délibération, le rapport de présentation s'attachera à analyser les différents aspects de la réalité de la commune pour préparer la réflexion devant aboutir à la modification du d'Aménagement et de Développement Durable.

II. INTRODUCTION

Secteurs IRIS (INSEE99)



Le diagnostic du PLU approuvé en 2006 était très complet et exhaustif. Il a été réalisé sur des données INSEE 1999. Celles-ci sont conservées et actualisées par des données plus récentes 2007. Les tendances générales restent confirmées.

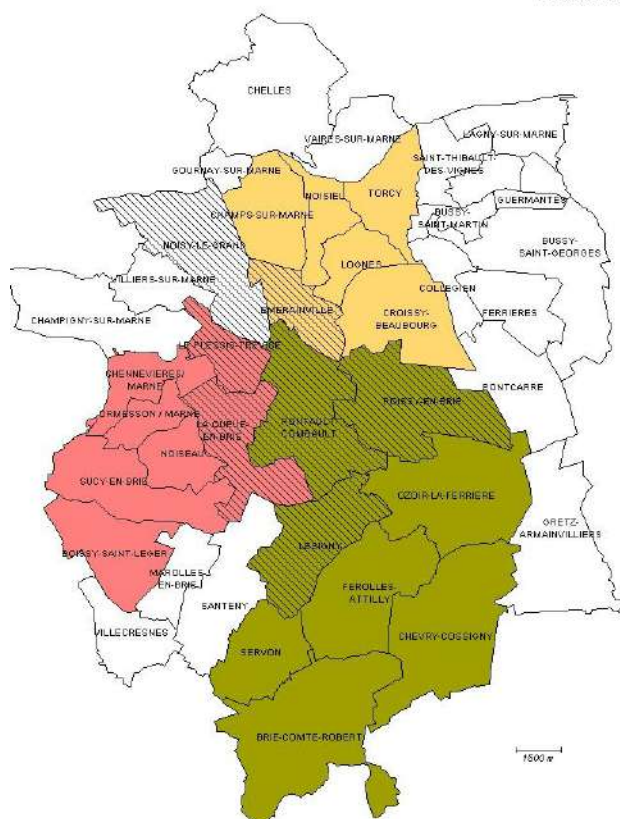
Le diagnostic a pour objectif de dresser un portrait social, économique et territorial de la commune.

Les données utilisées proviennent de l'INSEE (recensements), de la CCI et des services de la commune.

Les analyses inter-quartiers provenaient des fichiers IRIS de l'INSEE 1999. Le découpage proposé des quartiers ne correspond pas toujours aux quartiers vécus de la commune et ne rendent pas toujours compte de certaines situations. L'INSEE propose ainsi 11 quartiers IRIS auxquels correspondent les appellations courantes suivantes :

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| - Mairie - Rouxel Nord | Val du Muguet - Combault |
| - Ingres | Village Anglais - Bois la Croix |
| - Mairie - Rouxel Sud-Ouest | Le Bouquet Ouest |
| - Mairie - Rouxel Sud Est | Le Bouquet Est |
| - Orme au Charron | OCIL |
| - Berchères Nord | Berchères - Pontillault |
| - Berchères Sud | Les Tourelles - Le Nautil |
| - Cimetières Est | |
| - Cimetières Ouest | Les Hantes |
| - Centre commercial | Le Vieux Pontault - Centre commercial |
| - Bois Notre Dame | Bois Notre Dame |

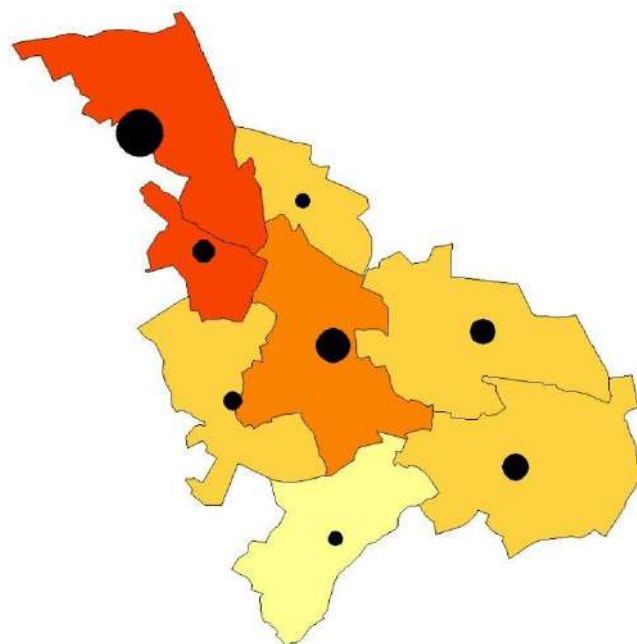
Il faut noter qu'un seul ménage ayant été recensé sur Bois Notre Dame, les analyses statistiques ne sont pas pertinentes sur ce quartier.

PERIMETRE D'ETUDE ELARGI
PROPOSITION

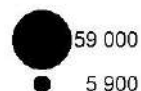
-  Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne
 SD de la Frange Ouest du plateau de Brie
 SAN Val Maubuée
 Communes étudiées
 Communes hors périmètre

- Seine et Marne,
- Val de Marne,
- Seine-Saint-Denis.

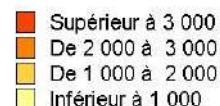
- de la seconde et de la troisième couronne de l'Île-de-France,
- de deux périmètres intercommunaux (SAN du Val Maubuée et Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne).
- Création de la Brie Francilienne qui regroupe les deux communes de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie le 1^{er} janvier 2010.



Population 1999



Densité de la population
(habitant / km²)



III. POPULATION

En 1999, la population de Pontault-Combault s'élevait à 32 886 habitants. En 2006, la population s'élevait à 34 546. Selon l'actualisation partielle des données INSEE 2007, parus en juin 2010, la population de Pontault-Combault s'élevait à **34 733 habitants en 2007**. Son poids démographique la place en seconde position dans le périmètre d'étude après Noisy-le-Grand. Elle est aussi la plus peuplée des communes faisant partie du Schéma Directeur de la Frange Ouest.

Avec 2 411 habitants au km², elle est une des communes les plus denses du périmètre d'étude (après Noisy-le-Grand et Le Plessis-Tréville) et fait la jonction entre les communes urbaines de la seconde couronne de l'Île-de-France et les communes de la troisième couronne.

L'évolution de la population qui était en forte augmentation depuis 1962, a tendance à se ralentir sur la dernière décennie. C'est entre 1968 et 1975 que la croissance de la population a été la plus forte. Depuis, la tendance est au ralentissement, même si les taux de variation annuelle de la population restent élevés (3,7 % entre 1982 et 1990 et 2,3 % entre 1990 et 1999).

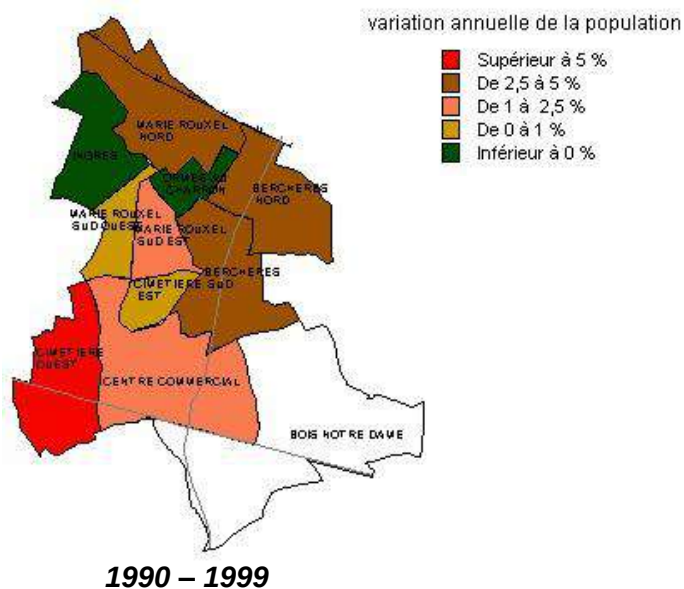
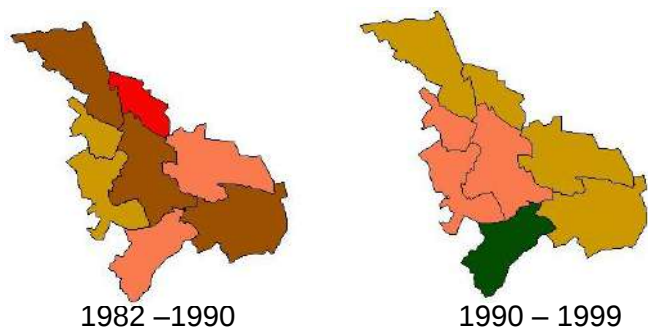
Cette dynamique n'est pas propre à Pontault-Combault : toutes les communes situées dans le périmètre d'étude se caractérisent par une croissance plus ralentie sur la dernière période intercensitaire. Notons par ailleurs que l'effet « rocade » de la Francilienne, repérable par une croissance plus forte de la population dans les communes traversées par cette infrastructure, n'est plus présent sur la période 1990 - 1999.

Cependant, entre 1990 et 1999, Pontault-Combault bénéficie de la plus forte croissance du périmètre d'étude ; les autres communes ont une évolution de leur population faible n'excédant pas 1,5 % / an (avec Le Plessis-Tréville) voire négative comme Lésigny (-0,3 % / an).

Cette croissance sur Pontault-Combault est due :

- au solde migratoire, toujours positif depuis 1962. De 1,3 % par an entre 1990 et 1999, il est le plus fort du périmètre d'étude.

Variation annuelle de la population



Le périmètre d'étude, pourtant, caractérise par un nombre important de communes déficitaires ou au solde migratoire faible.

Mais il est sensiblement plus faible que le solde du département de Seine-et-Marne (1,7 % / an).

- au mouvement naturel (écart entre les naissances et les décès) en augmentation de 4 points par rapport au précédent recensement, s'établissant à 1 % / an entre 1990 et 1999 et par conséquent supérieur au ratio enregistré en Seine-et-Marne (0,6 % / an).

Il reste cependant parmi les plus faibles du périmètre d'étude (avec La Queue-en-Brie et Lésigny).

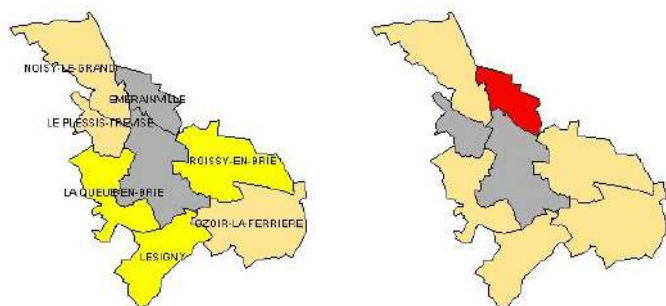
L'évolution communale est fortement différenciée d'un quartier à un autre :

- 15,5 %/an sur le quartier IRIS « cimetière ouest » (avec l'urbanisation du quartier des Hantes),
- 1,5 %/an sur le quartier IRIS « Ingres » (Village Anglais, Bois la Croix),
- 0,2 %/an sur le quartier IRIS « Orme au Charron » (OCIL).

Le Bouquet et les Tourelles Ouest (respectivement quartiers IRIS « mairie - Rouxel sud-ouest » et « cimetière est ») ont une évolution plus faible que la moyenne communale.

Les dynamiques les plus importantes se concentrent sur les Berchères et sur les quartiers centraux (mairie, Combault, gare).

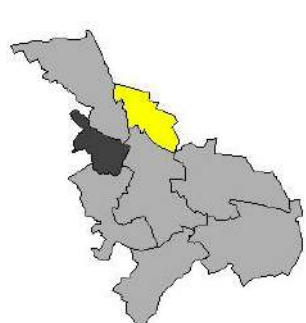
Évolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999



1982



1990



1999

Variation de l'indice de jeunesse entre 1990 et 1999



Indice de jeunesse

- supérieur à 9
- de 5 à 9
- de 3 à 5
- de 2 à 3
- de 1 à 2

3.1 LES INDICATEURS DE MIXITÉ

3.1.1 L'ÂGE

Sur les trois derniers recensements, Pontault-Combault dispose d'un indice de jeunesse de 2,57 (nombre d'habitants de moins de 20 ans / nombre d'habitants de plus de 60 ans), parmi les plus faibles des communes du périmètre d'étude. Il est néanmoins supérieur à celui du département (1,98) et à celui de l'Île-de-France (1,52).

Entre 1982 et 1999, on remarque à l'intérieur du périmètre d'étude, les situations suivantes :

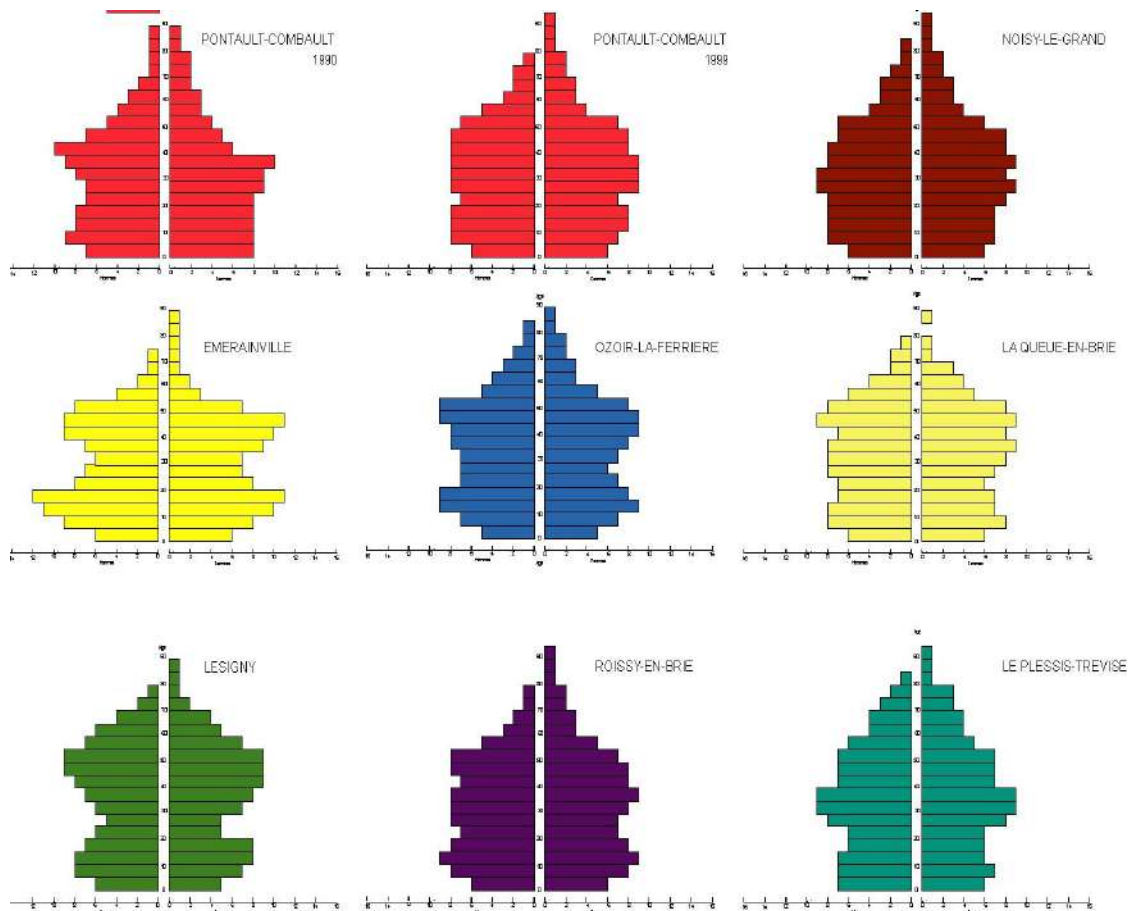
- une tendance générale au vieillissement de la population qui n'épargne pas Pontault-Combault,
- une population jeune fortement représentée à Emerainville à partir de 1990,
- un fort vieillissement de la population au Plessis-Trévisé

La comparaison de la structure de la population du périmètre d'étude selon l'âge et le sexe (pyramide des âges) permet d'identifier sur Pontault-Combault :

- une population féminine légèrement supérieure à celle des hommes (51 %) notamment chez les 25 - 40 ans,
- une proportion importante de 25 - 50 ans,
- une faible représentation des 20 - 25 ans.

Par ailleurs, on distingue :

- Le Plessis-Trévisé qui dispose d'une structure « atypique » par rapport aux autres communes (plus d'hommes que de femmes, faible représentation des 15 - 25 ans).
- Emerainville et Lesigny constituées par une population importante de moins de 20 ans et de 35 - 55 ans, Les autres communes du périmètre d'étude qui ont une structure similaire à celle de Pontault Combault.

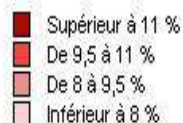


Sur la commune, la place des moins de 20 ans est différente selon les quartiers. On observe notamment :

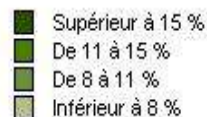
- Une très forte proportion de jeunes sur les quartiers situés sur « Berchères - Nord » et « cimetière - Ouest » consécutive au développement de zones résidentielles (Berchères, Les Hantes) et à l'arrivée de ménages avec des enfants. La création des Berchères étant plus ancienne, on observe le processus naturel du vieillissement de la population. La situation sur les Hantes d'aménagement plus récent est différente puisque pour l'instant l'indice de jeunesse en hausse se mesure par rapport à une population de plus de 60 ans installée sur le quartier avant son urbanisation.
- Une proportion supérieure de jeunes par rapport à l'indice communal sur les quartiers de « Berchères - Sud » et « Orme au Charron ».
- Une majorité de quartiers « en cœur de ville » où les jeunes sont faiblement représentés (indice de jeunesse inférieur à 2).



Part des étrangers dans la population totale



Part des étrangers dans la population



3.1.2 LA POPULATION ÉTRANGÈRE

C'est à Noisy-le-Grand, Pontault-Combault et Ozoir-la-Ferrière que les communautés étrangères sont les plus nombreuses. À Pontault-Combault, 12,6 % de la population totale est de nationalité autre que française (soit 5 points de plus que la moyenne départementale). Cette population a été en constante évolution depuis 1975.

La population étrangère est composée par une forte communauté portugaise, représentant 8% des ménages de nationalité étrangère.

Elle est particulièrement représentée sur les quartiers de « mairie - Rouxel sud-est » (le Bouquet) avec 19 % de la population résidente et sur « L'Orme au Charron » (l'OCIL) avec 18 % de la population.

Parallèlement, « Ingres » (quartiers du Village Anglais et de Bois la Croix) a un taux de population étrangère très faible (2 %).

3.1.3 LA POPULATION ACTIVE

SEINE-ET-MARNE	49,1%
----------------	-------

Par rapport au département ou aux communes du périmètre d'étude, la population de Pontault-Combault est celle où le nombre d'actifs est le plus important. Ce taux d'activité s'explique par l'importance des ménages de 25 à 55 ans.

Taux d'activité dans le périmètre d'étude

PONTAULT-COMBAULT	52,5%
ÉMERAINVILLE	51,1%
LÉSIGNY	49,4%
ROISSY-EN-BRIE	51,3%
OZOIR-LA-FERRIÈRE	50,9%
NOISY-LE-GRAND	51,4%
LA-QUEUE-EN-BRIE	51,9%
LE-PLESSIS-TRÉVISE	52,2%

Le taux d'activité féminin à Pontault-Combault est largement plus faible que celui des hommes.

Il est néanmoins nettement plus élevé que celui du département (48,5 % contre 44,9 %).

Le taux d'activité est très différencié selon le sexe et les quartiers. On observe ainsi que :

- le taux d'activité féminin est relativement homogène sur l'ensemble de la ville, excepté sur les quartiers de cimetièrre Est (où il est le plus fort avec 54 % de femmes actives), cimetièrre Ouest (51 %) et mairie Rouxel Sud-Est (50 %).
- Le taux d'activité masculin varie plus sensiblement selon les quartiers. mairie Rouxel-Nord, Sud-Ouest et cimetièrre Est sont les quartiers les plus actifs.
- Berchères Nord et Ingres sont les quartiers où l'on constate un taux d'activité masculin plus faible.

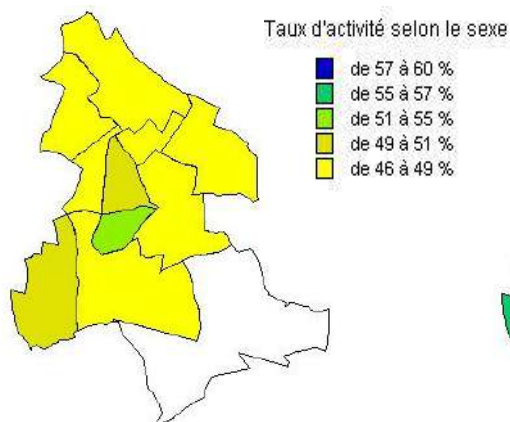
3.1.4 LA POPULATION EN RECHERCHE D'EMPLOI

En 1999, Pontault-Combault bénéficie d'un taux de chômage peu élevé (9,2 %) par rapport aux communes du périmètre d'étude et à l'ensemble du département (10,3 %). Ce taux s'améliore en 2002 avec 484 chômeurs en moins sur la commune par rapport à 1999 (1590 en 1999 contre 1106 en novembre 2002).

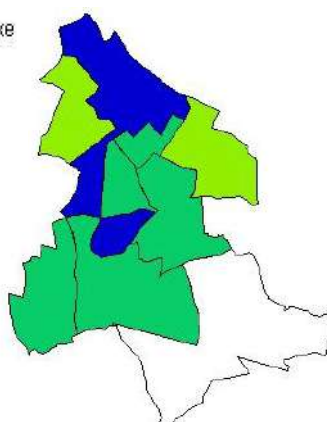
Les chômeurs de longue durée représente 44 % de la population à la recherche d'un emploi, ce ratio est inférieur aux taux observés sur certaines communes du périmètre d'étude.

La situation vis-à-vis du chômage est particulièrement bonne sur les Tourelles (Berchères - Sud) et sur les Hantes (cimetièrre - Ouest) avec des taux de chômage d'environ 6 %. Sur le quartier de l'OCIL (Orme au Charron) la part de la population en recherche d'emploi est la plus importante de la commune (13 % des actifs résidents).

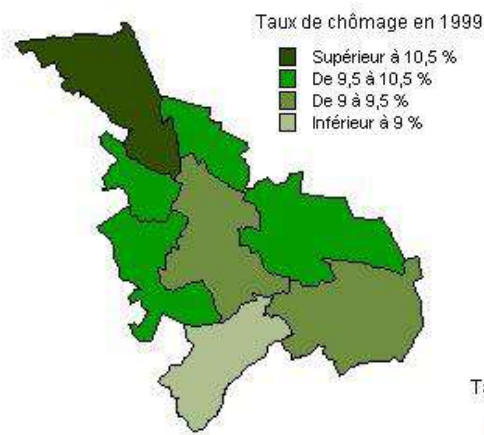
Femmes



Hommes



Chômage



Population de 15 ans et plus titulaire d'aucun diplôme



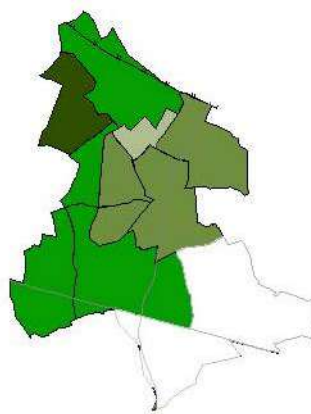
De même, sur le Bouquet (mairie - Rouxel sud-est) et sur les quartiers situés dans le périmètre de « Berchères - Nord », le taux de chômage est relativement élevé (12 %).

Les chômeurs de longue durée sont par ailleurs fortement représentés sur « Ingres » (58 % de la population au chômage sont des chômeurs de longue durée) et sur le « centre commercial » (51 %). Notons que ces quartiers ne sont pas ceux qui présentent un taux de chômage élevé (respectivement 9 et 8% de la population active).

3.1.5 LES DIPLÔMES

La proportion de diplômés dans la population est un bon indicateur de mixité sociale, elle permet d'évaluer, entre autres, le degré d'intégration de la population.

À Pontault-Combault, la population titulaire d'un diplôme de niveau bac+2 représente 16 % de la population de plus de 15 ans. Sur les quartiers du Village Anglais et Bois la Croix (Ingres), elle représente 29 % des habitants contre 4% de non diplômés. La part des non-diplômés sur la commune est de 14 %. Elle est particulièrement élevée sur les quartiers de l'Orme au Charron (OCIL) et de mairie - Rouxel sud-est.



Population de 15 ans et plus titulaire d'un diplôme de niveau bac+2 et plus

3.1.6 EMPLOIS EXERCÉS

La structure des catégories socioprofessionnelles (CSP) de Pontault-Combault est très proche de celle de Seine-et-Marne.

Cette caractéristique la différencie des autres communes du périmètre d'étude où la part des cadres et des professions intermédiaires est plus importante et la part des ouvriers légèrement moins représentés (excepté à Lésigny où les ouvriers ne représentent que 8 % de la population active).

Par ailleurs, notons qu'aujourd'hui, il ne réside plus d'agriculteur à Pontault-Combault.

Part des catégories socioprofessionnelles dans la population active en 1999 (INSEE – RGP 99)

	Agriculteurs exploitants	Artisan commerçant chef entr	Cadres professions intellect sup	Professions interméd.	Employés	Ouvriers
PONTAULT-COMBAULT	0%	5%	12%	27%	33%	23%
EMERAINVILLE	0%	4%	15%	29%	33%	18%
LESIGNY	0%	7%	28%	31%	24%	8%
ROISSY-EN-BRIE	0%	4%	10%	26%	36%	22%
OZOIR-LA-FERRIERE	0%	6%	15%	27%	29%	23%
NOISY-LE-GRAND	0%	4%	15%	25%	33%	21%
LA-QUEUE-EN-BRIE	0%	6%	15%	28%	33%	20%
LE-PLESSIS-TREVERSE	0%	7%	16%	29%	30%	19%
SEINE-ET-MARNE	1%	5%	12%	25%	32%	24%

Par ailleurs, selon les quartiers la structure des CSP est sensiblement différente :

- Ingres (Village anglais et Bois la Croix) où la part des professions intellectuelles supérieures est importante et celle des ouvriers sous-représentée,
- Orme au Charron (OCIL) et Berchères - Nord constitués d'une part élevée d'employés et d'ouvriers,
- Cimetière - Ouest où réside une population active constituée par une majorité de cadres moyens (professions intermédiaires) et d'employés.

Par ailleurs, entre 1990 et 1999, le profil socioprofessionnel de la commune se modifie avec une augmentation des « professions intermédiaires » et des « employés » et une diminution des autres catégories. « Orme au Charron », « Ingres » et dans une moindre mesure « Berchères Sud » sont les quartiers subissant le moins de modification.

Part des catégories socioprofessionnelles dans la population active en 1999 et différence en points avec 1990 (INSEE - RGP 99)

	Agriculteurs exploitants	Artisan commerçant chef entreprise	Cadres professions intellect supérieur	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Mairie - Rouxel nord	0%	6% (-3 points)	14% (-2 points)	28%	30% (+4 points)	22%
Mairie - Rouxel sud-ouest	0%	5% (-5 points)	8% (-5 points)	26% (+11 points)	31% (+5 points)	24% (-5 points)
Mairie - Rouxel sud-est	0% (-1point)	7%	11% (+2 points)	27% (+8 points)	29% (+2 points)	30% (-8 points)
Ormes au Charron	0%	3%	6% (+2 points)	19% (-2 points)	40% (-2 points)	34% (-2 points)
Ingres	0%	6% (-1point)	37% (-1 points)	30% (+1 point)	21% (+1 point)	7% (+1 point)
Berchères - Nord	0%	5% (+1point)	8% (-3 points)	26% (+6 points)	37%	26% (+3 points)
Berchères - Sud	0%	5 % (+3 points)	10% (-1 point)	29% (+2points)	33% (+1 point)	23% (-1 point)
Bois Notre Dame	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cimetière - Est	0%	5%	7% (-2 points)	24%	30% (-7 points)	18% (-9 points)
Centre Commercial	0% (-1 point)	4% (-2 points)	15%	29% (+7 points)	34% (-2 points)	21% (+2 points)
Cimetière - Ouest	0%	4% (-5points)	11% (+3 points)	31% (+10 points)	35%	20% (+2 points)
PONTAULT-COMBAULT	0%	5% (-1 point)	12% (-1 point)	27% (+4 points)	33% (+2 points)	23% (-2 points)

3.1.7 LES REVENUS

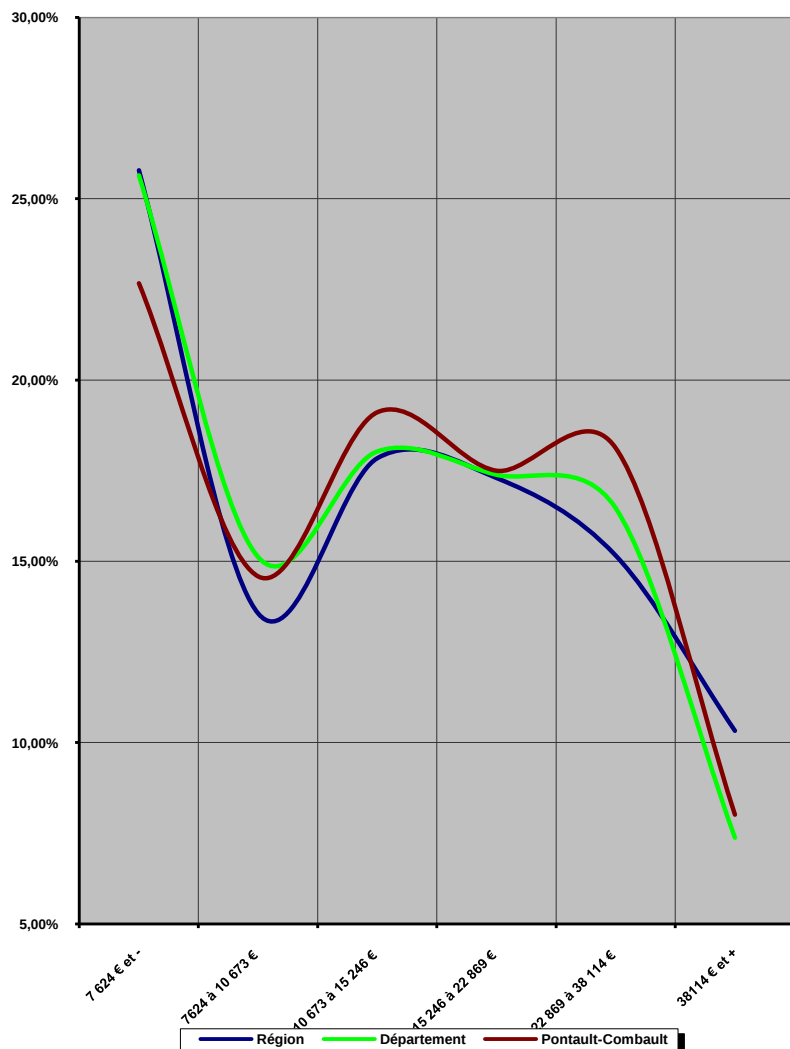
Ces revenus sont appréciés à travers les revenus déclarés à l'administration fiscale. Les derniers chiffres disponibles datent de 2002¹ et fournissent les salaires, retraites et pensions reçues, ventilées par tranches de revenus.

La comparaison avec les chiffres du Département et de la Région permet d'évaluer la place relative de Pontault-Combault dans la hiérarchie des revenus.

En chiffres absolus, les habitants de Pontault-Combault, en 2002, pour 16 978 foyers fiscaux dont 11 316 sont effectivement imposés, ont globalement reçu 337 millions € de salaires, auxquels il convient d'ajouter 56 M €, de retraites et pensions, soit un total de 393 M.€, ce qui fournit **un revenu moyen de 11 946 € par habitant et 17 707 € par foyer fiscal**.

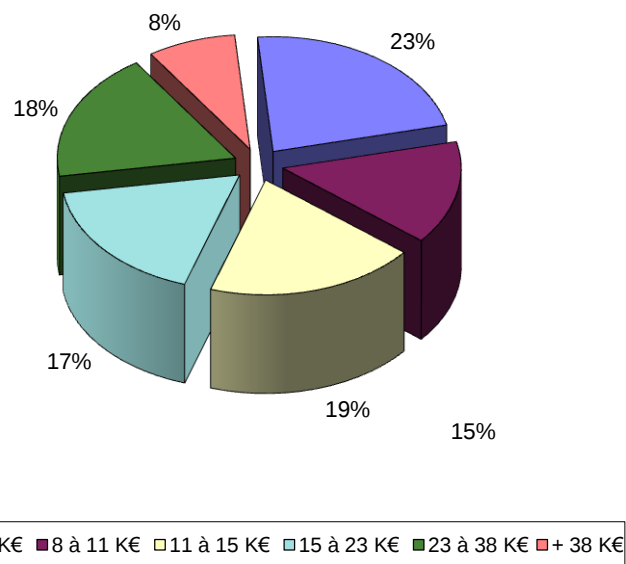
Le graphique ci-contre montre la distribution des revenus en fonction des tranches de l'impôt sur le revenu à Pontault-Combault, dans le département et dans la région : à Pontault-Combault, la tranche la plus basse (moins de 7 624 €) est moins représentée que dans le département et la région. La tranche la plus haute (+ de 38 114 €) est également moins représentée que dans la région, mais légèrement plus dans le département.

La caractéristique de Pontault-Combault en termes de revenus est la concentration des revenus sur les **tranches moyennes** : les trois tranches centrales représentent 55 % des foyers fiscaux, contre 50 % au niveau de la région et 52 % au niveau du département.



¹ Source : Ministère de l'Économie et des Finances – statistiques IRCOM 02 Nanteuil-le-Haudouin

**Proportion des foyers fiscaux de Pontault-Combault
Selon les 6 tranches de l'impôt sur le revenu**



La prééminence des classes moyennes concerne tout le “spectre” des revenus médians, et notamment les 3^{ème} et 5^{ème}. Tranches de l’impôt sur le revenu (les deux “bosses” du graphique de la page précédente) : se concentrent dans la commune aussi bien ce qu’il est convenu d’appeler “le bas des classes moyennes” que les “classes moyennes supérieures”, avec même une tendance plus forte à la concentration du côté de ces dernières.

En conséquence, Pontault-Combault est une ville à la fois :

- plus homogène socialement que le Département et la Région,
- et une ville où les **revenus sont globalement assez élevés** : ceux-ci sont, de **17 707 €** par contribuable, en moyenne, contre 17 472 € pour le département et 20 362 € pour la région d’Île-de-France (la plus élevée de France...).

Il est à noter que cette concentration est encore plus vraie pour les **retraités**, ce qui, compte tenu de la plus faible mobilité géographique des classes d’âge concernées, montre l’ancienneté du phénomène¹.

Naturellement, cette réalité possède des causes, que soulignent par exemple les caractéristiques de l’habitat, spécifique aux classes moyennes (lotissements de maisons individuelles) avec une proportion relativement atténuée de logements sociaux.

Du point de vue de la mixité sociale, cette homogénéité relative des revenus recèle une réalité duale : les bas revenus sont plus rares que dans le département, mais l’isonomie du pouvoir d’achat est également un élément de stabilité...

¹ Notons néanmoins que ces chiffres portent uniquement sur les contribuables assujettis à l’impôt sur le revenu : salariés et retraités. La proportion importante de personnes « à leur compte », dont une partie est assujettie aux « B.I.C. », tend à relativiser la portée de l’analyse...



Vue aérienne des lotissements de Combault en 1933
Pontault-Combault de Bernard Huchet

IV. LES LOGEMENTS

4.1 ÉVOLUTION DU PARC

La période 1968 - 1975 a connu une forte augmentation du nombre de logements. C'est à cette époque que les premiers nouveaux quartiers de la ville sont réalisés par :

- le développement constant du pavillonnaire,
- la création de lotissements. Le Village Anglais et Bois la Croix absorbent l'ensemble des terres agricoles au Nord-Ouest de la ville,
- la construction au sud du centre ville de Combault, du quartier d'habitat social de l'OCIL.



La place du 8 mai 1945 et la cité des Castors – Pontault-Combault de Bernard Huchet

Depuis 1968, un rythme d'urbanisation continu et soutenu

Dans la période 1999 – 2006, une baisse de la croissance annuelle qui est ramenée à 1,09%.

Évolution du parc de logements (INSEE – RGP 99)

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
<i>Résidences principales</i>	2 299	2 773	5 064	6 238	8 596	11 611	12 735
Résidences secondaires	583	441	316	240	201	179	104
Logements vacants	54	111	354	353	406	715	620
Logements vacants (en %)	2,3 %	4 %	6,2 %	5,2 %	4,4 %	5,7 %	4,6%
Total	2 836	3 325	5 734	6 831	9 203	12 505	13 459
Taux de croissance moyen par an (%)	2,7 %	8,1 %	2,5 %	3,8 %	3,5 %	1,09%	

LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Du périmètre d'étude, Pontault-Combault a le rythme de croissance annuelle le plus élevé : 27 % des logements de la commune ont été construits entre 1990 et 1999.

Exceptées Émerainville et Le Plessis-Trévisé, les autres villes ont des rythmes moindres, proches pour certaines de la moyenne départementale, ou faibles comme à Lésigny où seulement 6 % du parc a été créé entre 1990 et 1999.

Depuis 1975, le rythme de construction s'est ralenti tout en restant relativement élevé. Il s'est infléchi à partir de 1999.

L'urbanisation de la commune se caractérise par :

- Une rupture observée entre 1975 et 1982 avec un ralentissement de la croissance des nouveaux logements.
- La densification des centres de Pontault et de Combault par de petites opérations d'habitat collectif et par le comblement des dents creuses le long des voies principales.

Nombre de logements par commune et taux de croissance entre 1990 et 1999

Périmètre d'étude	Pontault-Combault	Émerainville	Lésigny	Roissy-en-Brie	Ozoir-la-Ferrière	Noisy-le-Grand	La Queue-en-Brie	Le Plessis-Trévisé
Logements 1990	9 203	1 874	2 601	6 016	6 390	19 549	3 174	5 504
Logements 1999	12 505	2 166	2 716	6 807	7 390	23 906	3 760	6 736
Taux de croissance moyen par an (%)	3,5 %	1,6 %	0,5 %	1,4 %	1,6 %	2,3 %	1,9 %	2,3 %

Une vacance faible qui augmente néanmoins la tension du marché du logement

La vacance des logements est de 4,6% en 2006. Depuis 1962, la part des résidences secondaires n'a cessé de se réduire, pour ne représenter aujourd'hui que 2 % du parc de logements contre 20 % en 1962. Parallèlement, la part des logements vacants a augmenté, elle est en 1999 de 6 %, soit très proche de la moyenne départementale (7 %).

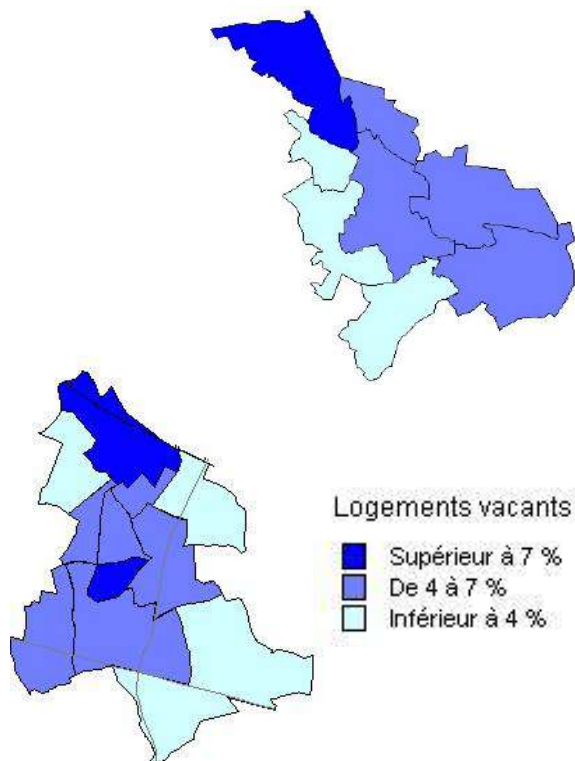
Dans les autres communes du périmètre d'étude, excepté à Noisy-le-Grand où les logements vacants représentent 10 % du parc, on remarque que les communes situées à l'ouest de Pontault-Combault (Lésigny,

Le Plessis-Tréville, La Queue-en-Brie) ont des taux de vacances faibles pouvant entraîner une augmentation de la demande en logements plus forte sur les autres communes situées à proximité.

Les logements vacants sont des logements sans occupant. Une partie d'entre eux sont disponibles à la vente ou la location, qu'ils soient neufs ou anciens. D'autres sont des logements réservés par leur propriétaire et non encore occupés par leur nouveau titulaire ou sans affectation définie (logements très vétustes, locaux en instance de règlement de succession, etc.) ou encore destinés à disparaître.

La vacance du parc est un bon indicateur sur la situation du marché du logement. Trop élevé, il indique que le parc de logements n'est pas adapté à la population pour des raisons de confort, de prix ou de tailles ; trop faible, il ne favorise pas le parcours résidentiel de la population et augmente les tensions entre l'offre et la demande (augmentation des prix).

À Pontault-Combault, la vacance semble avoir pour origine principale l'importance des **logements neufs en cours de livraison** à la date du recensement, ce qui entraîne une hausse non négligeable de l'inoccupation alors même que le marché est actif.



Selon une enquête réalisée en octobre 2001 à partir du site Internet de FNAIM, l'offre en appartement s'élève à 12 600 F/m² et les maisons à 11 300 F/m².

Dans les communes voisines de Pontault-Combault, les prix observés sont comparables pour l'individuel. En collectif, le prix moyen est nettement inférieur (10 000 F/m²).

Le Village Anglais et Bois la Croix ont des taux de vacances très faibles, proche de 1%.

Sur ces quartiers, la pression foncière est importante et les biens immobiliers ont vu ces dernières années une forte inflation.

Ce sont les quartiers de « mairie - Rouxel Nord » et « cimetière Est » où la vacance est la plus élevée avec des taux supérieurs à 8 %.

Ce sont parallèlement les quartiers dotés proportionnellement des logements les plus anciens de la commune.

Une commune prisée où le prix du foncier tend à augmenter

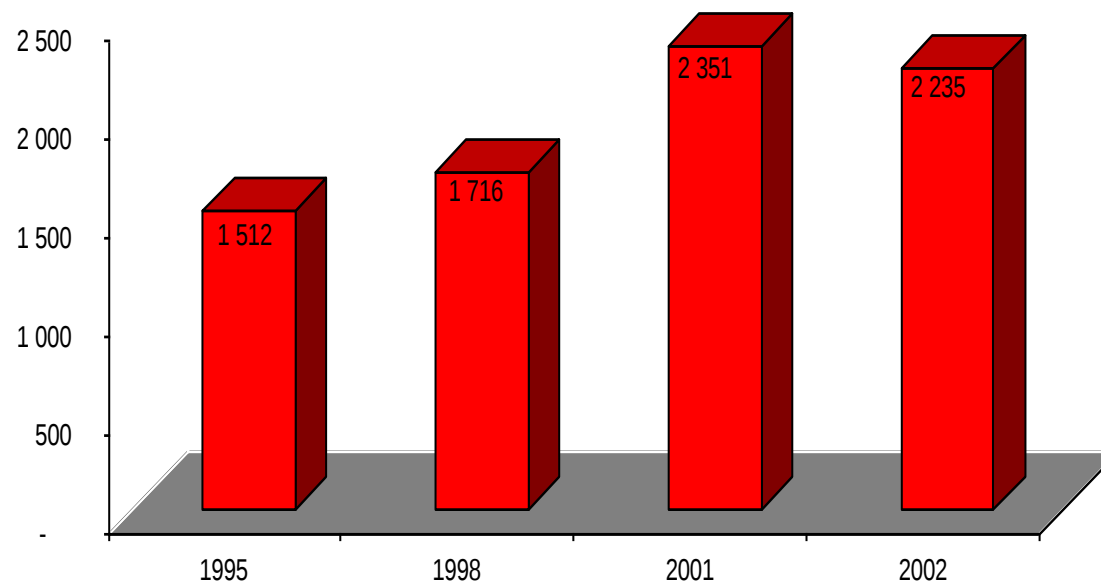
L'analyse du nombre de DIA (déclaration d'intention d'aliéner) sur plusieurs années montre l'augmentation du prix du foncier (terrain et plancher).

Bénéficiant de la proximité d'infrastructures ferroviaires et de la Francilienne sans en subir fortement les nuisances (bruit, coupures urbaines...), le secteur de Pontault-Combault apparaît relativement prisé.

La rareté du foncier ne fait par ailleurs qu'accroître les prix pratiqués sur la commune.

Ainsi, de 1995 à 2002, les prix ont augmenté de 48 %.

Prix au m² du foncier en euros (terrains et planchers confondus)



Un parc de logements composé essentiellement par des quartiers récents

Un seul quartier comporte un parc de logements anciens, témoin du passé de Pontault-Combault. Il s'agit de « mairie - Rouxel Nord » avec 16 % de logements construits avant 1948.

Ce sont pour l'essentiel des logements situés à proximité de la mairie et qui, avec la ferme Briarde forment ce que l'on pourrait définir comme le « centre ancien » de la commune.

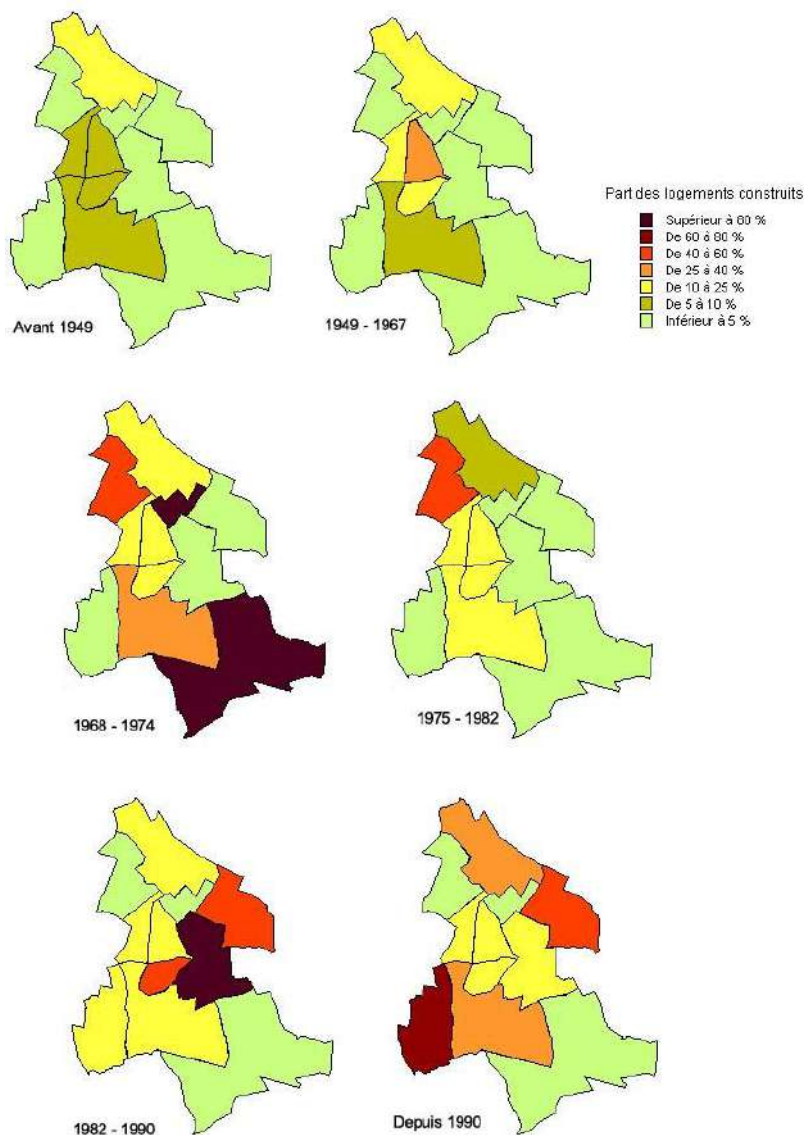
Le quartier IRIS « centre commercial » où est situé le Vieux Pontault rassemble lui aussi un parc ancien mais dans des proportions moindres que le quartier de la mairie (6 %).

Pour les nouveaux quartiers, l'époque de construction est la suivante :

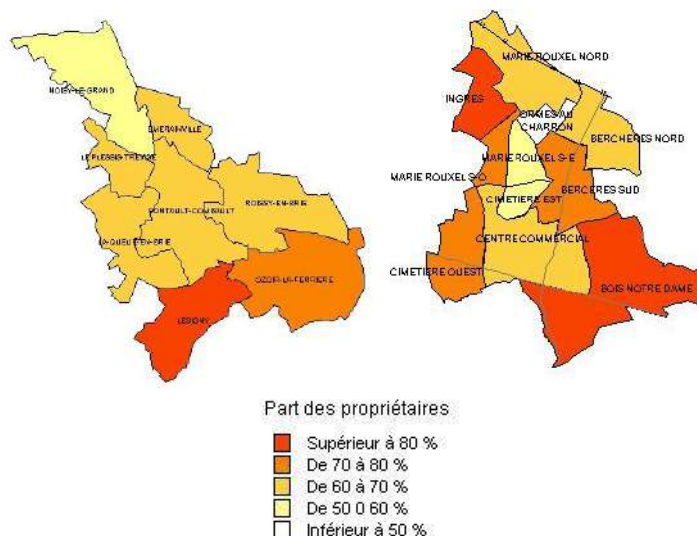
- entre 1968 et 1974, les quartiers « Ingres » et « Orme au Charron ».
- entre 1975 et 1981, le quartier de l'Orme au Charron continue à s'urbaniser.
- entre 1982 et 1990, ce sont les quartiers Est de la commune avec le développement de la construction de logements sur Berchères Nord, Berchères Sud et cimetière - Ouest.
- enfin sur la dernière période intercensitaire (1990 – 1999), on assiste à la création des Hantes (cimetière – Est) et à la poursuite de l'urbanisation sur les Berchères Nord.

Sur la période 1999 – 2006, les constructions nouvelles se construisent le long des voies principales et dans le quartier des Prés Saint-Martin.

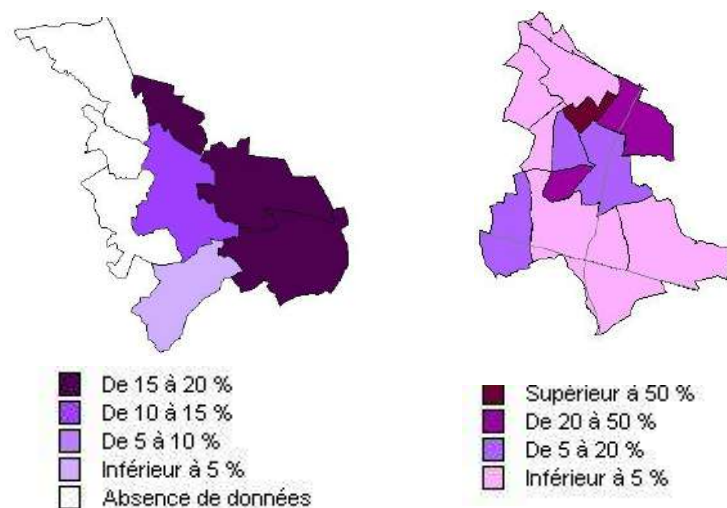
Les autres quartiers (mairie – Rouxel Nord, mairie – Rouxel Sud-Ouest, mairie – Rouxel Sud-Est et centre commercial) ont connu une urbanisation plus progressive.



Part des propriétaires en 1999



Part des locataires HLM en 1999



4.3 CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Des résidences principales occupées en majorité par leurs propriétaires

En 2007, la part des propriétaires est de 65,4%. En 1999, la part des propriétaires à Pontault-Combault était légèrement supérieure à la moyenne départementale, 64 % contre 61 %.

L'on retrouve cette proportion sur l'ensemble du périmètre d'étude, excepté à Noisy-le-Grand, où les propriétaires ne représentent que 52 % des ménages et sur Lésigny et Ozoir-la-Ferrière où, à l'inverse, la part des propriétaires est très importante (respectivement 84 et 71 % des habitants des résidences principales).

Selon les quartiers, on constate une grande diversité du type d'occupation des résidences principales. Ingres est ainsi composé à 95 % par des propriétaires, cimetière - Ouest avec le quartier des Hantes à 74 %, mairie - Rouxel Sud-Ouest à 73 % et Berchères Sud à 72 %. Il s'agit des quartiers composés par un nombre important de logements en lotissement.

Les locataires résident surtout sur Orme au Charron (71 % de locataires), cimetière - Est et Berchères Nord (39 %). Ce sont les quartiers dont le parc de résidences principales compose l'essentiel des logements sociaux de la commune.

Un parc HLM fortement concentré sur certains quartiers...

Avec 2 047 locataires HLM en 2006 (soit 16,1%) du parc résidentiel pour 1 769 locataires HLM en 1999 (soit 15 % des résidences principales – INSEE 2009) ; le déficit se réduit. En 1999, la commune se situait en-dessous du seuil des 20 % de logements sociaux exigés par la loi SRU.

Si ce ratio reste à nuancer par rapport à la faiblesse des logements sociaux sur les autres municipalités du SIEP de la Frange Ouest (Pontault-Combault possédant 30 % des logements sociaux des communes du schéma directeur), les autres communes du périmètre d'étude situées en Seine-et-Marne ont toutes (excepté Lésigny) un taux de logements sociaux supérieur à 20 %.

Aujourd'hui, ces logements se concentrent sur un secteur « Centre-Est » où ils représentent plus de 20 % des résidences. D'autres secteurs de la commune sont très faiblement pourvus en logements sociaux : Ingres (0%), mairie - Rouxel Nord (1%), mairie - Rouxel sud-ouest (2%), centre commercial (3%) cimetière - Ouest (8%).

...Mais des proportions qui changent selon la prise en compte de l'OCIL dans les calculs

Bailleurs sociaux	Adresse	Nombre de logements
Emmaüs	15-15bis rue des Cyprès	32
	24 rue Victor Hugo	1
	8 rue Simone de Beauvoir	1
Espace Habitat Construction	1-6 rue Bernadotte	68 avec pavillons
	1 rue des Tilleuls	102
	1-45 rue du Maréchal Murat	23
	12-20 rue du Mal Berthier	5
	2-4 rue Robespierre	2
France Pierre	2-8 rue du Maréchal Murat	102
	15-19 à 23 rue Lucien Brunet	39
	55 rue des Berchères	64
France Habitation	1 à 4 allée Georges Brassens	4
	117-133 avenue République	76
	6-78 rue Orme au Charron	390
	7-11 rue des Prés Saint-Martin	70
Immobilière 3F	Rue des Prés Saint-Martin	45
La Sablière	Rue du Four	49
La SADIF	Rue Gaspar Monge	57
Le Logement Francilien	Rue de l'Est	27
OPDHLM	Place Auribault	41
	Place Félicien Henriot ERPA	80
	Square Mendès France	129
	Square Robert Cassart	145
Antin	Résidence Valérie	97
SOS Solidarité	26 rue de la Libération	3
	53 rue Lucien Brunet	8
	70 rue Lucien Brunet	6
Sonacotra	28 rue de Meaux	1

3 Moulins Habitat	47-51 Marguerites	49
	1-3 Clos Candalle	24
	76-80 rue Lucien Brunet	29
	99-105 Prés Saint-Martin	291
	107-109 Prés Saint-Martin	96
	2-18 Ferdinand Buisson	52
	49 rue de l'Hôtel de Ville	12
	59-65 rue des Berchères	112
	86 rue des Berchères	37
	92-94 rue des Berchères	10
Immobilière Habitat	13-87 Prés Saint-Martin	414
OGIF	1 place Général Leclerc	5

Au regard de ce décompte et en estimant un taux de croissance annuel des résidences principales de 2,5 % par an entre 1999 et 2002 (soit de 0,9 point inférieur à la période intercensitaire précédente), la commune ne dispose que de 13,28 % de logements sociaux. Cependant ce décompte réalisé sur la définition du logement social selon la loi SRU ne prend pas en compte les logements de l'OCIL, organisme collecteur du 1%. Pourtant, les 414 logements gérés par la Société Immobilière de Pontault-Combault (filiale de l'OCIL) jouent bien un rôle social dans l'accueil de personnes de faibles ressources (même proportion de demandeurs de l'aide social que dans les autres résidences HLM). En intégrant ce parc au reste du contingent, la commune détient 16,59 % des logements sociaux.

Au 31 décembre 2002, 1 661 logements sociaux pouvaient être comptabilisés par la préfecture.

Au 1er janvier 2008, la préfecture recensait 1 936 logements sociaux et au 1^{er} janvier 2010, 2 384 logements sociaux sont recensés.

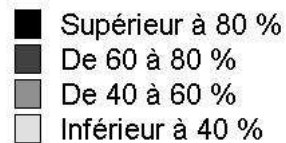
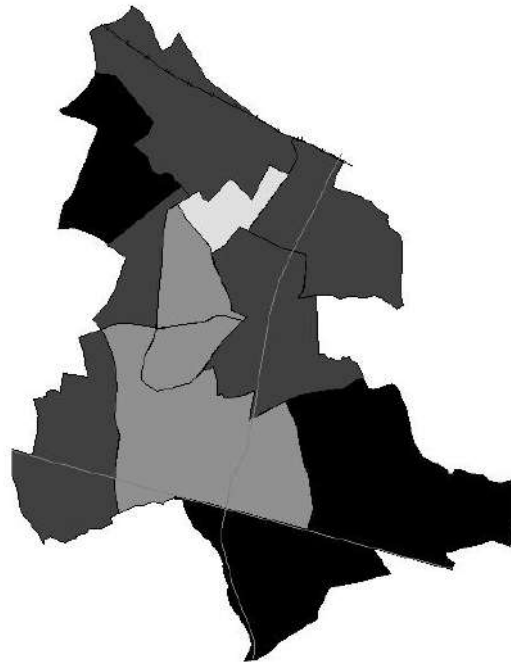
Le déficit devait être ramené à 176 logements début 2010 grâce à la réalisation d'un nombre de logements sociaux plus importants que les plans triennaux prévus. Ce recul du déficit est dû aux interventions volontaires de la municipalité en matière de développement de logements sociaux.

Les logements sociaux au 1^{er} janvier 2010 se répartissent selon les sources communales de la façon suivant qui sont présents sur la ville soit sous la forme d'opérations importantes soit désormais sous la forme de petites et moyennes opérations différentes dans l'ensemble de la commune.

Une répartition entre maisons individuelles et logements collectifs proche de celle du département

En 2007, 58,6% du parc est représenté par des maisons pour 60 % en 1999 du parc des résidences principales qui était composé de maisons individuelles. Ce taux très proche de celui du département (62 % en 1999) n'est pas représentatif de la situation des autres communes du périmètre d'étude.

Excepté Émerainville et Roissy-en-Brie dont le tissu urbain des résidences principales est proche de celui de Pontault-Combault, les autres villes présentent des situations contrastées : Lésigny dont le parc de maisons individuelles compose 90 % des résidences principales ; Noisy-le-Grand et Le Plessis-Trévise dont les immeubles collectifs représentent 67 % et 62 % de l'ensemble des résidences principales en 1999.



Répartition des résidences principales construites entre maisons individuelles et immeubles collectifs

	1975 – 1982		1982 – 1990		1990 – 1999		1999 – 2007	
	Nb de logements en maisons individuelles	Nb de logements en immeubles collectifs	Nb de logements en maisons individuelles	Nb de logements en maisons individuelles	Nb de logements en maisons individuelles	Nb de logements en immeubles collectifs	Nb de logements en maisons individuelles	Nb de logements en immeubles collectifs
Résidences principales	1042	356	2003	1088	1088	1843	672	488
Nombre de logements / an	149	55	263	121	121	205	84	61
Répartition (en %)	73,2	26,8	74,5	37,1	37,1	62,9	57	42,1%

Pour la période 1999 – 2007, l'effort de construction sur la dernière période voit une prépondérance à nouveau du secteur pavillonnaire sur le collectif qui correspond à l'achèvement que quartier des Hantes.

La tendance devrait désormais être à nouveau, comme la période 1990 – 1995, le retour à une prédominance des immeubles collectifs sur les maisons individuelles du fait de la concentration des constructions le long des grands axes urbains.

En 1999, ce sont dans les quartiers de l'Orme au Charron et de cimetière - Est que les immeubles collectifs sont les plus représentés. Sur le quartier de cimetière - Est, le parc est composé par des copropriétés (17 % des résidences principales) et un parc HLM (22%).

Une augmentation significative de la proportion de petits logements

En 2007, la proportion des deux pièces et studios est de 21,5%, identique à 1999 où la proportion de petits logements (un et deux pièces) avait fortement augmenté entre 1990 et 1999, passant de 13 % à 22 % des résidences principales.

Cette augmentation favorise le desserrement de la population et l'accueil de jeunes ménages, assurant par ce fait la croissance interne de la population.

La place des petits logements différencie Pontault-Combault (et Noisy-le-Grand) du reste des communes du périmètre d'étude et de la Seine et Marne dont la part des un et deux pièces dans les résidences principales est bien moindre en 1999 :

- 15 % en Seine et Marne,
- entre 11 et 13 % pour les communes du périmètre d'étude, excepté à Lésigny (3% de petits logements) et au Plessis-Tréville (19 %).

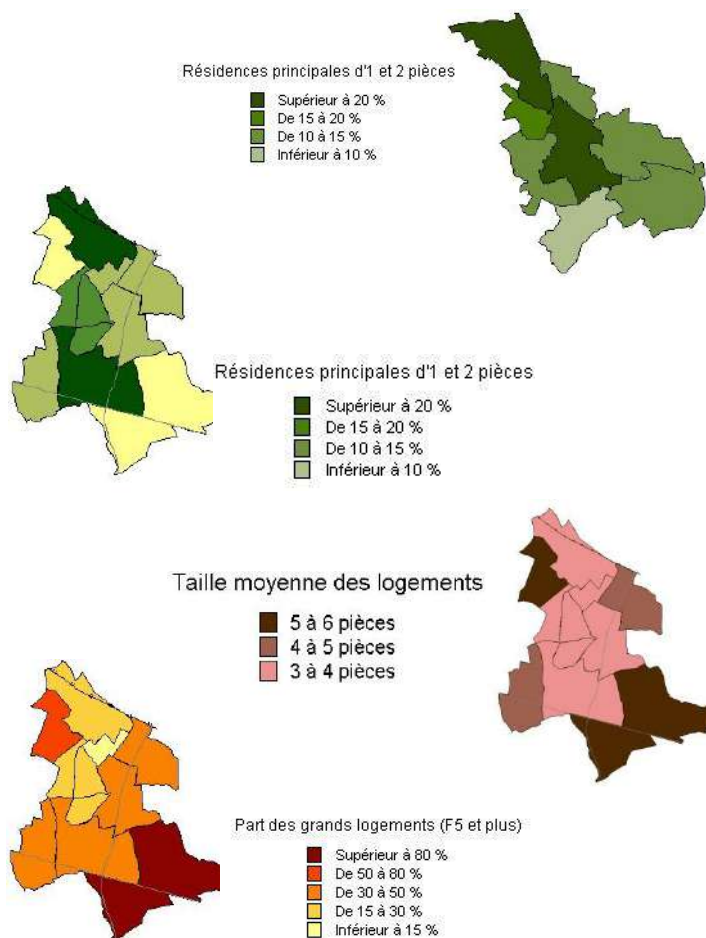
« mairie - Rouxel Nord » et « centre commercial » sont les quartiers où se situe la proportion la plus importante de petits logements.

Les quartiers « mairie - Rouxel Sud-Ouest », « mairie - Rouxel Sud-Est » et « cimetière - Est » comportent aussi une proportion importante, bien que moindre, de petits logements.

Ingres est le seul quartier ne comportant aucun petit logement et uniquement 5 % de F3.

Parallèlement, 75 % des logements du parc de ces quartiers sont composés par des résidences de cinq pièces et plus.

Tous les autres quartiers de la commune ont une part bien moindre de grands logements et offrent, de par leur structuration équilibrée, une mixité des formes d'habitat. Remarquons par ailleurs que le quartier de l'Orme au Charron est celui comportant le moins de grands logements, la plupart des logements étant composés par des trois – quatre pièces.



4.4 DESSERREMENT DES MÉNAGES

Le taux ou taille des ménages est la mesure du nombre moyen d'habitants par résidence principale

Ce taux était de 3,2 pour la période 1975 – 1982, de 3,1 pour la période 1982 – 1990, 2,8 pour la période 1990 – 1999 et 2,68 pour la période 1999 – 2007.

Cette diminution constante de la taille des ménages est appelée desserrement des ménages.

Elle a pour origine la décohabitation des manages et le vieillissement des ménages qui conduisent à réduire de plus en plus le nombre d'habitants moyen par résidence principale. Ce phénomène entraîne une diminution mécanique du nombre d'habitants si de nouveaux logements ne sont pas construits pour compenser le desserrement des ménages. Ainsi, d'une période censitaire à l'autre, si le taux des ménages diminue, il faudra construire un nombre équivalent de logements qui servira à maintenir la population en nombre au recensement précédent, ce qui est le cas à Pontault-Combault.

Par ailleurs, le renouvellement du logement doit prendre en compte la réalisation de nouvelles constructions. À titre d'exemple, à Pontault-Combault, lorsqu'un collectif vient se substituer à un pavillon, il faut prévoir de décompter également l'ancien logement qui est détruit.

4.5 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

4.5.1 LES ÉCOLES MATERNELLES

Les équipements scolaires sont répartis de manière relativement égale sur l'ensemble du territoire communal. Chaque année le périmètre scolaire de chacune des écoles est modifié pour prendre en compte l'urbanisation et les mouvements de la population. Par ailleurs, afin de favoriser la mixité dans les écoles, le périmètre scolaire s'attache à mélanger les populations de différents quartiers à proximité des équipements.

Les centres de loisirs sont implantés dans chacune des écoles où des locaux leurs sont attribués pour pourvoir à l'accueil du matin et du soir. Le mercredi et les vacances scolaires, 12 centres de loisirs sont ouverts dans les écoles.

En 2010, la commune dispose de 11 écoles maternelles :

- Candalle,
- Anne Frank,
- Jean Barberet,
- Aimé Césaire,
- Pablo Neruda,
- Jacques Prévert,
- Jean Rostand,
- Émile Pajot,
- Marginéa,
- Pablo Picasso,
- Les Trois merlettes.

Les effectifs des écoles maternelles ont cru jusqu'à la rentrée 1994/95, pour diminuer jusqu'à la rentrée 1997/98, les apports de nouvelles populations étant absorbés.

Depuis 1998/99, une reprise de la croissance des effectifs scolaires est visible avec pour l'année 2003, 1595 enfants scolarisés en maternelle.

Par ailleurs, l'on remarque, au regard des variations d'effectifs par écoles, qu'il existe un déséquilibre entre les écoles du Nord et du Sud de la commune.

Les écoles du Nord voient leurs effectifs diminuer inéluctablement.

Les principales explications de ce phénomène sont la faible part de renouvellement de la population dans les quartiers récemment construits et l'absence de projet immobilier dans ce secteur.

À l'inverse les écoles du Sud accusent une augmentation de leurs effectifs due aux nombreux programmes immobiliers qui se construisent dans ces secteurs.

4.5.2 LES ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES

En 2010, la commune disposait de 11 écoles primaires :

- Jacques Dubus
- Louis Granet
- Aimé Césaire
- Jean Rostand
- Jacques Prévert
- Émile Pajot I
- Émile Pajot II
- Pablo Picasso
- Marginéa
- Anne Franck
- Marcel Pagnol

Ces écoles comportent plus de 100 classes, dont une classe d'intégration scolaire spécialisée (CLIS). L'effectif moyen était de 25 enfants par classe à la rentrée 2002/03.

Tout comme l'évolution observée chez les maternelles, les effectifs des primaires diminuent depuis 1997. Chaque année, des fermetures de classes interviennent. Pour la rentrée 2002/2003 quatre classes ont été fermées définitivement. Or si le déclin de la population scolaire s'est d'abord opéré sur le Nord de la ville, c'est toute la commune qui est aujourd'hui touchée par la baisse des effectifs. Ainsi, les fermetures n'ont pas concerné que le nord de la ville mais aussi des écoles du sud (Jacques Dubus, Louis Granet).

4.5.3 L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

Il y a trois collèges publics sur la commune :

- Collège Condorcet – 804 élèves en 2003,
- Collège Jean Moulin – 720 élèves en 2003,
- Collège Monthéty – 596 élèves en 2003.

Ils sont bien répartis sur le territoire : l'un au Nord dans les Berchères, l'autre en position centrale au Nord du vieux Pontault et le dernier au sud, à proximité de la zone commerciale Carrefour

La commune ne compte qu'un seul lycée : le lycée d'enseignement général Camille Claudel. Il est localisé dans l'îlot délimité par la rue des Berchères et l'avenue des Chardon Saint-Martin.

Les équipements sportifs de la commune sont les suivants :

- Complexe Lucien Morane : gymnase République, terrains de sport, 4 terrains de football, 10 cours de tennis dont 3 couverts (2 associations, UMS : 600 licenciés et ATL : 400 licenciés). Utilisé par le club de football, 550 adhérents, les scolaires (primaire E. Pageot, collège Monthéty, lycée Camille Claudel), le service jeunesse les samedis après-midi. Activités : tennis, Taekwondo, athlétisme (2 clubs sur Pontault-Combault : PAC et UMS)
- Complexe Léo Lagrange : stade de football fréquenté par l'association du club des portugais. Le gymnase est utilisé par les scolaires (J. Prévert, J. Rostand, Pagnol, Marginéa, Picasso, collège Monthéty) emmenés par autocar. Association de Volley et de tennis (ATL et UMS) pour des cours uniquement.
- Complexe Jean Moulin : équipement important pour les scolaires à proximité :
 - ✓ 2 terrains de rugby,
 - ✓ Gymnase,
 - ✓ 2 salles de gym,
 - ✓ Rampe roller (en accès libre hors horaire scolaire).

- Complexe Condorcet : utilisé par le collège Condorcet et les écoles Picasso et Marginéa. Le mercredi matin, le complexe est occupé par l'UMS (tennis).
- Piscine intercommunale le « Nautil » et Plan d'eau du Morbras : équipement intercommunal Roissy-en-Brie/ Pontault-Combault.
Il est ouvert depuis avril 1996. Ses entrées dépassent 600 000 personnes par an. Il est équipé de :
 - deux bassins de 25 mètres (un de natation, l'autre à vague pour le loisir),
 - d'une pataugeoire,
 - d'un toboggan, d'un jacuzzi,
 - de 3 salles de squash,
 - d'un hammam,
 - 1 bassin dédié à l'aquagym de 15 x 15 m.
 - 1 salle d'escalade d'envergure nationale ouverte au public et au club Imagine.



4.6 LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Le Nautil est fréquenté par les écoles primaires de Roissy et Pontault-Combault (CP, CE1 et CE2) une fois par semaine, par le club de natation (Aquaclub, 700 licenciés) et le club de natation synchronisée (les Aquarines, 70 licenciés), le club de plongée (la Bulle).



La zone d'attractivité est d'environ :

- 700 000 personnes (trajet en voiture ne dépassant pas 15 mn),
- 100 000 personnes si l'on n'accepte qu'un trajet en voiture ne dépassant pas 10 mn.

Actuellement, ce complexe sportif est desservi par une navette 9 places le mercredi, samedi et vacances scolaires après midi.

Un projet de desserte est actuellement à l'étude dans le cadre du syndicat intercommunal.

En janvier 99, une extension de la section « remise en forme » a été réalisée : ouverture de deux salles de cours collectifs.

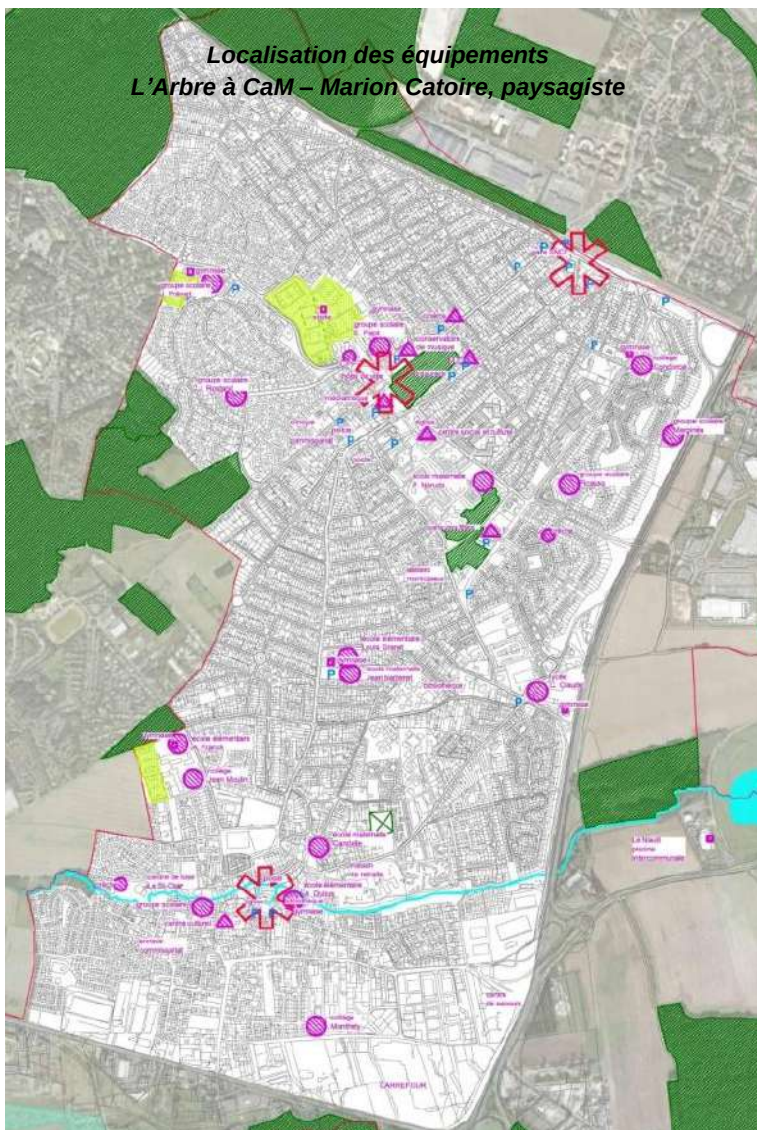
En 2002, une activité d'entretien cardio-training a été ouverte.

Le territoire communal compte en tout 76 associations sportives qui utilisent les équipements sportifs.

Chaque gymnase est affecté à une discipline.

Les installations sont ouvertes tous les jours de 8h à 22h.

Après les scolaires, les associations prennent le relais, il n'y a pas de créneau horaire pour la pratique libre.



4.7 LES ÉQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

4.7.1 LA PETITE ENFANCE

Six établissements d'accueil des enfants âgés de moins de trois ans existent sur la commune :

- une crèche familiale « Au Clair de la Vie » (86 avenue de la République). D'une capacité d'accueil de 158 enfants, elle emploie 60 assistantes maternelles à domicile,
- deux haltes-garderies : l'Oasis (48 avenue de l'Orme au Charron) et « Courte Échelle » (dans l'OCIL),
- trois mini-crèches : « La Mare au Canard » (110 rue de Robespierre), « Le Château des Trois Pommes » (86 avenue de la République) et la mini-crèche des Hantes. Ces trois crèches permettent d'accueillir entre 50 et 60 enfants âgés de 18 mois à 3 ans.

Le nombre d'équipements ne répond pas aux besoins de la population actuelle, notamment pour le quartier sud de Pontault-Combault. L'augmentation importante de la population justifiant un besoin en mode de garde supplémentaire, la commune a ouvert récemment la Mini-crèche des Hantes.

Par ailleurs deux associations engageant des assistantes maternelles « libres » permettent de satisfaire aussi une partie des besoins en garderie :

- Les Petits Pas – Association d'assistantes maternelles agréées indépendantes. L'association assure des réunions d'informations concernant la profession, une permanence pour l'accueil des petits, organise certaines manifestations et profite, une matinée par semaine, de locaux de la municipalité pour des activités manuelles avec les enfants.

- La Courte Échelle qui accueille des enfants de la naissance à la fin de la maternelle, accompagnés d'un adulte. Lieu de rencontre et d'échanges.

Par ailleurs, une halte-garderie d'une capacité d'accueil de 30 enfants est prévue sur le quartier de la gare.

4.7.2 LA JEUNESSE

C'est un secteur important en raison du nombre de sa population. Afin d'être plus proche des adolescents, un service jeunesse a été créé à la mairie et décentralisé dans le Vieux Pontault. Son rôle est d'accueillir et d'orienter les jeunes de 13 à 17 ans par différentes animations.

Les équipements destinés à la jeunesse sont diversifiés et bien répartis sur le territoire :

- Quatre maisons de quartier sont réparties dans la ville : salle polyvalente (avenue de la République), Les Hantes (rue des Chardonnerets), L'OCIL (rue du Plateau), Les Berchères (rue du Plateau). Elles sont ouvertes du lundi au vendredi et pendant les petites et grandes vacances scolaires.
- La MJC (14 rue de Bellevue) : musique jeune, danse contemporaine - lieu utile pour la diffusion (concert) mais trop exigu . Le parc de la mairie est utilisé pour les concerts en plein air.
- L'espace « Cyberjeune », situé dans la médiathèque. Ce lieu permet d'améliorer l'accès pour les jeunes à l'information, en créant un service de proximité, avec la mise en place d'une initiation à l'outil internet. Deux axes principaux y sont développés : l'expression des

jeunes et la citoyenneté et la pratique artistique et culturelle.

- Le « Point Information Jeunesse », situé 2, rue Gilbert Rey. Ce service est à la disposition des jeunes pour tous renseignements. Service d'information, d'accueil et d'écoute il favorise l'insertion, l'orientation, l'autonomie. Il dispose par ailleurs d'un fond documentaire sur les formations, les métiers, l'emploi, les loisirs, le sport, la santé,...
- La salle polyvalente Jacques Brel : rue du Plateau.
- L'espace Yves Montand : square Robert Cassart.

4.7.3 LE TROISIÈME ÂGE

La commune est relativement bien dotée en lieux d'accueil destinés au troisième âge :

- Maison de retraite, « l'Aubergerie »,
- Maison de retraite CNRO,
- Foyer-Résidence Georges Brassens (Place Félicien Henriot).

4.7.4 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

LE MONDE ASSOCIATIF

La vie associative est active sur la commune.

Il existe 293 associations qui concernent tous les domaines de la vie socioculturelle :

- associations sportives (76 dont 18 UMS, 8 PAAC),
- associations culturelles (64),
- associations à caractère social (50),
- associations scolaires (21),
- associations de loisirs (18),
- associations socio-éducatives (15),
- associations de défense et de protection (14),
- associations religieuses (7),
- associations d'anciens combattants (5),
- associations politiques (4),
- associations de commerçants (3),
- associations diverses (16)

La commune dispose de nombreux équipements culturels :

- Les Passerelles : c'est un pôle culturel complémentaire réalisé récemment dans le centre du vieux Pontault. Il comprend :
 - ✓ une salle de spectacle d'une capacité de 375 places,
 - ✓ une médiathèque (de 474 m²),
 - ✓ une salle d'exposition dédiée aux arts visuels et plus particulièrement à l'art contemporain (de 191 m²),
 - ✓ trois studios de répétition,
 - ✓ une salle d'activités culturelles de 300 m².



- La médiathèque : 24 personnes - 10 000 adhérents pour l'essentiel, habitants de Pontault-Combault - 300 000 entrées par an - environ 30 % de la population est inscrite à la médiathèque (le taux national est de 10 %). Gratuité, prêt classique et conférences (280 classes accueillies par an) ; 2 salles de conférence, un auditorium, salle de réception et de spectacles.
- L'école de musique : (conservatoire agréé par le ministère) 450 élèves, 26 enseignants.
- Le cinéma "APOLLO" : 2 salles - 220 et 70 places - 63 000 entrées par an - 7 salariés - agréé Art et essais. Utilisé par les scolaires de Pontault-Combault et des communes environnantes.
- L'école d'art plastique : (peinture et sculpture) 200 élèves avec artiste en résidence pour la sculpture. Les cours de peinture sont à la ferme Briarde.

- Le CPIF (Centre de Photographie d'Île-de-France) : géré par le ministère de la culture, Pontault-Combault et le Conseil Général. Le CPIF a un rayonnement régional ; ce centre de photos d'art contemporain réalise 4 expositions annuelles où sont présentées des photographies d'auteurs français et internationaux. Le CPIF est reconnu et est une référence pour la photographie en Île-de-France.
- Espace culture – multimédias (agréé par le ministère) : au sein de la médiathèque, ce lieu permet au public de s'initier, de suivre une formation approfondie à la retouche photo et d'accéder à Internet - 500 rendez-vous sont pris par mois, il est équipé de 12 postes informatiques dont 6 pour la formation et 6 pour la consultation.
- Salle Jacques Brel : 3 personnes – salle polyvalente mise en location pour des associations et festivités.
- Bibliothèque Dubus : Vieux Combault - 1 600 adhérents, équipement trop exigu pour le nombre d'habitants
- Le Petit Théâtre : situé en face de l'église dans le Vieux Combault, projet de rénovation souhaité.
- Conservatoire de danse : 350 élèves – 5 enseignants et une chorégraphe en résidence.

Tous les équipements sont situés en centre ville et sont par conséquent bien desservis, excepté les équipements situés dans le sud de la commune, comme le Petit Théâtre.

Par ailleurs le sud de Pontault-Combault est très faiblement pourvu d'équipements culturels.

Pour les scolaires, il y a obligation de venir dans le Vieux Combault : ne viennent aux activités que les écoles qui se déplacent à pied (pas plus d'1 km de la mairie).

4.7.5 LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Une clinique privée existe sur Pontault-Combault, « La Francilienne » (16 avenue de la République).

Spécialisée dans l'urgence des mains, elle propose les services suivants : médecine, chirurgie, réanimation, radiologie, échographie, scanner, médecine nucléaire, kinésithérapie et rééducation.

La commune est d'autre part bien pourvue dans les services de soins privés.

L'on recense notamment :

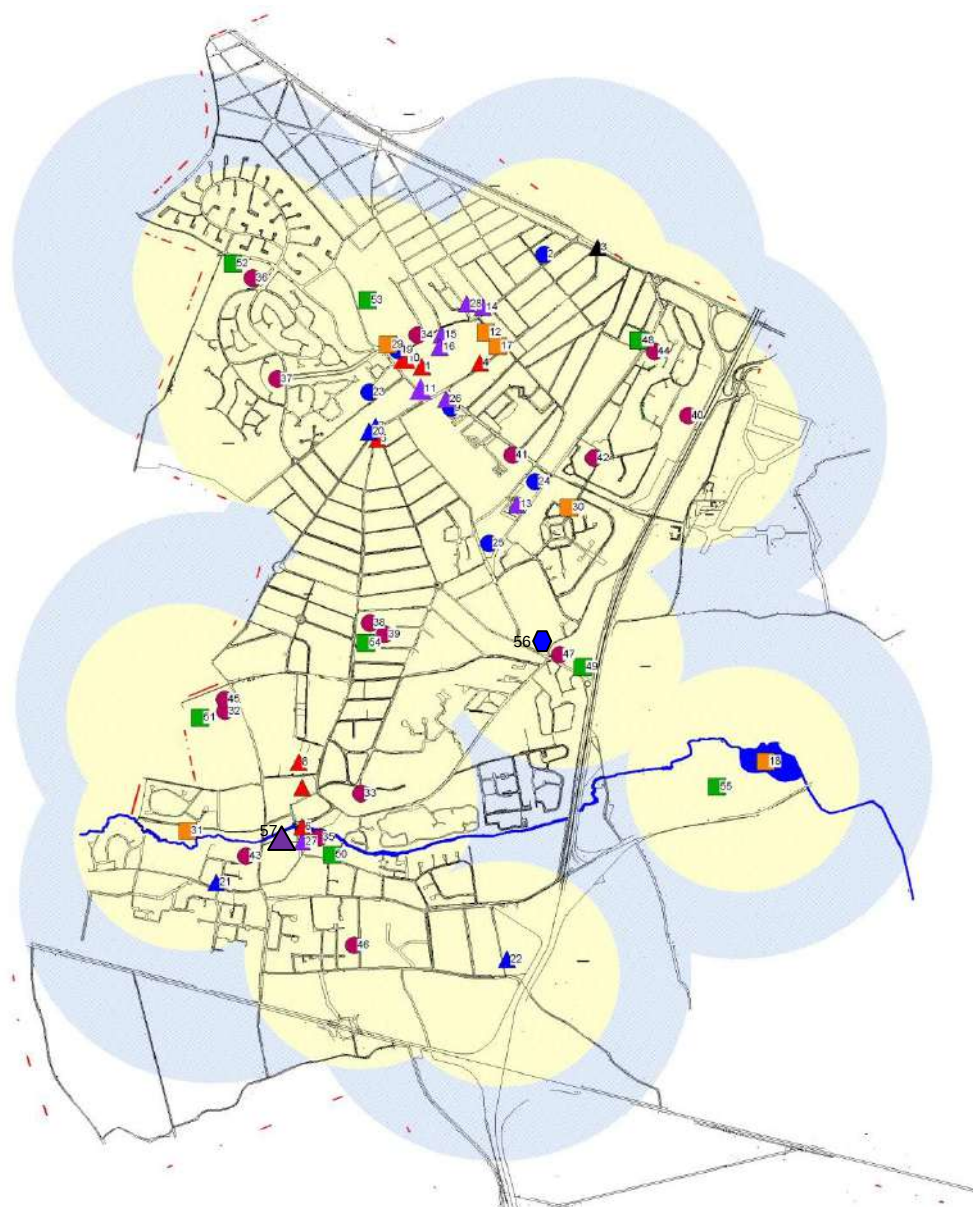
- 32 médecins généralistes et 47 spécialistes,
- une dizaine de pharmacies.

4.7.6 LES LIEUX DE CULTE

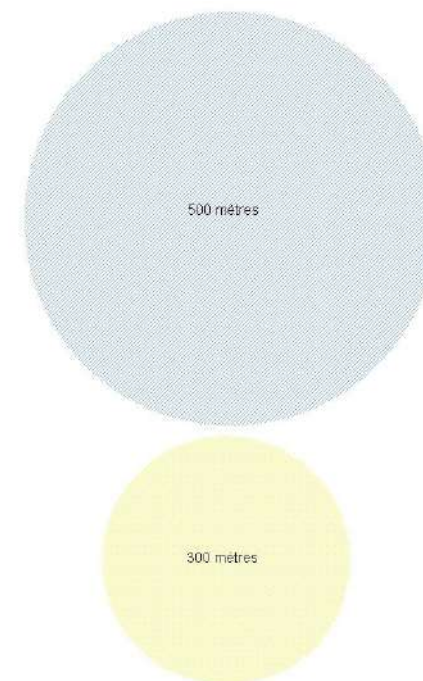
Il existe quatre lieux de culte :

- Église Saint-Denis à Pontault,
- Chapelle Saint-Côme Saint-Damien,
- Église des Pèlerins d'Emmaüs,
- Temple (rue du Plessis).

4.7.7 COHÉRENCE TERRITORIALE



-  Administratif civil
-  Gare - pôle multimodal
-  Sécurité
-  Culture
-  Sanitaires et sociaux
-  Scolaire
- 



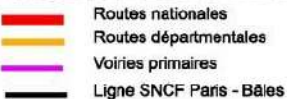
Pontault-Combault dispose d'une offre en équipement de qualité. Malgré un territoire communal très allongé, tous les quartiers sont couverts et les équipements sont accessibles dans un de 500 mètres maximum.

C'est à partir de 300 mètres que certains quartiers d'habitation ne sont plus couverts : extrême nord ouest de la commune sur le Val Muguet, extrême sud-ouest sur les Hantes et une partie des Tourelles le long de la Francilienne.

Cette accessibilité est obtenue par cette centralité double qui caractérise le territoire : forte entre la gare et le château de Combault, elle est également présente sur le Vieux Pontault.

4 PERCEPTION
5 POSTE
6 POSTE ANNEXE
8 CIMETIÈRE
8 CIMETIÈRE
10 FERME BRIARDE - CPIF
3 GARE
11 MÉDIATHÈQUE FRANCOIS MITTERRAND
13 SALLE JACQUES BREL
14 CINÉMA APOLLO
15 CONSERVATOIRE DE MUSIQUE
16 CONSERVATOIRE DE DANSE
26 CENTRE PAROISSIAL
27 ÉGLISE ST DENIS
28 TEMPLE
12 ESPACE LOISIRS ANIMATION
17 MJC / MPT
18 BASE DE LOISIRS
29 MAISON DE LA PETITE ENFANCE
30 MINI-CRÈCHE DE LA MARE AUX CANARDS
31 MINI-CRÈCHE DES HANTES
2 ANPE
9 CENTRE SOCIAL ET CULTUREL
19 MAISON DE LA JUSTICE ET DU DROIT
23 CLINIQUE LA FRANCILIENNE
24 FOYER RÉSIDENCE GEORGES BRASSESS
25 AUBERGERIE
32 GS ANNE-FRANCK
33 GS CANDALLE
34 GS ÉMILE PAJOT
35 GS JACQUES DUBUS
36 GS JACQUES PRÉVERT
37 GS JEAN ROSTAND
38 GS LOUIS GRANET
39 GS JEAN BARBERET
40 GS MARGINEA

41 GS PABLO NERUDA
42 GS PABLO PICASSO
GS LES TROIS MERLETTES - M.
43 PAGNOL
44 COLLEGE CONDORCET
45 COLLEGE JEAN MOULIN
46 COLLEGE MONTHÉTY
47 LYCÉE CAMILLE CLAUDEL
7 POLICE MUNICIPALE
20 COMMISSARIAT DE POLICE
21 COMMISSARIAT ANNEXE
22 CENTRE DE SECOURS
48 GYMNASÉ CONDORCET
49 GYMNASÉ JACQUELINE AURIOL
50 GYMNASÉ JACQUES DUBUS
51 COMPLEXE JEAN MOULIN
52 COMPLEXE LEO LAGRANGE
53 COMPLEXE RÉPUBLIQUE
54 GYMNASÉ BOISRAMÉ
55 PISCINE LE NAUTIL - ESPACE FORME
56 ÉCOLE AIMÉ CÉSAIRE
57 PÔLE CULTUREL LES PASSERELLES



5.1 CARACTÉRISTIQUES DU RÉSEAU VIAIRE

Pontault-Combault bénéficie d'une excellente desserte routière du fait de la présence sur son territoire de la Francilienne (RN104), de la RN 4 et de la RD 604. Mais cette proximité avec ces voies à forte circulation engendre, quand ces grands axes sont saturés, un trafic de délestage sur les voiries internes de la commune.

Les voies qui sont utilisées comme voies de délestage de la Francilienne sont :

- l'avenue de la République depuis Émerainville,
- l'avenue du Général de Gaulle vers Émerainville,
- la rue Lucien Brunet depuis la RD604,
- la rue des Prés Saint Martin,
- la RD 21.

La structure (en lotissements pavillonnaires en grande partie) des différents quartiers a concouru à la mise en place d'un réseau de voirie qui se développe autour de voies de dessertes interquartiers qui ont, pour certaines, également une vocation de transit.

L'axe principal est Nord – Sud. Il relie la gare au Pavé de Pontault : avenue de la République et avenue du Général de Gaulle / avenue Charles Rouxel / rue Lucien Brunet.

Les voies de desserte internes aux différents quartiers sont en sens unique.

Pour les lotissements des années 1970, elles ont été créées sur la base de boucle et de cul-de-sac avec peu de points de raccordement à la trame générale.

La partie de la commune située à l'Est de la Francilienne, pratiquement non urbanisée, ne bénéficie aujourd'hui que de peu de voies de desserte.

La R.N.4 traverse la commune dans sa limite sud. Elle relie Paris à l'Est de la France.

Elle possède deux classements distincts sur le territoire de la commune de Pontault-Combault :

- Voie à grande circulation à l'Ouest de la Francilienne,
- Voie express à l'Est de la Francilienne car elle fait partie dans cette portion d'une liaison forte inscrite au SDRIF comme une radiale Paris – Province.
Cette liaison est constituée par l'itinéraire R.N.4, Francilienne, Autoroute A4.

La R.N.104 ou Francilienne traverse Pontault-Combault selon un axe Nord-Sud.

Elle relie notamment les villes nouvelles de Marne la Vallée et de Melun Sénart.

Elle est accessible en trois points sur la commune :

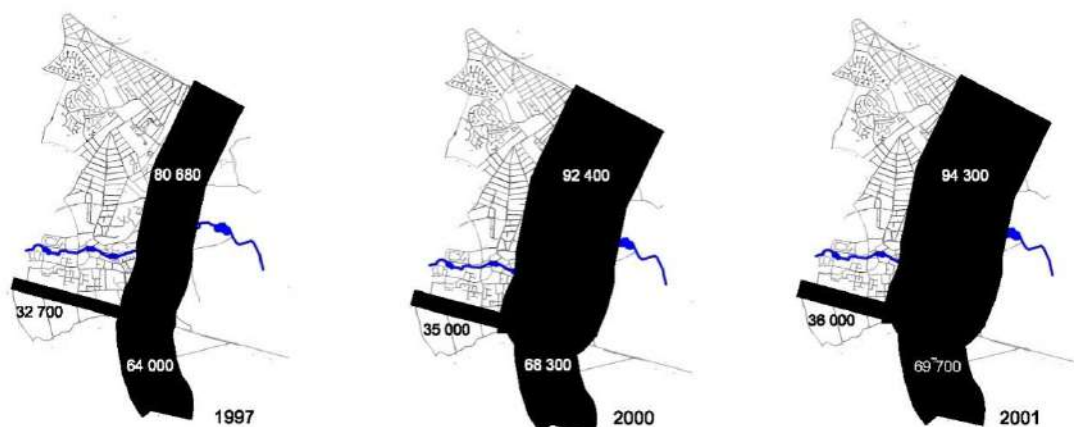
- depuis l'échangeur avec le R.D.361 en limite nord de la commune,
- depuis le R.D.21,
- depuis l'échangeur avec la R.N.4 au Sud.

Sur ces routes nationales, le trafic journalier est très important notamment sur la Francilienne au nord de la R.N.4 (94 300 véhicules / jour en 2001).

Le trafic sur cette portion de voie a augmenté de 16 % entre 1997 et 2001. Le tronçon de la Francilienne et la RN4 ont connu la même augmentation de trafic entre 1997 et 2001 (10 %).

Cependant, le trafic sur la Francilienne est largement supérieur à celui de la RN4 même sur cette partie de route (69 700 véhicules / jour contre 36 000 sur la RN4).

Evolution du trafic journalier des véhicules



Source : DDE 77 - CDES

La RD21 est une voie de liaison entre les communes de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie, et plus précisément entre les équipements des deux communes (piscine intercommunale le Nautil, centre commercial de Pontault-Combault).

Cette voie traverse les zones agricoles situées à l'Est de la Francilienne et constitue un itinéraire de délestage sauvage quand la Francilienne est saturée.

La RD361 relie également Pontault-Combault à Roissy-en-Brie au nord de Pontault-Combault. Elle représente également un itinéraire de délestage en cas d'encombrement sur la Francilienne.

Elle dessert par ailleurs, les parcs d'activités des Arpents et de Pontillault situés en bordure de la RN104.

La desserte interne de la commune est traitée en « toile d'araignée » à l'Ouest de la RN104.

L'accès à la gare et au centre ville s'effectue, depuis la Francilienne, à partir de la première sortie sur la commune (sortie 14). La diffusion de la circulation dans le centre ville de la commune s'effectue par la rue de la République et s'articule autour de l'îlot de l'Hôtel de Ville.

La liaison entre les différents quartiers de la commune s'effectue des voies qui ont également une fonction de desserte vers les communes voisines. Ces voies ont deux vocations : voies de transit et voies de desserte locale des différents quartiers et des différents pôles de la commune.

L'avenue de la République permet la desserte de l'ensemble des quartiers Ouest (Bois la Croix, Village Anglais, le Val Muguet, Combault) et des quartiers sud. Elle permet l'accès à la Queue en Brie (par la rue de l'Hôtel de Ville) et vers le Plessis Trévisé (par la rue de Caminha).

Les voies qui constituent les épines dorsales du quartier du Bouquet (avenue Charles Rouxel, avenue du Château et avenue des Marguerites) sont également des voies interquartiers et sont aussi des voies de délestage de la Francilienne en cas d'engorgement de cette dernière. Les liaisons Nord – Sud sont assurées par l'avenue Charles Rouxel et la rue Lucien Brunet.

Les liaisons entre les quartiers Est et Ouest (de la partie Ouest de la Francilienne) sont défavorisées. Elles sont subordonnées à l'utilisation de la rue de la République et à la traversée des différents quartiers.

Par ailleurs le manque d'indication à l'intérieur de ces quartiers ne facilite pas les liaisons.

En raison de la perméabilité du territoire communal à la Francilienne et à la R.N.4, les voiries internes de la commune sont utilisées par les automobilistes comme des itinéraires de délestage dès que la Francilienne est encombrée. Ainsi, la congestion sur les nationales bordant la commune ont immédiatement une répercussion sur les conditions de circulation dans Pontault-Combault.

L'on peut noter notamment les répercussions à partir de l'échangeur n°14 sur l'avenue du Duc de Dantzig et du Général de Gaulle et de l'ensemble du quartier de la gare et de l'hôtel de ville (Rond Point des Chaumettes). L'on rencontre les mêmes types de problèmes à partir de la sortie n°15 avec des difficultés de circulation dans la rue des Prés Saint Martin et la rue des Berchères.

Afin de réduire les nuisances liées à cet afflux de véhicules sur la commune certaines copropriétés (lotissements), comme sur les Hantes, sont « interdites sauf riverains » à la circulation.

5.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par la gare SNCF de Pontault-Combault – Émerainville. L'ensemble des lignes de transports en commun rayonne à partir de ce point. Quatre compagnies de transports sont présentes sur la commune.

Cependant, si les grands pôles de la commune sont desservis et liés entre eux par plusieurs lignes de transports en commun pour lesquels la gare SNCF représente un pôle d'échange fort, la desserte en cœur de quartiers résidentiels est très réduite.

Les voies ferrées séparent la commune de Pontault-Combault de la commune d'Émerainville. Ce réseau, constitué de 4 voies, assure des liaisons Paris – banlieue depuis Paris Magenta et des liaisons Paris – Bâle (via Provins, la Ferté-Gaucher, Tournan-en-Brie).

En l'absence de réactualisation des données, ces sont les données 1999 qui sont retranscrits :

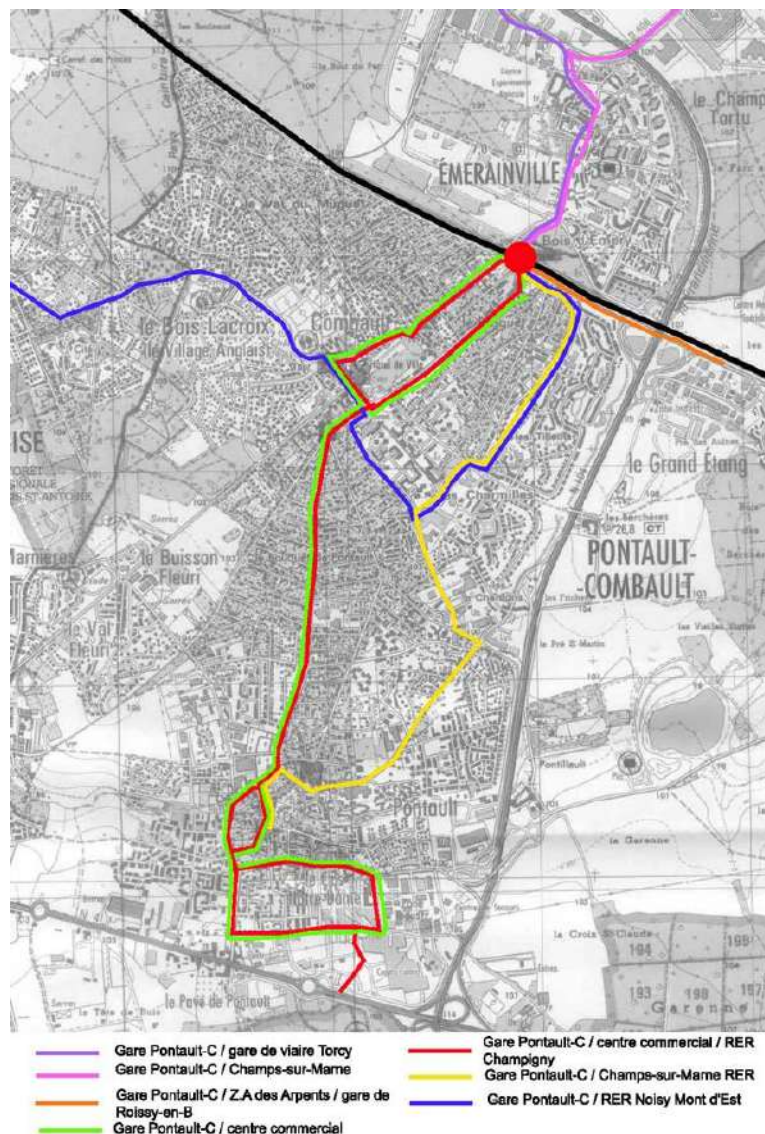
Le trafic ferroviaire est constitué par 179 trains pour une journée de forte charge. Il est composé de :

- 117 trains de banlieue,
- 30 trains grande ligne,
- 27 trains fret,
- 5 mouvements de locomotives haut le pied.

En période creuse, la fréquence de passage des trains de banlieue est de un par demi-heure dans chaque sens. La circulation grande ligne et fret est une circulation de transit.

La gare de Pontault-Combault – Émerainville était fréquentée par environ 6000 entrants en 2000. Cette fréquentation semble être en augmentation : +15% entre mi-1999 et octobre 2000.

La gare a une vocation de rabattement local : 68% des entrants viennent de Pontault-Combault et 17% d'Émerainville, le reste des entrants viennent des communes environnantes.



Elle est utilisée principalement pour des déplacements à destination de Paris (47,7% des entrants) et secondairement pour des déplacements ayant pour origine ou destination des communes proches : Ozoir, Roissy, Croissy, la Queue-en-Brie, Torcy, ...

La gare est particulièrement utilisée aux heures de pointe : 60 % des entrants prennent le train entre 6h et 9h ; 39% des sortants quittent la gare entre 17h30 et 19h30. Le matin, la pointe est concentrée (23 % des entrants entre 7h30 et 8h) tandis que celle du soir est plus étalée.

Depuis la gare de Pontault-Combault – Émerainville, il est possible de se rendre :

- directement à Paris Magenta en 27 minutes (temps de parcours constant),
- directement à Tournan-en-Brie en 20 minutes environ,
- directement à Coulommiers (3 trains quotidiens) en 50 minutes,

et d'emprunter le RER A en changeant à Val Fontenay.

Les déplacements quotidiens domicile-travail et domicile-école sont majoritaires : ils représentent 73 % de l'ensemble des déplacements effectués par les usagers interrogés.

Le mode de rabattement sur la gare est en majorité la voiture et le bus dans les déplacements quotidiens tandis que la marche est sur-représentée dans les déplacements occasionnels.

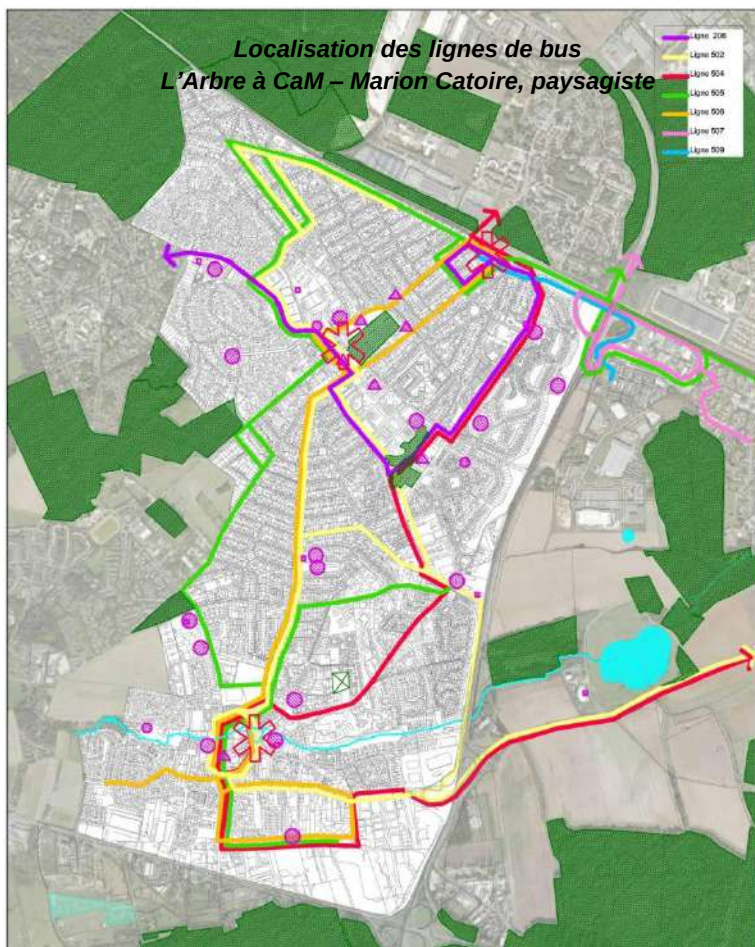
L'organisation du réseau de bus est confiée à trois transporteurs.

La RATP dispose de trois lignes sur la commune de Pontault-Combault :

- La ligne 206 : gare SNCF de Pontault-Combault / Émerainville – gare RER Noisy – Mont d'Est. Cette ligne dessert les quartiers des Tilleuls, les Berchères, l'OCIL, l'Hôtel de Ville et en partie le Bouquet puis Le Plessis-Tréville, la gare de Villiers-sur-Marne/RER et enfin Noisy-le-Grand Mont d'Est. Elle fonctionne de 4h34 à 21h30 ; la fréquence y est de 5 à 8 minutes en période de pointe et de 25 à 30 minutes en période creuse.
- La ligne 421 : gare SNCF de Pontault-Combault – gare de Vaires – Torcy. Le parcours démarre de la gare SNCF (côté Émerainville), direction Torcy puis Vaires-sur-Marne, gare APTR, en passant par Croissy-Beaubourg. La gare SNCF est l'unique arrêt sur la commune. Elle fonctionne de 6h26 à 19h52 ; la fréquence des bus est d'environ 15 minutes aux heures de pointe et de 30 minutes en heures creuses.
- La ligne 212 : gare SNCF de Pontault-Combault – Champs-sur-Marne. La gare est l'unique arrêt sur Pontault-Combault. Le bus traverse Émerainville en direction de Malnoue. Il passe par Noisy-le-Grand Archimède, sa gare RER Noisy-Champs, et dessert Champs-sur-Marne jusqu'à la pointe.. Les bus circulent entre 7h26 et 18h33 et l'on recense sur une journée 17 allers et retours.

L'AMV (Autocars de Marne-la-Vallée) assure 2 liaisons par autocars :

- Ligne 18 Seine-et-Marne Express : de Melun à Meaux (en passant par Torcy). Cette ligne express qui relie les grands pôles du Nord et du Sud du département dispose d'un arrêt à la gare de Pontault-Combault / Émerainville.
- Ligne 19 Seine & Marne Express : de Torcy RER à Roissy CDG RER (correspondance à Torcy avec la ligne 18 Seine & Marne Express – ne dessert pas Pontault-Combault).



Sit'Bus

Le réseau Sit'Bus est né en 2005 sous l'impulsion des villes de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie. Ce réseau doit son existence à la volonté des communes de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie, du Conseil Général de Seine et Marne et du transporteur "N4 Mobilités" en charge de la gestion du réseau.

Le réseau est composé de 8 lignes qui desservent 3 communes : Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Ozoir-la-Ferrière ce qui représente environ 75 000 habitants. Ces

lignes ont des arrêts aux gares RER de Pontault-Combault, de Roissy-en-Brie mais aussi Noisiel, Champigny et Noisy-le-Grand ainsi que l'ensemble des établissements scolaires des 2 communes fondatrices.

Depuis sa création en 2005, l'offre kilométrique a progressé de 315 000 km à 542 000 km soit une augmentation de 72% (chiffre 2008).

Le trafic du réseau a progressé de 28% depuis le début de son existence, 8 % depuis décembre 2007 (chiffres 2008).

Les recettes ont progressé également de 13.79%, et ont permis d'envisager des améliorations comme le prolongement des courses de la ligne 504 vers le Pavé, l'ajout de courses supplémentaires vers le centre commercial Carrefour le samedi sur la ligne 504 et 2 autobus renouvelés en 2009.

- Ligne 502 : Pontault-Combault quartier du Muguet – Hôtel de Ville – Roissy-en-Brie – Mairie d'Ozoir-la-Ferrière – Campus Sainte-Thérèse.
- Ligne 504 : Roissy-en-Brie – Roissy RER – Le Vieux Pontault – Pontault-Combault gare SNCF RER– Noisiel RER. Cette ligne dessert également le centre commercial Carrefour et la piscine intercommunale du Nautil.
- Ligne 505 : Roissy en Brie – Pontault-Combault gare SNCF RER – Le Val du Muguet – Le Bouquet – Le Vieux Pontault. Cette ligne dessert également la clinique La Francilienne et, à certaines heures, le centre commercial Carrefour, le collège Jean-Moulin et le lycée Camille-Claudel et, désormais, la ZA de Pontillault.
- Ligne 506 : Pontault-Combault gare SNCF RER - Pontault-Combault centre – Le Vieux Pontault.

À certaines heures, cette ligne est prolongée jusqu'au RER de Champigny.

Noctilien

- Ligne 142 : Tournan – Paris gare de l'Est – 1 toutes les heures.

La quasi-totalité des quartiers de Pontault-Combault est desservie par les transports en commun.

Les secteurs de la gare, du centre ville, du Vieux Pontault et du centre commercial sont les plus irrigués ce qui permet un accès aisé aux équipements publics depuis les quartiers situés dans le sud de la commune.

5.3 CIRCULATIONS DOUCES

La commune dispose d'aménagements cyclables (pistes et bandes cyclables) et autorise la circulation des vélos sur les cheminements piétons.

Actuellement les cycles ne disposent pas d'un réseau complet d'itinéraires, en particulier entre les principaux équipements administratifs, sportifs et scolaires de la commune.

Des stationnements vélos abrités ont été aménagés en différents endroits de la ville. En effet, les aménagements existants témoignent d'une ambition et d'une volonté ressentie en matière de circulation douce.

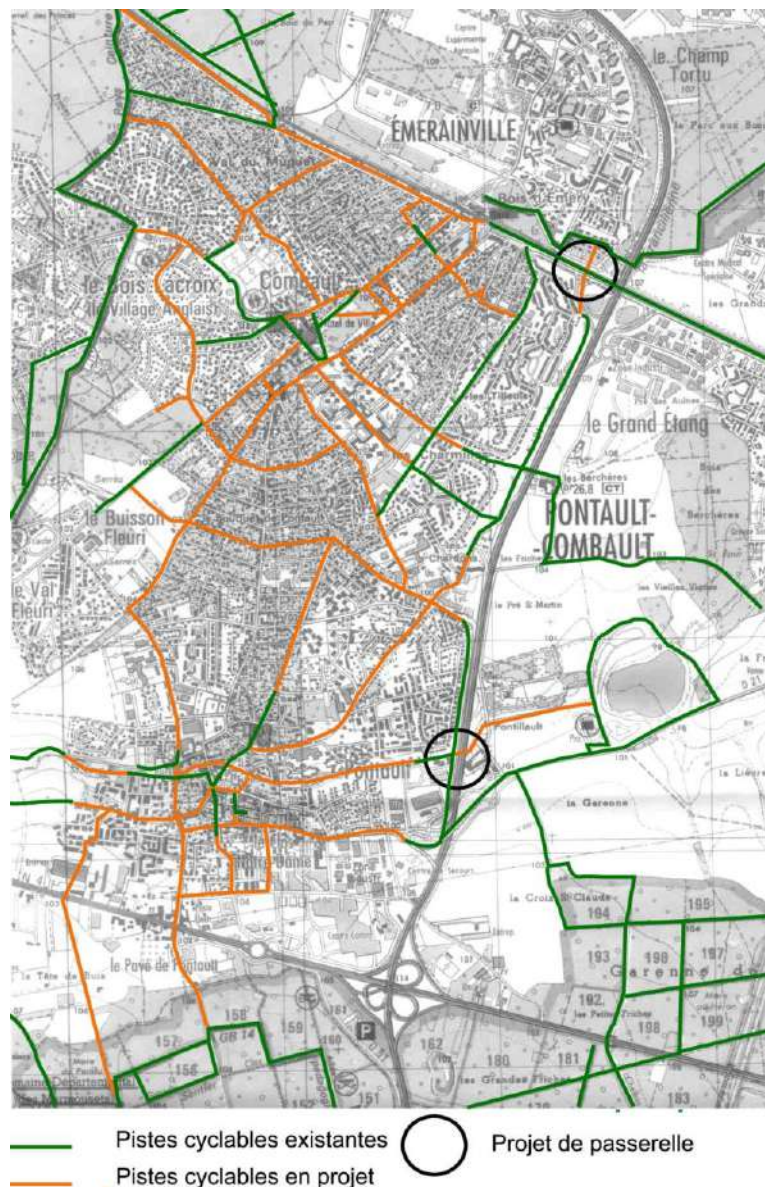
La pratique du vélo est assez répandue à Pontault-Combault en réseau notamment de la configuration physique de la commune (peu de dénivelées, extrémités du territoire distants de quelques kilomètres).

Cependant, la voiture reste le mode de déplacement principal sur le territoire communal. Ainsi, parmi les actifs qui vivent et travaillent sur la commune, plus de 50 % se rendent sur leur lieu de travail en voiture, 18 % à pied, 6,5 % en transports en commun et 5 % seulement en deux-roues.

Un certain nombre de voies piétonnes permettent des cheminements sécurisés pour les piétons. Par ailleurs, les berges du Morbras ont fait l'objet, en partie, d'aménagements paysagers permettant la promenade le long du cours d'eau.

Le projet de réseau de circulation douce à Pontault-Combault est très ambitieux puisqu'il permettra de réaliser un maillage relativement fin permettant les déplacements interquartiers et d'accéder à tous les pôles (administratifs, sportifs, scolaires, commerciaux) de la commune.

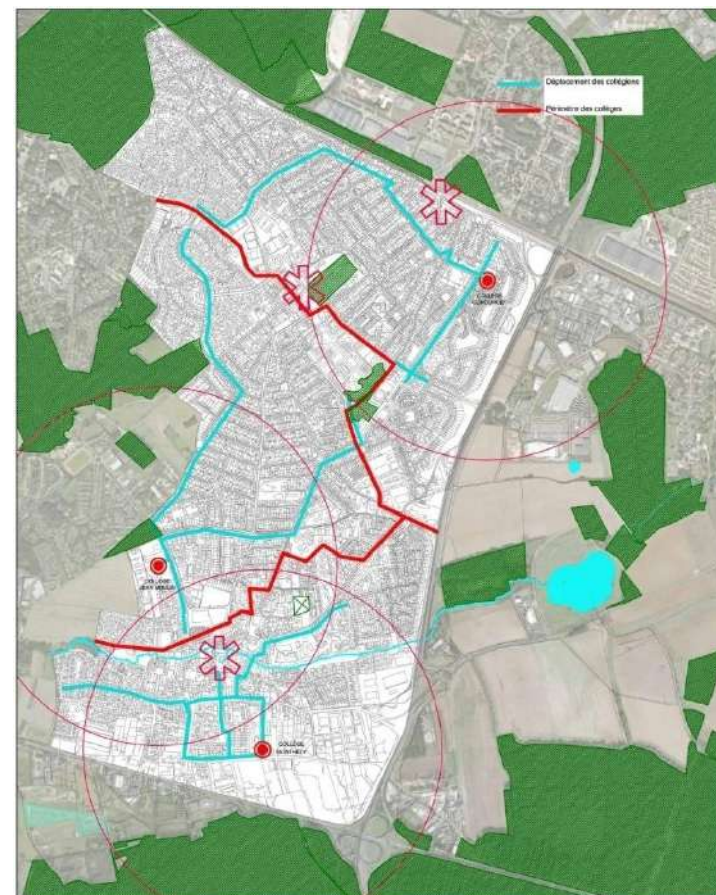
Les voies concernées par ces aménagements de partage de la circulation sont, dans un premier temps, la rue des Prés Saint Martin, la rue de l'Orme au Charron, la rue Jean Moulin, l'avenue Caminha et la rue des Tilleuls. Par ailleurs, il est prévu de réaliser deux passerelles permettant le franchissement de la Francilienne (à la hauteur du Morbras) et des voies ferrées au Nord.



Les liaisons cyclables se concentrent en majorité autour des deux pôles de vis que sont la mairie et l'église et se développent en direction des grands équipements de proximité et du lycée.

On observe peu de liaisons Nord – Sud. Mais deux barreau Est – Ouest s'esquissent au niveau de la mairie et de l'église.

Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) ci-dessous propose une liaison Nord- Sud à travers la rue principale de Pontault-Combault, tracé historiques entre les deux pôles anciens.



Périmètres de déplacement vis-à-vis des collèges

5.4 LE STATIONNEMENT

L'étude du plan de circulation de Pontault-Combault, relève l'importance du manque d'emplacements notamment en centre-ville et les nuisances d'un stationnement anarchique.

En effet, les automobilistes ont pris l'habitude de stationner en partie sur les trottoirs ; la largeur des voies ne permettant pas un stationnement bilatéral sur chaussée.

Cette pratique qui pourrait être mieux canalisée par des aménagements appropriés contribue à réduire l'espace dévolu aux piétons et pose des problèmes de sécurité au franchissement des carrefours.

L'importance des migrations quotidiennes à nécessité l'aménagement d'un parking gratuit de 300 places pour du stationnement longue durée à proximité de la gare d'Émerainville / Pontault-Combault.

Cependant, malgré cet aménagement, des voitures-tampon continuent à stationner sur l'avenue du Général de Gaulle (où le stationnement de courte durée est en vigueur) réduisant ainsi les places attribuées aux commerces de cette voie.

De ce fait, une étude des circulations douces va à nouveau être engagée sur l'ensemble du territoire communal.

5.5 ACCIDENTOLOGIE

Le nombre d'accidents sur les six dernières années est en réduction sur le territoire de Pontault-Combault. Il semble se stabiliser à une cinquantaine d'accidents annuellement.

L'année 2000 recense le plus grand nombre d'accidents.

Le nombre de vélos impliqués dans des accidents est en diminution (3 vélos impliqués en 2002 contre une moyenne annuelle de 7 entre 1997 et 2001) alors que le nombre de piétons augmente (6 piétons en 2002 contre 5 entre 1997 et 2001).

Année	Nombre d'accidents
1997	70
1998	60
1999	58
2000	67
2001	45
2002	48

*Nombre d'accidents par année entre 1997 et 2001
survenu sur le territoire communal
(source : DDE77)*

Sur les 48 accidents recensés par la DDE77 en 2002, on compte 54 blessés légers, 6 blessés graves et 1 tué (sur la RN104).

29 accidents (soit 60 %) ont eu lieu hors agglomération, la RN104 peut être considérée comme la plus dangereuse (23 accidents, dont 1 tué, 2 blessés graves et 28 blessés légers) par rapport à la RN4 (5 accidents, 7 blessés légers) ou la CD51 (1 accident).

19 accidents ont eu lieu en agglomération sur de la voirie communale provoquant 17 blessés légers et 4 blessés graves.

Les accidents recensés se situent à des lieux différents de la commune excepté sur 3 voiries qui recensent chacune 2 accidents dans l'année (avenue Charles Rouxel, avenue du Château, rue des Prés Saint Martin).

L'on peut par conséquent estimer que la commune ne dispose pas de zones particulièrement dangereuses sur son territoire aggloméré, les voiries mises en cause à plusieurs reprises étant parallèlement celles supportant un trafic journalier important.

5.6 LES ACTIFS RÉSIDANT À PONTAULT-COMBAULT

Sur les 14 346 actifs résidant à Pontault-Combault, 11 159 – soit 78% - travaillent dans d'autres communes (source CCI 2002).

La Seine-et-Marne constitue le pôle d'emploi le plus important avec 43 % des migrations quotidiennes. 38% de ces migrations s'effectuent en direction des communes du Val Maubuée et 24 % du SIEP de la Frange Ouest.

Les autres déplacements s'éparpillent sur le reste du département ; trois pôles se distinguent par des migrations un peu plus forte (4% des déplacements en Seine-et-Marne) : SAN des Portes de la Brie, Gretz-Armainvilliers, Lagny-sur-Marne.

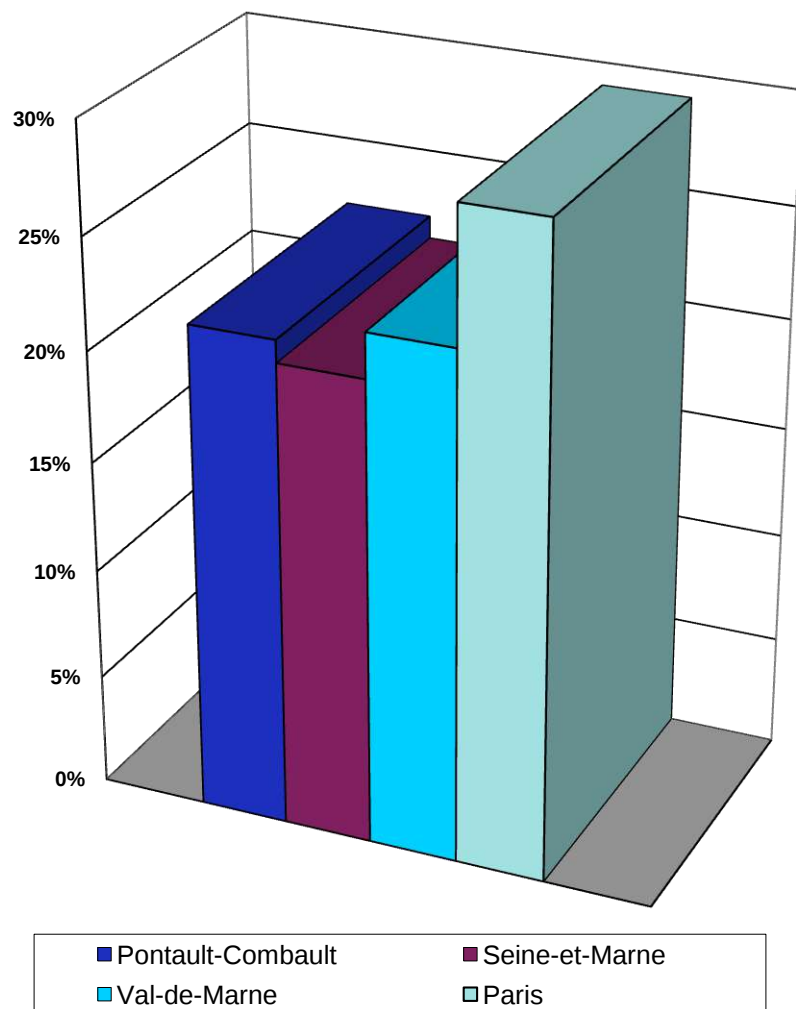
Paris est le second pôle d'emplois important pour les actifs de Pontault-Combault, avec 29% des déplacements (3 243 sorties).

Le département voisin du Val-de-Marne est aussi fortement générateur de déplacements avec 23 % des sorties.

Quatre pôles se distinguent par leur attraction :

- le Haut Val de Marne (36 % des sorties dont 7% en direction du Plessis-Trévisé),
- Créteil (17 % des destinations),
- La Queue-en-Brie (7 %),
- le pôle d'Orly-Rungis (7 %).

Les autres destinations se répartissent entre les autres communes de seconde couronne (32 %) et dans une moindre mesure de première couronne (28 %).



5.7 LES PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL

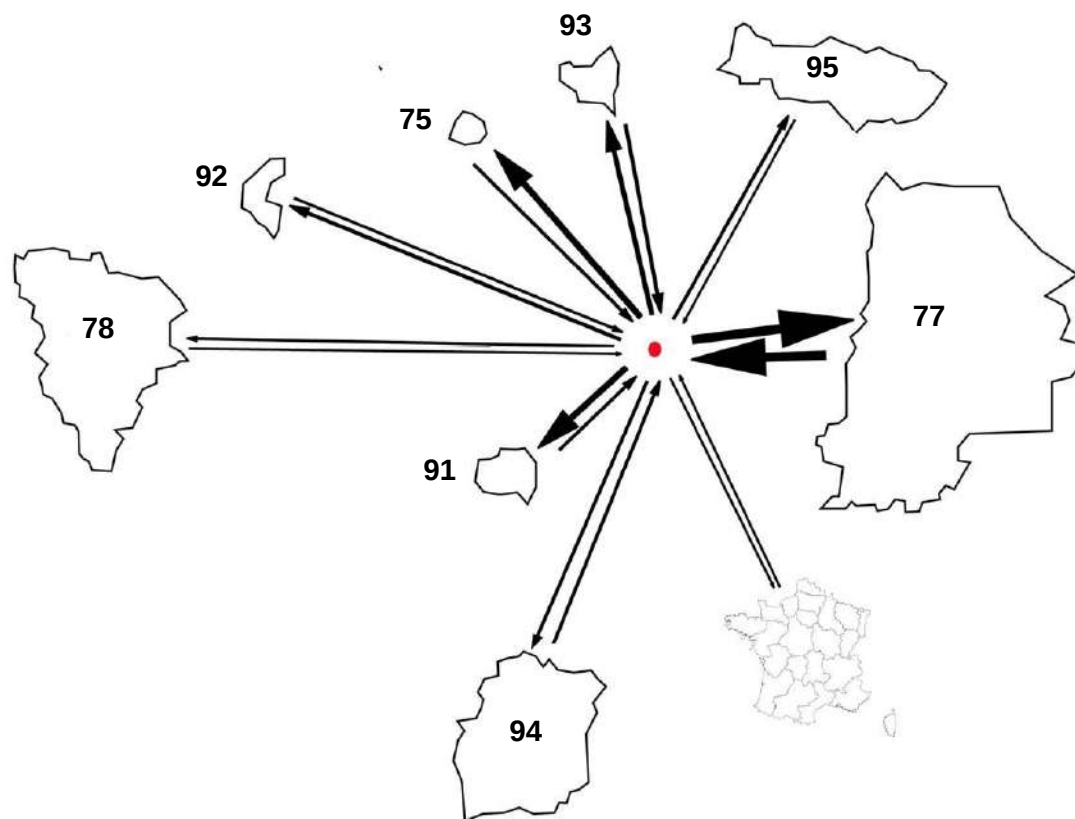
La Seine-Saint-Denis, département voisin mais ayant un poids économique plus faible, ne représente que 9 % des déplacements (1 059 sorties) :

- 38 % de ces migrations en Seine-Saint-Denis sont à destination de la commune frontalière de Noisy-le-Grand,
- 31 % dans les autres communes de seconde couronne
- 34 % dans de communes de la première couronne parisienne.

Les Hauts de Seine et le Val d'Oise plus éloignés ne sont pas des pôles d'emplois attractifs pour les actifs de Pontault-Combault, avec respectivement 6 % (622) et 2 % (184) déplacements quotidiens.

Ces migrations sont par ailleurs très centralisées : 50 % des déplacements vers les Hauts-de-Seine sont à destination des communes de La Défense et le pôle de « Roissy - Portes de France » représentent 70 % des déplacements vers le Val d'Oise.

Importance des migrations domicile travail selon les départements



5.7.1 LES ACTIFS VENANT TRAVAILLER À PONTAULT-COMBAULT

Les actifs venant travailler à Pontault-Combault résident à 59 % en Seine-et-Marne.

Provenant majoritairement (38% des déplacements dans le département) des communes du SIEP de la Frange Ouest, Pontault-Combault joue sur ce territoire un rôle de pôle d'emploi.

Cette attractivité confirme sa place de « pôle principal de développement » retenue dans l'armature urbaine de ce territoire.

Notons par ailleurs les relations pendulaires et de polarités importantes avec les communes de :

- Roissy-en-Brie (503 entrées)
- Ozoir-la-Ferrière (359 entrées)

qui représentent à elles deux 29 % des entrées du département – et dans une moindre mesure de Gretz-Armainvilliers (117 entrées).

Exceptés pour ces communes, Pontault-Combault ne constitue pas un pôle d'emploi important pour la Seine-et-Marne et encore moins pour les communes des autres départements franciliens, le solde entre les entrées et les sorties des actifs en provenance ou à destination d'un même territoire étant rarement largement positif comme sur le territoire du SIEP.

Après la Seine-et-Marne, le département du Val-de-Marne représente le second pôle générateur de déplacements avec 23 % des actifs venant travailler à Pontault-Combault (1 129 entrées).

46 % de ces déplacements proviennent des communes de :

- La Queue-en-Brie (107 entrées)
- Plessis-Tréville (133 entrées)
- Champigny-sur-Marne (179 entrées).

938 actifs (soit 9 % des entrées) résident dans les différentes communes du Haut Val de Marne.

Les autres départements franciliens et les autres départements d'autres régions ne représentent que des taux d'entrées sur Pontault-Combault relativement faibles, inférieurs à 9 %.

Notons cependant que :

- en Seine-Saint-Denis (8 % des déplacements), 131 entrées proviennent de la commune de Noisy-le-Grand,
- 160 habitants parisiens (soit 3 % des entrées) viennent chaque jour travailler à Pontault-Combault.

5.7.2 IMPACTS SUR LES TRANSPORTS

La carte des pôles générateurs de déplacements domicile – travail présente les communes selon le sens de l'attractivité exercée vis à vis de Pontault-Combault. La taille des symboles est fonction de la différence arithmétique des entrées et des sorties sur le territoire communal. Quatre types d'attractivité ont été définis :

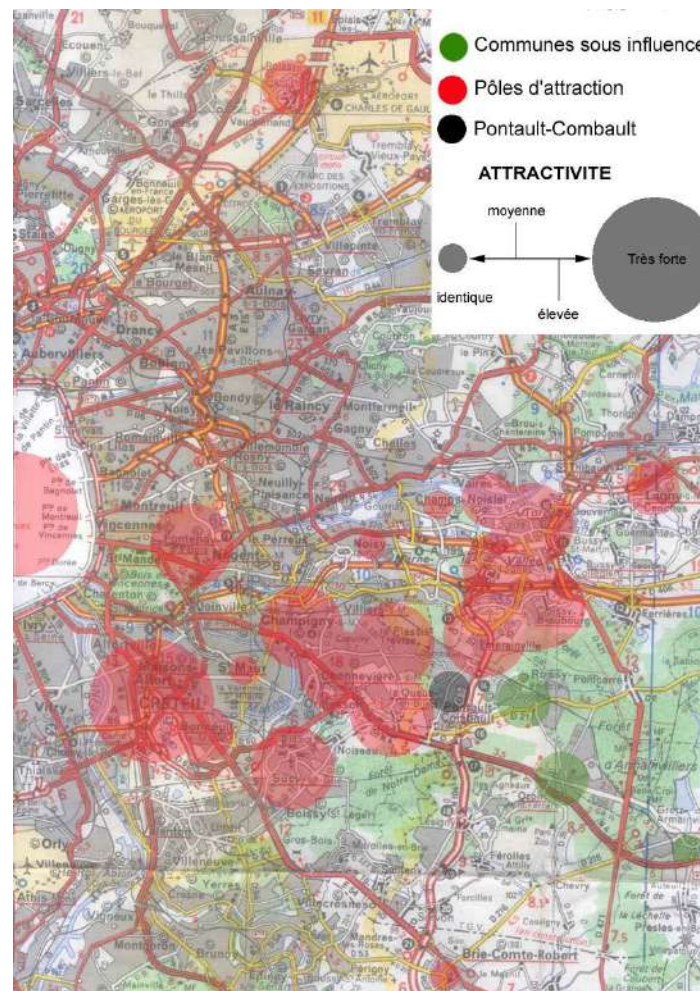
- **identique** : les échanges entre les communes sont égaux ou inférieurs à 50 actifs,
- **moyenne** : les échanges varient entre 50 et 99 actifs,
- **élevée** : les échanges varient de 100 à 300 actifs,
- **très forte** : les échanges sont supérieurs à 300 actifs.

Les communes symbolisées représentent 72 % des destinations des actifs résidants à Pontault-Combault et 55 % des provenances des actifs venant travailler sur la commune. C'est donc sur ce territoire que les échanges avec Pontault-Combault sont les plus denses.

On remarque par ailleurs que Pontault-Combault est « tournée » vers les territoires situés à l'ouest et au nord de la commune et que son attractivité s'étend sur les territoires situés à l'est (le long de la RN4).

On peut supposer que la majorité des actifs entrants et sortants de Pontault-Combault utilisent leurs véhicules (excepté ceux à destination de Paris) en raison de :

- la rupture de charge (changement) sur les RER E et A qui irriguent pourtant tout à fait le territoire,
- l'absence de transports en commun en direction des communes du sud et du nord.



- Le plus grand éparpillement des actifs entrants sur le territoire provenant notamment de petites communes de Seine-et-Marne.
- L'excellent maillage routier pour atteindre ces différentes villes malgré les difficultés de circulation.

Cependant, la présence de projets transports devrait permettre une modification de ces habitudes de déplacement.

Les pôles générateurs de déplacements domicile – travail

5.8 PROJETS DE TRANSPORT

5.8.1 INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

Le projet de prolongement du RER E initié dans le cadre du Contrat de Projets Etat – Région sur la période 2007/2013, a fait l'objet d'un débat public qui s'est déroulé du 10 octobre 2010 au 19 décembre 2010.

Ce projet consiste à prolonger le RER E à l'ouest, jusqu'à Mantes-la-Jolie via La Défense. Il a pour principal objectif de décharger le RER A en proposant une alternative de parcours pour les usagers se rendant au pôle d'emploi de la Défense. En terme d'exploitation, pour éviter les inconvénients liés à la longueur d'une telle ligne de RER est/ouest, le STIF envisage deux sous liaisons (Mantes-la-Jolie – Magenta ou. Évangile et Tournan-en-Brie / Chelles – Nanterre La Folie) se recouvrant entre Magenta ou Évangile et Nanterre la Folie.

Les habitants de Pontault-Combault pourraient ainsi rejoindre directement La Défense et Nanterre.

Un changement de train serait à effectuer à la station Nanterre-La Folie pour ceux qui souhaitent continuer leur parcours jusqu'à Mantes-la-Jolie.

Par ailleurs, le projet de déplacement du terminus de Tournan à Val Bréon est en cours d'étude dans le cadre du schéma de secteur englobant l'ensemble des lignes Transilien P et du RER E.

Cette démarche sera de nature à améliorer les conditions de transports des voyageurs et à renforcer la dynamique de développement de: communes desservies par le RER E.

5.8.2 INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

LE COMITÉ D'AXE RN4

Un Comité d'axe RN4 rassemblant les services de l'État et les collectivités territoriales situées entre Joinville et Pontault-Combault a été créé afin d'améliorer (dans le cadre du PDU Île-de-France) les dessertes de transport en commun sur ce tronçon. Il pourrait être alors question de réaliser une gare routière à proximité du Collège Monthéty avec interconnexion des différentes lignes du réseau.

L'AMÉNAGEMENT ET ÉLARGISSEMENT DE LA FRANCILIENNE

L'enquête publique relative à l'élargissement de la Francilienne sur le tronçon Lognes – Pontault-Combault (entre la RN4 et l'autoroute A4) a été lancée le 7 octobre 1997 et s'est achevée le 21 novembre 1997.

À la suite de cette enquête publique, le projet d'élargissement de la Francilienne a été déclaré « Projet d'Intérêt Général » (PIG) par arrêté préfectoral du 21 janvier 1998 sur les communes de Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Émerainville, Croissy-Beaubourg et Lognes. Depuis le 19 mai 1999, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été prise portant la mise en compatibilité du PLU.

Cette mise en compatibilité a impliqué :

- la mise en place d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la RN104 : la zone UR.
- l'inscription d'une emprise pour la future aire de service : la zone URa avec un polygone d'implantation réglementé par l'article UR6.

LE PROJET DE DÉVIATION DE LA RN4 ET RD 604

La réalisation d'une déviation de la RN4 entre Pontault-Combault et la Queue-en-Brie était prévue. Un dossier de prise en compte concernant cette déviation avait été approuvé par décision ministérielle en janvier 1996 en tant « qu'étude préliminaire ».

Actuellement, cette voie est toujours à l'étude mais plus en tant que déviation mais plutôt en desserte locale des zones à restructurer.

Cette voie créera une coupure entre la partie urbanisée de la commune et les espaces situés au Sud, boisés ou non encore urbanisés, sauf les franges de la voie. Elle implique pour la commune une restructuration de la zone comprise entre la nouvelle voie et l'actuelle RN4.

RESTRUCTURATION DES AMÉNAGEMENTS DE LA RD21

Compte-tenu de l'augmentation générale du niveau de trafic dans ce secteur de l'Île-de-France et des besoins propres au territoire il est prévu un réaménagement de la RD21 pour mieux prendre en compte le Nautil et le projet de cimetière intercommunal avec la création de feux de croisements.

5.8.3 PROJETS INTERNES

SCHÉMA DIRECTEUR DES LIAISONS DOUCES

Il s'agit, en liaison avec La Queue-en-Brie et Roissy-en-Brie de réaliser un réseau de cheminement cycliste et piétonnier permettant de desservir l'ensemble des territoires.

RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE DE L'ORME AU CHARRON

Les travaux ont consisté en un partage modal de la chaussée et à la mise en place d'aménagement permettant une réduction de la vitesse.

RÉAMÉNAGEMENT DE L'AVENUE CAMINHA

La réalisation des aménagements est prévue pour 2004.

Il s'agira ici de réserver un espace piétons / vélos entre la place de la Ferme Briarde et l'entrée du Plessis-Trévis et d'améliorer l'éclairage public.

Cet espace ainsi créé permettra une liaison avec le sentier de grande randonnée qui longe le bois Saint-Martin et la limite de commune de Plessis-Trévisé.

RÉTABLISSEMENT DE LA CONTINUITÉ DE LA ROUTE ROYALE

La route royale a été tracée vers 1740 (traversée de la forêt de Notre-Dame de Roissy-en-Brie à Boissy-St-Léger) et prolongée en 1759 jusqu'à « la forêt de Crécy » (Forêt de Ferrière ?) « pour les plaisirs du Roi » Louis XV, c'est à dire la chasse.

Deux siècles et demi plus tard, la route royale existe toujours, mais son tracé a été interrompu, en particulier par la RN4, qui isole complètement la partie de la forêt de Notre Dame, appelée Garenne de Pontillault du reste du massif.

Il s'agit par conséquent de réaliser le franchissement de la RN4 par une passerelle (du même type que celle réalisée déjà sur la Francilienne) afin de rétablir l'accès à cette forêt.

VI. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

6.1 TAUX D'EMPLOI

Le taux d'emploi, déjà bas en 1990 (0,55), a baissé durant la dernière période intercensitaire pour atteindre en 1999, 0,49.

En effet, la commune compte en 1999, 8 427 emplois pour 17 251 actifs.

L'augmentation de 1 493 emplois supplémentaires entre 1990 et 1999 n'a pas été suffisante par rapport à la forte croissance de la population active (+ 4 682 actifs) pendant la même période.

Le taux d'emploi féminin est sensiblement supérieur au taux masculin (0,50 contre 0,47). Il exprime une légère concentration des emplois féminins sur la commune.

6.2 PARCS D'ACTIVITÉS

Dix parcs d'activités accueillent les entreprises désirant s'implanter sur Pontault-Combault.

L'on peut distinguer :

- les zones industrielles incluses dans le tissu urbain
- les zones industrielles ou commerciales implantées en bordure de la R.N.4 – RD 604 ou de la Francilienne.

Trois zones d'activité sont incluses dans le tissu urbain :

- **Le parc d'activités des Prés Saint Martin** en voie de désinvestissement est localisé en bordure de quartiers pavillonnaires au centre Est de la commune. Bien que situé en milieu urbain, il bénéficie d'une bonne accessibilité à la Francilienne (sortie 15) par la rue des Berchères.
Cette zone comporte des occupations hétérogènes dont certaines sont peu valorisantes.
Ce parc, situé en zone UD dans le PLU, très dégradé et affecté par le départ des entreprises est en cours de renouvellement avec la réalisation de plusieurs programmes de logements sociaux et privés.
- **Le parc d'activités des Berchères** est aussi une zone en mutation : depuis le départ de la Générale des Eaux, cette zone n'est plus une véritable zone d'activités.
On y trouve aujourd'hui un cabinet médical et un petit centre commercial qui connaît des difficultés de fonctionnement.
- **Le parc d'activités du Pré Fusé**, est également en voie de mutation, situé dans le vieux Pontault, à proximité du cimetière, il s'étend sur environ 2,5 ha.
Cette zone est enclavée et bloquée dans ses extensions par le cimetière et des lotissements pavillonnaires. La proximité du cimetière limite les nuisances vis à vis des habitants, mais parallèlement sa localisation la rend peu repérable et/ou identifiable.
Ces zones accueillent des activités traditionnelles, desservies par les voiries communales. Leur localisation en limite de secteur résidentiel provoque des ruptures dans le paysage urbain, par les volumes importants qu'elles présentent (du type entrepôts plafonnant à 15 m).

Ces trois zones d'activités souffrent d'enclavement et comportent parfois des bâtiments anciens sans caractère, mal entretenus. Les espaces extérieurs sont souvent non traités. L'on peut s'interroger sur leur devenir, leur capacité à évoluer dans la mesure où elles s'inscrivent dans le tissu

urbain résidentiel et utilisent le même réseau viaire. Elles connaissent toutes des difficultés de fonctionnement et leur mutation fonctionnelle déjà en cours semble inéluctable.

Six zones sont situées à proximité immédiate des grandes voies express qui traversent le territoire communal :

- **La zone d'activités des Arpents** borde la Francilienne et la RD36 et est accessible à partir de l'échangeur Nord Francilienne (sortie 14). Elle occupe 7 ha et est le premier parc « nouvelle génération » de la commune.
- **Le parc d'activités de Pontillault** dans la continuité sud de la zone des Arpents : sa commercialisation est achevée. Situé sur 28 hectares cette zone a bénéficié lors de son aménagement, d'un traitement de qualité tant en ce qui concerne le cadre que la sécurité de la zone. Plutôt à vocation industrielle, cette zone a connu un développement commercial avec l'implantation de Castorama et d enseignes commerciales telles Botanic.

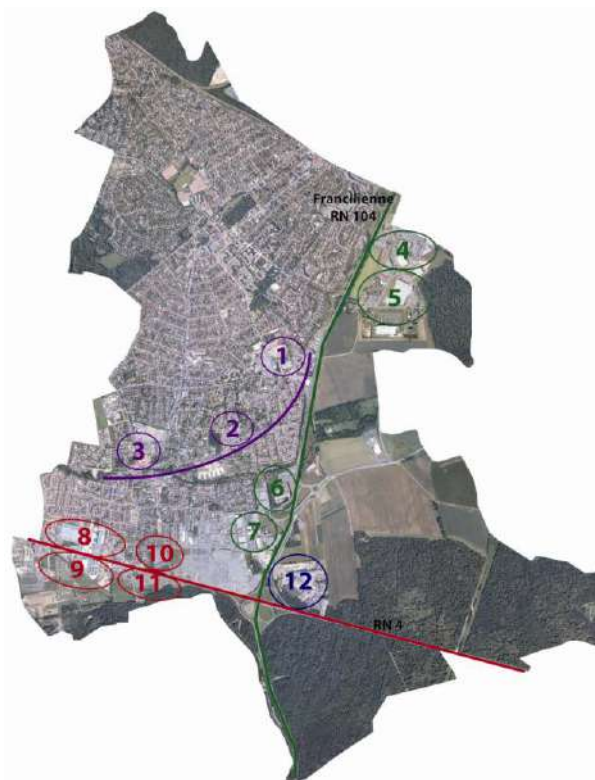
Onze parcs d'activités accueillent les entreprises industrielles ou commerciales :

- Dans le tissu urbain :

1. **Le parc d'activités des Prés Saint Martin**
2. **Le parc d'activités des Berchères**
3. **Le parc d'activités du Pré Fusé**

- Le long d'axes de déplacement :

4. **Le parc d'activités des Arpents**
5. **Le parc d'activités de Pontillault**
6. **Le parc d'activités des Tourelles**
7. **Le parc d'activités de la Croix Saint Claude**
8. **Le parc d'activités des Hantes**
9. **Le parc d'activités du Pavé de Pontault**
10. **Le parc d'activités Raoul Dautry**
11. **Le parc d'activités du Bois Notre Dame**
12. **Rue Jean Cocteau, zone de fait à régulariser**



Le parc d'activités du Bois Notre Dame situé le long de la R.N.4, tout comme **le parc d'activités du Pavé de Pontault** sont les zones économiques de fait, qui se sont développées spontanément et sans organisation.

Ces zones offrent :

- un paysage hétéroclite par les variations de découpage foncier,
- des modes d'occupation du sol plus ou moins valorisants,
- une illisibilité totale quant à leur plan et leur structure interne,
- des typologies architecturale engendrant des successions de volume très divers.

Aujourd'hui, l'image de ces zones en entrées de ville nuit au développement et à l'image de la commune de Pontault-Combault.

Ces deux zones ont été créées récemment. Elles ont pour objectif de profiter de cette localisation exceptionnelle pour accueillir de nouvelles activités et ainsi améliorer le taux d'emploi.

- **Le parc d'activités de la Tourelle** est situé le long de la Francilienne et du Morbras (rive sud). Il bénéficie d'un accès direct à partir de la Francilienne.
- **Le parc d'activités de la Croix Saint-Claude** couvre une zone de 8 ha entre la Francilienne et la R.N.4 en continuité avec le centre commercial Carrefour. Elle dispose de deux accès : l'un sur la Francilienne par la rue de la Libération, l'autre sur la R.N.4 par les rues du Bois Notre Dame et de Monthéty.

Nombre d'entreprises et effectifs salariés par quartiers IRIS

Source : fichier CCI

	Nombre d'entreprises		Effectifs salariés	
	Valeurs absolues	Ratio	Valeurs absolues	Ratio
MAIRIE ROUXEL NORD	207	22%	622	11%
MAIRIE ROUXEL SUD OUEST	73	8%	495	9%
MAIRIE ROUXEL SUD EST	76	8%	289	5%
ORME AU CHARRON	5	1%	6	0%
INGRES	27	3%	19	0%
BERCHERES NORD	65	7%	658	12%
BERCHERES SUD	55	6%	391	7%
CIMETIERE EST	82	9%	142	3%
CENTRE COMMERCIAL	290	30%	2148	39%
CIMETIERE OUEST	74	8%	746	14%
TOTAL ACTIVITE	954	100%	5516	100%

6.3 ENTREPRISES, ACTIVITÉS, EMPLOI

Au 1^{er} janvier 2009, on recensait 1 526 entreprises sur la commune pour 954 entreprises en 2002. Le tissu économique de la ville est marqué par l'importance d'artisans, commerçants, conseils travaillant de manière indépendante : plus de 30 % des entreprises de la commune n'emploient aucun salarié.

Le quartier « centre commercial » est la zone accueillant le plus grand nombre d'entreprises. C'est là que sont implantés :

- Les zones commerciales de Carrefour (sur près de 10 ha) le centre commercial du Petit Noyer,
- Les parcs d'activités de la Tourelle, de la Croix Saint-Claude et du Pré Fusé situé dans le Vieux Pontault.

C'est aussi tout naturellement, le secteur le plus dynamique en termes d'emploi : il représente 39 % des effectifs salariés recensés sur la commune. On y trouve :

- Le plus gros employeur du secteur privé de la commune, Carrefour avec 250 salariés.
- 2 entreprises de plus de 50 salariés (Décathlon – 86 salariés et l'entreprise de terrassement Demathieu et Bard, 55 salariés).
- 20 entreprises de 20 à 49 salariés.

Les activités commerciales y représentent 50 % des entreprises du quartier et 40% des commerces de la commune. L'hypermarché Carrefour est la locomotive de cette zone commerciale regroupant au sein de la galerie marchande 70 boutiques de moyenne surface, Go Sport, Darty, Célio et de nombreuses enseignes nationales.

Le quartier de la gare et de l'Hôtel de Ville (mairie – Rouxel nord) est le quartier de seconde importance en nombre d'entreprises implantées mais n'arrive qu'en quatrième position en terme d'effectifs salariés. Il s'agit en effet ici d'un tissu de petites entreprises n'employant pas ou peu de salariés. Notons cependant que 5 entreprises ont un effectif salarié compris entre 20 et 49 individus.

Un tiers des établissements sont des commerces (soit 19 % des commerces de l'ensemble de la commune). Le secteur des services non marchands est largement représenté (immobilier, conseil, l'intérim, activités financières, coiffures) ainsi que les entreprises de BTP.

Centre ville de la commune, ce quartier qui fonctionne comme une entrée de ville, tant par la route que par les transports en commun, s'articule autour de deux secteurs distincts, distant de plus de 500 mètres, sans continuité commerciale. Cette caractéristique tend à annihiler l'effet polarisant et dynamisant exercé en général par les centres villes.

Par ailleurs le tissu commercial est disséminé et fragmenté, marqué par des ruptures urbaines fortes. Bien que pourvu de trois locomotives (dont deux sur Pontault 2000), l'offre commerciale de ce quartier manque de services marchands et d'enseignes nationales, la structure du quartier étant dominée par la présence de commerces de proximité et des services immatériels.

Les autres quartiers excepté « Ingres » et « Orme au Charron » ont un nombre d'entreprises variant entre 50 et 80. La différence entre ces quartiers provient des effectifs salariés et des activités implantées. Deux autres quartiers (en plus de ceux analysés précédemment) dispose d'un effectif de plus de 500 salariés :

- la zone économique **de part et d'autres de la RN4 – RD604** (cimetière Ouest), notamment dans le parc d'activités du Pavé :
 - 2 entreprises de plus de 100 salariés (transport Thoinard et garage Aumerle),
 - 3 entreprises de 20 à 49 salariés.

Les activités situées sur cette zone sont à 53 % commerciales. Il s'agit de grandes surfaces commerciales spécialisées, de services de restauration, de lieux d'entreposage et de garages.

Les activités liées aux transports et à la logistique sont aussi fortement présentes sur ce secteur bénéficiant d'une excellente accessibilité routière entre l'Île-de-France et la Province.

Le développement commercial de cette zone est fortement lié à l'implantation de Carrefour situé à proximité.

Le quartier « **Berchères Nord** » (parcs d'activités des Arpents et de Pontillault) bénéficie d'une bonne situation en matière d'emploi, dû à la présence dans le parc d'activités de Pontillault de la seconde grande entreprise privé de la commune : Graphic Brochage, 217 salariés.

Par ailleurs, l'on recense 6 entreprises (dont 5 sur la ZA des Arpents et 1 sur le parc de Pontillault) ayant un effectif entre 20 et 49 salariés.

VII. LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Les équilibres du PLU en application ont conduits à figer les parties urbaines et les parties naturelles.

Au sein des parties naturelles, les dispositions foncières sont très importantes mais n'étant pas destinées à être urbanisées, elles ne figurent pas quantitativement dans les possibilités d'évolution.

Au sein de la zone urbaine, les grands terrains disponibles qui ont permis la réalisation de lotissements, de ZAC ou en substitution de terrains naturels ou agricoles sont achevés.

La pression foncière s'exerce donc conformément au PADD 2006 sur la zone U : faire la ville sur la ville.

Le renouvellement urbain s'exerce donc le long des voies principales où les pavillons font place à des petits collectifs dans la zone UB avec les secteurs UBa et UBb, de la zone UC avec le secteur UCb rue Lucien Brunet et rue de la Libération sur les zones d'activités enclavées dans les zones UD.

Ainsi, les disponibilités foncières ne s'appliquent plus seulement comme antérieurement sur les terrains vacants mais également sur les terrains dont l'occupation en densité ne correspond plus aux possibilités autorisées par le PLU.

Cet inventaire comprend donc à la fois les terrains vacants et les terrains susceptibles de muter au regard de la pression foncière favorisée par le PLU.

En ce qui concerne le développement économique qui se concentre au sein des zones UX, celui-ci passe également par soit un renouvellement urbain des zones d'activités existantes soit par la réorganisation globale des zones UXb et UXc, notamment au Sud de la RD604.

Les deux cartes ci-après présentent les capacités résiduelles sur les zones urbaines qui permettent un renouvellement urbain significatif du PLU 2006 antérieur et désormais du PLU révisé 2011.

Sont exclus de cette cartographie les zones pavillonnaires UCa et les autres zones récemment urbanisées qui présentent de fait peu de potentialité de mutabilité pour le logement.

En effet, l'observation des permis montre que les opérations diffuses ne génèrent que 22 nouveaux logement par an (pavillons) sur l'ensemble des zones UC.

Les cartes sont accompagnées de tableaux des surfaces au sol concernées suivant chacune des zones.

Dans le tableau récapitulatif 2011, il est appliqué le COS désormais défini à chacune des zones où une évaluation de densité résultait de l'ensemble des règles (en cas d'absence de COS). Ceci permet de dégager des surfaces globales SHON résiduelles **potentielles** pour chacune des zones. Ces surfaces sont divisées par la moyenne SHON de 70 m² / logement qui correspond au ratio utilisé actuellement par les opérateurs de logement (privés ou publics) afin de définir le nombre de logements **potentiellement** constructibles à l'issue de la révision du PLU 2011.

L'évaluation confirme une perspective de mise en chantier **potentielle** de 140 logements par an en moyenne pour une période de 10 ans au travers des différentes zones urbaines du PLU 2011.

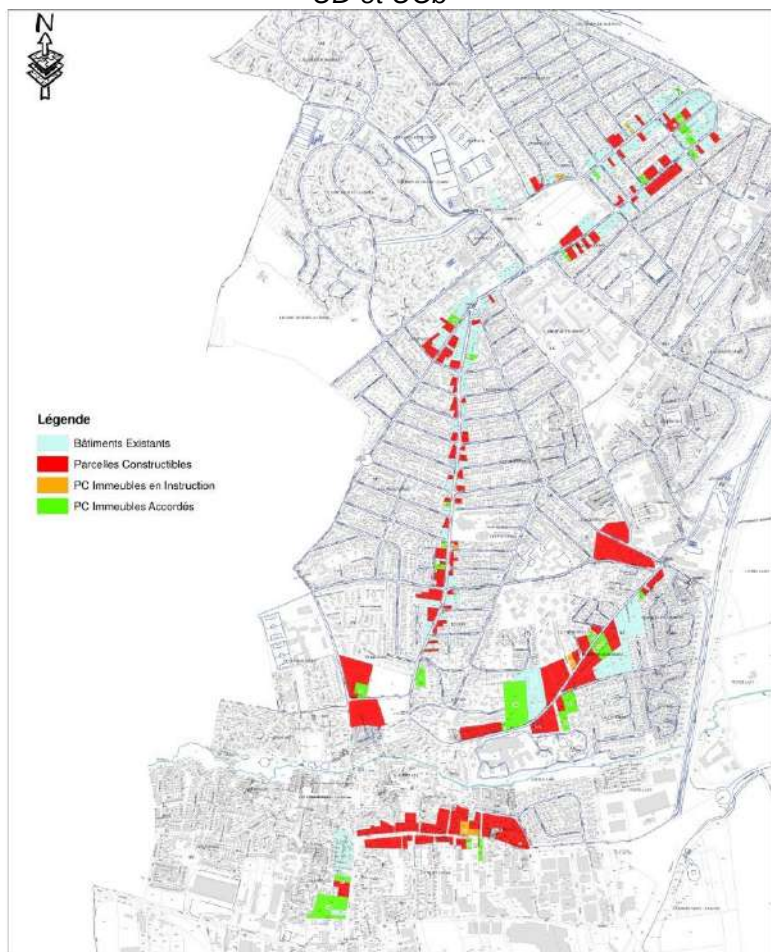
Le tableau des capacités résiduelles des zones du PLU révisé en 2011 montre un potentiel global sur les zones UBa, UBb, UDb, UCb et UA de 1 246 logements auxquels il faut ajouter un renouvellement diffus de 22 logements par an sur UCa soit, sur une période de 10 ans, 1 246 logements + 220 logements en diffus = 1 466 logements.

Cette prévision montre que les obligations de réalisation de 140 logements par an sont assurées hors réalisation des potentialités du futur écoquartier du Pré Saint-Martin en zone UD, affectés d'un périmètre d'attente.

Pour ce quartier du Pré Saint-Martin, il n'est pas encore défini de programmation. Celle-ci sera élaborée en concertation avec la population.

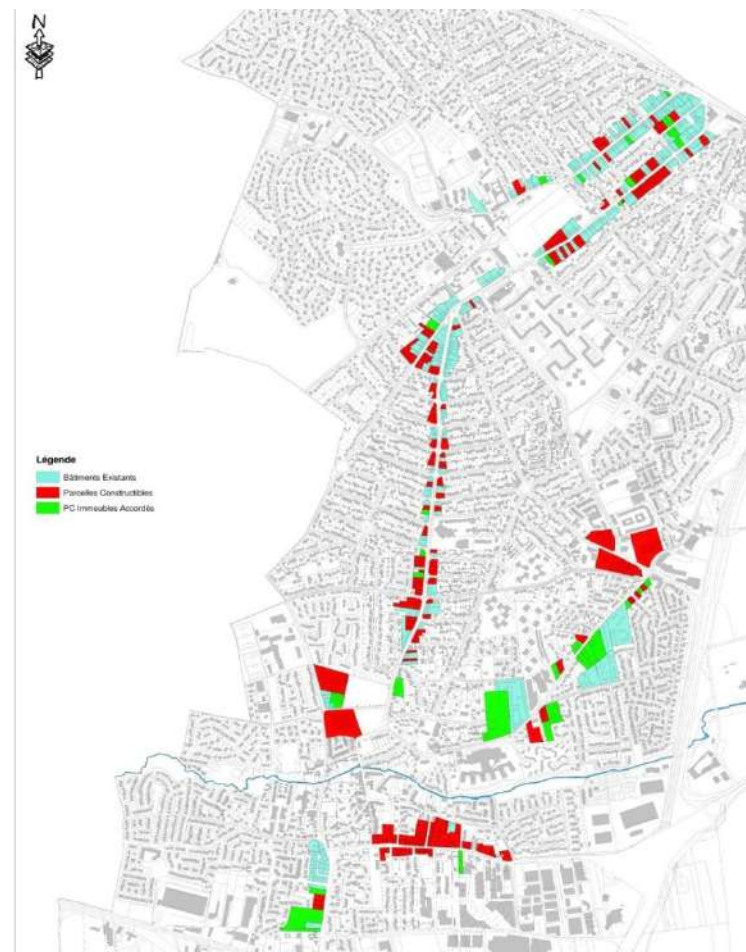
Le logement devra trouver sa place dans les équilibres qui seront définies pour chacun des deux quartiers.

Étude de capacité résiduelle du PLU 2006 des zones UB,
UD et UCb



UB – quartiers Nord - mairie Ouest	30 000 m ²
UB – avenue Charles Rouxel	32 500 m ²
UD – rue des Berchères	43 400 m ²
UD – quartier Saint Martin	23 500 m ²
UD – Pré fusé	23 400 m ²
UCb - rue de la Libération	48 600 m ²
TOTAL	201 400 m²

Étude de capacité résiduelle du PLU révisé en 2011

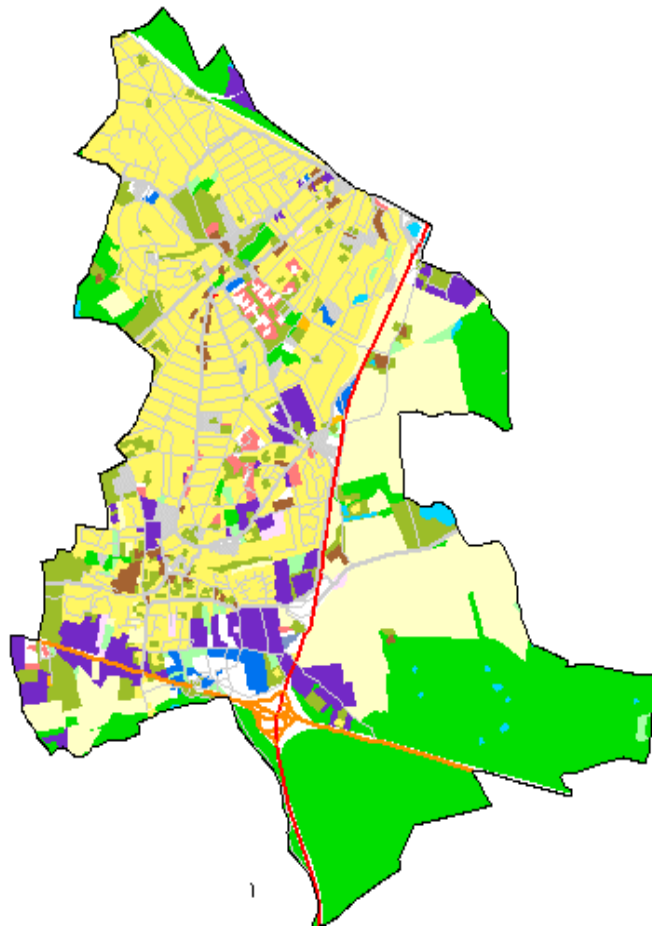


UB	quartiers Nord - mairie Ouest	29 345 m ²	419 logements
UB	avenue Charles Rouxel	34 372 m ²	442 logements
UD	rue des Berchères	4 616 m ²	46 logements
UD	quartier Saint Martin	26 608 m ²	non défini
UD	Pré fusé	21 622 m ²	non défini
UCb	rue de la Libération / Brunet	11 606 m ²	339 logements
UA	rue de la Libération	9 688 m ²	
TOTAL		137 357 m²	1 246 logements

VIII. L'URBANISATION DE PONTAULT-COMBAULT

Les schémas ci-dessous montrent l'occupation du sol de la commune en 1994 et 1999.

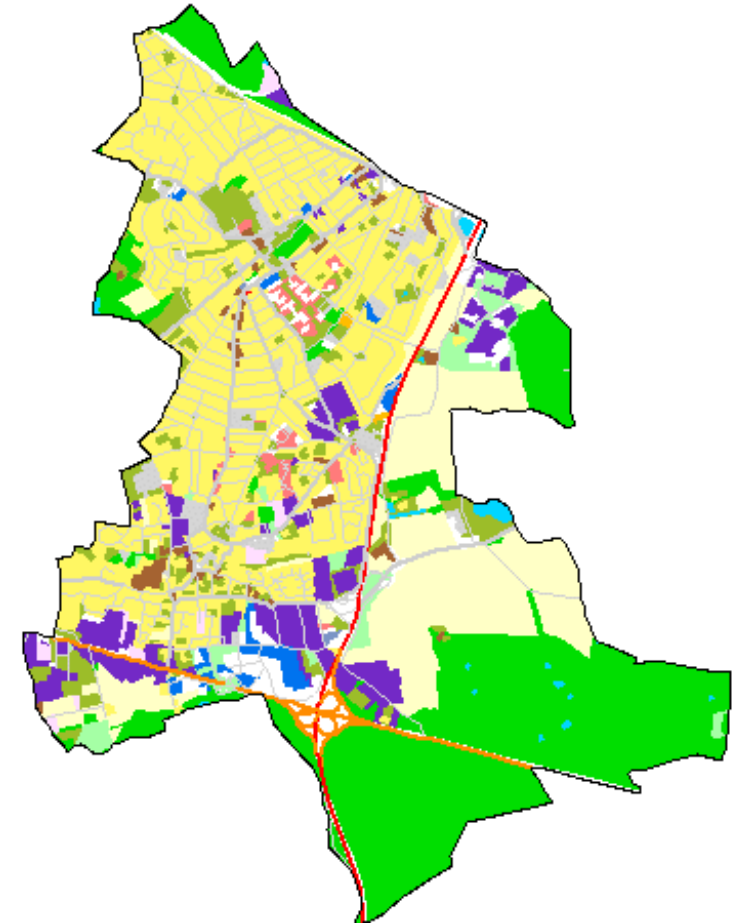
1994



Espace urbain construit

- Habitat individuel
- Habitat continu bas
- Habitat collectif continu haut
- Habitat collectif discontinu
- Habitat autre
- Grande surface commerciale
- Bureau, administration
- Activités
- Equipements
- Transports
- Chantiers, divers
- Espace urbain non construit
- Parcs, jardins, sport vacant

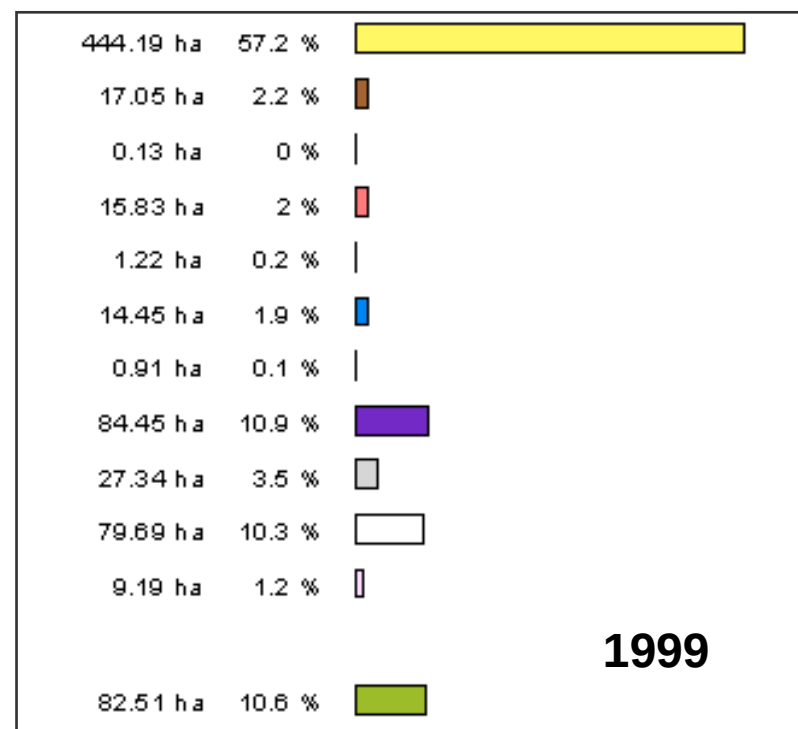
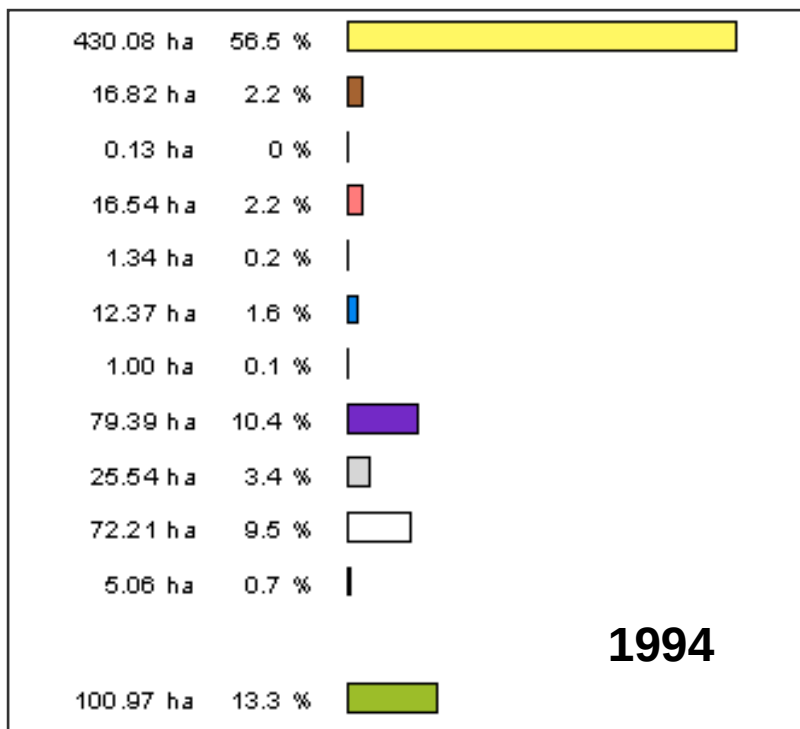
1999



En 1999, L'espace urbain construit est passé de 49 à 51 % de la surface communale totale, avec un accroissement de 34 hectares en 5 ans.

L'habitat individuel a « gagné » 14 hectares. Les surfaces affectées à l'activité se sont accrues de 5 ha, tandis que celles dévolues aux transports (voiries, etc.) ont progressé de 7 ha.

Les diagrammes ci-dessous montrent l'évolution de la structure de l'occupation du sol depuis 1994. L'espace urbain non construit est passé en cinq années de 13,3 % de la surface totale à 10,6 %. Presque tous les autres modes d'occupation du sol ont progressé aux dépens de cet espace non construit qui, désormais, apparaît comme résiduel : Pontault-Combault constitue la lisière de la zone agglomérée de Paris et cette lisière est désormais totalement englobée dans l'agglomération.



IX. INTERCOMMUNALITÉS

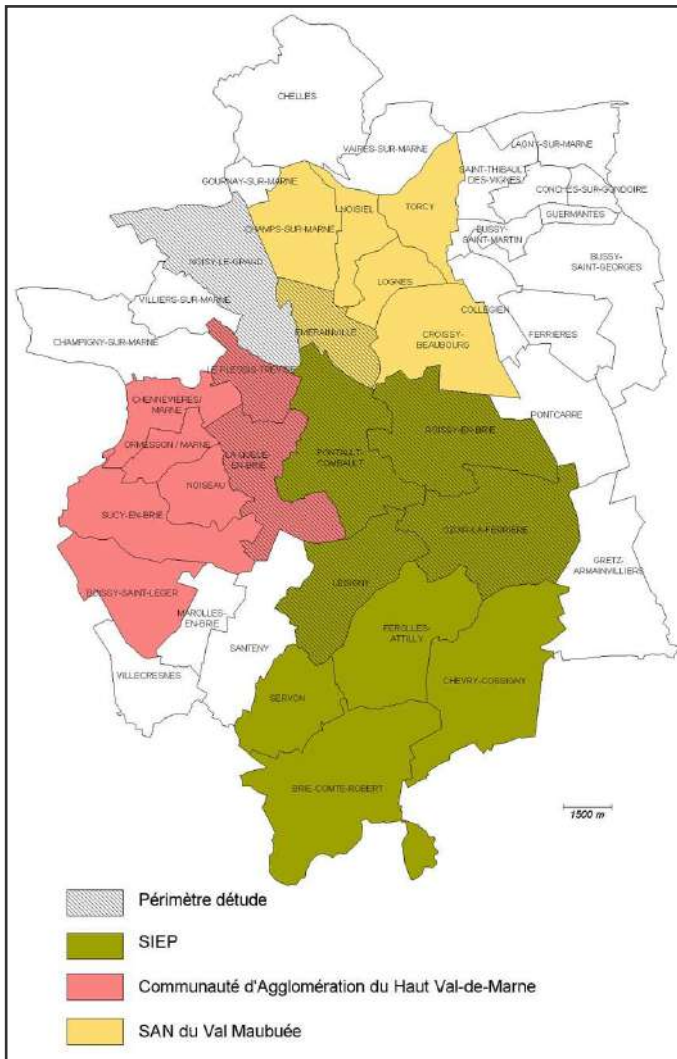
9.1 SITUATION INTERCOMMUNALE

La Seine-et-Marne est un département où l'intercommunalité à fiscalité propre est fortement développée par rapport aux autres départements d'Île-de-France (23 groupements à fiscalité propre, 3 syndicats d'agglomération nouvelle).

Ces intercommunalités regroupent 218 communes de Seine-et-Marne dans des objectifs communs propres à leur développement (économique, touristique, culturelle, environnement, cadre de vie, ...) et 43 % de la population du département résident dans un territoire intercommunal.

Aujourd'hui Pontault-Combault ne fait partie d'aucun groupement de communes à fiscalité propre et se situe par ailleurs à la limite territoriale :

- Du SAN du Val Maubuée (ville nouvelle de Marne la Vallée) composé de six communes membres (Champs-sur-Marne, Croissy-Beaubourg, Lognes, Noisiel, Torcy), il constitue par l'importance de ces zones d'activités économiques le premier pôle d'emploi de Pontault-Combault.
- De la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne regroupe 7 communes (Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Noisseau, Ormesson-sur-Marne, Le Plessis-Trévis, Sucy-en-Brie). Pontault-Combault accueille chaque jour de nombreux actifs de ces communes et ce territoire constitue le second pôle d'emploi des « actifs-résidents ».
- La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne. Celle-ci regroupe les communes de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie. Le 22 octobre 2009, un arrêté préfectoral valide la création d'une communauté d'agglomération entre Roissy et Pontault. Toutes les intercommunalités se créant au 1^{er} janvier, la CABF a donc pour date officielle de "naissance" le 1^{er} janvier 2010.



9.2 LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX EXISTANTS À PONTAULT-COMBAULT

Pontault-Combault adhère à neuf syndicats intercommunaux à vocation unique (SIVU).

Ils assurent un certain nombre de services à la population et réalisent la gestion et l'entretien de certains équipements et réseaux :

- Le syndicat d'étude et de programmation (SIEP) regroupe les communes de Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Lésigny, Ozoir la Ferrière, Férolles Attilly, Servon, Chevry-Cossigny et Brie-Comte-Robert. Constitué à l'occasion de la réalisation du schéma directeur de la Frange Ouest du Plateau de Brie, ce syndicat qui n'a d'existence que lors des périodes de révision du SCOT regroupe les communes avec lesquels Pontault-Combault a le plus de relations.
- Le syndicat intercommunal pour la réalisation, l'aménagement et l'entretien des voiries limitrophes à la Queue en Brie et Pontault-Combault.
- Le syndicat intercommunal pour l'aménagement du Morbras (Pontault-Combault - Roissy en Brie).
- Le syndicat intercommunal pour l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères de la région de Tournan-en-Brie et de la commune de Tigeaux (40 communes + Communauté de Communes du Pays du Créçois).
- Le syndicat intercommunal pour le transport scolaire (17 communes).
- Le syndicat intercommunal pour l'étude, la réalisation et la gestion d'un centre de secours : Pontault-Combault, Roissy, Ozoir la Ferrière.
- Le syndicat intercommunal pour l'alimentation en eau potable de la région du Plessis-Trévis - Pontault- Combault : Le Plessis, Pontault, La Queue en Brie.
- Le syndicat intercommunal du Lycée de Roissy en Brie : Pontault-Combault - Roissy en Brie, Ozoir, Pontcarré, Lésigny, Férolles-Attilly. Gestion des équipements sportifs et du personnel affecté aux équipements.
- Le syndicat mixte de vidéo télécommunication de l'Est Parisien : San du Val Maubuée - Pontault-Combault - Roissy en Brie.

X. LES GRANDS OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET DE POPULATION

10.1 RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE HABITAT / EMPLOIS

La commune de Pontault-Combault a connu une très forte croissance démographique au cours de la période intercensitaire de 1982–1990.

Cette tendance semble s'infléchir entre 1990 et 1999, date du dernier recensement général de la population, pour passer d'un taux de croissance annuel de 4,37 % à 2,30 %. Parallèlement à cela, et malgré un important effort de la commune pour favoriser l'emploi (création et développement de zones d'activités à l'Est du territoire notamment), le taux d'emploi a chuté, passant de 0,55 à 0,49.

La commune se doit donc de maîtriser son urbanisation tout en ayant une politique incitative à l'égard de l'emploi, par la création, l'extension ou la restructuration de zones d'activités ou l'implantation de tertiaire diffus par exemple.

Le schéma directeur propose d'atteindre à terme une population de 35 000 habitants.

10.2 LES PERSPECTIVES DE POPULATION ET DU LOGEMENT

La nécessité de maintenir la mise en chantier de 140 à 150 logements par an pour conserver une croissance modérée de la population avec un taux de croissance compris entre 0,5 et 0,7

Le tableau suivant correspond aux prévisions figurant au PLU 2006. Il donne les taux de croissance annuelle à partir des différentes hypothèses qui avaient mises en perspectives :

	1982-1990	1990-1999	H1	H2	H3
Mouvement naturel	0,61	0,99	0,5	0,5	0,5
Solde migratoire	3,76	1,30	- 0,20	0,20	0,60
Ensemble	4,37	2,3	0,30	0,70	1,1
Population 2008			33 785	35 017	36 289
Population 2015			34 501	36 769	39 177

L'évaluation sur la satisfaction des besoins en logement est établie à partir des perspectives de croissance définies antérieurement dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 19 mai 2006. Cette mise en perspective était développée à partir de 3 trois hypothèses de croissance annuelle de la population :

- H1 hypothèse basse avec une croissance annuelle de 0,30.
- H2 hypothèse moyenne avec une croissance annuelle de 0,70.
- H3 hypothèse haute avec une croissance annuelle de 1,1.

Celle-ci est développée également à partir des dernières données disponibles de l'INSEE, publiés en juin 2009 où la population totale est confirmée à 34 546 habitants.

Le recensement 2006 confirme une croissance de 0,70, soit une moyenne de 230 habitants par an sur la période, ce qui confirme l'hypothèse intermédiaire moyenne H2.

Pour l'intervalle 2006 – 2008, avec une population totale évaluée à 34 700 habitants pour la commune, la croissance est inférieure à la période précédente avec un taux de 0,22 annuel.

Selon la préfecture, 12 799 résidences principales sont recensées au 1^{er} janvier 2008, soit une projection possible de 34 557 habitants avec un taux des ménages maintenu à 2,7, ce qui correspond à l'hypothèse H2 qui avait été définie au rapport de présentation du PLU approuvé en 2006.

Nous pouvons donc considérer que **quantitativement** le nombre de logements nécessaire à l'objectif de croissance de population intermédiaire H2 a bien été atteint.

Le nombre de logements construits a permis de compenser, à la fois les logements nécessaires au desserrement des ménages, ceux détruits dans le cadre du renouvellement urbain et ceux nécessaires à la balance du mouvement naturel décès / naissances et du solde migratoire.

Sur le plan qualitatif, nous verrons dans le document que les déséquilibres du parc au niveau de la répartition des logements suivant leur type et leur taille, continuent de perdurer.

La prédominance de logements en maisons individuelles continue de se maintenir par rapport aux logements en collectifs.

La proportion des locataires / propriétaires reste inchangée. Les grands logements 4 et 5 pièces continuent d'être surreprésentés dans le parc pavillonnaire au détriment du collectif.

Par rapport au diagnostic précédent, le renouvellement urbain est engagé. La production de logements nouveaux se réalise en remplacement de pavillons le long des rues

principales et dans des opérations d'ensemble en substitution des dernières zones d'activités intraurbaines.

Sur le plan du logement social, l'obligation d'atteindre les 20% du parc du logement selon la loi SRU n'est toujours pas atteinte, toutefois les opérations engagées dans le cadre des plans triennaux définis par la préfecture tendent à diminuer progressivement le déficit du nombre de logements sociaux.

Les objectifs quantitatifs sont définis à partir des hypothèses de développement concernant l'évolution de la population.

Ils permettent de cerner quantitativement les besoins en logement et en équipement, d'appréhender les perspectives d'évolution de l'emploi, tout en tenant compte la structure urbaine existante et ses capacités d'accueil.

L'horizon retenu pour établir ces hypothèses d'évolution était l'année 2008 (la poursuite de la tendance étant prolongée pour information jusqu'en 2015).

Les propositions étaient effectuées à partir des tendances observées.

Il est à noter que la partie Est de la commune est uniquement occupée par des activités agricoles, commerciales, artisanales, les seuls logements du secteur étant les fermes et éventuellement les logements de gardiennage des locaux d'activités.

RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE HABITAT / EMPLOIS

La commune de Pontault-Combault a connu une très forte croissance démographique au cours de la période intercensitaire de 1982 à 1990.

Cette tendance semble s'infléchir entre 1990 et 1999, date du dernier recensement général de la population, pour passer d'un taux de croissance annuel de 4,37 % à 2,30 %.

Parallèlement à cela, et malgré un important effort de la commune pour favoriser l'emploi (création et développement de zones d'activités à l'Est du territoire notamment), le taux d'emploi a chuté, passant de 0,55 à 0,49.

La révision du Schéma Directeur de la Frange Ouest exprimait la volonté du syndicat intercommunal d'amener progressivement son territoire vers un équilibre habitat / emploi, ou tout du moins s'en rapprocher. Cet objectif commun à l'ensemble des communes concernées, et déjà exprimé dans le SDRIF, s'applique donc à Pontault-Combault.

Pour ce faire, la commune se doit de maîtriser son urbanisation tout en ayant une politique incitative à l'égard de l'emploi, par la création, l'extension ou la restructuration de zones d'activités ou l'implantation de tertiaire diffus par exemple. La création récente (2002) d'un service « emploi et action économique » au sein de la mairie répond à cette volonté.

Le schéma directeur proposait d'atteindre à long terme une population de 35 000 habitants, avec un objectif retenu pour 2015 de 33 000 habitants. Il convient de noter que ces

perspectives étaient sous-évaluées par rapport aux besoins de la commune. Le Schéma Directeur local est d'ailleurs en révision.

LES PERSPECTIVES DE POPULATION

Il est important de connaître les objectifs de population sur lesquels se basait l'élaboration du PLU afin d'une part de mesurer la croissance à venir à l'échelle de la ville, et d'autre part de constater l'évolution du rapport habitat / emploi.

Trois hypothèses avaient été établies à partir d'une variation des composantes de l'évolution démographique. Cette variation portait principalement sur le solde migratoire, l'intervention communale sur le mouvement naturel étant peu crédible.

Le tableau suivant donne les taux de croissance annuelle à partir de ces différentes hypothèses définies en 2006 lors de l'élaboration du PLU :

	Période		Hypothèses			1
	1982-1990	1990-1999	H1	H2	H3	
Mouvement naturel	0,61	0,99	0,5	0,5	0,5	
Solde migratoire	3,76	1,3	-0,2	0,2	0,6	
Ensemble	4,37	2,3	0,30	0,70	1,10	
Population 2008			33785	35017	36289	
Population 2015			34501	36769	39177	

Projection PLU 2006
établies sur le
recensement 1999

Données
recensement
2006

Ces hypothèses permettaient de développer trois variantes d'évolution :

- Un scénario « bas » s'appuyant sur l'hypothèse H1 et supposait un frein du développement actuel, avec un sol migratoire négatif.
- Un scénario « moyen » s'appuyant sur l'hypothèse H2 avec un sol migratoire légèrement positif.
C'était semble-t-il l'hypothèse la plus réaliste au regard des disponibilités foncières tout en correspondant à une bonne maîtrise de l'évolution.
- Un scénario « haut » s'appuyant sur l'hypothèse H3 présentait un solde migratoire divisé par deux par rapport à la période précédente.

Quelque soit l'hypothèse retenue, notons que le nombre d'habitants en 2015 est supérieur à celui envisagé dans le schéma directeur.

Des données nouvelles issues de la publication de recensement de population INSEE de 2006 vient d'être publié sur le site officiel en juin 2009. Ce sont donc les données les plus récentes qui vont permettre de mesurer les indications évoquées précédemment.

LA POPULATION GLOBALE

La ville de Pontault Combault comptait selon le recensement de 1999 : 32 886 habitants.

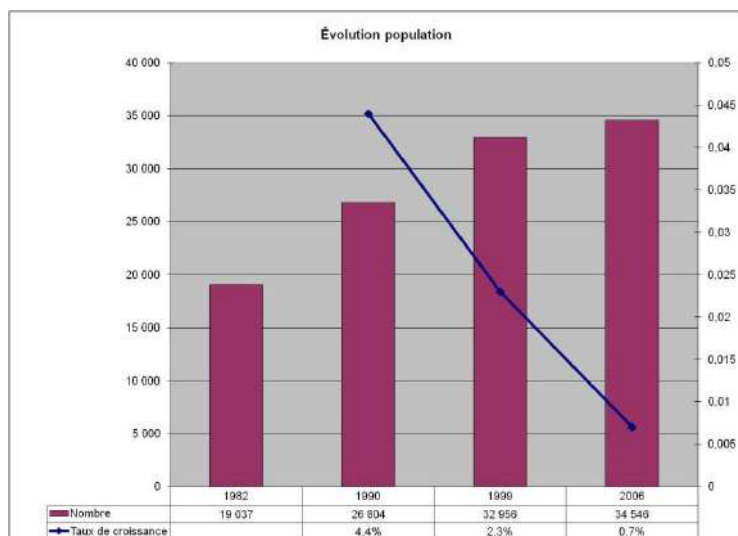
La population légale 2006 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2009 est de 34 798 habitants (12 798 ménages, 11 611 en 1999) dont 252 comptés à part soit une population communale proprement dites de **34 546**.

Sur la période 1999 – 2006, le taux annuel de croissance de 0,7 est bien confirmé. Les objectifs de croissances fixés en H2 hypothèse moyenne sont confirmés.

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

La croissance de la population forte dans la période 1982 – 1999 s'est ralentie pendant la période 1999 – 2006 avec un taux annuel de 0,7.

Elle correspond à l'hypothèse. H2 définie précédemment avec un taux annuel de 0,7 pour une population totale en 2006 de 34 546 habitants.



Ceci confirme l'hypothèse de projection intermédiaire entre H1 et H2 évoquée précédemment qui prévoyait en scénario « bas » 33 785 habitants en 2008 et 35 017 habitants en 2008 en scénario « moyen » ; l'hypothèse « haute » de 36 289 n'est donc pas atteinte.

LES PERSPECTIVES POUR LES LOGEMENTS

Dans le cadre des hypothèses précédentes, trois hypothèses d'évolution du parc de logement à construire avaient été établies à l'aide de plusieurs paramètres : pour passer de la population totale à la population des résidences principales, la population des collectivités (estimée à 200 personnes, elle était de 179 en 1999) avait été enlevée,

- il avait été retenu une diminution de la taille des ménages avec un taux de 2,70 (2,80 en 1999). S'il était souhaité de retenir un taux plus faible, le nombre de logements à construire aurait été plus élevé,
- le même taux a été appliqué au calcul du desserrement de la population actuelle,
- l'estimation du nombre de résidences principales secondaire avait été fixé à 150,
- le nombre de logements vacants avait été fixé de manière à ce que leur part dans l'ensemble du parc légèrement inférieur au niveau actuel (4 %),
- le taux annuel de renouvellement du parc entre 2000 et 2008 avait été fixé à 0,5 % / an soit légèrement supérieur à celui de la période 1990 – 1999 (0,04).

Ces trois hypothèses sont présentées dans le tableau ci-après :

Ainsi, pour satisfaire les besoins en logements dus à la croissance des ménages et à l'accueil de populations extérieures, la commune devait construire :

- entre **647** et **1 615** logements entre **1999** et **2008**,
- soit un rythme de construction de 81 à 202 logements par an. Il a été pour la période 1999-2006 de 140 logements / an.

Le tableau montre que l'augmentation des résidences principales qui est passé de 11 622 à 12 735 en 2006, soit une augmentation de 1 113 résidences principales. Il montre également que le nombre de logements total est passé de 12 516 à 13 459, soit une augmentation de 943 logements. La différence entre résidences principales et nombre de logements s'explique par la variation des résidences secondaires et logements vacants.

Le nombre de logements mis en chantier défini au tableau n°2 a donc été légèrement supérieur à 140 logements par an, ce qui a permis de compenser les logements détruits dans le cadre du renouvellement du parc. Il a également permis de compenser les

logements liés au desserrement des ménages avec effectivement 2,7 personnes par résidences principales pour 2,82 en 1999. La croissance de population, avec un taux de 0,7, s'approche de l'hypothèse intermédiaire H2 évoquée précédemment.

En ce sens, le nombre de logements mis en chantier de 140 logements / an a bien répondu quantitativement aux objectifs H2 définis au PLU approuvé en 2006.

	1990	1999	1999-2008			2006
			H1	H2	H3	
Population totale	26804	32886	33785	35017	36289	34546
Population résidences principales	26367	32774	33585	34817	36089	34385
Nombre de personnes par logeme	3,07	2,82	2,7	2,7	2,7	2,71
Résidences principales	8589	11622	12439	12895	13366	12735
Résidences secondaires	201	179	150	150	150	104
Logements Vacants	406	715	498	516	535	620
Total Logements	9196	12516	13086	13561	14051	13459
Projection PLU 2006 établies sur le recensement 1999						Données recensement 2006

	1982 1990	1990 1999	1999-2008		
			H1	H2	H3
Augmentation du nombre de RP	2 358	3 015	828	1 284	1 755
Augmentation du parc total	2 372	3 302	581	1 056	1 546
Logt nécessaires à l'accueil de la population	2 407	2 272	300	757	1 228
Logements nécessaires au desserrement	-49	743	528	528	528
Augmentation RS + LV	14	287	-246	-228	-209
Taux de renouvellement du parc	1,00	0,04	0,50	0,50	0,50
Logements nécessaires au renouvellement du parc	548	29	65	67	69
Total des logements à construire	2 920	3 331	647	1 123	1 615
Nombre de logements à construire / an	365	367	81	140	202

LES ENJEUX DU PLU

Depuis les années '70, Pontault-Combault a connu une expansion considérable : de 9 000 habitants en 1968 à 33 000 en 1999 et 34 546 en 2006.

À ce quasi-quadruplement succède désormais une situation d'équilibre qui marque la fin de ce qu'il convient d'appeler « la période pionnière ».

L'ensemble des rubriques du diagnostic peuvent être lues à la lumière de cette transition :

- 1 Au plan **démographique**, la croissance de la population se ralentit (+0,70 par an de 1999 à 2006, +2,30 % par an de 1990 à 1999 contre + 4,37 % de 1982 à 1990), à cause de l'affaiblissement du solde migratoire (+ 1,30 % par an de 1990 à 1999 contre +3,76 % pour la période précédente) et elle se ralentit encore plus entre 1999 et 2006 avec +0,9 pour le solde naturel et -0,3 pour le solde migratoire.

Si le taux de natalité progresse encore (+ 1,57 % par an pour 90-99 et +1,50% en 2006), c'est en raison de la jeunesse de la population venue à Pontault-Combault dans la période précédente.

Dans ces conditions, le ralentissement de l'arrivée de jeunes ménages à Pontault-Combault entraînera à l'avenir une décrue de ce taux et le vieillissement à terme de la population est inéluctable en l'absence de nouvelles arrivées massives de population.

Les prévisions d'évolution de la population réalisées dans le cadre du présent diagnostic actualisé soulignent cette réalité et continuent d'envisager une population allant de 35 017 à 36 300 habitants à l'horizon 2008 selon les hypothèses moyenne et haute. Selon la préfecture, la population en 2008 est de 34 557, ce qui est toutefois légèrement en-dessous de la fourchette évoquée.

- 2 Au plan **résidentiel**, avec 140 logements construits en moyenne, le rythme de production de logements baisse encore également, mais dans des proportions faibles (+3,5 % de 1990 à 1999 contre 3,8 % de 1990 à 1999), en raison du « desserrement », lui-même lié à l'augmentation du confort des logements (nombre de pièces par occupant), qui a utilisé 22 % des logements construits (soit 651 unités de 1990 à 1999), l'accueil de populations nouvelles ayant mobilisé 78 % des constructions.

Le dynamisme maintenu de la construction perdure, mais la raréfaction des grands terrains disponibles conduira dans les années à venir à une diminution sensible des mises en

chantier d'immeubles sur des grandes parcelles inoccupées. Ce sont plutôt les constructions nouvelles dans le cadre du renouvellement urbain qui vont prédominer.

La Commune de Pontault-Combault entre donc dans une nouvelle phase de son urbanisation, marquée par la fin rapide des grandes opérations de substitution des terrains agricoles et, globalement, par une diminution progressive des réserves foncières.

Ce sont bien les constructions en substitution des pavillons le long des rues et des dernières zones d'activités intraurbaines qui vont désormais caractériser le renouvellement urbain.

- 3
 Au plan **qualitatif**, la construction de maisons individuelles reste équivalente, voire légèrement supérieure à celle des appartements.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	13 459	100,0	12 505	100,0
Résidences principales	12 735	94,6	11 611	92,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	104	0,8	179	1,4
Logements vacants	620	4,6	715	5,7
Maisons	7 620	58,1	7 262	58,2
Appartements	5 545	41,2	5 023	40,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le développement de grands logements dans les maisons continue de prédominer sur ceux réalisés en appartements collectifs dont la proportion a diminué dans la période 1999-2006.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	12 735	100,0	11 611	100,0
1 pièce	1 074	8,4	952	8,2
2 pièces	1 634	12,8	1 573	13,5
3 pièces	2 359	18,5	2 256	19,4
4 pièces	3 310	26,0	3 168	27,3
5 pièces ou plus	4 359	34,2	3 662	31,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En proportion, avec 8 328 propriétaires et 4 210 locataires, le nombre de propriétaires a très légèrement augmenté par rapport à la situation 1999 où ils représentaient 7 411 propriétaires pour 3 931 locataires.

Les besoins concernent donc toujours le parc locatif avec la construction de logements plus diversifiés au niveau de leur taille, notamment les moyens et grands logements qui continuent d'être sous-représentés.

Concernant le **logement social**, la préfecture de Seine-et-Marne a actualisé les données concernant la ville de Pontault-Combault avec les données suivantes :

- Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008 : 1 936.
- Nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2008 : 12 799.
- Pourcentage de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008 : 15,1%.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements

	1968	1975	1982
Ensemble	3 325	5 734	6 831
Résidences principales	2 773	5 064	6 238
Résidences secondaires et logements occasionnels	441	316	240
Logements vacants	111	354	353

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

- Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20% de résidences principales : 624.

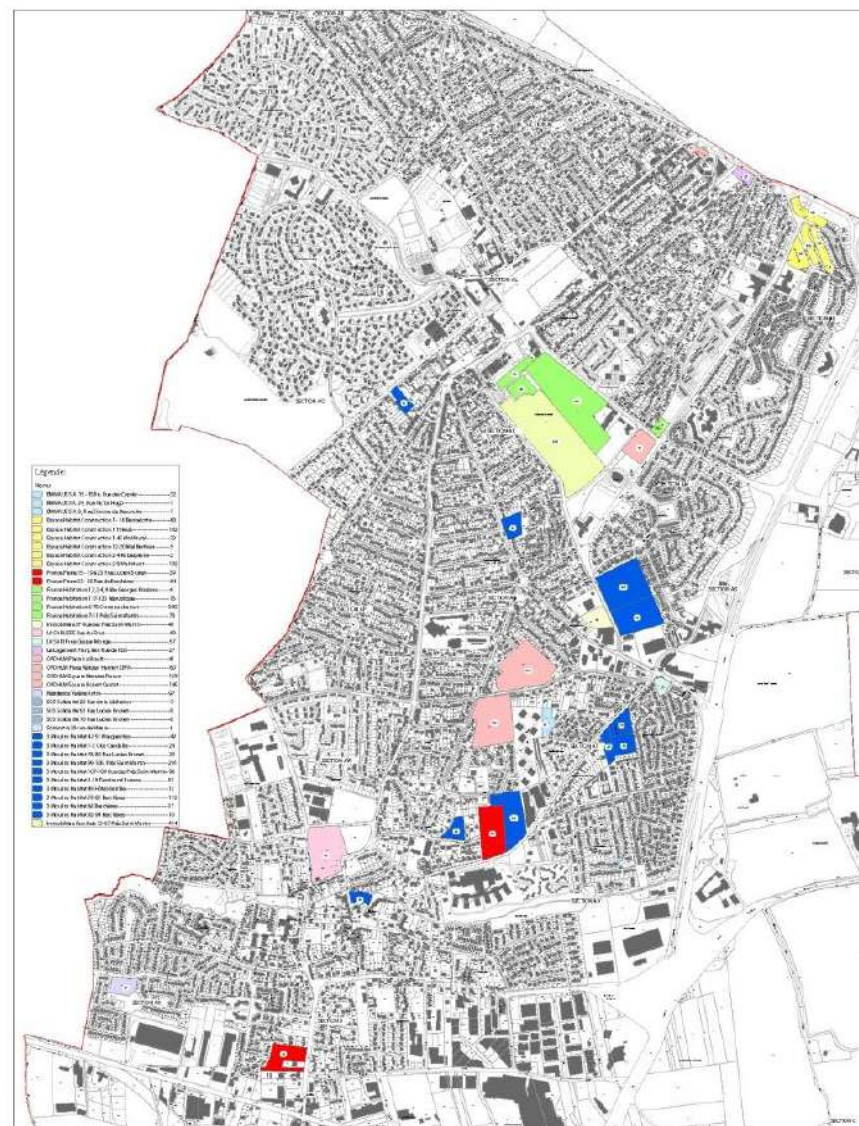
Le taux de logements sociaux étant inférieur à 20%, les dispositions de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) s'applique à la commune.

L'objectif triennal défini par la préfecture pour la période 2008-2010 est de réaliser 102 logements locatifs sociaux.

Selon le recensement communal et au regard des efforts de construction en cours, le nombre de logements sociaux réalisés au 1^{er} janvier 2010 sera de **2 384**.

Les objectifs du plan triennal 2008-2010 sont donc assurés ; la ville de Pontault disposera d'un excédent pour aborder la période triennale suivante.

LOCALISATION LOGEMENTS SOCIAUX AU 04 AOÛT 2009



• 4 La tendance engagée pour le logement

Celle-ci peut être établie à partir de la délivrance des permis de construire et des déclarations d'achèvement de travaux, documents en possession du service urbanisme de la commune.

Pour la période récente 2006 à 2009, les données sont les suivantes :

Tableau de suivi des logements

Année	Nombre de logements autorisés	Nombre correspondant de logements livrés, constatés en 2009
2006	925	925
2007	140	16
2008	151	0
2009	77	0
Total	1293	941

Tout d'abord, ce tableau met en évidence un nombre exceptionnellement élevé de logements autorisés en 2006 qui correspond à ce que l'on peut appeler « l'effet PLU ». L'année 2006 est celle où le PLU s'est substitué au POS antérieur et a rendu possible le dépôt de permis de construire à la fois d'opérations d'ensembles importantes et d'opérations plus ponctuelles de petits collectifs le long des rues principales de la ville.

Sur les 925 logements autorisés en 2006, on dénombre :

- 620 logements qui correspondent aux 3 opérations importantes de la rue des Prés Saint Martin avec 290 logements, de la rue des Berchères avec 270 logements et de la rue Lucien Brunet avec 140 logements.

- 305 logements issus de diverses opérations de petits collectifs le long des rues principales en substitution du parcellaire pavillonnaire et des constructions pavillonnaires.

L'analyse des permis de construire 2006 correspond donc à deux types de renouvellement urbains différents :

- Les opérations d'ensembles importantes.
- Les opérations ponctuelles de renouvellement urbain le long des rue principales en substitution du parcellaire pavillonnaire.

L'année 2006 est exceptionnelle car elle a compensé les 3 années précédentes où le nombre de logements collectifs autorisés a été quasiment nul du fait de l'absence de disponibilités foncières dûes au règlement du POS antérieur.

Le tableau montre ensuite un retour à la régularité pour les années 2007 et 2008 où le nombre de permis de construire a été respectivement de 140 et 151 logements par an.

L'analyse de ces permis de construire 2007-2008 montre qu'il s'agit essentiellement de petites opérations de logements collectifs en substitution du parcellaire pavillonnaire le long des voies urbaines principales où les dispositions du PLU permettent une densité plus importante.

L'année 2009 marque à nouveau un ralentissement du nombre de logements autorisés, certainement lié, non pas à l'absence de disponibilités foncières, mais plutôt conjoncturelle. On peut donc considérer qu'à l'exception de l'année 2006 qui a pour partie compensé la faiblesse du nombre de logements autorisés antérieurs dû à l'absence de réserves résultant des dispositions du POS, **la tendance engagée annuelle est de 140 à 150 logements autorisés.**

Conformément aux orientations générales du PLU, la construction de logements se réalise désormais non plus en substitution des espaces naturels ou agricoles mais bien dans le cadre d'un renouvellement urbain qui est engagé.

La pression foncière va donc continuer de s'exercer à la fois le long des voies principales, ce qui permettra la substitution de parcelles pavillonnaires en logements collectifs : ce sont les zones UB actuelles du PLU et sur les dernières activités économiques insérées dans le tissu résidentiel où des opérations d'ensembles sont susceptibles d'être réalisées : ce sont les zones UD.

Dans la mesure où les grands équilibres entre espaces naturels, agricoles et urbains sont définis, que les tissus pavillonnaires des quartiers traditionnels sont à préserver à la demande des habitants, les enjeux du débat sur la satisfaction des besoins en logements vont continuer de s'exercer principalement sur les quartiers disposant de capacité de mutation.

Les enjeux du débat sur la satisfaction des besoins en logement pour garantir une croissance modérée et une meilleure diversification des logements vont devoir prendre en compte les besoins exprimés lors des concertations. Les habitants ont émis le souhait d'une meilleure intégration des constructions nouvelles, voire même une diminution de celles-ci le long des rues principales.

Un nouvel équilibre doit être désormais trouvé au sein de la zone urbaine afin continuer de permettre ce renouvellement urbain nécessaire tout en répondant aux aspirations des habitants de mieux maîtriser ces évolutions.

- **5 Hypothèse pour 2015**

Le mise en œuvre du PLU doit permettre le maintien d'un renouvellement urbain modéré afin de maintenir une légère croissance de la population avec un taux annuel compris entre 0,5 et 0,7 qui devrait porter la population totale à l'horizon 2015 d'environ 36 000

XI. LA PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La problématique du **renouvellement urbain**, qui, jusque-là, compte tenu du jeune âge du parc résidentiel et d'activité, était naturellement peu présente antérieurement. Elle s'est désormais développée.

Pour la période 1990/99, le renouvellement du parc de logements n'a concerné que 0,9 % des logements, soit 29 unités en 9 années... contre 549 unités dans la période 1982/1990. Les besoins en renouvellement, de faible niveau en règle générale, ont été manifestement couverts dans la période antérieure à 1990. Pour la période 1990 – 2006, son développement s'est accru le long des axes principaux.

En l'absence de besoin d'opérations importantes de renouvellement urbain, l'action de **détail sur le cadre bâti** pourra être envisagée, dans la triple perspective d'une amélioration du confort des logements, du maintien du parc résidentiel à un niveau élevé et d'un approfondissement de la mixité sociale par la poursuite de l'effort de construction de nouveaux logements situés dans le parc social.

Notons cependant qu'un début d'adaptation de l'effort constructif de la commune à la nouvelle situation foncière est perceptible : pour la première fois, les logements collectifs livrés sont en nombre nettement supérieur à celui des logements individuels (1 843 contre 1 088 pour la période 1990/99) : le marché a réagi à la situation de pénurie foncière et force est de constater que cette nouvelle offre locative a correspondu aux attentes des accédants à la propriété et des investisseurs, la commercialisation de ces logements collectifs ayant été un succès...

En revanche, le renouvellement urbain concernant les **activités commerciales, industrielles et de service** est une priorité compte tenu de la baisse du taux d'emploi.

Pour les activités économiques, les enjeux sont évidemment la dynamisation de l'emploi local, à la fois pour ce qui concerne les entreprises du centre-ville (commerces et activités diverses/économie résidentielle), et celles des zones d'activités de droit ou de fait (entreprises industrielles, commerciales ou de services), dont certaines présentent une obsolescence réelle.

Dans ce cadre, la mutation des zones des Berchères du Pré-Fusé et des Prés-Saint-Martin, et surtout **la requalification, le long de la R.N. 4, des zones de Bois-Notre-Dame**

et du Pavé de Pontault représentent les seules possibilités d'une amélioration notable du taux d'emploi à moyen terme.

La problématique du **renouvellement urbain**, avec ses dimensions économiques, sociales, urbaines, doit également être vue comme un aspect de **l'amélioration qualitative du cadre de vie**, préoccupation déjà ancienne à Pontault-Combault, mais qui acquiert aujourd'hui un statut nouveau : l'analyse de l'état initial de l'environnement abordera dans le détail ces questions qui sortent du cadre du diagnostic stricto sensu.

Les questions relatives à la qualité de la vie, à la qualité du cadre bâti, des espaces publics, des parcs d'activité, à celle de la diversité sociale, avec ce qu'elles appellent d'actions de détail, sont caractéristiques du moment actuel de l'évolution de la commune de Pontault-Combault.

Le diagnostic conduit en effet à souligner le point d'inflexion de cette évolution, tout en rappelant qu'il s'agit là d'un processus sur la longue durée dont les données fournies dans le présent document ne font qu'esquisser l'amorce.

En effet, du point de vue de l'urbanisme et de l'aménagement, qui est en propre le domaine de compétence du P.L.U., il s'agit à cette étape de **préparer les conditions d'un développement qualitatif** à l'horizon 2008 – horizon vraisemblable des P.L.U. actuels et délai opératoire des évolutions sociales et économiques qui correspond mieux aux évolutions démographiques et sociétales d'une commune.

Le diagnostic conduit à considérer que la commune de Pontault-Combault atteint progressivement son **point d'équilibre**.

Les données de ce diagnostic, qui montrent l'émergence d'un certain nombre de dysharmonies dans le développement de la commune, notamment au plan

économique, fournissent également les termes de l'enjeu majeur du présent P.L.U. : préparer les conditions, dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement, pour que ce point d'équilibre débouche sur un **équilibre dynamique et qualitatif**.

2. ÉTUDE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Alisea – Claire Bailly

I. LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Pontault-Combault (voir carte 1) est située au Nord-Ouest du département de Seine et Marne, à la limite du Val de Marne et à 24 km de Paris. Son territoire couvre une superficie de 1360 ha dans la continuité de l'urbanisation parisienne, et appartient à la Ceinture Verte définie dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, au début de la zone rurale. Pontault-Combault se trouve à l'articulation entre la zone urbaine et la zone périurbaine. La commune est limitée :

- au Sud par la Forêt domaniale Notre Dame,
- à l'Ouest par les agglomérations du Plessis-Tréville et de la Queue en Brie et par quelques terres agricoles
- au Nord par la voie ferrée et le bois St Martin

Par contre sa limite côté est s'inscrit dans une continuité agricole et boisée avec les communes voisines Roissy en Brie et Ozoir la Ferrière.

Le territoire communal est composé de plusieurs entités.

La zone urbanisée, l'agglomération proprement dite de Pontault-Combault, est nettement limitée au nord par la voie ferrée, à l'Est par la Francilienne, au sud par la RN4 et elle s'inscrit à l'Ouest dans la continuité urbaine de l'agglomération parisienne via la Queue en Brie et le Plessis Tréville. Quelques espaces agricoles subsistent enclavés dans l'espace urbain. Cette zone urbanisée se constitue de plusieurs entités :

- deux centres anciens, Pontault et Combault,
- des zones résidentielles du début du XXe siècle, le Val du Muguet, le Bouquet,
- de zones résidentielles plus récentes,
- de zones d'activités enclavées dans le tissu urbain.

Deux entités au sud de la RN4 – RD604 s'identifient bien :

- à l'ouest une zone agricole qui a été réduite par des zones d'urbanisation récente (lieu-dit la Tête de Buis et le Pavé de Pontault)
- à l'est de la N104 une partie de la Forêt domaniale Notre Dame

Une légère frange au Nord de la Voie ferrée, est constituée d'un bois adossé à une zone d'activité.

L'espace à l'Est de la Francilienne, jusqu'à présent à dominante agricole et boisée, ouvrant vers l'est rural de l'Île-de-France se compose d'une mosaïque plus complexe :

- une partie de la Forêt domaniale Notre Dame, la Garenne de Pontillault
- l'espace agricole de la Garenne
- le hameau de Pontillault
- la zone agricole du Pré St Martin et des Friches
- le Hameau des Berchères
- des activités (zone d'activité de Pontillault, rue Jean Cocteau)
- le Bois des Berchères (bois privé)

Ce diagnostic fait ressortir les éléments de l'état des lieux utiles pour une réflexion à l'échelle communale et validés au travers de la concertation.

Il permet de faire ressortir les enjeux environnementaux et paysagers du territoire. Ces enjeux doivent être mis en perspective avec les enjeux sociaux et économiques de la commune.

II. ASPECTS PHYSIQUES

2.1 LE RELIEF

Pontault-Combault est situé à l'extrémité Ouest du Plateau de Brie. Ce vaste plateau dont l'altitude moyenne est relativement constante (125 m) est bordé à l'ouest et au nord par la Vallée de la Marne et, au Sud, par celle de la Seine. Le plateau est entaillé par endroit par les vallées des rus et rivières affluents de la Marne.

Sur la commune, le plateau présente une altitude moyenne de 100 m et est creusé au sud par la vallée du Morbras ainsi que plus légèrement par ses affluents, les rus de Longuiolle et de la Patrouille.

L'altitude la plus élevée du territoire communal est de 111 m en deux points : au coin du bois de l'Érable à la limite avec Ozoir-la-Ferrière et à la pointe nord-ouest en limite d'Émerainville. Le point le plus bas est de 88 m dans la vallée du Morbras à la limite de la Queue-en-Brie.

Cette topographie a cependant été remaniée et modifiée par les déblais remblais liés à la réalisation des grandes infrastructures (Francilienne et principaux échangeurs).

LE CLIMAT

Le climat de la région est un climat de type océanique avec une légère influence semi continentale.

Les données ci-après indiquent les grandes tendances du climat sur Pontault-Combault à la fin du XXe siècle. Les perturbations actuelles du climat au niveau mondial, doivent inciter à une grande prudence quant aux extrapolations possibles.

2.1.1 ANÉMOMÉTRIE

Les vents dominants sont de régime ouest et sud-ouest avec une présence, variable selon les saisons, de vents soufflant nord/nord-est (surtout en hiver). Sur les plateaux, rien ne fait obstacle au vent. En revanche les vallées et vallons sont mieux protégés.

2.1.2 TEMPÉRATURES

Les minima se situent en janvier et février (moyennes de 2°C en janvier et de 1,7 °C en février, sur 10 ans, de 1988 à 1997). Ce sont les mois où les jours de gel sont les plus importants (environ 10 jours).

Les maxima se situent en juillet et août (moyennes de 25 ° C et 25,5 °C pour chacun de ces mois sur 10 ans de 1988 à 1997).

2.1.3 INSOLATION, BROUILLARD, GRÊLE ET NEIGE

Le nombre d'heures d'ensoleillement par mois croît régulièrement entre l'hiver et l'été pour atteindre un pic maximum en juillet.

Le nombre de jours de brouillard est faible malgré un accroissement entre septembre et février. Ces brouillards apparaissent surtout au niveau des vallées ou à proximité des zones boisées où sont également observées des températures plus basses que sur les zones plus dégagées.

Le nombre de jours d'orage est également faible (1,5 jours/mois en moyenne par an, de 1988 à 1997). Il en est de même pour les jours de grêle (0,1 à 0,3 jours par mois) et les jours de neige (8 jours en moyenne par an avec un pic en février).

2.1.4 PRÉCIPITATIONS

La pluviométrie moyenne mensuelle est répartie de manière relativement homogène sur l'année avec cependant de légères baisses en mars et en août. Des variantes importantes peuvent être cependant enregistrées d'une année à l'autre. Ainsi les années 1988 et 1996 présentent les variations suivantes :

- en 1988, année pluvieuse, il est tombé 878 mm d'eau dans l'année avec de fortes pointes en janvier (137,6 mm), mai (143,7 mm) et en juillet (117,2)
- en 1996, année de sécheresse, il tombé seulement 525 mm d'eau dans l'année avec un pic en août (99 mm)

Cette pluviométrie est caractéristique des influences climatiques que subit cette région : dominante océanique apportant des pluies fines et régulières avec des influences continentales à l'origine de périodes de froid ou de chaleur relativement sèches ou ponctuées d'orages. Du fait des orages, en juillet et en août, les pluies peuvent être importantes mais elles restent courtes.

2.2 GÉOLOGIE, PÉDOLOGIE, HYDROLOGIE

2.2.1 GÉOLOGIE

La commune de Pontault-Combault se situe à l'extrémité Ouest du Plateau de Brie.

Sur la commune, le plateau est recouvert de limons des plateaux dont l'épaisseur est en général de l'ordre de 1,5 m à 2m mais elle peut dépasser 3 m.² Ces limons formés par des dépôts hétérogènes comprenant notamment des complexes d'argiles et de sables quartzeux à concrétions calcaires ou ferrugineuses.

Le Morbras a entaillé le plateau laissant apparaître sur les flancs de sa vallée les couches sous-jacentes, soit de haut en bas :

- Les sables de Fontainebleau constituent les éminences du plateau de Brie, ils n'apparaissent qu'au sud du Morbras (Garenne de Pontillault).
- Des argiles, meulière et calcaires (Argile à meulière et Calcaire de Brie, formation dite de Brie, d'une profondeur de 4 à 7 m) sont présentes sous les limons et affleurent dans quelques zones de la commune (au nord de la gare, au sud du Val du Muguet, à proximité de l'Hôtel de Ville, aux abords de la RD 21 entre la Croix St Claude et la Lièvrerie ainsi qu'entre les Chardons et les Berchères).
- Cette formation de Brie repose sur des argiles. Tout d'abord les Argiles vertes, où l'élément argileux de couleur verte domine très nettement avec des concrétions marno-calcaires disséminées dans la masse (épaisseur de l'ordre de 5m). Un banc de marnes blanchâtre de 30 à 40 cm d'épaisseur s'intercale sur la partie supérieure. Les Argiles vertes reposent sur des argiles feuilletées verdâtres à brunâtres de 1 à 2 m d'épaisseur, les Glaises à Cyrène.
- Dans la partie aval de la Vallée du Morbras, apparaissent en dessous les Marnes blanches de Pantin (formation marno-calcaire d'une profondeur de 4 à 7 m) puis les Marnes bleues d'Argenteuil, beaucoup plus argileuses, d'une épaisseur d'environ 8 à 10 m.

Ces formations reposent sur le Calcaire de Champigny dont la profondeur ne lui permet pas d'affleurer sur le territoire communal. Il présente une épaisseur de 40 à 45 m et n'affleure qu'en vallée de l'Yerres.

Le fond de vallée est recouvert par des alluvions argilo-limoneuses.

² BRGM, 1971, Carte géologique de la France au 1/50 000, Lagny XXIV-14, 2^e édition

et Société BOIRE, 10 rue Victor Hugo, 78470 St Rémy les Chevreuse, avril 2000, étude hydrogéologique et pédologique pour l'implantation d'un nouveau cimetière à Pontault-Combault, 12 p

2.2.2 PÉDOLOGIE

Les limons des plateaux portent des sols hydromorphes (soumis à un engorgement temporaire en période hivernale, nappe des limons). Ce sont des sols bruns, lessivés, neutres. Ils ont nécessité d'importants travaux de drainage et des apports d'amendements calciques pour être mis en valeur d'un point de vue agricole. Mais sous cette condition, ils donnent des sols riches qui se prêtent à la culture intensive, de céréales, de betteraves et d'oléagineux.

Les sols des coteaux sont plus divers, en fonction des variations des couches affleurantes.

Le fond de vallée, fortement hydromorphe, était traditionnellement cultivé en prairie humide ou laissé en végétation naturelle.

2.2.3 HYDROGÉOLOGIE

L'alternance de terrains perméables et imperméables a permis la création de nappes. L'imperméabilité n'étant jamais totale, ces différentes nappes sont plus ou moins en relation entre elles et avec la rivière. Ici la présence de couches argileuses très peu perméable limite fortement les échanges.

Les différentes nappes sont, de haut en bas :

- nappe des limons, temporaire surtout de novembre à avril, à l'origine des mares de plateau, s'écoule dans les drains agricoles
- nappe de la formation de Brie retenue par les argiles vertes, fortement polluée ; elle alimente les sources affleurant sur les versants et le Morbras ; au sud-est de la RN 4 elle s'écoule du sud vers le nord ; son niveau piézométrique à cet endroit est rencontré à une altitude de + 100/102 m soit à environ 1 à 3 m sous le niveau du sol.³
- nappe du Calcaire de Champigny ; cette nappe est en relation avec la Marne ainsi qu'avec la nappe des marnes blanches de Pantin ; de ce fait elle reste de qualité médiocre (forte teneur en nitrates) et présente un niveau pouvant subir de fortes baisses ; sur le territoire communal, elle est protégée par la couverture des Marnes supra gypseuses

Des captages d'eau pour la consommation d'eau potable existaient mais ont été abandonnés, les nappes superficielles subissant des pollutions d'origine diverse. Ces captages correspondaient à des puits dans la nappe ou à des sources. Certains puits ont été remblayés.

Les réseaux d'eau potable sont gérés dans le cadre du SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable) Région Plessis Trévis Pontault par la SFDE (Société Française de distribution d'eau). Ils sont alimentés par l'usine de potabilisation d'Anet sur Marne, ainsi que par trois forages situés sur la commune de Torcy, qui captent l'eau dans le sous-sol profond, dans la nappe du Calcaire lutétien et dans celle des Sables de l'Yprésien (couches n'affleurant pas sur le territoire communal).

³ Société BOIRE, 10 rue Victor Hugo, 78470 St Rémy les Chevreuse, avril 2000, étude hydrogéologique et pédologique pour l'implantation d'un nouveau cimetière à Pontault-Combault, 12 p

2.2.4 HYDROLOGIE ET GESTION DES EAUX DE SURFACE

Le zonage d'assainissement de la commune de Pontault-Combault a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2005. Il concerne à la fois les eaux de ruissellement, les eaux pluviales et les eaux usées. Les études qu'il comporte, précisent les données ci-dessous. Ce schéma s'appuie sur les différentes études menées depuis 1993 sur le Morbras et son bassin versant.⁴

Le système d'assainissement actuel est constitué de réseaux unitaires (UN) qui collectent à la fois des eaux usées et les eaux de pluie, et de réseaux séparatifs eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP)⁵ Environ 25 habitations sont non raccordables et donc en assainissement non-collectif. L'infiltration à la parcelle est préconisée, en fonction des sols.

Depuis 1997, les eaux usées et unitaires de la commune de Pontault-Combault sont raccordées à la station de Valenton, via les réseaux d'assainissement départementaux du Val-de-Marne.

Les collecteurs d'eau pluviale ont pour exutoire le Morbras. Une vingtaine de points de rejets sont dénombrés. Quelques zones de débordement sont constatées (Rue de Melun, Clinique La Francilienne, Avenue des Fougères et rue des Prés St-Martin).

En matière d'eau pluviale, les objectifs de la commune de Pontault-Combault sont les suivants :

- La réduction des rejets polluants dans le milieu naturel afin de satisfaire à la loi sur l'eau en cohérence avec le schéma directeur du Morbras. Les objectifs de qualité visés seront une qualité 2 par temps sec, et une qualité 3 pour le paramètre DBO5 pour les pluies inférieures ou égales à un an,
- La lutte contre les inondations, la commune souhaitant garantir une protection décennale à ses riverains.

Les aménagements préconisés sont :

- **pour la réduction des rejets polluants dans le milieu naturel**
 - un bassin de stockage de 10 000m³ dans l'emprise de l'ancienne station d'épuration communale sur la surverse de l'unitaire et le rejet du pluvial, le rejet du bassin s'effectuant pour partie dans le réseau du Val-de-marne pour maintenir la qualité du Morbras. La construction de ce bassin s'est achevée en septembre 2003,
 - un bassin de stockage de 300m³ (dont la mise en service est prévue pour le deuxième semestre 2005) sur la surverse de l'unitaire vers le pluvial ovoïde, le rejet du bassin s'effectuant dans le réseau unitaire au niveau de la cour de l'école Pablo Neruda
- **pour la lutte contre les inondations**
 - un bassin de stockage de 6 000 m³ (dont la mise en service est prévue pour le deuxième semestre 2005) environ, au niveau du stade Nord.

⁴ notamment, Prolog Ingénierie, Élaboration d'un Schéma directeur d'assainissement et d'un avant-projet de contrat de bassin pour le bassin versant du Morbras, Opération Morbras amont, 1993-1994

⁵ SAGEE, « Étude préalable à l'établissement du dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement », janvier 2004

De plus, pour toute opération d'urbanisation future ou de réaménagement de surfaces déjà urbanisées, les possibilités de rétention des eaux pluviales à la parcelle (stockage ou infiltration) devront être étudiés et mises en œuvre pour une pluie décennale. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau d'eaux pluviales conformément à l'article 26 du règlement du service assainissement.

En cas de rejet d'eau pluviale, les débits de fuite en situation future devront être :

- au plus égal au débit de fuite en situation actuelle
- compatible avec les capacités d'évacuation des collecteurs exutoires
- compatible avec le régime hydraulique du milieu récepteur

2.2.4.1 Les bassins versants

La commune de Pontault-Combault est presque entièrement située sur le bassin versant du Morbras dont les affluents sont, sur le territoire communal, le ru de la Longuiolle et le ru de la Patrouille. Le ru recueille également de nombreux ruissellements dont une grande partie est canalisée en zone urbaine dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales et en zone rurale dans les fossés et les drains agricoles et fossés forestiers.

Le Morbras draine les eaux d'un bassin versant d'environ 8000 ha. Il prend sa source en Forêt de Ferrières, sur la commune de Pontcarré. Il arrose Roissy en Brie, Pontault-Combault, puis des communes du Val de Marne et se jette dans un bras mort de la Marne à Sucy-en-Brie. Il s'écoule d'est en ouest sur 17,2 Km avant de rejoindre la Marne.

La ligne de partage des eaux se situe approximativement sur les limites de la commune. Au-delà cette ligne, les eaux arrivant sur le territoire communal, s'écoulent au nord vers la Marne, au sud vers la Seine.

2.2.4.2 Le ru du Morbras, qualité et gestion

Le ru du Morbras traverse la commune d'est en ouest. Le ru présente un faciès d'écoulement encore diversifié et une ripisylve arborescente (boisement et végétation sur les berges) mais c'est surtout la qualité de l'eau qui semble le facteur limitant pour la faune et la flore aquatique (voir également § milieux naturels). Celle-ci est liée à la qualité des eaux qu'il reçoit (rejets pluviaux des zones urbanisées, drains et fossés agricoles, fossés forestiers).

L'état du Morbras est donc représentatif de l'état des eaux de ruissellement sur le territoire communal et les caractéristiques du Morbras sont en grande partie liées à l'état des réseaux des communes qui composent le SIAAM (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement et l'Aménagement du Morbras).

Le Morbras est soumis à de nombreuses variations de débit et souffre d'un débit d'étiage bas (constaté ce printemps 2003). Il peut présenter localement un écoulement torrentiel, comme en témoignent les laisses de crues consécutives à des orages et observées lors de notre visite de juillet en aval de la Francilienne (rue Monod, Maison de retraite).

Les risques d'inondations du Morbras ont entraînés la création de plusieurs bassins pour stocker les eaux de ruissellement. Désormais, les eaux pluviales ruisselant sur le territoire communal aboutissent en général à des bassins de rétention avant d'arriver au Morbras :

- Bassin du Coq près de la piscine (bassin de régulation du Morbras)
- Bassin de 10 000m³ sur le site de l'ancienne station d'épuration au bord du Morbras
- Quelques bassins au sein des lotissements et zones d'activités
- Trois petits bassins de rétention d'eau végétalisés à proximité du Morbras en aval de la Francilienne (lotissement rue Monod en rive droite, derrière le restaurant, en rive gauche).

Deux bassins sont actuellement en cours d'étude :

- un bassin de 6000 m³ « anti-inondation » qui sera situé rue du Stade
- un bassin de 300 m³ à vocation de « dépollution » qui sera situé rue de l'Orme au Charron

Depuis 2000, les réseaux d'assainissement des trois communes du Bassin versant du Morbras sont raccordés à la station d'épuration de Valenton. Leurs réseaux d'assainissement sont de type séparatif et unitaire.

Les réseaux d'assainissement ne sont pas de type séparatif sur l'ensemble de la commune de Pontault-Combault et les dysfonctionnements de réseaux unitaires anciens (par exemple, dans les quartiers anciens comme l'av du Gal De Gaulle) entraînent des problèmes et notamment des rejets d'eaux usées dans le Morbras.

Il subsiste de nombreux émissaires d'eaux pluviales arrivant directement dans le Morbras. Les eaux observées à la sortie de certains d'entre eux présentent des pollutions visibles à l'œil (printemps 2003). Par ailleurs, l'eau du Morbras au droit de la conduite qui passe sous la Francilienne, présente d'évidentes traces d'hydrocarbures (printemps 2003). Les bassins de rétention des eaux pluviales sont souvent pollués.

La qualité des eaux telle que mentionnée dans l'étude d'environnement de juillet 1998, est de 3 (ce qui n'est pas conforme à l'arrêté préfectoral qui détermine une qualité des eaux égale à 2, en période d'étiage, sur l'ensemble de la Seine et de la Marne), Elle reste à améliorer. Une nouvelle campagne de mesures est menée par le SIAAM depuis l'été 2003 sur une durée d'un an.

Les problèmes d'odeurs signalées vers les années 1990 semblent avoir disparu, mais il reste des dépôts sauvages en bord du ru. Il existe un problème d'envasement du Morbras : le débit est insuffisant, il n'y a pas assez de pente entre Pontault-Combault et la Queue en Brie.

Enfin certaines constructions sont trop proches du ru, ne permettant pas de disposer d'une bande enherbée suffisante (3 m) pour l'équilibre de celui-ci. Les berges parfois trop raides présentent par endroit des problèmes de stabilisation.

Un contrat global de gestion du Morbras a été mis en place à partir de 1994 entre le SIAAM (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Morbras), le Conseil Régional d'Île-de-France et l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Ce contrat est actuellement terminé.

2.2.4.3 Les mares et les fossés

La nature même des plateaux, sous-sol peu perméable et relief plat, entraîne la formation d'une nappe perchée dans les couches supérieures et l'apparition de mares et de légers écoulements locaux. Ces phénomènes naturels ont été accentués par la gestion des terres agricoles et des massifs boisés pour maîtriser les engorgements des sols. Le plateau est ainsi le siège de nombreuses mares et fossés (voir § milieux naturels).

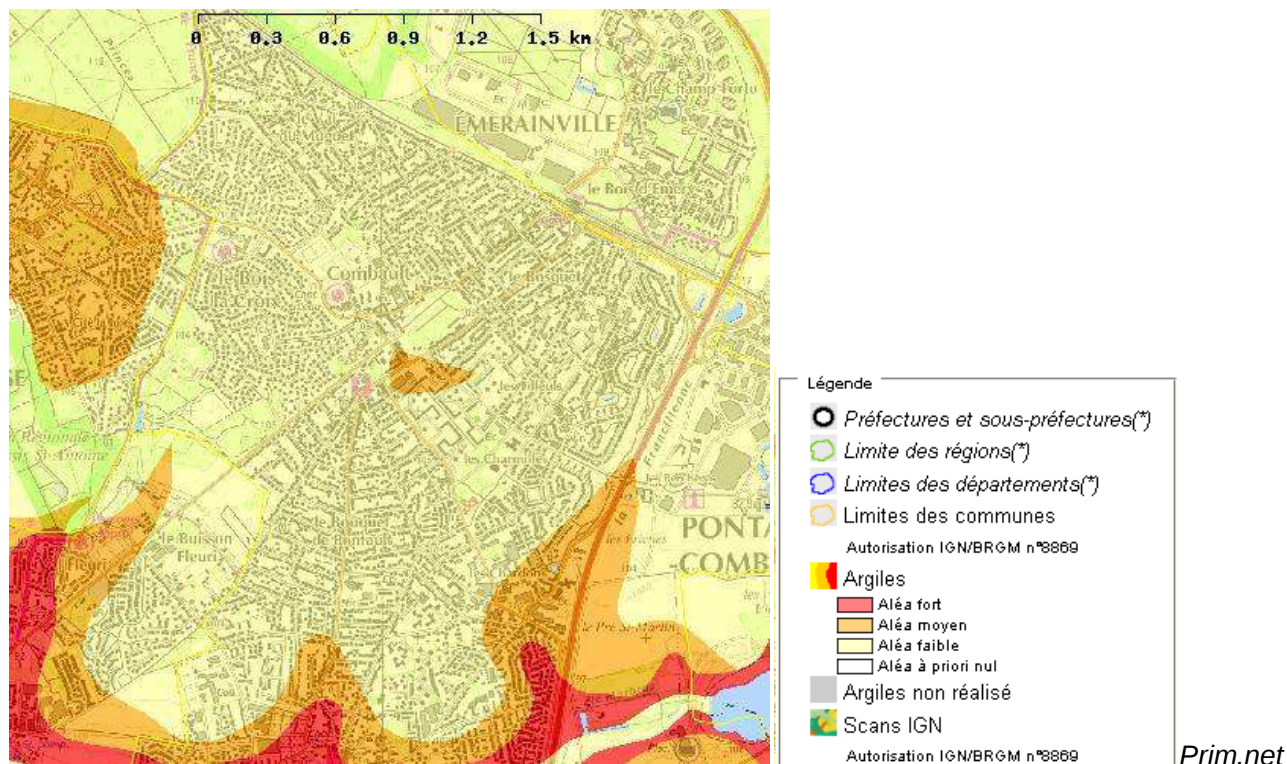
2.2.5 LES RISQUES NATURELS

La carte de sismicité historique de la France (BRGM) indique que la commune de Pontault-Combault se situe dans une zone où l'intensité maximale connue ou supposée est inférieure ou égale à V ou inconnue. En conséquence, l'occurrence de séisme est très faible.

La commune a connu des exploitations de carrières jusque vers 1900 au niveau du Bois La Croix et au niveau du 142 av de la République près de l'hôtel de police (meulière). Ces carrières sont depuis longtemps remblayées. Leur site correspondant à un sous-sol modifié qui présente des propriétés différentes du sous-sol naturel, il conviendra d'en tenir compte lors d'éventuels aménagements. Elles sont situées au niveau d'espaces boisés classés. Il n'existe plus d'exploitation du sous-sol sur le territoire communal.

Les risques les plus importants se situent au niveau des argiles.

Les argiles peuvent gonfler ou se rétracter selon l'eau disponible. Lors de périodes de sécheresse importante, la rétraction des argiles est telle qu'elle peut avoir des incidences sur les constructions : les mouvements de sols (tassement, fissures de dessiccation) induits par cette rétraction provoquent des fissures et des distorsions des ouvertures sur les bâtiments, des décollements ou affaissement des dallages et des trottoirs en extérieur. La commune a fait l'objet à plusieurs reprises d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, concernant des mouvements de sols consécutifs à la sécheresse : arrêté du 8 janvier 1996, arrêté du 3 novembre 1997 et arrêté du 4 décembre 1991.



Le nombre de ces événements a entraîné la mise en élaboration d'un Plan de Prévention des Risques liés à la sécheresse (en cours).

Leur localisation est liée à la présence d'argiles (argiles du Limon des Plateaux ou Argiles à meulière sur le plateau, Argiles vertes et Glaises à Cyrène au niveau du Morbras). Les dégâts constatés se situent selon les années, dans le sud de la commune vers le cimetière, dans le nord ouest au niveau du Village anglais et de Bois La Croix, au centre au niveau du vieux Pontault et dans quelques autres points dispersés sur le territoire communal.

Les problèmes d'inondations liées au Morbras sur le territoire de Pontault-Combault semblent s'être réduits, mais n'ont pas disparus. Des engorgements se produisent également sur le plateau lors de fortes pluies. Les phénomènes suivants ont été observés :

- En 1999, une inondation a eu lieu; elle était liée à une montée en charge trop rapide des égouts lors d'une forte pluie.
- Des inondations ont eu lieu au bord du Morbras fin juillet 2001.
- Le Val muguet a subi des inondations à 2 reprises par remontée des « eaux d'évacuation », en mai 2003, qui ont endommagé des rez-de-chaussée de pavillons.
- Des inondations de caves ont été observées dans le Bosquet, rue Charles Allain
- L'hiver et au printemps des engorgements importants sont observés dans des terrains sur le plateau au sud de la RN4.

- Des fossés bouchés le long du chemin rural Chemin de la tête de buis, posent problème notamment l'hiver.

Ces phénomènes semblent être dus tant au débordement du Morbras qu'à des dysfonctionnements des réseaux de fossés, d'eaux pluviales, voire d'eaux usées.

L'urbanisation a entraîné une forte imperméabilisation des sols (parkings comme le parking de la gare par exemple), les jardins sont souvent en fait en partie imperméabilisés pour diverses raisons (stabilisation de terrasses, d'allées, piscines et installations diverses). De ce fait les zones perméables en zone urbaine sont insuffisantes.

Enfin ces dernières années, quelques phénomènes climatiques locaux ont entraîné des dégâts particuliers :

- Orages d'été,
- gel en 1999,
- tempête de 1999 ; elle a en particulier affecté des arbres du Parc de la Mairie,
- grêle.

Il existe un diagnostic des canalisations dressé par la Générale des eaux et de nouveaux bassins ont été construits depuis 2002. Il conviendra de faire un suivi précis de la restauration des canalisations et de l'efficacité des bassins dans les années à venir.

2.3 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE : LES CONCLUSIONS

Le territoire communal se situe sur le Plateau de Brie entaillé par le Ru du Morbras (affluent de la Marne) et ses affluents le ru de la Longuiolle et le ru de la Patrouille. De ce fait, le sous-sol présente une alternance de couches argileuses, sableuses et calcaires déterminant une succession de nappes aquifères plus ou moins en relations entre elles et avec le Ru.

Le sous-sol présente essentiellement des risques liés à la rétractation des argiles, un Plan de Prévention des Risques est en cours à ce sujet, suite aux sinistres répertoriés. Il n'y a plus actuellement d'exploitation du sous-sol sur le territoire communal mais d'anciennes carrières ont été remblayées et il peut se produire à leur endroit des problèmes de stabilisation du sol. Il conviendra donc de signaler les emplacements de ces anciennes carrières lors d'éventuels aménagements.

L'eau potable n'est plus captée au niveau du territoire communal mais il existe des anciens captages pouvant être réutilisés lors d'une gestion différenciée de l'eau (eau d'arrosage, eau pour chasses d'eau, eaux de lavage...). Certains puits font par ailleurs partie du patrimoine communal (voir § paysage). Il convient donc de les préserver autant que possible. La gestion différenciée de l'eau pourra également comprendre l'utilisation des eaux de pluie.

Même si la situation s'est améliorée, il subsiste des problèmes d'inondations lors de fortes pluies, sur les bords du Morbras et sur le plateau. De nouveaux bassins ont été construits récemment : il conviendra d'en surveiller l'efficacité dans les années à venir. Il conviendra également d'améliorer la gestion des réseaux d'eaux pluviales, notamment de certains fossés, de limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées (par des chaussées poreuses sur les parkings, par exemple) et notamment à travers le règlement d'urbanisme.

La qualité de l'eau du Morbras reste à améliorer. Pour celle-ci, la qualité de la gestion des berges et des écoulements vers le ru est fondamentale mais le débit reste insuffisant pour atteindre le niveau de qualité maximum. Il est important de :

- conserver des berges largement végétalisées sur une bande d'au moins 3 m de part et d'autres,
- de veiller à ce qu'il n'y ait pas de déversement direct des eaux pluviales dans le Morbras (bassins de rétention intermédiaires).

La gestion et l'entretien des fossés, des bassins de rétention doivent être réalisés avec soin.

III. LES MILIEUX NATURELS

3.1 MÉTHODOLOGIE

L'évaluation repose sur la consultation des études précédentes complétée d'une analyse bibliographique et de prospections ponctuelles de terrain printanières et estivales (avril, mai et juillet 2003) sur l'ensemble du territoire communal. Il ne s'agit en aucun cas de relevés exhaustifs (ceux-ci ont été réalisés lors de missions spécifiques⁶) mais de prospections qui ont pour but d'analyser les principaux habitats naturels de la commune et les sensibilités. La plupart des relevés (Écosphère) datant de 1997 ou de 1992, il est probable que certaines espèces sensibles ne soient plus présentes. Les espèces à enjeux forts de conservation sont mentionnées en gras dans le texte.

Par souci de cohérence, les valeurs écologiques attribuées à chaque site : valeur faible, moyenne, assez forte, forte correspondent aux valeurs attribuées dans les études écologiques précédentes. Celles-ci se basent sur la présence d'habitats ou d'espèces remarquables (déterminante de ZNIEFF Île-de-France, protection nationale, Directive Habitats), sur la surface de la zone et sa fonctionnalité. Un intérêt moyen correspond à des habitats plus ou moins dégradés qui conservent de bonnes potentialités. Un intérêt faible correspond à des sites de petite superficie de « nature ordinaire », ou des secteurs anthropiques (zones agricoles et urbaines).

Au moins 337 espèces végétales, 75 espèces d'oiseaux, 3 de reptiles et 10 de batraciens sont présentes sur la commune.

Le territoire communal s'inscrit dans la région naturelle de la Brie française, à son extrémité ouest en limite de l'agglomération parisienne⁷. Parmi les milieux naturels, seule une partie, essentiellement en forêt, a un caractère remarquable. Les autres peuvent être qualifiés de milieux ordinaires. Ils ont cependant une valeur relativement importante dans le contexte francilien et en particulier celui de Pontault-Combault : ils contribuent à la biodiversité et à la qualité du paysage. Ils s'inscrivent notamment dans la Ceinture Verte de la Région Île-de-France qui a pour vocation de les préserver et constitue une priorité régionale depuis une vingtaine d'années.

Ces milieux sont :

- les lisières forestières
- le fond de vallée du Morbras
- quelques zones au sein de l'espace agricole
- les délaissés de l'urbanisation et des infrastructures
- les jardins familiaux
- les espaces verts urbains

⁶ Voir références des études correspondantes en note de bas de page

⁷ Gérard Arnal, Les plantes protégées d'Île-de-France, Biotopie – Collection Parthénopé, Paris 1996, 349 p

Dans le cadre de la Ceinture verte, il est notamment important de préserver des liaisons vertes (non urbanisées) entre les massifs forestiers : Forêt de Ferrières au nord du territoire communal, Forêt d'Armainvilliers et Bois de Berchères à l'est, Forêt Notre Dame au sud-ouest).

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France précise concernant les bois et forêts (éléments cartographiés en vert foncé dans le SDRIF) :

- « Il est indispensable [...] de les préserver de l'urbanisation en assurant leur intégrité, notamment en veillant au respect de leurs lisières et d'autres part d'encourager et d'organiser leur fréquentation par le public,
- la protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rural doit être confortée, la désaffectation de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limite des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne porte pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages,
- il s'agit de garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels encore existants dans la Ceinture Verte en contact direct avec l'urbanisation et de constituer un réseau vert dans le tissu bâti dense de l'agglomération. Cela passe par le maintien d'une agriculture périurbaine aux portes de l'agglomération (entre 10 et 30 km autour de Paris)
- enfin il s'agit de poursuivre et d'amplifier la mise en place d'un réseau de liaison planté entre les espaces verts existants de l'agglomération. »⁸

La Charte Forestière du territoire de l'Arc Boisé (forêt domaniale de Notre Dame et la forêt domaniale de la Grange), renouvelée par la commune de Pontault-Combault pour la période 2009 – 2014, propose les grandes orientations suivantes :

- Protéger le territoire forestier et son environnement
- Conforter durablement les lisières de la forêt
- Renforcer la biodiversité et valoriser le patrimoine historique, naturel et paysager
- Mieux répondre aux attentes des usagers
- Concilier milieu naturel et usages
- Informer sur la vie et la gestion de la forêt.

Il convient par ailleurs de mentionner le grenelle de l'environnement comme cadre réglementaire favorisant la prise en compte des trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme (Schéma régional de cohérence écologique, consultable sur le site de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie).

⁸ Préfecture de la Région Île-de-France, 1994, Schéma Directeur 2015, 207 pages + cartes

3.2 LES BOIS ET LISIÈRES FORESTIÈRES

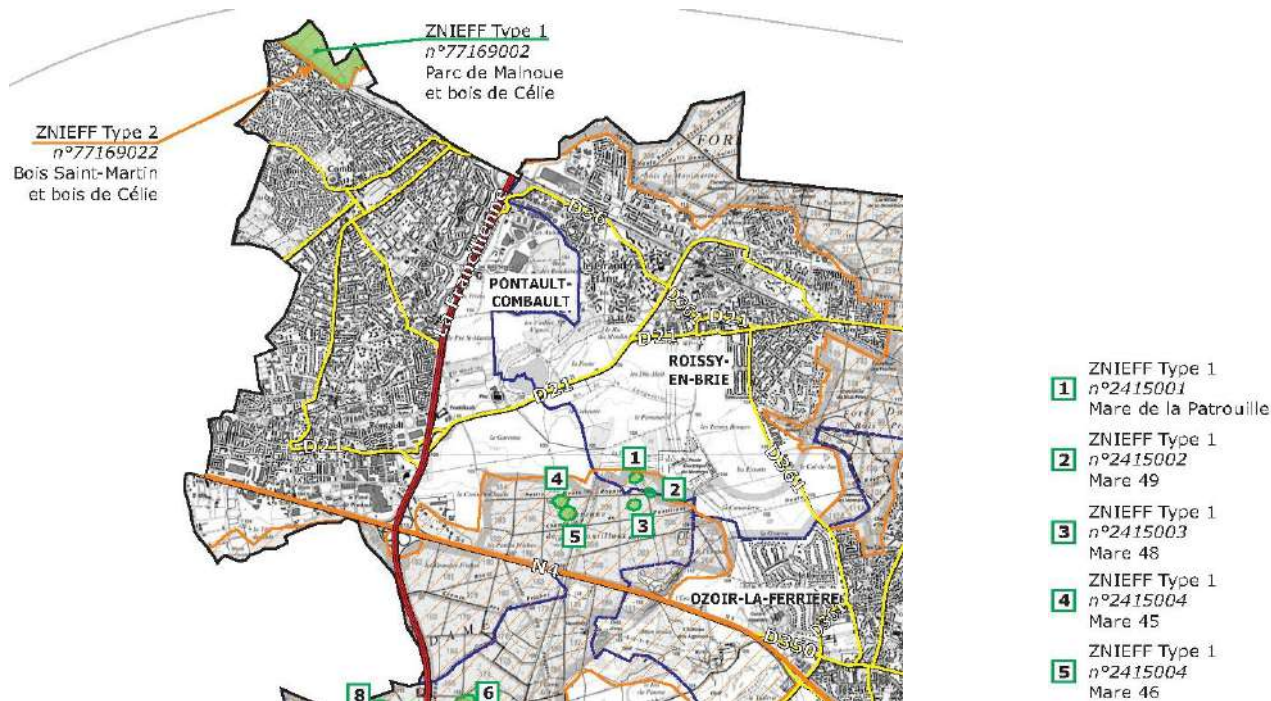
L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection - il n'implique pas de contrainte légale - la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'environnement. Cette même circulaire rappelle aussi la nécessaire prise en compte des préoccupations d'environnement en dehors des ZNIEFF.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs d'intérêt biologique remarquable, qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, dont la prise en compte doit être systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Cinq ZNIEFF sont recensées sur le territoire communal :

- ZNIEFF de type I
 - La mare n°45 au niveau de la garenne de Pontillault (n°2415004)
 - La mare n°46 au niveau de la garenne de Pontillault (n°2415005)
 - La mare n°48 au niveau de la garenne de Pontillault (n°2415003)
 - Le parc de Malnoue et Bois de Célie (n°771690002) et également un site inscrit selon l'article L 341-1 du code de l'environnement (ex loi de 1930 relative aux sites et paysages).
- ZNIEFF de type II
 - Le bois Notre Dame et de la Grange (n°1703)



Document transmis par l'État dans le cadre du porter à connaissance.

Toutefois, la forêt Notre Dame sur le département du Val-de-Marne comprend également de nombreuses ZNIEFF de type I et II.

Sur les communes environnantes, plusieurs ZNIEFF sont également répertoriées : Forêt d'Armainvilliers, Parc de Ferrières et Bois de Bussy, Parc de Croissy (Forêt de Ferrières) et étang de Croissy.

Ceci témoigne de la grande richesse écologique de ce secteur.

L'ensemble des boisements du territoire communal présente un intérêt écologique régional par la présence d'une faune et d'une flore diversifiées notamment le bois de Célie et la forêt de Notre Dame. Les bois de taille plus modeste comme le bois de Berchères sont des relais dans les déplacements de la grande faune. Les échanges de population sont encore possibles avec la forêt de Notre Dame mais la voie ferrée au nord limite les communications vers la forêt d'Armainvilliers.

Ces boisements ont cependant depuis toujours subi de fortes modifications. L'étude du Bois de Célie⁹ montre la grande variabilité des surfaces boisées au cours des derniers siècles : au XVIIIe siècle près de la moitié du bois actuel était en prairies ou culture alors que le bois de Combault limitrophe a depuis été pour ses deux tiers sud lotis (Val du Muguet). C'est donc bien les orientations de gestion du territoire qui en conditionnent l'état et la richesse.

⁹ Joël Chatain, Agence pour la Terre, juin 2001, Forêt régionale de Célie, Agence des espaces verts de la Région d'Île-de-France, 43 p

« Les espèces forestières sont complétées, sur les lisières, par une faune non strictement forestière que l'on retrouve en grande partie dans les petits boisements isolés et dans les cultures. »¹⁰

À Pontault-Combault, un insecte légalement protégée en Île-de-France a été identifié dans les friches au sud de la RN4 (la Tête de Buis), selon le Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de la Frange ouest du Plateau de Brie : le **grillon d'Italie**¹¹. Une autre espèce **'écaille chinée** (papillon) est inscrite à la directive européenne Habitat. Il a été observé en limite nord de la commune, dans le Bois de Célie.

3.2.1 LISIÈRE DE LA FORÊT DE NOTRE DAME

La forêt de Notre Dame est caractérisée par ses nombreuses zones humides favorables à la petite et la grande faune. Elle est très giboyeuse (chevreuil et sanglier).

La forêt est domaniale, soumise au régime forestier et donc protégée à ce titre, et gérée par l'ONF mais quelques parcelles de lisière sont privées et donc plus menacées par des aménagements, notamment au *Pavé de Pontault, rue de la Louvetière*, à proximité des jardins familiaux, où une ancienne pépinière plantée de résineux est reconvertie en terrain de "paintball". Le sentier forestier qui longeait la lisière n'est plus visible. Des friches herbacées et prébois témoignent de l'ancienne activité pastorale et de l'avancée de la forêt. Quelques prairies sont encore pâturées en lisière (Domaine des Marmousets et *La Tête de Buis- Pavé de Pontault*). La rue mène ensuite à la forêt vers la *Mare au Pendu* par un sentier discret. Un ancien alignement de chêne est visible.

Le secteur au sud de la RN4 et au nord de *La Tête de Buis* est en mutation avec d'anciens vergers abandonnés, des friches, quelques entreprises et des décharges sauvages. Par contre le secteur *La Tête de Buis* avec ses pâtures, jardins et serres est bien identifié comme zone agricole.

Les lisières sont localement aménagées : le Domaine des Marmousets sur la commune de la Queue-en-Brie est le point d'accueil principal du massif, des parkings et aire de pique nique, des sentiers balisés attirent des milliers de visiteurs. Un autre point d'accès connu des locaux est situé au *Pavé de Pontault*. Les visiteurs se garent au parking « Décathlon ».

La Forêt Notre Dame présente des habitats remarquables d'intérêt communautaire¹² comme :

- La chênaie pédonculée acidiphile à Molinie,
- La chênaie pédonculée neutrophile à Primevère élevée,
- La hêtraie - chênaie hygrocline à Mélisque
- La hêtraie - chênaie à chèvrefeuille

¹⁰ Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation, 23 juin 1999, Schéma Directeur de la Frange Ouest du Plateau de Brie, rapport général, 140 p.

¹¹ bien que protégée, cette espèce est relativement commune

¹² *Habitats d'intérêt communautaire de la Directive CEE, dite « Habitats »*

La faune et la flore forestière sont très diversifiées. Au niveau botanique, une espèce protégée en Île-de-France mais non menacée est signalée sur le territoire communal, en Forêt Notre Dame dans des mares forestières aux eaux plutôt acides, l'utriculaire citrine (*Utricularia neglecta*).¹³ Les inventaires réalisés lors des précédentes études d'environnement¹⁴ relèvent la présence de 65 espèces d'oiseaux, 21 espèces de mammifères, 6 espèces d'amphibiens et 4 de reptiles

Les superficies boisées les plus importantes accueillent des espèces forestières à large aire notamment et les rapaces : buse variable, épervier d'Europe, Hiboux moyen duc, chouette hulotte... L'avifaune forestière se compose classiquement de nombreux passereaux : coucou gris, Lorient, pic épeiche, Sittelle torchepot, Pinson des arbres, Geai des chênes, Accenteur mouchet... La lisière héberge également des espèces non strictement forestières comme le rossignol philomèle. Les espèces remarquables des milieux forestiers sont le **pic noir**, le **pic cendré**, la **Bondrée apivore**, le **Rougequeue à front blanc**.¹⁵ Certaines espèces sensibles comme le pic cendré et la Bondrée apivore peuvent avoir disparues (les relevés datant de 1992 et 1997).

Les grands mammifères (chevreuils, sangliers) sont fréquents dans les massifs forestiers. Le massif abrite également le renard, le blaireau, la Martre, la fouine. Parmi les chiroptères la Pipistrelle commune (chiroptère) est observée en lisière. La petite faune forestière est aussi représentée : écureuil, léro, mulot et autres micromammifères;

Les mares de lisière du Pavé de Pontault comme la mare du Pendu, et les mares de la Garenne de Pontillaut, outre leur aspect esthétique, abritent de nombreux amphibiens. La totalité du massif par la présence de nombreuses mares et fossés est très favorable aux batraciens forestiers (grenouille rousse, grenouille agile, crapaud commun, triton crêté, triton palmé, triton alpestre, triton ponctué, salamandre tachetée). Tous les amphibiens sont légalement protégés en France, excepté la grenouille verte et la grenouille rousse qui ne bénéficient que de protections partielles. Parmi les espèces remarquables, citons le **triton alpestre** (déterminante de ZNIEFF en IDF), la salamandre tachetée, le **triton crêté** (Annexe 2 et 4 de la Directive Habitats), la **Rainette verte** (déterminante de ZNIEFF, Annexe 4 de la Directive Habitats). Ces mares abritent également des Odonates dont 4 espèces protégées dans la région (Grande aeshne, Leste dryade, Sympétrum jaune d'or, Sympétrum noir¹⁶). La mante religieuse, également protégée en Île-de-France, fréquente les milieux secs (prairies, friches, clairières forestières).

La forêt domaniale de Notre Dame subit des atteintes diverses :

- Urbanisation des lisières
- Fréquentation importante du massif (plus de un million de visiteurs par an)
- Cloisonnement important par des grandes infrastructures : la Francilienne et la RN4
- Pollution (anciennes décharges hors commune)
- Atterrissement des mares

La Forêt de Notre Dame présente une valeur écologique forte mais avec des lisières dégradées (Pavé de Pontault).

¹³ Gérard Arnal, Les plantes protégées d'Île-de-France, Biotope – Collection Parthénope, Paris 1996, 349 p

¹⁴ Étude d'environnement dans le cadre de la mise en révision partielle du POS, juin 1998

¹⁵ Étude d'environnement dans le cadre de la mise en révision partielle du POS, juin 1998 (Écosphères)

¹⁶ Écosphères 1997

3.2.1.1 Lisière de la Garenne de Pontillault

Ce massif fait partie de la Forêt de Notre Dame dont il est séparé par la RN4. Les lisières sont bien tranchées avec l'agriculture intensive et le contact est relativement brutal excepté sur une partie de la frange nord où une bande en herbe a été maintenue en lisière celle ci attire le chevreuil. L'accès à La Garenne se fait par le chemin menant à une maison isolée en lisière. Celui ci a été récemment planté d'une haie arbustive et est doublé d'un sentier piéton mais il ne débouche sur aucun chemin balisé. Le chemin qui le prolonge en lisière forestière vers le sud est masqué par une haie arborescente. Il débouche vers une petite prairie (La Croix Saint Claude).

La lisière se dégrade localement aux abords de la RN4 – RD604 au sud de la déchetterie, au niveau de la rue Jean Cocteau, notamment en raison des entreprises qui s'y installent¹⁷. De ce fait, les plantes rudérales et nitrophiles se développent en lisière.

Deux plantes assez rares mais non protégées sont présentes en lisière : le plantain intermédiaire et le sureau à grappe. De nombreuses zones humides notamment des mares et rus sont très favorables aux batraciens (grenouille rousse, tritons ponctué). Le sanglier est abondant, un réseau de terriers de blaireau est présent dans ce secteur de lisière. Le grillon d'Italie, protégé en Île-de-France est présent sur l'ensemble des lisières.

Partie intégrante de la Forêt de Notre Dame, la Garenne de Pontillault présente une valeur écologique assez forte et localement forte.

3.2.2 BOIS DES BERCHÈRES

Le Bois des Berchères (24 ha) est privé et l'accès en est interdit. Il est traversé par un chemin principal recoupé par de nombreux layons. Ce bois a été préservé de l'urbanisation et sa superficie n'a guère changé depuis le 19ème siècle.¹⁸

Il tient une place importante de coupure verte entre les urbanisations de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie et correspond à un élément central entre différentes ZNIEFF correspondant à des massifs forestiers d'importance régionale. Il est malheureusement aujourd'hui en partie isolé des grands massifs forestiers environnant, la coupure est notamment totale pour la grande faune avec la Forêt de Ferrières au nord. Par contre « des possibilités de liaisons demeurent avec la Forêt Notre Dame au sud du bois, à travers un réseau de bosquets, haies et zones agricoles. Ces dernières offrent un milieu ouvert complémentaire de celui du bois. »¹⁹

Le bois est essentiellement composé de feuillus : chênaie charmaie humides avec quelques hêtres. Les essences secondaires sont le Frêne, l'érable sycomore, l'érable champêtre...Le peuplement correspond à un ancien taillis sous futaie. Le sous bois composé de Mercuriale pérenne, de Lierre, d'Anémone des bois, de Primevère élevée ne montre pas de caractère eutrophe marqué ce qui est rare dans ce type de boisement isolé au sein de zones urbaines et de zones agricoles intensives. . Son état de conservation est donc satisfaisant. Une plante assez rare a été relevée en 1997 : le Myosotis cespiteux (Écosphère).

¹⁷ Voir chapitre 8

¹⁸ Carte de 1887, in Expertise écologique de la forêt de Célie ; AIRELE, septembre 2001

¹⁹ Philippe Beros, Mission d'expertise faunistique du Bois des Berchères, Commune de Roissy-en-Brie (Seine et Marne), BECA Environnement, 1997, première partie, 32 p.

Ce boisement montre une faune et une flore diversifiées avec de nombreuses mares, ornières et rus qui attirent les amphibiens et les odonates pour leur reproduction (Libellule déprimée, Petite Nymphé au corps de feu, aiesche, Agrion, Caloptéryx éclatant, Anax empereur...). Les lisières, clairières et larges allées tapissées de grandes herbes (graminées et carex) sont attractives pour les lépidoptères forestiers et les odonates.

Le ru du Morbras traverse également le bois au sud. Ces zones humides permettent également à la petite et grande faune de s'abreuver. Parmi les grands mammifères, le chevreuil, le sanglier et le renard sont présents. L'écureuil roux a été observé ainsi que de nombreux terriers de micro mammifères. La présence de mustélidés comme le Putois, la Belette, l'hermine, la Martre et la fouine, atteste de la qualité du milieu.

Les lisières, clairières et larges allées tapissées de grandes herbes (graminées et carex) sont attractives pour les lépidoptères forestiers et les odonates.

Ce boisement est très favorable aux batraciens forestiers (grenouille rousse, grenouille agile, crapaud commun, tritons et salamandre tachetée) tous présents en Forêt de Notre Dame. Des dizaines de grenouilles vertes (*Rana Lessonae* et *Rana esculenta*) ont été observées dans les bassins de rétention de la ZAC en lisière. Ces bassins de rétention des eaux de la ZAC sont très favorables aux batraciens et leur caractère pionnier convient bien à certaines espèces rares comme le crapaud calamite. Les batraciens s'abritent la journée sous des plaques de tôles déposées dans le bassin. La Rousserolle effarvatte niche dans les roselières à Massette des bassins de rétention. Ces bassins bien que d'aspect attractif peuvent cependant s'avérer nocif à long terme du fait de la concentration des eaux de lessivage de voirie.

Les oiseaux forestiers sont nombreux ; notamment la tourterelle des bois, le pic épeiche, le pic vert, Le rossignol, les fauvettes, le pigeon ramier, le coucou gris, la chouette hulotte et la buse variable... Le pigeon colombin, le Hibou moyen duc, le pic épeichette, les grives litorne, G.mauvis et G.draine ont été observé en 1997 et 2001. Au moins 47 espèces d'oiseaux nicheurs sont recensées, parmi les plus remarquables le pigeon colombin, l'épervier d'Europe la **Bondrée apivore**) et la présence régulière de 13 mammifères (dont renard, blaireau, hermine, martre, fouine...).

L'enclavement progressif du bois dans l'urbanisation entraînera une réduction des populations du chevreuil et du sanglier²⁰ mais aussi de l'ensemble de la faune et de la flore. Une petite population subsiste cependant en raison de la tranquillité du bois du fait de l'inaccessibilité. Cette diversité de la faune est liée à la diversité des habitats et la présence des zones humides.

Le Bois des Berchères présente donc une valeur écologique assez forte et est à préserver dans son intégralité. Le bois possède une superficie suffisante mais limite pour jouer un rôle fonctionnel dans les déplacements de la grande faune (relais voire reproduction). Il risque de s'appauvrir du fait de l'accroissement de l'urbanisation tout autour. Les lisières sont dégradées au contact de la ZAC du fait de l'urbanisation, de quelques dépôts et aussi par les clôtures des bassins de rétention. Ces clôtures qui perturbent les déplacements de la faune n'étaient pas prévues car les bassins devaient être libres et paysagers pour jouer un rôle tampon/lisière. Elle a été installée suite aux réserves émises à l'enquête publique.

Quelques zones proches du Bois sur le territoire de Pontault-Combault sont a priori préservées de l'urbanisation, l'extension de la ZAC de Pontillault se fait en s'éloignant de la lisière et l'espace agricole autour de l'étang du Coq et de la ferme de Pontillault n'est pas urbanisable. Malgré cela, les menaces qui peuvent porter atteinte à ce milieu sont nombreuses et bien réelles :

- dépôts divers liés à la fréquentation (ceux ci ne sont actuellement présents que sur le chemin rural d'accès),
- dégradation des lisières par l'agriculture intensive (traitements et broyage des lisières)
- risque de rupture des corridors biologiques avec la Forêt de Notre Dame
- gestion des zones urbaines et notamment des espaces verts, des voiries et du lotissement à l'est, derrière le bois sur la Commune de Roissy.

²⁰ Philippe Beros, Mission d'expertise faunistique du Bois des Berchères, Commune de Roissy-en-Brie (Seine et Marne), BECA Environnement, 1997, première partie, 32 p.

Afin de préserver la biodiversité du bois et les potentialités d'échanges des populations, il est important de maintenir des zones tampons (bande en herbe ou semi boisée) autour du bois et autour du Morbras et aussi le long des deux rus vers la Garenne de Pontillaut. Ceci avant tout projet d'aménagement futur de cette zone,

3.2.3 BOIS DE CÉLIE

La partie forestière au nord de la commune de Pontault-Combault est partie intégrante du bois de Célie situé surtout en majeure partie sur la commune d'Émerainville. Ce massif de 108 ha appartient à la Région Île-de-France qui en a confié la gestion à l'Agence des Espaces Verts de la Région d'Île-de-France et à l'ONF. Une expertise écologique a récemment été réalisée sur le Bois de Célie²¹.

Cette étude met en évidence des habitats remarquables d'intérêt communautaire²² comme :

- La chênaie pédonculée acidiphile à Molinie,
- La chênaie pédonculée neutrophile à Primevère élevée,
- La hêtraie - chênaie hygrocline à Mélisque
- La hêtraie - chênaie à chèvrefeuille
- Les mares avec bombement à sphaignes
- Les aulnaies marécageuses à Fougère des marais (*Thelypteris palustris*)

De nombreux espèces remarquables dont une fougère protégée (Polystic à aiguillons) et une plante rare le Peucedan de France sur la commune de Pontault-Combault, des oiseaux forestiers remarquables comme la Bécasse des bois, le pic mar et le pic noir dont la présence s'expliquent par les futaies âgées avec arbres morts, des mares à batraciens. Parmi les insectes, les mares sont favorables aux odonates et plusieurs espèces de coléoptères forestiers sont recensées. La partie du bois de Célie sur Pontault-Combault est environnée de sites d'activités (centre de traitement de matériaux) et limité au sud par la voie ferrée. La lisière est clôturée et l'accès se fait sur la commune d'Émerainville ou par le GR. Les lisières du bois sont dégradées par la proximité des infrastructures et activités industrielles et des rejets d'eaux industrielles. La frange boisée au nord de la voie ferrée le long de la zone d'activités d'Émerainville (transporteurs DANZAS) est convertie en peupleraie et grillagée.

Le Bois de Célie présente donc une valeur écologique forte

3.2.4 BOIS LA CROIX

Bien que très urbanisé, ce boisement montre encore un mosaïque d'habitat intéressant par ses zones humides (étang et mares forestiers, ru, bassin de rétention) et la diversité du bois en strates et en espèces. Malgré une forte fréquentation notamment autour des étangs (pique nique, lieu de rendez vous) le caractère rudéral et eutrophe est peu marqué. La plupart des pelouses du parc sont tondues mais conservent encore un cortège floristique de prairie ou de sous bois clair (Colchique des près, Primevère, Anémone des bois, Carex des bois, Ficaire...) mise à part les pelouses à proximité immédiate du château.

Ce bois participe au cadre de vie et à la diversité du paysage urbain.

Le Bois La Croix présente donc une valeur écologique moyenne mais d'intérêt local

²¹ AIRELE, septembre 2001

²² Habitats d'intérêt communautaire de la Directive CEE, dite « Habitats »

3.2.5 LE BOIS D'EMERY

Cette petite enclave forestière présente l'originalité d'être situé face à la gare de Émerainville / Pontault-Combault. Le bois d'Emery existe depuis fort longtemps puisqu'il figure sur une carte de 1789²³ ; Il est très fréquenté par les riverains quittant la gare vers les lotissements sur Émerainville Ce bois se situe sur la commune Émerainville mais jouxte la commune de Pontault-Combault, il est donc intéressant de tenir compte de ses caractéristiques dans l'analyse des milieux naturels.

Les essences rencontrées sont essentiellement le chêne (de belle taille) et le charme, avec quelques frênes, et érables sycomores (plantés à l'entrée du bois). Plusieurs fossés de drainage traversent le bois.

Ce bois participe au cadre de vie et à la diversité du paysage urbain, les citoyens qui terminent une journée de travail retrouvent un peu de sérénité en l'empruntant. Le GR 14 en est un moyen d'accès, il est matérialisé par un sentier bitumé, équipé de poubelles (ce qui n'empêche pas la présence de divers déchets) et éclairé la nuit. De part et d'autre du GR, des petits sentiers non aménagés attestent de la fréquentation des lieux.

Le Bois d'Emery présente une valeur écologique faible mais d'intérêt local

3.3 LA VALLÉE DU MORBRAS

3.3.1 L'AMONT AGRICOLE ET FORESTIER

La zone rurale est cloisonnée, à l'est de la commune, entre Roissy en Brie et la Francilienne. Cet espace est voué à l'agriculture intensive : de nombreuses haies ont disparues et les ruisseaux ont été recalibrés mais il conserve encore quelques reliques de milieux naturels notamment sur les secteurs de Berchères, de Pontillault et de l'étang du Coq :

- l'étang,
- les bois et bosquets,
- des boisements humides et prairies plus ou moins en friche autour du domaine de Pontillault
- des mares agricoles

Hormis en amont dans le bois de Berchères, le Morbras est peu visible car il alimente l'étang puis s'écoule en aval dans des secteurs privés (Domaine de Pontillault) ou inaccessibles (bord de Francilienne). Les affluents du Morbras en plaine agricole sont des fossés calibrés au tracé rectiligne. La ripisylve est rare mais localement la végétation dense des fourrés et friches fait obstacle à l'écoulement. Des dépôts divers et brûlage de matériaux polluent les abords du fossé Longuiolle.

²³ Expertise écologique de la forêt de Célie ; AIRELE, septembre 2001

3.3.1.1 L'étang du Coq

Ce plan d'eau artificiel relativement récent, est entouré de prairies, et est alimenté par le Morbras. Un parcours de santé est aménagé sur sa périphérie en prairie.

L'ensemble constitue un vaste espace semi naturel de 3 ha environ. La Couleuvre à collier fréquente le site : un cadavre a été retrouvé mort en pied de talus (écrasement ou fauche ?). Bien souvent, les reptiles font les frais de leur impopularité. Les oiseaux aquatiques observés sur l'étang sont communs : Foulque macroule, Héron cendré, Grèbe huppé, Canard colvert. En bordure du plan d'eau le bruant des roseaux et la Rousserolle effarvatte se reproduisent dans les rares roselières. Les Hirondelles rustiques, Hirondelles de fenêtre et les Martinet noirs chassent les insectes au dessus des plans d'eau. La capacité d'accueil de la faune des zones humides est limitée du fait de son paysage très ouvert et de la rareté des zones refuges (peu de bosquets peuvent servir d'abris) et de la rareté des zones humides de queue d'étang comme les roselières et les boisements alluviaux (bosquet de saules). La prairie qui l'entoure est dominée par des graminées communes (prairie à Fromental de *l'Arrhenathera elatioris*), la diversité floristique pourrait également être améliorée. Le Tarier pâle, espèce typique de prairie, est observé (Écosphères 1997). Avec quelques aménagements localisés et un mode de gestion adapté

3.3.1.2 Domaine de Pontillault

Une relique de boisement alluvial isolé entre la piscine, l'étang, les zones agricoles et le domaine de Pontillault montre encore une diversité d'intérêt local : présence de saulaie marécageuse, de mégaphorbiaie et d'aulnaie frênaie traversée par le Morbras, de zones humides (population importante de grenouille verte) associées à proximité à des prairies plus sèches et des bosquets de Prunellier (tendance à l'enfrichement). Ces boisements ont cependant été convertis en peupleraie.

L'ensemble du secteur est très favorable aux oiseaux de zones comme l'Hypolaïs polyglotte et de milieux bocagers comme, le bruant jaune, la fauvette à tête noire, la fauvette grisette et probablement le Tarier pâle nichant dans les fourrés et qui témoignent de la qualité du milieu.

3.3.1.3 Les mares agricoles

Les mares agricoles présentent un degré de naturalité élevée : 4 mares ont été recensées, trois mares ont été visitées.

D'une manière générale, les mares agricoles ont disparues massivement ces dernières décennies en Île-de-France et figurent parmi les espaces les plus menacés beaucoup plus que les mares forestières. Celles encore présentes encore sur ce territoire sont fortement menacées :

- La mare agricole à proximité du bois de Berchères est polluée par des déchets divers. Bien que l'extension de la ZAC épargne cette mare, la proximité d'activités importantes risque de la dégrader davantage. Sa préservation et la création éventuelles (si la commune devient propriétaire de cette parcelle non incluse au périmètre) de mares supplémentaires dans l'espace situé entre le bois et la ZAC sont évoqués dans le dossier de création de la ZAC.
- La mare agricole au bord de la RD 21 face à la piscine est la plus diversifiée. Elle peut être comblée par les activités agricoles ou des projets routiers. Elles possèdent une bonne population de « grenouilles vertes », des tritons et une diversité en odonates (Libellules déprimées, Nymphe au corps de feu, aeshne, Agrion). La flore aquatique présente sert de support de ponte aux odonates. Un vieux saule aux branches cassées présente des cavités favorables aux oiseaux et insectes cavernicoles. Le bosquet qui la jouxte sert de relais de déplacement de la grande faune (traces de sanglier et de chevreuil).
- La mare au lieu dit La Lièverrie, de taille modeste, est entourée de culture intensive, elle reçoit donc des produits de traitement et peut à tout moment être comblée.
- Une mare de jardin en arrière d'un bâtiment rural (Les Berchères) contre la Francilienne peut à tout moment être comblée au gré du propriétaire.

La présence de ces mares entourées de bosquets explique la fréquentation par les Martinets noirs, les Hirondelles des fenêtres et Hirondelles rustiques chassant les insectes. Cette dernière se raréfie en France et figure sur la liste orange (en déclin) des oiseaux menacés et à surveiller en France. Les oiseaux plus inféodés aux zones agricoles sont le bruant jaune, l'alouette des champs, la bergeronnette grise. Le faucon crécerelle chasse en lisière et en zone agricole. La perdrix grise et la caille des blés, devenue rare, sont potentiellement présentes.

Les nombreux bassins de rétention créés pour stocker les eaux pluviales de zone artisanales, de routes et de lotissements sont des milieux de substitution aux mares et étangs pour la faune aquatique, mais ils présentent également des effets néfastes :

- La durée de submersion est parfois brève et non adaptée à la reproduction de la petite faune
- Les risques d'écrasements sont nombreux (surtout pour les bassins routiers très enclavés)
- Les polluants divers accumulés sur la chaussée (résidus d'hydrocarbures, métaux lourds, huiles et graisses) se concentrent dans ces bassins et affectent à long terme la petite faune notamment les batraciens très sensibles aux pollutions.

3.3.2 L'AVAL URBANISÉ

La vallée du Morbras en aval de la Francilienne est très urbanisée, il subsiste encore quelques enclaves agricoles de grande culture en limite communale ouest.

Le ru du Morbras et la ripisylve, ici plus ou moins accessible sont donc une liaison verte qui traverse des zones de lotissements. Le tracé s'interrompt cependant à l'entrée de la maison de retraite. Ce site constitue un point noir paysager : mur en parpaing et pont en béton dégradées, canalisations apparentes...

Le ru du Morbras traverse la commune d'est en ouest. Il présente un faciès d'écoulement moyennement diversifié avec quelques méandres et une ripisylve arborescente (aulnaie frênaie plus ou moins modifiée, saulaie) mais c'est surtout la qualité de l'eau qui semble le facteur limitant pour la faune et la flore aquatique.

Des anciennes fascines de saules se dégradent faute d'entretien (affaissement).

Le ru reçoit dans sa partie urbaine des rejets d'eaux pluviales pas toujours bien décantées (apport de sédiments au niveau de routes bordant la Francilienne et en plusieurs points **des eaux usées**). Les bassins de décantation végétalisés (roselière) présents en aval de la Francilienne (rue Monod) participent à une certaine épuration. Au niveau du passage sous cette voie le ru reçoit des rejets d'eaux non décantées de la chaussée (accumulation de boues au niveau de l'exutoire). Les odeurs d'ammoniacque, le développement de diatomées (algue) révèlent des rejets d'eau mal épurée et/ou de mauvais raccordement. La végétation de berge traduit une eutrophisation : abondance d'ortie, d'alliaire, de sureau noir...

En contexte urbain, subsistent quelques prairies humides et noues : deux bassins de rétention d'eaux pluviales sont gérés en roselière en amont du poste de refoulement et présentent une végétation diversifiée attractive pour la petite faune. Par contre, le bassin sec sur la rive opposée du bassin de stockage est géré en pelouse tondue peu diversifiée.

La faune et la flore aquatique sont peu présentes. La Poule d'eau, le Foulque macroule et le Canard colvert, espèces communément observées sur les plans d'eau de la commune fréquentent probablement le vallon du Morbras. Parmi les espèces remarquables, le Martin pêcheur et l'Hirondelle des rivages présents dans les étangs du Bois de Célie fréquentent probablement occasionnellement la zone mais les habitats ne sont pas favorables à la nidification.

La vallée du Morbras présente une valeur écologique moyenne (intérêt local) qui pourrait être améliorée.

3.4 LA PLAINE AGRICOLE

La grande culture laisse peu de place à la biodiversité. Les espaces très ouverts sont situés au sud de la RD21, autour de Pontillault et de Berchères mais il existe aussi quelques enclaves agricoles à l'ouest en limite avec la commune de la Queue en Brie.

Principalement en raison de l'évolution rapide du couvert végétal, les milieux cultivés sont peu favorables à l'installation de la faune sauvage. Cependant en bordure de parcelles, quelques espèces bien adaptées peuvent s'y reproduire : perdrix grise, alouette des champs, bergeronnette printanière, etc. pour les oiseaux ; ainsi que le Lièvre et de petits mammifères (musaraigne, taupe, campagnols).

Les milieux cultivés sont peu prisés par les reproducteurs des différentes espèces mais régulièrement fréquentés pour la recherche de nourriture : oiseaux sociables (corbeaux, vanneaux, pigeons ramiers...) ainsi que les prédateurs attirés par la petite faune : buse variable, faucon crécerelle, chouette hulotte. »

Les bosquets, quelques haies et fossés sont importants dans ces zones (zones de refuges pour la petite faune).

Il convient de signaler une belle station de **falcaire commune**. Cette ombellifère, **protégée en Île-de-France**, est une espèce des friches thermophiles continentales que l'on trouve dans les champs, les vignes et les bords de chemin agricoles. En Île-de-France, elle est présente dans des secteurs proches de l'agglomération parisienne mais pas encore complètement urbanisés. Au XIX^e siècle, elle se trouvait plutôt dans le sud et à l'ouest (Vallées de la Seine et de la Bièvre), plus récemment elle a été trouvée plutôt à l'est de l'agglomération parisienne. Cette plante est protégée à l'échelle régionale.²⁴

Sur le territoire de Pontault-Combault, la falcaire commune a été recensée en 1997 (Écosphère) a été revue en juillet 2003. Cette station très localisée sur une bande de 20 m de long et vulnérable est située en bord de chemin rural (chemin communal N° 4 de Pontault à Berchères) au sud de l'ancienne ferme Les Berchères. Elle est menacée par le risque de bitumage du chemin, le traitement des bernes, les traitements phytosanitaires agricoles, les traitements utilisés dans la gestion des espaces verts et voiries. L'extension de la ZAC de Pontillault²⁵ prévoit dans le cadre des mesures compensatoires un balisage de la station lors du chantier et une zone supplémentaire de migration possible le long du chemin. Cependant l'avenir de cette station est lié à la bonne application de ces mesures et à la gestion des surfaces voisines.

Le Lapin de garenne et le Lièvre commun, y font quelques incursions mais restent plutôt localisés en lisière. Le chevreuil fréquente également les zones de lisière (Garenne de Pontillault).

Les oiseaux inféodés aux zones agricoles sont le bruant jaune, l'alouette des champs, la bergeronnette grise. La caille des blés et la perdrix grise, devenues rares, y sont potentielles. Le faucon crécerelle chasse en lisière forestière et en zone agricole.

²⁴ Gérard Arnal, 1996 - Les plantes protégées d'Île-de-France, Biotopie – Collection Parthénopé, Paris, 349 p

²⁵ ÉCOSPHÈRE, 1993 – Projet de la ZAC de Pontillault, Étude d'impact écologique, rapport d'étude pour la SEMAEPC, 76 pages
et SODEX Ingénierie, 2000 - ZAC de Pontillault, dossier de création modificatif, rapport d'étude pour la SEMFA, 64 pages

D'autres espèces fréquentent régulièrement la plaine agricole à la recherche de nourriture : les oiseaux sociables comme les corbeaux freux, corneilles noires, pigeons ramiers, pie bavarde... ainsi que les prédateurs attirés par la petite faune : buse variable, faucon crécerelle, chouette hulotte. Cette avifaune peut être renforcée en hiver par des stationnements de limicoles comme le **vanneau huppé**. Les bosquets, les quelques haies et fossés et les mares sont importants dans ces zones car ils servent de zones de refuges pour la petite faune de plaine.

Ce secteur témoigne d'anciennes activités rurales qui disparaissent : habitat agricole des Berchères et de Pontillault, mare et bosquet agricoles, quelques prairies et pâtures sont encore présentes mais de manière marginale. L'élevage bovin a disparu, reste quelques prairies à chevaux en lisière de la forêt de Notre Dame et au moins une parcelle à mouton dans le bourg lieu. Seul subsiste la culture de céréale intensive.

« Par ailleurs, deux voies principales de déplacement de la grande faune au travers des espaces agricoles entre les massifs boisés ont été identifiées dans la partie nord de la Frange Ouest, toutes deux à l'est de la RN 104. »²⁶

Une de ces voies de déplacement de la grande faune est située à proximité du territoire communal, entre la Garenne de Pontillault et le Bois Prieur, sur la commune de Roissy en Brie, ou plus généralement, entre une partie du Bois Notre Dame et celui de Ferrières Armainvilliers. L'impact de la RN4 – RD604 et des atteintes possibles à cette liaison a fait l'objet d'un projet d'aménagement forestier afin de créer un corridor favorisant la circulation de la faune.

Les espaces agricoles présentent donc une valeur écologique faible mais d'intérêt local en raison de la station de falcaire commune, de mares agricoles et de quelques haies et bosquets. Ils offrent également des possibilités d'échanges de population et de déplacement pour la faune. Cette zone est en mutation et est menacée à court terme par un changement de vocation.

3.5 LES DÉLAISSÉS

Les friches sont issues de la déprise agricole, de délaissés liés aux infrastructures routières (RN4 – RD604 et Francilienne), de secteurs en cours de mutation (extension de ZAC), de sites d'entreprises abandonnées. Quelques prairies pâturées par des chevaux sont encore présentes en arrière de la RN4 (ancienne discothèque abandonnée).

Elles se situent principalement aux abords de la RN4 notamment vers le Pavé de Pontault et la Tête de buis. Des parcelles extensives d'anciens vergers et jardins témoignent d'une l'activité rurale révolue. Traditionnellement, les bourgs étaient entourés de jardins et vergers. Un ancien bâtiment rural inhabité en bord de RN4 témoigne également de cette activité.

²⁶ Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation, 23 juin 1999, Schéma Directeur de la Frange Ouest du Plateau de Brie, rapport général, 140 p. Le Schéma Directeur de la Frange Ouest du Plateau de Brie a été annulé par jugement du tribunal administratif en date du 18 décembre 2003

Les abords de la RN4 – RD604 aux entrées de chemins **sont dégradés par de nombreux dépôts sauvages** notamment à l'entrée de ville du côté de la Queue en Brie. Ces dépôts s'estompent rapidement vers la forêt au sud. Typiquement, ces abords de route sont occupés par des casses autos et garages ainsi que quelques sociétés abandonnées.

Les anciens vergers en lisière de la forêt de Notre Dame bien que dégradés attirent les petits mammifères et de nombreux passereaux liés aux espaces ouverts et semi ouverts comme le Pipit des arbres, La Linotte mélodieuse, le pic vert, la grive musicienne, le bruant jaune, le rouge queue noir, le serin cini, les fauvettes, le rossignol, le coucou, la locustelle tachetée²⁸... Les vieux vergers traditionnels avec arbres à cavités sont des habitats à haute valeur biologique qui figurent parmi les plus menacés en Île-de-France. De nombreuses espèces remarquables inféodées aux vergers sont en déclin et ont disparues de la commune (huppe fasciée, chevêche d'Athéna, torcol fourmillier...). Ces espaces en cours d'enrichissement marquent une tendance nette à la rudéralisation (liés aux dépôts) et à la fermeture par la colonisation arbustive spontanée.

Le grillon d'Italie, orthoptère protégé en Île-de-France, est observé dans la friche de la Tête de Buis.²⁷

La diversité des milieux : proximité des jardins familiaux et la lisière forestière fait la richesse faunistique du secteur.

Les délaissés notamment le secteur du Pavé de Pontault-la Tête de Buis présentent donc une valeur écologique moyenne, d'intérêt local mais potentiellement forte en cas de remise en état. Ils sont à préserver et à réhabiliter car ils représentent une lisière de forêt propice à un accès « doux » vers le massif de la Forêt de Notre Dame. Leur état de "délaissé" peut laisser craindre un changement de vocation, notamment une urbanisation. Il est donc important de veiller à leur devenir, d'encadrer leur évolution.

3.6 LES JARDINS FAMILIAUX

Situés en lisière de la forêt de Notre Dame au lieu dit de la Tête de buis, les jardins familiaux au contraire des délaissés décrits ci dessus sont entretenus et ne sont pas menacés. Ils sont gérés par la fédération des jardins familiaux de France. La demande de parcelle est forte.

Les jardins comme les délaissés attirent de nombreux oiseaux et petits mammifères. Une mare a été récemment creusée, elle pourrait encore augmenter la diversité de ce secteur.

Les facteurs limitants pour la faune et la flore dans les jardins sont l'utilisation importante d'engrais et de produits phytosanitaires même si les pratiques évoluent (utilisation de produits normalisés plus sélectifs et moins nocifs).

Les jardins présentent une valeur écologique moyenne, d'intérêt local.

²⁷ Ecosphère 1997

3.7 LES ESPACES VERTS URBAINS

Les principaux espaces verts urbains sont :

- Le Parc de la Mairie
- Le Parc Georges Brassens autour de la Salle Jacques Brel
- Le Bois La Croix (le « village anglais »)
- Un petit bois communal en centre ville Av de la République près de l'hôtel de police, l'ampleur de cet espace comprenant le bois a été réduit par un parking
- Le square rue du Bosquet

L'ensemble de ces parcs montre pour la plupart des espaces bien distincts :

- Les prairies et pelouses
- Les boisements

Les nombreux jardins et parcs privés d'habitation ancienne du vieux bourg offrent un maillage intéressant d'espace.

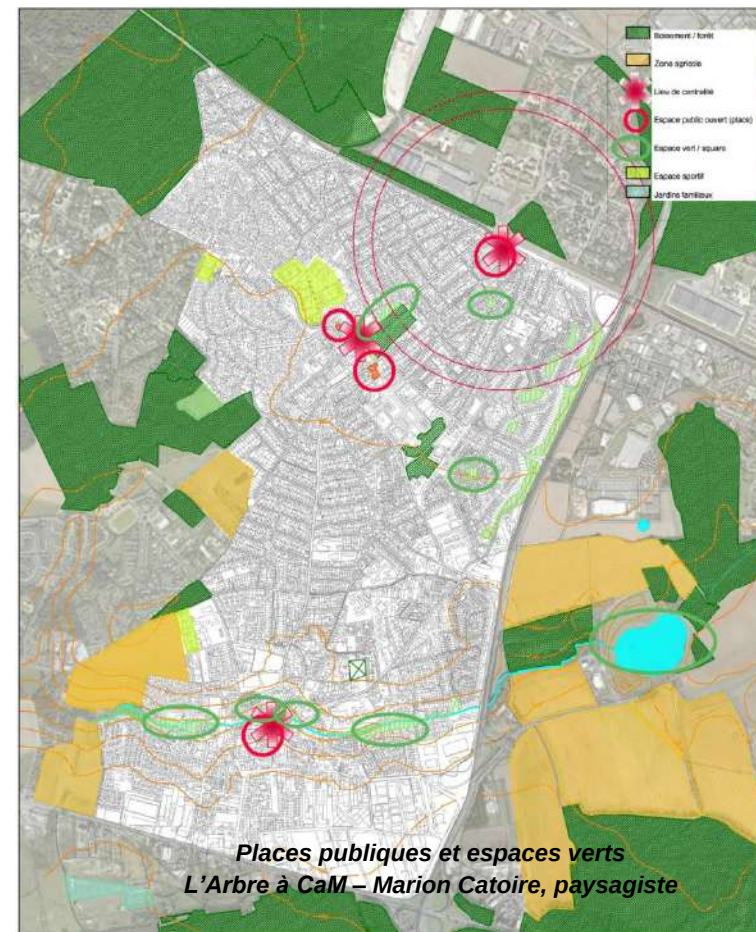
3.7.1 LES PRAIRIES ET PELOUSES

Les pelouses urbaines entretenues à base de ray grass et fétuque sont peu diversifiées : elles sont présentes autour de la mairie, de la demeure du Bois La Croix, du Parc Georges Brassens ...À l'écart de ces zones entretenues et fréquentées, des prairies à hautes herbes (Grande Berce et Carotte sauvage) sont plus attractives pour la petite faune (insectes pollinisateurs, oiseaux). Les insectes sont à la base de la chaîne alimentaire. Leur diversité et leur abondance assurent également celles d'animaux plus évolués (oiseaux, petits mammifères, batraciens, chiroptères).

Les pelouses du Bois La Croix sont régulièrement tondues mais ont gardées leur composition floristique originelle à base de plante de sous bois (Carex, Ficaire, Colchique, Primevère...). Des tontes moins fréquentes permettraient une floraison et une fructification des plantes plus efficaces et favorables aux insectes et aux oiseaux.

Bois La Croix, une vaste prairie fait office de « bassin sec » de rétention des eaux pluviales. En point bas, se développent localement des zones humides avec une végétation intéressante à base de Roripe amphibie, Lycopse d'Europe, Vulpain genouillé, Iris jaune, Salicaire, Scirpe, Consoude, Phragmite et Massette...Un petit canal en béton évacue les eaux vers un fossé puis un étang forestier (cf. ci-dessous). La Poule d'eau s'y reproduit. Cette prairie humide est à préserver et à améliorer par une gestion plus extensive.

La création d'un petit ru bordé d'une végétation herbacée de berge à la place du chenal béton permettrait d'améliorer la biodiversité et l'esthétisme du bassin.



Ces prairies surtout lorsqu'elles sont gérées de manière extensive permettent le développement de nombreux insectes et invertébrés, base de la chaîne alimentaire pour de nombreuses espèces (oiseaux, petits mammifères, chiroptères).

Les nombreux jardins et parcs privés d'habitation ancienne du vieux bourg offrent également un maillage intéressant d'espaces verts sur une surface conséquente. Ceux ci s'étendent sur quasi toute la commune du nord au sud, du bois de Célie au Morbras. Ils offrent des zones refuges et permettent des déplacements et échanges de population (surtout pour l'avifaune).

3.7.2 LES BOISEMENTS

Le parc Georges Brassens et le parc autour de la demeure Bois La Croix se caractérisent par des boisements clairs où seuls les arbres de haut jet (futaie) ont été conservés. Quelques grands arbres au port remarquable sont présents (domaine Bois la Croix). Les principaux arbres sont des frênes, érables sycomore, érables champêtre, tilleuls à grandes feuilles, des marronniers, des peupliers, robiniers faux acacia, des espèces exotiques comme l'ailante, des cèdres avec quelques prairies à grande berce en sous bois ...

Les parcs gérés en futaie abritent l'avifaune de la strate arborescente et l'avifaune cavernicole. Ces grands arbres peuvent héberger des chiroptères. L'écureuil y est également présent.

Certains secteurs du Bois La Croix, le bois du parc de la mairie et le bois avenue de la République sont des boisements denses avec plusieurs strates arbustives et arborescentes et un sous bois diversifié. Ils conservent une physionomie de taillis sous futaie de chênaie-charmaie à frêne et érable sycomore dans les secteurs frais à humide et de chênaie-charmaie à marronnier dans les secteurs plus secs. Ces boisements sont localement dégradés par des dépôts de tonte de végétaux et de gravats qui permettent l'apparition de plantes exotiques de jardin comme le laurier noble, le Laurier cerise, des Cotonéasters, et modifie la flore locale. Ils sont plutôt favorables aux oiseaux et aux petits mammifères.

Les secteurs où les strates arbustives et buissonnantes ont été préservées offrent un faune plus diversifiée car de nombreuses espèces trouvent refuge dans ces buissons : petits passereaux (fauvettes, accenteur mouchet, troglodyte mignon, rouge-gorge familier), hérisson, micromammifères...

Un étang dans une clairière forestière du Bois La Croix diversifie le milieu avec notamment la présence d'odonates comme l'anax empereur et la Libellule déprimée mais l'introduction en masse de poisson rouge compromet la reproduction des batraciens. La végétation de berge est peu développée et les abords de l'étang fréquentés sont gérés en pelouse. Cet étang est alimenté par un fossé temporaire à écoulement lent, peu envasé, qui lors d'assec estival se végétalise en roselière à Renouée persicaire. Cet étang est en relation avec d'autres mares et rus présents dans le Bois La Croix sur la commune voisine du Plessis Trévisé.

Un ancien pigeonnier partiellement fermé (inaccessible dans sa partie haute) au bord de l'étang pourrait être favorable à l'Effraie des clochers, voire la chouette hulotte et les Chiroptères mais la fréquentation importante du site limite ces potentialités. L'Effraie est en raréfaction du fait de la fermeture des clochers et des vieilles granges ou bâtiment où elle niche.

Avenue de la République près de l'hôtel de police, un petit bois relique en centre ville est composé des mêmes espèces forestières que précédemment décrite mais est pollué par des déchets divers, ce qui risque à court terme de modifier la flore de sous bois.

Les parcs boisés (privés et publics), les prairies et les jardins sont bien représentés sur la commune. Ils montrent une valeur écologique moyenne, d'intérêt local et permettent la préservation d'une faune et d'une flore variée en contexte urbain. Cette diversité en contexte urbain s'explique également par la proximité des milieux forestiers cités précédemment. Ces espaces verts voient leur biodiversité diminuer lorsque la gestion intensive est pratiquée.

3.8 LES MILIEUX NATURELS : LES CONCLUSIONS

Les ZNIEFF permettent d'identifier une importante richesse du patrimoine naturel et par conséquent d'établir l'objectif de préserver les bonnes potentialités écologiques de ces zones.

Les quelques visites ponctuelles et les données locales permettent d'envisager de bonnes potentialités écologiques sur la commune malgré le contexte urbain avec la présence de plusieurs espèces déterminantes de ZNIEFF et de plantes protégées. **La proximité de zones naturelles remarquables d'intérêt régional** sur de vastes surfaces (Forêt Domaniale de Notre Dame, Bois de Célie, Bois des Berchères...) explique cette diversité.

La Forêt de Notre Dame, la Garenne de Pontillault, le Bois de Berchères et de Célie ont une valeur écologique forte, d'intérêt régional, et sont à préserver. Le Bois La Croix en contexte urbain a une valeur écologique plus faible mais un intérêt local suffisant pour qu'il soit également à préserver. Les lisières à proximité des zones commerciales et de la RN4 – RD604 (Pavé de Pontault, Garenne de Pontillault) sont dégradées.

Les espaces les mieux préservés concernent les forêts, d'autres milieux sensibles sont cependant très menacés à court terme et notamment :

- les microhabitats à forte valeur biologique en zone agricole : prairies extensives, haies, bosquets, zones humides, mares
- les anciens vergers et jardins en voie de disparition

Ils sont à préserver et à améliorer de manière prioritaire et à court terme.

Certains milieux de substitution et quelques aménagements présentent une biodiversité locale assez forte : bassin de rétention gérée en zone humide (Morbras, Bois Lacroix), plantation d'une haie en zone agricole (La Garenne).

La préservation de zones naturelles et agricoles ouvertes entre les boisements est indispensable pour les équilibres des milieux naturels, et pour maintenir les corridors biologiques. Ceux ci sont très menacés par les grands axes de circulation qui cloisonnent la commune et il convient de les améliorer. À ce titre, les microhabitats particuliers sont à préserver et à améliorer. Il faut en particulier éviter l'enclavement du Bois des Berchères.

Les espaces agricoles en eux-mêmes, présentent une valeur écologique faible mais sont d'intérêt local en raison de la station de falcaire commune, de mares agricoles et de quelques haies et bosquets. De plus, ils offrent la possibilité pour la faune de circuler et de favoriser ainsi les échanges de population. Il est nécessaire de préserver des espaces de type agricole ou espaces naturels ouverts (non bâtis, non boisés et non cernés par des clôtures) entre les boisements et d'y intégrer la préservation des éléments tels la station de la falcaire commune, les mares, les haies et bosquets. Les principaux espaces disponibles sont situés à l'est de la Francilienne et dans une moindre mesure à l'ouest de la commune.

La vallée du Morbras présente une valeur écologique moyenne (intérêt local) qui pourrait être améliorée par une gestion écologique plus généralisée et par une amélioration de la qualité de l'eau, notamment en :

- préservant une bande enherbée de 5m au minimum de part et d'autre du ru ;
- évitant tout apport de produits phytosanitaires sur les bords ou à proximité du ru
- gérant les ressources en eau et la qualité des rejets
- pratiquant une gestion douce des berges et de la ripisylve

Des améliorations sont en cours mais un effort de renaturation doit être poursuivi à l'échelle du bassin versant.

Les parcs urbains présentent des espaces tampons intéressants entre les zones bâties et les bois favorisant la conservation d'une flore herbacée et ligneuse diversifiée. Ils permettent le maintien d'une faune et une flore en contexte urbain, sous réserve d'une gestion écologique.

Enfin, en zone urbaine, les petits espaces verts tels que les jardins, les espaces de bords de route, les alignements sont des éléments importants pour la préservation d'une flore et d'une faune urbaine. Ils sont souvent réduits par des aménagements divers (stabilisation de chemins, terrasses, bords de voies, installations diverses dans les jardins comme des abris, des piscines...). Il convient en particulier de veiller à :

- La gestion des abords de voiries et en particulier, résorber les décharges sauvages au bord de la RN4
- La gestion des jardins des zones urbaines
- Éviter l'imperméabilisation trop importante des espaces publics, des zones de lotissements, jardins et autres espaces interstitiels

IV. ENVIRONNEMENT TECHNIQUE

cf. diagnostic socio-économique
cf. chapitre hiérarchie du réseau viaire (7.1)

Les déplacements domicile travail se font vers la Seine et Marne, Paris et le Val de Marne.

4.1 LES DÉPLACEMENTS

4.1.1 CONTEXTE RÉGIONAL – LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE

Pontault-Combault est soumise au Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France approuvé le 15 décembre 2000. Le PLU devra être compatible avec ce PDU.

Les points de diagnostic demandés pour compléter le PDU à l'échelle locale sont les suivants (pour mémoire) :

- hiérarchisation du réseau de voirie
- diagnostic de l'état actuel du stationnement sur et hors espace public
- enjeux sur chacune des voies en confrontant les types de circulation qu'elles accueillent
- mutations et valorisations possibles
- obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- espaces réservés au stationnement des véhicules pour l'approvisionnement

4.1.2 PRINCIPAUX PROJETS SUR LES INFRASTRUCTURES

Il existait un projet de déviation de la RN4 – RD604 et un projet d'élargissement de la Francilienne dont le PIG est en cours de réalisation. Des études ont été menées en ce sens.

4.1.3 LA CIRCULATION AUTOMOBILE

La structure générale des voies de circulation automobile sur la commune comprend :

- des voies de transit à grande circulation
- des voies de desserte locale permettant la jonction avec les communes voisines et la desserte des différents quartiers de Pontault-Combault
- des petites voies internes aux quartiers

En partie du fait de l'encombrement de la Francilienne et de la RN4 aux heures de pointe, les principales voies de desserte locale de la ville sont utilisées comme voies de délestage :

- l'av. de la République depuis Émerainville
- l'av. Du Gal De Gaulle vers Émerainville
- la rue Lucien Brunet
- la Rue des Prés St Martin
- la RD 21
- la rue des Tilleuls
- la rue des Chardonnerets
- la rue des Berchères
- le tunnel sous la gare
- la ZAC du Parc
- rue du Duc de Dantzig

Ce phénomène est à l'origine d'encombrements et de problèmes de sécurité.

Il est vraisemblable que l'augmentation du flux de véhicules dans Pontault-Combault soit lié à la combinaison de plusieurs facteurs, parmi lesquels : l'augmentation de la population, qui ne s'est pas accompagnée d'une augmentation proportionnelle du nombre d'emplois disponibles localement, l'augmentation du taux d'utilisation de la voiture, et corrélativement l'augmentation du nombre moyen de véhicules par ménage.

On note un déséquilibre dans les infrastructures qui parcourent le territoire communal. La partie de la commune située à l'est de la Francilienne, pratiquement non urbanisée, ne bénéficie aujourd'hui que de peu de voies de desserte.

Les liaisons entre les quartiers est et ouest de la zone urbaine sont difficiles car il n'existe pas de lien direct : le passage par la rue de la République et la traversée des différents quartiers sont obligatoires. La traversée de Pontault-Combault peut prendre jusqu'à 45 minutes.

À ceci s'ajoute la difficulté d'orientation liée au manque d'indication à l'intérieur des quartiers et sur les grands axes, en dépit d'une signalétique mise en place récemment.

Les voies de desserte internes aux différents quartiers sont en sens unique et, pour les opérations de lotissement des années 1970, elles s'organisent sur la base de boucles et d'impasses avec peu de points de raccordement à la trame générale. Par exemple, entre le Val Muguet et le Village Anglais, il n'existe qu'une traversante (rue de la Ferme), ce qui est à l'origine d'embouteillages.

4.1.4 LE STATIONNEMENT

La qualité de l'offre de stationnement influe notamment sur la fréquentation du quartier, et sur la qualité de l'espace public. En particulier, on notera que :

- la disponibilité de places de parking sur le lieu de travail favorise l'utilisation de la voiture au détriment des transports en commun
- un stationnement trop cher, ou trop rare sur le lieu de résidence contribue à favoriser l'utilisation de la voiture pour se rendre sur le lieu de travail
- l'organisation du stationnement peut soit aller à l'encontre soit contribuer au confort et à la sécurité des piétons, cyclistes, etc., à l'efficacité des transports en commun de surface, et au confort des livraisons
- l'offre de stationnement contribue à l'attractivité commerciale des quartiers
- le stationnement peut agir comme facteur de maintien des fonctions résidentielles d'un quartier : si le stationnement est trop difficile/ trop cher, les gens peuvent préférer habiter en zone moins dense
- le stationnement peut conditionner l'accessibilité aux équipements publics
- l'offre de stationnement contribue à la qualité d'accueil des visiteurs/touristes

Il existe plusieurs types de demande de stationnement : stationnement résidentiel, stationnement lié aux livraisons, stationnement lié à l'accès aux commerces et services (dont transports et services publics : mairie, poste, écoles, etc.). Ces types de stationnement se distinguent notamment par des densités (nombre de places nécessaires par rapport à la surface bâtie concernée : la densité est supérieure dans les zones de commerces, et moindre dans les zones résidentielles) et des durées différentes. Ces types de demandes correspondent à des types de quartiers différents : quartiers résidentiels, quartiers de commerces, quartiers d'activités, quartiers mixtes.

Ainsi, la demande de stationnement se répartit sur la commune de Pontault-Combault de manière inégale, avec :

- une demande de stationnement résidentiel présente sur la quasi totalité des zones urbanisées
- une concentration de stationnement lié aux commerces et aux activités, présente sur les deux centres et sur les centres de quartiers.

Les principaux parkings publics sont concentrés autour de la gare, où sont proposés un grand parking longue durée de 300 places (parking d'intérêt régional) et un parking de dépose-minute plus petit ; trois autres parkings se répartissent le long des avenues du général De Gaulle et de la République, à proximité de la mairie et des commerces ; la place centrale de Pontault est occupée par un parking. L'autre grand parking de la ville est celui de la salle Jacques Brel.

Le diagnostic fait ressortir un manque de stationnements au niveau de la gare : les voitures tampons stationnent avenue De Gaulle (zone bleue), avenue Ch. Rouxel et occupent des stationnements destinés à accueillir les clients des commerces.

Il existe un manque de places de stationnement notamment en centre ville, malgré le parking gratuit de 300 places à la gare. Ceci donne lieu à un stationnement anarchique et des voitures tampon, notamment les jours de marché, malgré le parking de 100 places.

Cette répartition des besoins en stationnement demande une réponse spécifique à chaque quartier, prenant en compte le type de demande, le type de tissu urbain, notamment quant à sa capacité d'accueil des véhicules à l'intérieur des parcelles.

Il est à noter que la préoccupation du stationnement est assez fortement mise en avant dans le POS ouest en vigueur, dans la mesure où le zonage est guidé notamment par les objectifs suivants :

- « prendre en compte les besoins en stationnement sans sacrifier les espaces verts et les fonds de parcelles »
- « prévoir des places de stationnement pour les deux roues »

4.1.5 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La gare Émerainville - Pontault-Combault est désignée comme pôle d'échange dans le PDU Île-de-France. Ceci signifie que la gare est destinée à devenir un lieu d'interface entre les différents modes de déplacement.

Les principaux objectifs du contrat de pôle sont l'anticipation et la prise en compte de la hausse de fréquentation liée à la mise en service du service Éole, l'amélioration de l'organisation spatiale du pôle, et notamment afin d'améliorer les liaisons entre les 3 entités constituant le pôle d'échange (accès principal coté Pontault-Combault, accès coté Émerainville, accès par le souterrain des Berchères coté Pontault-Combault), et l'amélioration de l'information et des services aux usagers.

De ce fait, le projet propose un aménagement du quartier de la gare, avec en particulier :

- création d'une gare routière en lieu et place du parking de 18 places coté Pontault-Combault
- extension de la zone 30 projetée par la Ville de Pontault-Combault, au quartier de la gare en marquant les entrées et sorties rue de Dantzig et rue de l'est
- augmentation de la capacité de stationnement vélo côté Pontault-Combault
- aménagement d'une bande cyclable sur le giratoire Beilstein et rue de l'est jusqu'à l'entrée de la zone 30
- amélioration de la lisibilité de la gare

Source : SAN du Val Maubuée, Comité de Pôle, *Projet de Contrat de pôle – document provisoire*, juillet 2003 – CODRA

Actuellement, la commune est desservie par les transports en commun régionaux grâce à la gare Émerainville Pontault-Combault. Pour rejoindre cette gare, les modes de déplacements privilégiés sont la voiture et le bus, la marche à pied.

La fréquence des trains de cette ligne, en particulier en direction de Paris, est insuffisante.

Par ailleurs, les déplacements vers les autres communes de banlieue sont très difficiles, tant en bus que par voie ferrée. On note également que les aéroports sont mal desservis depuis Pontault-Combault.

Les universités de Créteil et de Marne la Vallée ne sont pas desservies en transports en commun.

Les grands pôles de la commune (la gare, le centre ville, le vieux Pontault, le centre commercial) sont liés entre eux et desservis par plusieurs lignes de bus depuis l'ensemble des quartiers de la commune. Mais cette desserte en bus, en cœur de quartiers résidentiels, se révèle inégale : elle est parfois réduite, notamment pour les quartiers du Val Muguet et des Charmilles.

Certains équipements publics (collège Jean Moulin, faculté,...), ne sont pas ou peu desservis.

4.1.6 LES DÉPLACEMENTS CYCLES ET PIÉTONS

Les liaisons douces constituent une alternative nécessaire au déplacement voiture, et susceptible de compenser en partie les carences du réseau traditionnel. Il est donc intéressant de les maintenir voire de les développer, et de les considérer comme un outil possible de restructuration du tissu urbain.

Les **voies piétons et cycles** ne forment pas un réseau cohérent sur l'ensemble de la commune. La concertation a révélé un réel besoin dans ce domaine. En particulier, le Morbras constitue souvent une rupture dans les cheminements piétons : le nombre de passerelles pour franchir le cours d'eau est insuffisant.

À Pontault-Combault, les cycles ne disposent pas d'un réseau complet d'itinéraires. La lecture de la carte des pistes cyclables existantes montre la discontinuité totale qui existe entre les pistes cyclables situées autour du centre Combault / gare et celles situées autour du centre ancien de Pontault.

Cette carte révèle également l'inégalité de répartition dans le réseau cyclable : les pistes sont en effet concentrées autour des deux centres, tandis que les quartiers résidentiels restent extrêmement dépourvus.

On lit en outre un manque de continuité des itinéraires cyclables entre les principaux équipements administratifs, sportifs et scolaires de la commune. En particulier, la gare est difficile d'accès pour les cyclistes (manque de pistes + manque de stationnement vélos).

Il existe également un manque de continuité du réseau cyclable vers les communes voisines. Les entrées de ville sont des points difficiles pour les vélos et piétons.

Il existe un projet de développement des pistes cyclables (cf. diagnostic socio-économique). Le réseau devrait être densifié et rendu plus continu.

Par ailleurs, la circulation à vélo n'est pas toujours suffisamment sécurisée (ex : rue Madame Sans Gêne).

Le réseau de voies piétonnes rencontre les mêmes problèmes : son manque de continuité empêche l'identification de réels itinéraires piétons sécurisés.

Les principales voies piétonnes sont les suivantes :

- allée Rose dans l'OCIL
- rue des Tilleuls
- ancienne ZAC des Berchères et ZAC du Parc de Pontault
- Ruelle de l'église dans le vieux Pontault
- Avenue Caminha

À la discontinuité de ces deux réseaux s'ajoute un manque de signalisation, qui accroît la difficulté de circuler à vélo ou à pied dans de bonnes conditions dans Pontault-Combault.

4.1.7 LES TRANSPORTS DE MARCHANDISES

La Francilienne (RN104) ainsi que la RN 4 et la RD 604 sont des axes de transit et convergence vers Paris de transports routiers importants.

La voie SNCF est également un axe de transport ferré de marchandises.

4.2 LES DÉPLACEMENTS : LES CONCLUSIONS

Les déplacements à l'échelle régionale (vers Paris notamment)

Aux heures de pointe, les principales voies de desserte locale de la ville sont utilisées comme voies de délestage. Ce problème devrait être partiellement résolu par l'élargissement de la Francilienne. Cependant, il s'agit d'un problème nécessitant une solution globale, intégrant une réflexion sur les transports en commun et les circulations douces.

L'utilisation du train pour les déplacements vers Paris est défavorisée du fait :

- d'un manque de places de stationnement
- d'une desserte de la gare insuffisante en transports en commun
- d'une desserte de la gare insuffisante en circulations douces

Les déplacements à l'échelle locale (vers les communes voisines)

Les transports banlieue- banlieue sont insuffisants, tant du point de vue :

- des transports en commun (dont vers aéroports)
- des circulations douces

Les déplacements à l'échelle communale (à l'intérieur de Pontault-Combault)

Il apparaît que la structure de nombreux quartiers, à base de boucles et d'impasses, rend difficile :

- l'orientation à l'échelle de la ville
- la traversée est-ouest de Pontault-Combault

On note en effet un manque de continuités dans le tissu urbain, en particulier dans le sens est-ouest, qui demande une restructuration progressive du tissu urbain. De même, les axes structurants sont encore mal lisibles dans le tissu urbain.

Par ailleurs, certains équipements publics sont mal desservis tant en bus (faculté) que par les circulations douces (gare, équipements administratifs, sportifs et scolaires). Le réseau cyclable et piéton est aujourd'hui trop discontinu pour proposer une véritable alternative de déplacement. En particulier, les quartiers résidentiels sont très mal raccordés aux réseaux cyclables.

4.3 LES NUISANCES

4.3.1 LE BRUIT

La principale nuisance relevée sur la commune de Pontault-Combault est liée au bruit occasionné par les infrastructures de transport, routières et ferroviaires ainsi que le bruit lié aux avions.

Mais les bruits sont multiples et complexes. Les habitants souhaiteraient que l'évaluation du bruit soit plus globale, prenne en compte tous les types de bruit et qu'une cartographie soit établie.

4.3.1.1 Les infrastructures routières et ferroviaires

Plusieurs font l'objet d'un classement au titre des problèmes liés aux nuisances phoniques :

- la RN4 – RD604
- la RN104 (Francilienne)
- la RD 21
- la voie ferrée Paris-Bâle

Le PLU précise des zones de bruit dans lesquelles les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolations phonique. Elles sont rappelées aux constructeurs au cours de la procédure du permis de construire. Ces préconisations semblent appliquées sans difficultés particulières. Les habitants soulignent cependant que l'isolation des bâtiments n'est pas une mesure suffisante, car elle oblige « à vivre les fenêtres fermées ».

Le trafic²⁸ moyen journalier annuel sur la RN 104 (la Francilienne), était de 94 750 véhicules (2 sens cumulés) en 1996 alors qu'il était de 77 065 en 1991 soit une augmentation moyenne de plus de 4 %. De 1991 à 1996, l'augmentation de trafic est de près de 23 %. Si l'accroissement de trafic a tendance à se ralentir à partir de 1996 du fait des difficultés de circulation, la croissance globale reste supérieure à la moyenne nationale. Par ailleurs, la RN 104 connaît quotidiennement des retenues de trafic importantes aux heures de pointe du matin et du soir.

Le niveau sonore le long de la RN 104 a été relevé suite à des mesures in situ effectuées en 1995 et 1996. Pour les communes Émerainville et de Pontault-Combault, les merlons de terre constituent une protection acoustique significative (de 10 à 15 dB (A)). Cependant la discontinuité de ces protections (échangeurs, voies ferrées) favorise la propagation des nuisances sonores aux extrémités des merlons.

Le niveau sonore, créé par la circulation sur la RN104, dépasse le jour les 60 dB(A) pour atteindre jusqu'à 68 dB(A) au niveau de l'échangeur avec la RD 361 et 71 dB(A) au niveau du gymnase de Pontault-Combault. D'autres quartiers, notamment au niveau de l'échangeur du Val Maubée, reçoivent des nuisances supérieures à 60 dB(A). La campagne de mesure n'a cependant mis en évidence sur la zone d'étude, qu'un seul point noir de bruit (c'est-à-dire correspondant à

²⁸ Direction Départementale de l'Équipement de Seine et Marne, 1997, Projet d'aménagement de la RN 104 entre l'autoroute A4 et la RN4, dossier d'enquête publique, 99 p A3

un niveau de bruit en façade supérieur à 70 dB(A) au niveau des habitations les plus proches de la voie dans la zone urbaine). Or, il semble que le bruit lié à la Francilienne se ressente jusque dans les quartiers ouest.

Le projet d'aménagement de la Francilienne devrait diminuer le niveau de bruit perçu à l'extérieur de celle-ci : revêtement absorbant, écrans anti-bruit.

4.3.1.2 Les transports aériens

La commune de Pontault-Combault est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Lognes- Émerainville sur une partie de surface faible, au Nord-Ouest de son territoire, en bordure de la limite communale avec Émerainville : l'arrêté préfectoral du 1^e juillet 1985 définit les zones de bruit avec le trajet des avions pour l'atterrissage et le décollage en vue de protéger les zones urbanisées ou urbanisables, le trafic, pris comme hypothèse de base, avait été évalué pour l'horizon 1995.

Cette partie du territoire est concernée par la zone de bruit C, zone de bruit modéré.

Mais les nuisances aériennes sont aussi liées à la proximité de Roissy et Orly ainsi qu'aux couloirs aériens au sud et au nord.

Le Plan d'Exposition au Bruit concernant les transports aériens est en cours de modification suite à l'application des directives européennes

4.3.1.3 Autres sources de bruit

Le centre de modélisme situé sur la Queue en Brie génère des nuisances sonores importantes, selon les riverains.

La zone industrielle Émerainville, dont une petite partie est sur Pontault-Combault, crée des nuisances sonores et des retombées polluantes sur le Val Muguet, également selon les riverains.

4.4 QUALITÉ DE L'AIR

La station d'AIRPARIF la plus proche se situe à Champ. Il n'existe donc pas de mesure spécifique sur la commune de Pontault-Combault. L'appréciation de la qualité de l'air ne peut donc se faire que par comparaison et extrapolation.

Selon la Direction Départementale de l'Équipement, la qualité de l'air sur la commune²⁹ résulte principalement de la pollution « de fond » de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière provenant en grande partie du trafic supporté par la RN 104 et la RN 4 et la RD604.

Les émissions des véhicules, automobiles et avions, (monoxyde de carbone, monoxydes d'azotes, hydrocarbures, particules) sont en corrélation avec la vitesse et le temps de parcours. Les engorgements de circulation automobile provoquent plus d'émissions qu'une circulation fluide. La pollution de l'air, notamment en raison de la formation de polluants secondaires (l'ozone) peut provoquer des irritations des voies respiratoires.

Le territoire communal ne semble pas présenter de caractéristiques pouvant influencer significativement la pollution de fond. La densité du réseau routier n'est pas exceptionnelle par rapport au reste de la région. Il en est de même pour la concentration industrielle (les activités identifiées comme les plus polluantes, ferrailleurs, papeterie, présenteraient plutôt des risques par rapport à l'eau et au sol mais non par rapport à l'air).

Dans le cadre de l'aménagement de la RN 104, l'augmentation de capacité entraînera une augmentation de la quantité de polluants émis. Cependant la fluidification du trafic sera un facteur qui tendra à réduire les émissions par rapport à celles produites lors des actuels engorgements. Il en est de même pour les autres infrastructures routières, en particulier la Francilienne.

Il est signalé également des nuisances liées à certaines activités, en particulier l'incinération de déchets plastiques.

²⁹ Direction Départementale de l'Équipement de Seine et Marne, 1997, Projet d'aménagement de la RN 104 entre l'autoroute A4 et la RN4, dossier d'enquête publique, 99 p A3

4.5 LES NUISANCES ET QUALITÉ DE L'AIR : LES CONCLUSIONS

La principale nuisance sur la commune est le bruit lié aux infrastructures routières et ferroviaires, mais il manque une appréciation globale du bruit sur chaque quartier.

La voie la plus bruyante est la Francilienne, pour laquelle des équipements anti-bruit sont prévus lors de son élargissement.

La qualité de l'air semble être celle de l'ensemble de la région avec une pollution liée essentiellement à la circulation automobile avec parfois quelques nuisances liées à des activités. Mais il n'existe pas de mesure spécifique sur Pontault-Combault.

4.6 LES RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS

4.6.1 LES ACTIVITÉS

Dix parcs d'activités accueillent des entreprises désirant s'implanter sur Pontault-Combault.

Il convient de distinguer les zones industrielles incluses dans le tissu urbain, et les zones industrielles ou commerciales implantées en bordure de la RN 4 ou la Francilienne.

En 1999, 35 installations classées étaient mentionnées pour la protection de l'environnement (selon le code de l'environnement Livre cinquième, titre premier) liées à des activités diverses dont environ une dizaine liées à des activités ayant trait à l'automobile (station service, garage, carrosserie). Ces installations classées sont localisées principalement :

- le long de la RN4 – RD604
- dans les zones industrielles
- dans la ZAC de Pontillault

Il y en aurait actuellement environ une centaine incluant à la fois les activités soumises à autorisation et celles soumises à simple déclaration.

Il n'y a pas sur la commune d'installation relevant de la directive SEVESO.

Les principaux problèmes de nuisances ou de pollution se situent au niveau de plusieurs entreprises (surtout le long de la RN 4). En particulier, la petite zone d'activité au sud-ouest entre la Francilienne et la Garenne de Pontillault, rue Jean Cocteau, présente des difficultés de gestion de l'ensemble avec 11 entreprises développant des activités essentiellement axées sur la gestion des déchets et transports. Elle se situe sur un espace naturel selon le Schéma directeur d'Île-de-France.

4.6.2 LES CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune de Pontault-Combault est traversée par plusieurs canalisations de transport de gaz soumises à une servitude :

- Ø 500 Villiers le Bel – Férolles-Attilly
- Antenne Ø 200 poste de Roissy en Brie
- Ø 300 Férolles – Roissy en Brie
- Ø 900 Villiers le Bel – Férolles
- Antenne Ø 80 Poste de Pontault Église
- Ø 100 La Queue en Brie
- Ø 150 Pontault-Combault – Villiers sur Marne

4.7 L'ÉNERGIE

Les habitations comme les activités sont alimentées par les énergies classiques :

- électricité
- gaz de ville
- fuel

4.7.1 LE GAZ

Trois canalisations de gaz traversent le territoire communal donnant lieu à des servitudes : deux en direction nord-sud passent à travers la Garenne de Pontillault, une autre va d'est en ouest à peu près au milieu du territoire communal.

Le détail des canalisations est le suivant

- Ø 500 Villiers le Bel – Férolles Attilly
- Antenne Ø 200 Poste de Roissy en Brie
- Ø 300 Férolles – Roissy en Brie
- Ø 900 Villiers le Bel – Férolles
- Antenne Ø 80 Poste de Pontault Église
- Ø 200 La Queue en Brie
- Ø 150 Pontault Combault – Villiers sur Marne

4.7.2 L'ÉLECTRICITÉ

Les canalisations électriques faisant l'objet de servitudes sont les suivantes :

- Poste aéro-souterrain « Pavé » 225 KV
- 2x 225 KV Arrighi Morbras 1 et 2
- 225 KV Chevilly Morbras
- 2 x 225 KV Morbras Pavé 1 et 2
- 2 câbles à 225 KV (souterrain) pavé sonnettes 1 et 2, au sud est le long de la RN 4

Par ailleurs, les installations suivantes font l'objet d'une servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (selon le code des PTT) :

- Liaison hertzienne Paris Dijon II Tronçon Chennevières – Rampillon – Rampillon – Marcilly le Hayer

Enfin les réseaux de télécommunication suivants traversent le territoire communal en faisant l'objet d'une servitude : Câble N° F 301 terrain PTT, Câble n° 438 abandonné, Câble n° 46, 140, 372.

4.8 LES DÉCHETS

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de la Seine et Marne, approuvé le 09 septembre 1997, a été mis en révision le 28 mars 2002. Le plan départemental révisé a été adopté le 04 février 2004, il remplace celui du 09 septembre 1997.

La Commune de Pontault-Combault fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Tournan-en-Brie (SIETOM). La commune adhère au SIETOM pour le traitement des déchets, la maintenance des bacs et l'information. La collecte est gérée en régie par les services techniques de la commune.

La collecte sélective porte sur :

- les emballages (bouteilles plastique, briques alimentaires, boîtes métalliques, cartons et cartonnettes), bac à couvercle jaune collecté à domicile
- le verre (bouteilles, bocaux et pots), bac à couvercle vert, collecté à domicile et par des conteneurs à ouverture verte en points d'apport volontaires
- les journaux, magazines, prospectus, conteneurs à ouverture bleue, en points d'apport volontaire

Il existe une quarantaine de conteneurs par apport volontaire sur la commune.

Les déchets verts peuvent être mis dans le bac d'ordures ménagères ou apportés en déchetterie.

Les bacs ne contenant pas les déchets correspondant sont refusés à la collecte par les équipages de la commune qui laissent une information sur le bac.

Les commerces, artisans, entreprises utilisent généralement la collecte des déchets ménagers sauf pour leurs déchets spéciaux (Déchets Industriels Spéciaux qui sont des déchets spécifiques de leur activité, ne pouvant pas être assimilés à des déchets ménagers) pour lesquels ils ont leurs propres circuits.

L'information est faite par le SIETOM avec un dépliant distribué par la poste et un numéro vert (appel gratuit) 0800777547, de 9h à 16 h du lundi au vendredi. Les ambassadeurs du tri du SIETOM interviennent sur toutes les communes membres. Pour toute demande les habitants peuvent s'adresser au numéro vert ou directement aux services techniques de la commune.

La Ville de Pontault-Combault dispose d'une déchetterie municipale, rue Jean Cocteau, ouverte lundi, mercredi, jeudi, vendredi, samedi de 9h à 12 h et de 14 h à 18h et le dimanche matin. L'accueil est assuré par un technicien. Elle est ouverte seulement aux particuliers habitant la commune. Y sont collectés :

- Déchets verts et bois
- Batteries
- Piles
- Déchets ménagers spéciaux (peinture, solvants, acides et bases, colles, vernis...)
- Appareils électroménagers
- Papiers et cartons
- Déchets inertes non souillés (gravats, briques, tuiles, porcelaines, grès, ardoises, terre... sauf amiante)
- Ferrailles
- Huiles de vidanges, huiles minérales usagées mais non souillées
- Textiles (vêtements et textiles propres)
- Mobilier

Les pneus ne sont pas acceptés

Trois camionnettes sont à la disposition des habitants pour qu'ils puissent amener leurs déchets à la déchetterie. La collecte d'encombrant en porte à porte a été arrêtée dès l'ouverture de la déchetterie pour des raisons de sécurité et d'hygiène. Mais cette suppression de la collecte des encombrants en porte à porte pose des problèmes notamment pour les personnes à mobilité réduite.

La déchetterie est ouverte depuis un an (octobre 2002). Les dépôts sauvages semblent diminuer, notamment grâce aux interventions des services techniques. Il subsiste quelques petits dépôts au bas de petits groupes d'habitations collectives (par exemple rue Jean Moulin), qui se résorbent petit à petit et surtout un important dépôt à la limite entre Pontault-Combault et La Queue en Brie (chemin des Quatre chênes).

Certaines activités gèrent mal leurs déchets et créent des nuisances : rue Jean Moulin, rue de Belfort, rue du Four, chemin des Quatre chênes, chemin de la Patrouille, rue Jean Cocteau, le long de la RN4 – RD604.

Le traitement des déchets provenant de la collecte sélective et de la collecte des ordures ménagères est assuré par le SIETOM dans son usine de compostage. Le compost produit actuellement est difficilement valorisable car l'usine est ancienne. Un projet est en cours d'élaboration pour une nouvelle usine.

Les déchets non compostés sont dirigés vers un centre d'enfouissement technique.

La collecte sélective en place semble bien fonctionner, le point faible est la qualité des ordures ménagères non triées qui donnent un compost de qualité médiocre. Il est donc envisagé de mettre un bac supplémentaire réservé aux déchets compostables pour la collecte en porte à porte. Il subsiste deux habitations, chemin de la Tête de buis qui ne sont pas collectées.

Une collecte sélective du verre en porte à porte étant désormais en place, les conteneurs à verre aux points d'apport volontaire vont être en partie supprimés au profit de conteneurs à papier.

Enfin la collecte sélective ne semble pas appliquée aux activités, notamment aux centres commerciaux.

Le conseil régional, compétent dans ce domaine, a approuvé le 26 novembre 2009 les 3 plans d'élimination des déchets de la région dont le plan régional d'élimination des ménagers et assimilés. Il remplace le plan départemental d'élimination des déchets ménagers du 4 février 2004.

4.9 LES ACTIVITÉS, L'ÉNERGIE, LES DÉCHETS : LES CONCLUSIONS

Certaines activités présentes sur les zones d'activités ou disséminées dans le tissu urbain créent des nuisances (déchets, fumées...), mais il n'existe pas au niveau communal un répertoire et un suivi précis de ces activités. Il convient d'accorder une attention particulière aux activités de la rue Jean Cocteau qui se trouvent sur une zone naturelle selon le Schéma Directeur de la Région Île-de-France et au niveau de l'emprise de l'élargissement de la Francilienne.

Les habitations comme les activités sont alimentées par des énergies classiques : électricité, gaz de ville, fuel. Les énergies renouvelables sont absentes du territoire communal. Ces dernières pourraient être favorisées dans les nouvelles constructions ou lors de restauration.

La collecte sélective (porte à porte, conteneurs pour apport volontaire, déchetterie) est organisée de manière satisfaisante : utilisation facile, information claire, mais il subsiste quelques foyers non collectés, il n'existe pas de base spécifique pour les déchets compostables, les activités telles que les centres commerciaux n'appliquent pas la collecte sélective.

Enfin, la suppression de la collecte des encombrants pose des problèmes notamment pour les personnes à mobilité réduite. Faire régulièrement un bilan détaillé de la collecte sélective pour en compléter le dispositif.

Le bois relativement présent sur la commune et aux alentours (forêt, espaces verts, jardins...) est un gisement à considérer et à explorer notamment pour la production d'énergie (en collectif) ou de matériaux bois qui peut être localement créateur d'emploi.

V. LE PAYSAGE

5.1 IMPLANTATION PAR RAPPORT AU SITE

Le relief est modelé par la nature géologique du terrain et les événements que celui-ci subit. C'est le relief qui détermine en grande partie les entités paysagères.

Les éléments principaux du relief de Pontault-Combault sont :

- Le versant nord de la vallée du Morbras
- Le fond de vallée du Morbras : le Morbras est un élément de continuité dans le paysage. Sa présence est en effet marquée par une série d'éléments : bassin du Morbras, boisement humide de la ferme de Pontillault, promenade le long du cours d'eau, jardin public derrière l'église de Pontault, plantations hydrophiles vers la Queue en Brie
- Le versant sud de la vallée du Morbras
- Le rebord de plateau de Brie

Les centres anciens, à savoir Pontault et Combault, se sont implantés selon des logiques radicalement différentes vis-à-vis du relief :

- Pontault s'est construite en fond de vallée, au bord du Morbras.
- Combault s'est construite en rebord de plateau, en haut du versant exposé au sud.

Malgré la différenciation naturelle du territoire nord-sud, le contraste le plus fort s'établit entre l'est, non bâti, et l'ouest, en quasi-totalité urbanisé, du territoire communal. La délimitation la plus marquée est en effet donnée par la Francilienne.

Dès lors, les entités paysagères sont les suivantes :

à l'est de la Francilienne :

- sur le versant sud du Morbras : une partie de la Forêt domaniale de Notre Dame et les terres agricoles, la Garenne de Pontillault
- à cheval sur la vallée du Morbras : un espace agricole divisé en deux par la ferme de Pontillault et le centre de loisirs du Nautil : la Garenne, le Pré St Martin et les Friches
- sur le versant nord du Morbras : le parc d'activité de Pontillault, la ferme des Berchères, des espaces agricoles et forestiers
- à l'est le Bois des Berchères (bois privé)

à l'ouest de la Francilienne :

- à cheval sur la vallée du Morbras : la zone bâtie de Pontault-Combault, avec le centre ancien de Combault sur le versant nord et le centre ancien de Pontault sur le cours d'eau, en fond de vallée
- sur le versant sud du Morbras, en partie sud de la ville : une zone d'activités ; une zone agricole qui tend à s'urbaniser (lieu-dit la Tête de Buis et le Pavé de Pontault)

5.2 LES RICHESSES PATRIMONIALES

5.2.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES

À l'est et à l'ouest de la commune, le Schéma Directeur De La Frange Ouest identifie deux secteurs comme « parcs de châteaux ». Une partie du territoire communal, à l'est et à l'ouest, est identifiée par le Schéma Directeur De La Frange Ouest comme espace naturel protégé et coupure verte.

Il n'existe pas de bâtiments répertoriés au titre des monuments historiques à Pontault-Combault. On notera en revanche que le territoire communal est concerné à l'extrême sud-ouest par le périmètre de protection (500m) du château des Marmousets (monument inscrit).

Toutefois, Pontault-Combault recèle un patrimoine historique non négligeable, défendu par une association spécifique (Un passé, une histoire). On relève en particulier :

- Les monuments religieux
 - L'église St Denis de Pontault, qui possède en son clocher du XIIIe siècle une cloche en bronze classée monument historique depuis le 02/10/1942.
 - L'église de Combault datant du XIIIe siècle, elle fut détruite en 1906.
 - L'église des Berchères daterait du XIIe siècle. Elle fut reconstruite en 1731 mais détruite par la suite.
 - Le centre paroissial des pèlerins d'Emmaüs construit en 1995.
 - La chapelle Saint Côme et Saint Damien datant de 1919 mais construite en « dur » seulement en 1958. Elle hérita de la cloche de Combault.
 - Le temple Saint Mathieu construit dans les années 30.
- Les vestiges des paroisses
 - La Grange de Pontaux : ferme à l'angle de la rue Lucien Brunet et de la rue de la Pompe.
 - La ferme de Pontault, rue du Four.
 - Le château de Candale
 - La ferme fortifiée (« château ») de Pontillault
 - La bibliothèque municipale place du Général Leclerc. Elle fut l'ancienne mairie jusqu'en 1970. Elle a été remplacée par la médiathèque « François Mitterrand ».
 - Les lavoirs.
 - Les vestiges du Bois Notre Dame : manoir du Bois de la Folie de Monthéty et le vieux fort.
 - Un domaine seigneurial de Combault : le château, la ferme Briarde. L'ensemble du domaine de la ferme Briarde est actuellement occupé les services municipaux.
 - Le château d'eau de Combault
 - Le château du Bois La Croix construit à la fin du XIXe siècle.
 - Un blockhaus, vestige de la seconde guerre mondiale.
 - Le Hameau des Berchères avec sa ferme.



L'église Saint Denis place du Général Leclerc



La bibliothèque place du Général Leclerc



Le château du Bois La Croix



La ferme Briarde



Le lavoir



La ferme de Pontillault

- Autres

- Des fermes.
- Le quartier du vieux Pontault : de nombreuses maisons de ville de type briard des XVIIIe et XIXe siècle, le passage Crapart-Nacu, le Pré de la fontaine, le quartier ancien dit de l'Affinoire

Ce patrimoine doit être protégé et mis en valeur.

Par ailleurs, la commune possède un petit patrimoine vernaculaire intéressant, parmi lequel on citera :

- les anciens murs en pierre meulière, dont une grande partie ont disparu
- une ancienne borne RN4, route de Paris
- les maisons anciennes rue du Four
- l'ancien relais de poste 1, avenue de la République
- les lucarnes

5.2.2 LES RICHESSES ARCHÉOLOGIQUES

Il n'existe pas sur Pontault-Combault de secteur signalé par le préfet comme particulièrement sensible du point de vue archéologique.

Toutefois, on mentionnera la zone archéologique révélée par les travaux réalisés sur le Parc d'activité de Pontault-Combault.

Il est signalé également la présence des anciennes fondations de la Ferme de la Patrouille, au lieu dit La Croix St Claude.

5.3 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

5.3.1 RELATIONS ENTRE LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE DE PONTAULT-COMBAULT

Les grands éléments du paysage de la commune sont répartis de manière franche : les zones de bâti, de boisements et d'agriculture sont compactes, et leurs limites assez nettes.

Schématiquement, les zones agricoles occupent la partie est du territoire, tandis que la zone bâtie occupe l'ouest, et, les boisements, les extrémités nord et sud.

Cette répartition très tranchée dans l'espace a pour conséquence de concentrer les enjeux sur les zones de contact entre les éléments, c'est-à-dire sur les lisières au sens large. (cf. paragraphe limites)

5.3.2 LES BOISEMENTS

Le territoire communal est concerné par deux grands massifs boisés qui, au nord et au sud de la commune, marquent la limite du plateau de Brie.

Ces massifs se situent sur les terres les plus humides.

Ils calent visuellement la partie bâtie de Pontault-Combault.

L'important en termes de paysage pour ces boisements de rebord de plateau est dès lors :

- **leur aspect massif, continu, dense, qui demande une gestion forestière proche de la nature ; notamment à proximité des zones bâties (coupes à blanc sur de grandes surfaces à proscrire par exemple)**
- **les lisières, zones particulièrement importantes du point de vue paysager, en tant que limites visuelles des zones plus dégagées et que façades du boisement**
- **leur composition homogène d'essences locales, caduques. Cette homogénéité est un point fort important à conserver. Il est important de continuer à éviter la plantation de conifères, qui à la fois ont un impact sur les propriétés du sol et l'écosystème, introduisent une fragmentation du paysage en produisant durablement des zones sombres et persistantes l'hiver, et banalisent le site. Les massifs dans leur état actuel, malgré la présence de quelques résineux, fournissent une entité paysagère homogène.**

Par ailleurs, en termes de paysage, ces boisements de rebord de plateau renforcent le relief, accentuent l'articulation entre le versant et le plateau. Ils jouent le rôle d'une toile de fond extrêmement présente. La partie bâtie de la commune est visuellement calée, notamment au sud, par ces boisements.

Il existe également un ensemble de petits bois :

- bois La Croix,
- bois au nord du stade
- Espace boisé de l'hôtel de ville
- Promenade plantée qui part du rond point de la ferme briarde
- Espace boisé au sud des Charmilles
- Bois des Berchères
- Parc de la ferme de Pontillault

Ce type de petits massifs boisés ponctue le paysage, notamment agricole. Ils apportent ceci d'intéressant qu'ils contribuent à créer des sous unités de paysage. Ce sont des éléments à pérenniser, et dont il est important de préserver l'intégrité.

Il existe également des haies et arbres isolés qui structurent le paysage agricole. Il est également important de les pérenniser, dans la mesure du possible.

5.3.3 LES ZONES AGRICOLES

Le plateau briard est une zone d'agriculture céréalière importante, au sein de laquelle 98% de la surface agricole de la frange ouest sont consacrés aux grandes cultures céréalières.

- sols limoneux ; mais les secteurs situés au nord reposent sur un substrat argileux particulièrement sensible aux excès d'eau. Des travaux sont donc nécessaires soit pour le drainage, soit pour l'irrigation. En 1990, il n'existe pas d'élevage

Sur le territoire communal de Pontault-Combault, les zones agricoles se réduisent aujourd'hui à quatre sites :

- domaine des Berchères et de Pontillault
- terres agricoles de la Croix St Claude
- la Lièvrerie
- les Dix Huit arpents entre la forêt Notre Dame et la RN 4 et la RD604.

Ces sites sont répartis de part et d'autre de la zone bâtie, avec :

- à l'ouest : 1 exploitation : maraîchage
- à l'est : 1 exploitation : grande culture

5.3.3.1 Les zones agricoles coupures de l'urbanisation

À l'échelle intercommunale, l'analyse des cartes et photos aériennes montrent que les zones agricoles périurbaines sont enclavées dans le tissu bâti et sont fractionnées par les infrastructures routières. De ce fait, les conditions d'exploitation en grande culture sont rendues difficiles, par un accès aux parcelles mal aisé, des surfaces cultivées réduites, des zones de contact avec la ville très nombreuses et potentiellement sources de conflits avec les citoyens.

L'exploitation agricole de ces terrains, dans le cadre d'une exploitation briarde classique, devient difficile. Seuls les terrains à l'est de la Francilienne peuvent aujourd'hui rester dans ce type d'exploitation. Ils sont exploités par un agriculteur et son fils qui envisagent cependant une évolution vers d'autres productions que celles de l'agriculture intensive.

Le mode de production agricole et l'évolution des pratiques en la matière sont des critères primordiaux dans la mesure notamment où :

- l'agriculture est un outil essentiel d'entretien et de pérennisation des paysages et de l'environnement,
- les bâtiments agricoles anciens posent le problème de leur entretien, de leur adéquation avec les pratiques nouvelles le cas échéant
- les modes de production ont un impact sur les pollutions induites ou non (production intensive, extensive, raisonnée, intégrée)

À ceci s'ajoute le fait essentiel que, en milieu périurbain comme celui où se trouve Pontault-Combault, les espaces libres sont rares et dès lors prennent une importance majeure.

En particulier, les zones agricoles, ont un important rôle paysager, en tant que :

- **coupures au sein de l'urbanisation** continue de l'agglomération parisienne. En particulier, les zones agricoles de Pontault-Combault sont parmi les premières que l'on rencontre à partir de Paris

- **espaces libres qui permettent de lire le paysage**, de distinguer les ensembles bâtis, de percevoir les massifs boisés
- plus ou moins constitués de fait en **espaces de promenade**

Ces espaces ouverts situés sur le territoire communal ont donc une importance non seulement pour Pontault-Combault, mais également pour le paysage des autres communes voisines.

Le caractère agricole de ces zones permet de conserver une coupure entre les villes, qui soit identifiée vraiment comme coupure entre deux communes. Cette agriculture s'identifie comme trace d'un passé où les terres cultivées couvraient la plupart du territoire, et séparaient on ne peut plus clairement les bourgs les uns des autres. C'est pourquoi l'image « exploitation agricole » influence le fait que cet espace libre soit vécu comme une vraie coupure entre deux villes, au sein du continuum urbain.

Toutefois, en raison des dimensions de ces zones et de la proximité immédiate de la ville, la fonction de production agricole n'est, de fait, plus qu'une composante parmi les autres du rôle que joue cette agriculture. Cette agriculture relève non seulement d'une activité de production, mais aussi d'une activité d'entretien des paysages naturels et du cadre de vie des citoyens.

La pérennité des zones agricoles en tant qu'espaces de production dépend actuellement de l'initiative privée des exploitants. Le maintien de l'activité agricole est soumis à des critères de rentabilité économique et de qualité des conditions de travail des exploitants. Les principaux paramètres qui entrent en ligne de compte sont la présence des chemins ruraux permettant la circulation des engins agricoles, l'enclavement limité des parcelles cultivées, et la surface des entités par rapport au type de culture qui y est pratiqué : un seuil d'exploitabilité existe pour chaque type de culture.

Si ces paramètres techniques permettent le maintien de conditions d'exploitation satisfaisantes, la pérennité de ces zones « périurbaines » dépend également de la **valorisation de l'agriculture et du paysage agricole vis-à-vis du public**. Une relation particulière est à instaurer entre les habitants et les agriculteurs. Il est important d'éviter les conflits d'usage entre public et agriculteurs. Dans ce cas, l'appropriation et la reconnaissance respectueuse du paysage agricole par les citoyens passe par exemple par la fréquentation de sentiers aménagés spécialement pour la promenade, et par la valorisation d'activités de type ferme fruitière, ferme pédagogique, activité équestre...

L'activité de production réelle tendant à devenir difficile, l'enjeu est d'envisager l'évolution de ces zones extrêmement sensibles.

Les caractéristiques importantes de ce paysage sont sa qualité d'espace ouvert et sa relative homogénéité.

L'aspect ouvert introduit une diversité dans un paysage périurbain dominé par les paysages fermés et les vues à courte portée. Il instaure une respiration entre les différents espaces denses que sont les zones bâties et les massifs boisés. Il rend possible de distinguer les uns et les autres.

Une autre caractéristique importante de ce paysage agricole réside dans sa relative homogénéité. Les champs cultivés procèdent en effet d'une logique générale, au service de l'optimisation de l'espace ; ils supposent un type de tracé et de gabarit des chemins particulier. L'activité agricole produit de ce fait un paysage cohérent.

Ceci, ajouté à l'uniformité des surfaces de culture, confère à l'espace agricole, une certaine harmonie visuelle. Cet espace est perçu comme un « tout » homogène. Le fractionnement de cet espace contribuerait donc, s'il n'est pas mené dans un projet paysager global, à une perte de qualité de la coupure d'urbanisation.

La concertation montre que les habitants sont attachés à l'idée d'agriculture ; ils considèrent que le paysage agricole participe à la qualité de leur cadre de vie.

5.3.3.2 Les zones agricoles en bord de boisements

Les zones agricoles qui jouxtent les boisements, et en particuliers celles qui séparent un massif d'une zone urbanisée, ont une importance particulière dans le paysage. Elles mettent à distance la zone bâtie et le boisement. Ce type de disposition produit un type de paysage urbain particulier, très différent de celui produit lorsque le boisement jouxte immédiatement la zone bâtie.

Ainsi, la zone agricole au sud de la RN4 située en lisière de la Forêt Notre Dame est importante dans ce paysage.

On trouve des prés et vergers ainsi que des jardins familiaux en lisière du bois Notre-Dame, comme au lieu dit la Tête de Buis. Beaucoup des vergers ont disparu. Ce type de culture, en bordure de forêt, est intéressant du point de vue paysager dans la mesure où il crée un espace intermédiaire entre la ville et le massif boisé.

5.4 LE RAPPORT DE LA VILLE AVEC L'EXTÉRIEUR

5.4.1 LES RAPPORTS VISUELS ENTRE LA VILLE ET SON PAYSAGE

La zone urbaine de Pontault-Combault est extrêmement encadrée par les autres éléments du paysage : boisements, infrastructures, et s'insère dans une continuité bâtie. Ces facteurs rendent rares les vues lointaines sur ou depuis Pontault-Combault.

5.4.1.1 Pontault-Combault dans son paysage

La vue sur Pontault-Combault est dégagée à l'est et à l'ouest seulement. Depuis l'est, on distingue très difficilement la ville. La Francilienne est bordée d'un talus qui masque les bâtiments. En revanche, la limite urbaine se signale par une rangée de peupliers d'Italie plantée au bord de la Francilienne, et dont la silhouette marque le paysage. Ces peupliers doivent être bientôt abattus, dans le cadre de son élargissement.

Depuis l'ouest, les vues possibles sont surtout celles offertes depuis la RN4 – RD604. Pontault-Combault apparaît alors clairement comme une ville étalée de part et d'autre du fond de vallée du Morbras. Mais l'image présentée est celle du lotissement des Hantes et des premiers bâtiments implantés en bord de la RN4 – RD604. Il ne s'agit pas d'une image capable de caractériser Pontault-Combault et de l'identifier de manière valorisante dans le paysage.

Il n'existe pas dans Pontault-Combault de bâtiment véritablement significatif à l'échelle du site. L'église de Pontault se trouve en point bas. Elle ne marque pas le paysage.

Pontault-Combault ne s'identifie donc pas par le biais de quelques éléments forts. De ce fait, c'est l'ensemble de la zone bâtie qui doit marquer sa présence, en tant qu'unité.

Pontault-Combault ne possédant pas, hormis un alignement de peupliers en bordure de la Francilienne, d'élément fort permettant de le repérer, c'est la ville dans son ensemble qui constitue l'identité de la commune à l'échelle du site.

Les peupliers en bord de la Francilienne doivent être bientôt abattus.

Dès lors, les limites de la zone bâtie, lieux de contact entre les parties bâties et non bâties, ainsi que les zones agricoles ou boisées contiguës à la ville, sont particulièrement importantes dans la perception que l'on a de Pontault-Combault. Il est donc important de les traiter avec attention, et de préserver les vues que l'on peut avoir sur elles.

5.4.1.2 Le paysage environnant perçu depuis Pontault-Combault

La limite Est de la ville est rendue visuellement hermétique par le talus qui isole les habitations de la Francilienne. Il n'existe donc pas de vues depuis Pontault-Combault vers l'étendue agricole à l'est.

La limite nord procède de la même logique, avec le front de la ligne SNCF accompagnée d'un boisement plus ou moins épais.

L'ensemble de la limite ouest offre en revanche une ouverture sur la vallée du Morbras.

Depuis le cœur de Pontault-Combault, quelques rues rectilignes perpendiculaires à la pente ouvrent des perspectives qui laissent percevoir le paysage environnant et prendre conscience du site recouvert par la ville.

Ces fenêtres sur le paysage environnant font partie intégrante de la qualité paysagère de Pontault-Combault. À ce titre, elles sont à maintenir en évitant des plantations ou des constructions inadaptées.

5.4.2 LES LIMITES DE LA ZONE URBAINE

À Pontault-Combault, le bâti est relativement groupé, et les frontières entre zones non bâties et zones bâties sont globalement nettes, ce qui les valorise.

Ces limites sont extrêmement diverses, se déclinant depuis les jardins situés à l'arrière des maisons jusqu'à la coupure brutale de la Francilienne.

5.4.2.1 Façade nord de Pontault-Combault

La façade nord établit la relation avec Émerainville Elle se caractérise par la présence de la voie ferrée, écran quasi infranchissable. Doublée d'un boisement plus ou moins épais, cette limite sépare de façon radicale Pontault-Combault de la commune voisine. Il s'agit d'une limite très lisible.

La façade nord-ouest correspond au bois St Martin. La transition entre la zone pavillonnaire et la forêt, est intéressante dans la mesure où il s'agit d'une transition douce, avec :

- en partie nord une voie de desserte locale longeant la lisière, accompagnée par une voie cyclable, et débouchant sur une promenade piétonne qui pénètre dans le boisement. Il s'agit d'une transition simple et lisible, qui laisse percevoir la lisière du boisement.

- en partie plus au sud, la transition avec le village anglais est assurée par les jardins privés. On note une continuité avec Le Plessis Trévisé, le long de la voie. Cependant, cette continuité relève davantage de la juxtaposition que d'une réelle liaison : les ensembles d'habitations sont contigus sans entretenir de relation urbaine véritable ; le village anglais « tourne le dos » au Plessis Trévisé.

5.4.2.2 Façade ouest de Pontault-Combault

La façade ouest est très composite, avec :

- une zone agricole totalement enclavée (appartenant à La Queue en Brie), qui permet des vues depuis Pontault-Combault sur Pontault-Combault. Les jardins à l'arrière des lotissements ou des façades alignées le long de la route constituent la lisière de la zone bâtie. Cette partie de la limite est intéressante du point de vue du paysage du fait de la présence de cette « poche » agricole, qui ouvre soudain des vues lointaines sur la vallée du Morbras. En revanche, les façades alignées le long de la route offrent une lisière peu structurée.
- une zone d'équipements publics (collège, gymnase)
- les arrières de plusieurs lotissements, dont le récent lotissement des Hantes, qui donnent sur la vallée du Morbras
- une zone d'activités

5.4.2.3 Façade est de Pontault-Combault

La façade Est est déterminée par la Francilienne. Celle-ci est bordée surtout par des habitations, qui se protègent du bruit de la voie par un talus antibruit. Celui-ci constitue un écran visuel et physique imperméable. Le talus est longé par une voie piéton/ promenade dans sa partie nord ; dans la partie sud, la circulation douce se trouve en bordure de route, et n'est pas confortable d'utilisation.

5.4.2.4 Façade sud de Pontault-Combault

La façade sud présente un vocabulaire routier. Elle est très complexe et se décompose en plusieurs parties, et en plusieurs séquences le long de la RN 4 :

- la lisière de la forêt Notre Dame
- des décharges, dans la partie ouest surtout
- des jardins potagers type jardins familiaux
- des zones commerciales, dans la partie Est surtout
- implantation non structurée d'activités à l'est de la Francilienne

Cette façade est la plus difficilement lisible.

Les limites de la zone bâtie concentrent une grande partie des enjeux urbains pour Pontault-Combault.

La qualité des limites de la ville porte, à Pontault-Combault, des enjeux primordiaux. Notamment, dans le contexte d'amenuisement des terres cultivées, les limites qui mettent en contact les zones bâties et les zones agricoles sont spécialement importantes. Elles jouent en effet un rôle de tampon entre l'espace des citadins et

celui de l'agriculture. Ces limites règlent la transition visuelle mais aussi le passage physique des individus entre l'espace urbain et l'espace agricole. Ce sont elles qui délimitent l'espace dédié à l'une ou à l'autre pratique, en laissant passer ou non, en canalisant, limitant, les accès.

Par ailleurs les limites sont aussi des façades : ce sont elles qui donnent l'image de la zone urbaine qu'elles contiennent.

À Pontault-Combault, on distingue globalement quatre façades, dont deux (nord et est) sont clairement tranchées, tandis que les deux autres (sud et ouest) sont très composites et peu identifiées comme telles. Ces dernières créent un flou entre l'espace de la ville et celui de l'agriculture, et contribuent de ce fait à la mauvaise lisibilité de chacun. Elles sont à ce titre susceptibles de contribuer à de mauvaises relations voire à des conflits d'usage entre les citoyens et les agriculteurs.

5.5 PAYSAGE : LES CONCLUSIONS

Points forts

Pontault-Combault renferme un **patrimoine historique** disséminé mais intéressant en tant que trace du passé de la commune et en tant que points importants du paysage. Il s'agit par conséquent d'éléments qu'il convient de préserver. Au-delà de leur pure conservation individuelle, ces éléments demandent qu'une attention particulière soit prêtée à leur insertion dans le tissu urbain ou dans le paysage.

En particulier, le patrimoine situé en dehors de la zone bâtie devra bénéficier d'une attention particulière (le domaine de Pontillault et le hameau des Berchères).

Le paysage de Pontault-Combault, pris très globalement, s'organise à partir d'entités clairement définies et distinctes les unes des autres : zones agricoles concentrées à l'est de la Francilienne et au sud-ouest de la RN4, massifs boisés au nord et au sud, zone urbaine calée entre la Francilienne, la RN4 et la voie ferrée. Dès lors, la qualité de chacun de ces éléments dépend non seulement de ses caractéristiques propres, mais aussi du rapport qu'il entretient avec les autres éléments (limites et transitions)

Les **massifs boisés** du territoire communal structurent le paysage en y créant des **sous-entités**. Leur **homogénéité** du point de vue visuel fait leur qualité. Il convient donc de maintenir les boisements dans leur état actuel.

Les coupures de l'urbanisation sont un point important pour la qualité de vie à Pontault-Combault. Ces coupures prennent actuellement la forme, en particulier, d'**espaces agricoles**. Mais le **devenir** des exploitations agricoles est incertain. Il apparaît nécessaire d'anticiper le devenir des espaces agricoles de manière à pouvoir maintenir les coupures d'urbanisation, dans de bonnes conditions d'entretien, d'usage et d'appropriation par les habitants.

Mais aujourd'hui les **zones agricoles**, de même que les **boisements**, sont assez **mal accessibles**. La réappropriation par les habitants ne peut qu'être favorisée par un projet global de traitement de l'accès aux espaces naturels.

Points faibles

Les limites de la zone bâtie concentrent une grande partie des enjeux urbains pour Pontault-Combault. En particulier, les **limites entre la zone bâtie et les zones agricoles** sont de première importance. Ces zones jouent un rôle de premier plan dans la prévention des dégradations, et des conflits d'usage entre citadins et agriculteurs. C'est pourquoi il est important de traiter avec soin les limites zone bâtie/zones agricoles (limites sud et ouest en particulier+limite est).

La **limite sud de la zone bâtie (secteur de la RN4 – RD604)** est déstructurée, même si les **jardins familiaux, prés et vergers en lisière du bois Notre-Dame** constituent des éléments de paysage intéressants, intermédiaires entre la zone bâtie au bord de la RN4 et le massif boisé. La restructuration du tissu en bord de RN 4 gagnera à intégrer ces éléments de paysage.

VI. LES ENTRÉES DE VILLE

Les entrées de ville sont bien entendu à l'image des limites qu'elles franchissent. Dans le cas de Pontault-Combault, où le bâti est groupé, elles doivent signifier un passage entre l'intérieur et l'extérieur de la ville, et pouvoir être identifiées indubitablement comme telles, sans ambiguïté. Elles sont d'autant plus intéressantes qu'elles sont franches et contrastées. Les entrées de ville taillées dans des limites denses ou fortement caractérisées sont les plus intéressantes.

Par ailleurs, la lisibilité des entrées de ville intervient dans la sécurité routière : les entrées clairement identifiées incitent davantage les automobilistes à ralentir.

Pontault-Combault compte relativement peu d'entrées de villes au regard de l'étendue de la zone bâtie.

6.1 LES ENTRÉES DEPUIS LA FRANCILIENNE

La Francilienne n'offre pas réellement d'entrées de ville, dans la mesure où elle tangente seulement la partie bâtie. Il est davantage question d'un **effet de vitrine** que d'un effet d'entrée de ville.

On note malgré tout que les sorties 15 et 16 de la Francilienne permettent un accès Pontault-Combault. Ces deux entrées sont marquées par des **zones d'activités** :

- la sortie 16 donne accès à une petite zone de restauration/hôtellerie (parc d'activités de la Tourelle), mais cette dernière est en impasse, puis au parc d'activités de la Croix St Claude ;
- la sortie 15 donne accès au parc d'activités des Prés St Martin via la rue des Berchères

Il existe également, sur la Francilienne, des entrées piétonnes :

- une voie piétonne, qui franchit la voie et donne accès à une zone pavillonnaire
- En franchissant à pied le Morbras depuis le parc d'activités de la Tourelle, il est possible d'accéder, via la promenade qui longe le cours d'eau, jusqu'à l'intérieur de la ville. Mais on butte rapidement sur la maison de retraite. **Il s'agit d'une entrée de ville potentiellement très intéressante mais mal valorisée. Le chemin piéton n'est pas raccordé au réseau piétonnier du reste de la commune. Des terrains sont en cours d'acquisition par la mairie dans ce secteur pour la réalisation de liaisons douces.**

Le projet d'élargissement de la Francilienne à 2x3 voies prévoit le rétablissement de l'ensemble des communications routières, agricoles, piétonnes et cycliste entre les deux rives de la voie. Le projet prévoit l'amélioration du système d'échange avec notamment un remaniement des échangeurs, et la construction ou le réaménagement des ouvrages d'art.

6.2 LES ENTRÉES DEPUIS LA RN 4 ET LA RD604

La RN 4 détermine deux entrées de villes principales, auxquelles on peut ajouter 3 entrées secondaires, si l'on considère que la RN 4 est un élément isolé de Pontault-Combault à proprement parler :

- les entrées est et ouest : ce sont des entrées assez franches, avec un contraste clair entre la zone bâtie et la zone non bâtie. Cependant, ces entrées posent un problème du point de vue de l'image renvoyée par Pontault-Combault
- les entrées de ville secondaires à partir de la RN 4 et la RD604 :
 - l'entrée par les Hantes, qui est réservée aux riverains, offre une vue sur Pontault-Combault et la vallée du Morbras ; elle permet un accès assez rapide au vieux Pontault-Combault. Mais elle apparaît malgré tout comme une entrée dérobée, « par la petite porte »
 - l'entrée centrale à partir de la RN4 – RD604, par la rue Lucien Brunet, permet de pénétrer presque immédiatement dans un tissu urbain identifiable comme tel, après une zone de transition (zone d'activités). C'est l'entrée la plus intéressante concernant la RN4 – RD604. Elle mérite d'être valorisée dans un schéma global de hiérarchisation du tissu urbain et des voies de la ville. Cette entrée est interdite à la circulation voiture.
 - L'entrée par le rond-point à la hauteur de la rue du bois Notre Dame pose un problème de rupture d'échelle : elle fait passer de la RN4 – RD604 à une voie mal identifiée où se juxtaposent zone pavillonnaire et grands hangars.

6.3 LES ENTRÉES OUEST

Les entrées ouest se distinguent entre une entrée principale et deux entrées secondaires. La première (avenue de l'hôtel de ville) correspond à un axe historique qui aboutit aujourd'hui dans l'axe de la mairie. Elle se caractérise par un tronçon de voie bordé de manière asymétrique, avec un boisement d'un côté et des pavillons de l'autre. Cette entrée est bien identifiée par le contraste avec la zone agricole. Les entrées secondaires sont celles du chemin des Pendants de la Queue en Brie et de l'avenue Lucien Remy.

L'entrée nord-ouest, par le Village Anglais (avenue Caminha) est peu lisible compte tenu de la continuité du bâti. Les quartiers au tissu urbain assez lâches, du Village Anglais, et, des quartiers périphériques du Plessis-Trévisé, sont juxtaposés sans différenciation évidente.

6.4 L'ENTRÉE NORD-EST

L'entrée nord-est, débouchant sur la gare (rond point Beilstein) est également peu lisible : elle bute sur la placette située devant la gare, et l'organisation du tissu urbain entre la Francilienne et la gare définit mal l'entrée de ville.

6.5 ENTRÉES DE VILLE : LES CONCLUSIONS

Les entrées de ville sont des lieux importants dans la mesure où elles identifient la limite de la zone urbaine, et où elles donnent les premières images d'une ville. Les entrées de Pontault-Combault se situent avant tout au sud et à l'ouest.

Points forts

Les entrées de ville de Pontault-Combault sont de qualité inégale.

Les entrées actuellement bien identifiables sont les suivantes :

- **avenue de l'Hôtel de Ville** est bien marquée, ses caractéristiques visuelles sont intéressantes à préserver
- **rue Lucien Brunet**, qui propose une entrée de ville de qualité, mais qui n'est pas valorisée suffisamment.

Ces entrées de ville constituent des points forts. Elles sont capables de participer à un schéma global de hiérarchisation du tissu urbain et des voies de la ville.

Points faibles

Les entrées les plus dévalorisantes sont celles qui s'effectuent par la **RN4 – RD604** : la voie présente une grande hétérogénéité et un vocabulaire trop routier. Il apparaît nécessaire de restructurer le tissu urbain le long de la RN4 – RD604, notamment en donnant un caractère urbain à la voie, et en priorité dans la partie ouest, qui se trouve au contact du vieux Pontault.

D'autres entrées de ville sont peu satisfaisantes :

- l'entrée de ville par l'**avenue de Caminha** est illisible
- L'entrée de ville par la **rue de l'Est** est peu valorisante

Ces entrées de ville sont peu marquées.

Les **entrées de ville piétonnes** sont mal raccordées au réseau de circulation piétonne, en particulier pour le franchissement de la Francilienne. Ce constat renvoie à celui du manque de densité que présente le réseau de liaisons douces : les liens vers les communes voisines sont mal assurés.

VII. STRUCTURE DE LA VILLE

7.1 UNE HIÉRARCHIE DES VOIES PEU MARQUÉE

Un critère essentiel pour la qualité d'un réseau de voies de circulation est son organisation clairement hiérarchisée. Il s'agit de déterminer un certain nombre de types de voies (c'est-à-dire voies principales, voies secondaires, etc.), avec pour chacun des caractéristiques propres et un rôle précis au sein du réseau global. Ceci permet :

- une lecture claire de la ville, avec des voies principales constituant des axes structurants, des rues secondaires structurant l'intérieur de chaque quartier, des voies moins importantes avec un caractère plus privé, etc.
- une fluidité dans les liaisons entre quartiers
- une adaptation des gabarits et des aménagements des voies à l'usage qui les concerne : voie de grand passage ou voie de desserte piétonne. Cette juste adaptation permet de limiter les conflits d'usage.
- L'identification d'itinéraires

L'adaptation des voies se répercute notamment sur le choix des gabarits des chaussées, ceux des trottoirs, sur la présence ou non de contre-allées, de plantations, sur la nature de ces plantations, etc.

Par ailleurs, il est important que les voies de différents types soient bien articulées entre elles. Les carrefours et places jouent un rôle primordial dans la qualité du réseau de voies. De même, la manière dont, par exemple, les circulations piétonnes se positionnent et se croisent avec les circulations voitures, est un paramètre important.

7.1.1 UNE RUPTURE D'ÉCHELLE ENTRE VOIES DE TRANSIT ET VOIES DE DESSERTE LOCALE

Pontault-Combault est traversée par deux axes d'importance régionale : la RN4 – RD604 et l'A104 dite Francilienne. Ces routes sont dédiées au transit. Elles procèdent dès lors d'une logique routière. Elles ne sont d'ailleurs pas incluses réellement à la ville de Pontault-Combault, mais plutôt la délimitent, en particulier dans le cas de la Francilienne.

La RN 4 est un axe historique. Il s'agit d'une voie à grande circulation dans sa partie ouest, et d'une voie express à l'est de la Francilienne, en tant que radiale Paris-Provence. Il s'agit d'un secteur en pleine mutation.

La Francilienne est un axe de grande couronne, qui relie les villes nouvelles (par ex Marne la Vallée et Melun-Sénart). Elle possède trois accès sur Pontault-Combault : l'échangeur avec la RN4 – RD604 au sud, l'échangeur avec la RD 361, et un accès depuis la RD 21, à la hauteur de la ferme de Pontillault.

Le territoire communal est également concerné par des départementales, mais celles-ci n'ont pas de réel contact avec la zone bâtie de Pontault-Combault.

Les routes départementales s'orientent est-ouest, et relient Pontault-Combault à Roissy en Brie. La RD 21 dessert notamment la piscine du Nautil. Elle sert d'itinéraire de délestage de la Francilienne. La RD 361 relie également Pontault-Combault à Roissy en Brie, et fait également office d'itinéraire de délestage. Elle dessert les zones d'activités du nord de la commune, et notamment les ZAC des Arpents et de Pontillault.

7.1.2 DES VOIES MAL DIFFÉRENCIÉES

Hormis ces **axes routiers**, qui positionnent Pontault-Combault à l'échelle du territoire, **les voies qui traversent la ville sont peu hiérarchisées**. On peut dégager quelques voies principales, structurantes à l'échelle de la ville :

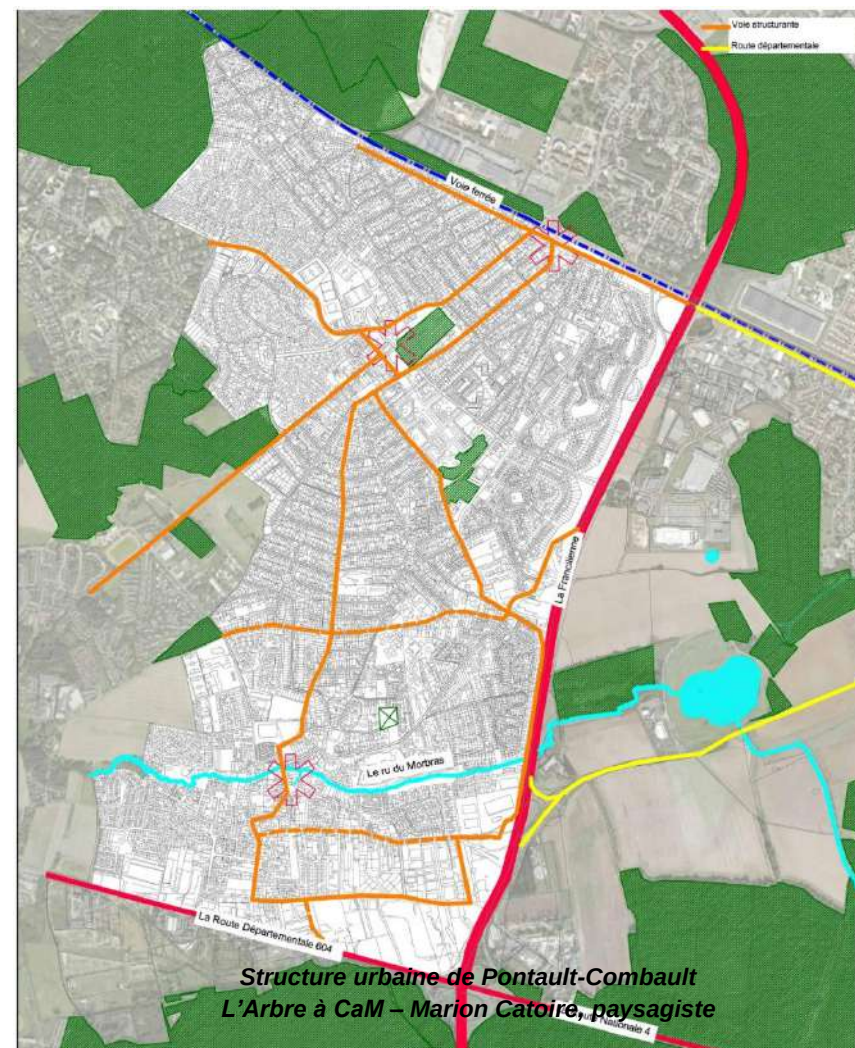
- les avenues du Général De Gaulle et de la République prolongées par l'avenue de l'Hôtel de ville, qui organisent les liaisons entre la gare et la mairie et s'ouvrent sur le Plessis Trévise. Cette trame viaire est orientée NE-SO ; les liaisons nord-sud sont déterminantes car elles relient la gare et les 2 centres historiques.
- La rue des Prés Saint Martin qui vient d'être réaménagée qualitativement.
- rue Charles Rouxel
- rue du Duc de Dantzig
- avenue Caminha
- rue de l'Orme au charron qui vient d'être réaménagée qualitativement
- rue des Tilleuls

Mais ces axes sont souvent assez peu lisibles : leur gabarit les distingue peu ou pas des autres voies. Elles ne sont pas toujours marquées par des plantations d'alignement, des bâtiments particuliers ou par un aménagement signifiant leur importance à l'échelle de la ville. Les voies d'importance première dans l'organisation générale de Pontault-Combault ne sont marquées comme telles qu'au niveau fonctionnel, par une concentration d'activités (commerces, services), mais faiblement au niveau visuel, leurs caractéristiques urbaines les différenciant peu du reste de la ville.

Il existe toutefois des plantations d'alignement jeunes sauf avenue de l'Hôtel de Ville ; l'avenue Ch. Rouxel, l'avenue de la République, l'avenue Charles De Gaulle, la rue des Prés St Martin, l'avenue Caminha sont plantées et organisées pour le stationnement.

On notera que le nombre des voies structurantes à l'échelle de la ville est très réduit.

La rue des Prés Saint-Martin est un bon exemple de réaménagement qualitatif de voies structurantes.



La hiérarchie des voies est plus claire à l'échelle de chaque quartier. On lit, dans chaque entité, des voies principales de desserte de l'ensemble, et des voies secondaires de desserte locale, voire des voies de troisième rang, uniquement piétonnes.

Il y a donc le plus souvent articulation directe entre rues structurantes à l'échelle des quartiers, sans que des voies d'importance intermédiaire organisent leurs connexions, et permettent une compréhension de la ville entière. Ceci a pour conséquence une **rupture d'échelle entre les différents types de voies** et une **difficulté de lecture de l'organisation générale de la zone urbaine**.

Ce phénomène est renforcé par la présence de **nombreuses impasses**. (cf. carte). Ces voies introduisent de réelles coupures dans la ville. Autour d'elles se constituent des poches, des quartiers coupés du reste de la ville.

Ceci se fait au détriment de l'organisation générale des voies dans la ville. **Il est difficile de comprendre l'organisation générale de Pontault-Combault.**

Il existe un problème de hiérarchie et de lisibilité de la trame urbaine lié à :

- **l'origine rurale de la ville**
- **le regroupement de plusieurs hameaux (village de Pontault, village de Combault, domaine de Pontillault, hameau-paroisse des Berchères)**
- **des infrastructures lourdes et des opérations d'urbanisation constituées en unités cohérentes, autonomes, autour des impasses**

7.2 STRUCTURE GÉNÉRALE DE LA ZONE URBAINE

Les villes du nord de la frange ouest de la Brie ont un plan plutôt maillé à trame orthogonale. L'absence de maîtrise des périphéries urbaines et la destruction des écrins de verdure formés par les vergers sont deux phénomènes observés au niveau des bourgs ayant subi une extension importante, comme Pontault-Combault.

Pontault-Combault se structure à partir de ses deux centres anciens et de la gare, à la faveur de laquelle s'est développé un tissu pavillonnaire du début du 20^e siècle. Autour de cette base relativement homogène, s'est greffée progressivement une série de zones pavillonnaires plus récentes, autocentrées.

On trouve, en outre, insérées au sein de cet ensemble, ou installées en périphéries, des zones d'activités.

Pontault-Combault présente ainsi un ensemble de zones mono-fonctionnelles avec une dominance de lotissements pavillonnaires. Les opérations de logements collectifs et l'implantation d'activités de commerces et d'équipements dans le tissu urbain rompent ponctuellement avec cette mono-fonctionnalité.

Une caractéristique homogène du tissu urbain de Pontault-Combault est la présence constante du végétal : à l'exception du vieux Pontault, tous les quartiers se composent de pavillons avec un jardin sur rue. Ceci confère à la ville un aspect très vert et homogénéise le tissu pavillonnaire. On note cependant une tendance à la réduction de la place allouée au végétal. Ce phénomène, qui s'accompagne généralement d'une imperméabilisation de sols, risque à terme de faire perdre, aux quartiers, de leur qualité.

7.2.1 LES CENTRALITÉS

L'histoire même de Pontault-Combault induit la présence de **deux centres à l'échelle de la ville**.

Le vieux Pontault préserve des qualités de pôle de centralité : son tissu est identifiable. En effet, ce centre ancien conserve des traces évidentes du passé villageois : il est organisé d'après la topographie (versant du Morbras) ; c'est le seul quartier de la commune où les bâtiments sont alignés sur rue et mitoyens. Des rues étroites, praticables seulement par les piétons aujourd'hui, ont subsisté. Ceci produit un paysage urbain typique, bien distinct du reste des quartiers. Il est organisé autour de la place centrale, devant l'église. La centralité est maintenue d'un point de vue fonctionnel par la présence de quelques commerces et services, et renforcée par celle des bâtiments symboliques comme l'église, la bibliothèque.

Le vieux Combault, en revanche, ne conserve de son passé de village, que le château et la ferme briarde. Ce quartier se compose aujourd'hui d'un pavillonnaire dispersé, avec quelques collectifs ; on notera la présence proche de l'OCIL. Le maillage viaire est plus récent et n'est soumis à aucune contrainte topographique forte : il est plus régulier.

La présence de la gare a étiré le noyau vers le nord, de sorte qu'aujourd'hui on identifie une « centralité linéaire », entre le château de Combault et la gare.

La fonction de centralité de Combault existe toujours, mais sous une forme particulière, en relation avec la gare.

Il est intéressant de noter à ce titre que les principaux équipements administratifs et services publics sont implantés entre la gare, le château de Combault et le rond point du bouquet.

Ce centre est marqué par une typologie urbaine spécifique, avec des commerces en pied d'immeubles et une récente densification.

La lisibilité de ces deux centres est marquée du point de vue urbain essentiellement, par la place de l'église pour Pontault et par le parc du château pour Combault, mais elle gagnerait à être renforcée. Les centralités constituent des points de repère à l'échelle de la zone bâtie. Aussi elles sont à marquer clairement, tant dans leur forme urbaine que dans leur fonction. Elles jouent d'autant mieux leur rôle qu'elles sont lisibles et accessibles dans la ville.

Il existe par ailleurs des **centralités secondaires comme par exemple dans le quartier du Bouquet et le quartier des Berchères**.

Le tissu urbain est par ailleurs jalonné de petits **centres de quartiers**, autour de placettes qui accueillent de petits centres commerciaux (ex : centre commercial entre le Bois La Croix et le Village Anglais ; centre commercial Pontault 2000). Ces centralités sont peu marquées. Elles restent moins importantes du point de vue urbain que la « centralité linéaire ».

7.2.2 LES QUARTIERS

Pontault-Combault est constituée d'une multitude d'unités urbaines plus ou moins indépendantes les unes des autres.

L'enjeu principal réside dans deux points :

- **la qualité intrinsèque des quartiers (cf. chapitre sur les qualités propres de chaque type de tissu)**
- **la connexion entre ces quartiers**

Les quartiers sont des entités cohérentes, autonomes, mais aussi très souvent autocentrées : à l'exception des zones de lotissements du début du siècle dernier, Pontault-Combault se compose de cellules urbaines indépendantes les unes des autres, dotées de leur propre réseau de voies, dont une partie est souvent en impasse, et connectées par une ou deux entrées sur le réseau viaire général.

Les impasses referment les quartiers sur eux-mêmes, notamment en créant des « poches », et en empêchant de voir les autres quartiers : le raccordement des impasses aux voies principales n'est pas coordonné et interdit les percées visuelles d'un lotissement à l'autre.

Il n'en reste pas moins que les impasses semblent appréciées par les habitants. Les impasses, en limitant la circulation automobile quasiment aux seuls riverains, garantissent une certaine sécurité aux habitants.

Il apparaît que les habitants sont attachés à certains quartiers, comme le Val du Muguet et le Bouquet, et souhaitent en préserver le caractère traditionnel. Le caractère très vert de ces quartiers offre un cadre de vie très apprécié.

La relation entre les différents quartiers ou entités urbaines se met en place à partir de notamment de :

- **la continuité et la coordination des réseaux viaires** : à Pontault-Combault, les impasses ferment le tissu urbain sur lui même, les réseaux de voies sans concordance empêchent de dégager des perspectives lointaines, et même d'apercevoir l'intérieur d'un lotissement depuis un autre lotissement. Il n'existe entre ces quartiers, ni relation de continuité urbaine, ni relation visuelle.
- **le traitement des limites de chacun** : limites traitées comme telles, hermétiques, affirmant un intérieur et un extérieur de la zone, ou limites fondues dans le tissu. Si une limite clairement traitée comme telle serait intéressante pour la zone urbaine prise dans sa globalité, la multiplication des limites, donc des coupures, au sein du tissu urbain se fait, elle, au détriment de la qualité du paysage urbain et de la pratique de la ville.
- **Cette multiplication des limites affirme l'autonomie de chaque quartier et produit un paysage urbain haché. La ville se trouve cloisonnée. Ceci se combine avec la répartition sans ordre général, des quartiers. Pontault-Combault apparaît de ce fait comme une succession de quartiers parmi lesquels il est difficile de se repérer, plutôt que comme une ville cohérente.**

La relation spatiale entre les quartiers n'est donc pas réellement traitée. On a affaire la plupart du temps à un système de jonction limité au partage d'une voie d'accès.

Les unités urbaines closes sur elles-mêmes créent un sentiment d'appartenance à un quartier, au détriment du sentiment d'appartenance globale à la ville. Ce type de composition urbaine n'est pas nécessairement mal vécu par les habitants.

7.3 STRUCTURE GÉNÉRALE DE LA ZONE URBAINE : LES CONCLUSIONS

Le paysage de Pontault-Combault, est aujourd'hui **particulièrement fragmenté, morcelé**. Chaque zone agricole, chaque boisement, chaque quartier de la ville, apparaît comme un élément surajouté aux autres, juxtaposé au sein d'une multitude de petites entités. Chacun se distingue des autres, et est lisible indépendamment des autres. Il en résulte une addition compliquée de zones pavillonnaires, de boisements, d'infrastructures, etc. dans laquelle tout finit par se confondre. Les composantes prennent toutes presque la même importance dans le paysage. Chaque partie se trouve noyée. L'ensemble est finalement éclaté en une multitude de petits éléments dissociés les uns des autres, et il devient aussi difficile de cerner les ensembles que de lire chaque élément.

L'enjeu est dès lors de permettre d'identifier des entités homogènes, cohérentes, qui puissent s'affirmer comme telles dans le paysage. Ceci suppose un travail sur la **clarté et la cohérence des limites** de chaque ensemble ; sur la **cohérence interne de ces ensembles**, sur **l'articulation** entre les entités, sur la **structuration claire** des pleins (zones bâties, zones boisées,...) et des vides (zones agricoles, parcs,...), sur les lignes fortes et les éléments structurants auxquels il convient de rendre une réelle importance et un rôle fédérateur.

Points forts

Pontault-Combault possède deux centres identifiables, capables de structurer le tissu urbain, à condition de continuer à renforcer leur rôle, sur le plan spatial (forme urbaine) et sur le plan fonctionnel (activités).

Points faibles

Les **quartiers d'activités** et, dans une moindre mesure, certaines **zones d'habitat collectif (rue des Berchères)** s'intègrent mal aux quartiers pavillonnaires : le contraste est souvent mal ou pas traité. L'absence de végétal accentue encore la friction avec le tissu urbain environnant.

Hormis les centres anciens et les quartiers du Val du Muguet et du Bouquet, les quartiers de Pontault-Combault sont souvent refermés sur eux-mêmes. Ceci crée un cloisonnement de l'espace, **les quartiers communiquent difficilement entre eux**. Cet état de fait peut être vécu comme un atout par les habitants, mais la répétition systématique de ce type de structure a des effets handicapants au niveau de l'ensemble de la ville, en termes de déplacements, d'image de la ville, de lisibilité de l'espace urbain.

VIII. CARACTÉRISTIQUES PAR TYPE DE TISSUS

8.1 LES CENTRES ANCIENS

Il persiste peu de traces des villages traditionnels :

- à Pontault : autour de l'église quelques bâtiments traditionnels en front de rue et partiellement en ordre continu
- à Combault : ferme briarde et îlot Pajot.

Le bâti traditionnel est de gabarit R+1/+2, implanté en front de rue, mitoyen.

Les ouvertures sont plus hautes que larges, et ordonnancées sur la façade ; les toits sont à 2 pentes (30°/45°), avec de petites ou grandes tuiles. On trouve quelques murs hauts maçonnés.

Pontault se caractérise par une dominante résidentielle avec quelques commerces et services autour de la place du général Leclerc.

Combault se caractérise par une dominante résidentielle avec concentration de services de centre-ville et commerces

La trame urbaine s'organise à partir de la topographie et du tracé des voies historiques sur lesquelles s'est greffée la trame des lotissements pavillonnaires du début du siècle.

Les parcelles sont de taille variable, le plus souvent étroites et longues.

L'implantation du bâti témoigne ponctuellement du passé villageois :

- Pontault : mitoyenneté des maisons anciennes dessinant encore quelques cours caractéristiques de l'habitat briard
- Combault : passé rural peu perceptible, dominance de pavillons isolés sur une parcelle avec présence ponctuelle de collectifs avec commerces ou services de rez-de-chaussée

La hauteur du bâti est R+2 à R+2+C ou R+3.

Les matériaux utilisés sont la pierre calcaire traditionnelle, la meulière, la tuile.

À Combault quelques perspectives lointaines se dégagent, liées au tracé des voies.

À Pontault, les limites visuelles sont plus courtes, avec des frontalités liées au tracé des voies qui épousent le relief de fond de vallée

On note la présence d'éléments remarquables, comme le parc lié au château, l'axe historique structurant, la promenade plantée au cœur de Combault, et, pour Pontault, le jardin le long du Morbras, les plantations sur la place de l'église.

Ces centres sont actuellement classés en zone UA hauteur maximale 6 m de façade , mini 5 m, ou UB pour les secteurs les plus denses où l'animation est forte, c'est-à-dire les zones s'appuyant sur les axes majeurs et le long desquelles une requalification et une densification mesurée sont recherchées. La vocation est mixte : résidentielle, commerciale, de services et d'équipements

Le zonage UBb vise à renforcer et prolonger la constitution du front bâti de l'axe principal et assure la transition entre le secteur animé UBa et le tissu pavillonnaire environnant. Les caractéristiques de densités très similaires à celles du secteur UBa mais les commerces et services n'y sont pas très présentes comme en UBa. Ce zonage comprend les axes majeurs, mais dans leur partie sud : avenue C Rouxel, de la république et du général De Gaulle.

8.2 HABITAT PAVILLONNAIRE – LES LOTISSEMENTS ANCIENS

L'armature urbaine orientée nord-sud permet, grâce à un réseau assez dense de voies de desserte et de voies transversales, la bonne intégration des quartiers.

Le tissu de l'entre-deux-guerres se compose de structures autonomes appuyées sur des tracés composés, notamment radioconcentriques. La profondeur moyenne des parcelles est de 75 m, pour une largeur sur rue de 100 à 200m. Cette disposition donne lieu à des îlots triangulaires atypiques. Les parcelles font 300 à 1000 m² et en moyenne 700 m².

Ce tissu renferme plusieurs types d'habitats : l'habitat classique, en meulière, souvent implanté sur la limite parcellaire, avec des clôtures souvent de qualité ; un habitat plus luxueux, traité comme un objet architectural, souvent sur de plus grandes parcelles ; un habitat modeste, de hauteur moindre (R ou R+1), implanté en fond de parcelle

On trouve généralement un jardinet à l'avant des maisons.

Le réseau viaire est sans hiérarchie. Le tissu urbain a un aspect aéré. On remarque aujourd'hui une densification de ce type de quartier, pour les mieux situés (Gare, Bouquet).

La dominante est résidentielle avec quelques équipements publics.

La trame urbaine est orthogonale ou en toile d'araignée. Les parcelles font environ 400m² à 800m² ; elles sont étroites et longues, perpendiculaires aux voies.

Le bâti est implanté parallèle à la voirie, en recul, avec un jardinet devant, et un jardin et/ou potager à l'arrière. Les bâtiments ont une hauteur de R ou R+1+C.

Les matériaux employés sont la maçonnerie enduite, dans les tons pierre le toit est en pente, fait de tuiles plates ou tuiles mécaniques.

On note quelques perspectives filantes. Les rues sont le seul espace public de ces quartiers

Le contraste entre les limites composites des rues et l'absence de traitement des voies donnent une échelle dilatée à la rue. L'éclairage hors d'échelle renforce cette impression.

Murets, haies ou simples grillages ménagent des transparences intéressantes sur les jardins d'agrément ou potagers, qui appartiennent au paysage de la rue. Les essences dans les jardins sont plutôt fruitières.

Les transparences sur les jardins donnent un caractère très vert.

Malgré tout, certains habitants observent une régression de ce caractère vert.

On remarque de rares alignements d'arbres à petits gabarits le long des voies principales.

Il s'agit de quartiers de qualité, malgré une certaine monotonie, et un manque de repères.

Destinés à l'origine à un habitat à base sociale populaire, on constate une valorisation foncière de certains quartiers (lotissements de la gare et du bouquet), d'où densification du bâti le long des principaux axes. Le Val du Muguet a davantage conservé son caractère populaire.

Ces quartiers sont classés en zone UC : secteurs résidentiels de type pavillonnaire. L'objectif est de préserver le caractère de ces quartiers en y permettant des évolutions modérées et en préservant le couvert végétal. Plus particulièrement, ils appartiennent à la zone UCa, qui comprend la majeure partie des opérations pavillonnaires, avec les premiers lotissements, les opérations laniérées classiques de l'entre deux guerres, les lotissements des années 1960-70 à aujourd'hui. (Cette zone couvre la majeure partie du tissu urbain de la commune, sauf franges est et ouest, pôles de centralité et poches d'activités). Hauteur maxi 6 m à l'égout

8.3 HABITAT PAVILLONNAIRE – LES LOTISSEMENTS RÉCENTS

L'urbanisation depuis les années 1980 s'est faite selon les logiques suivantes :

- Les derniers terrains libres ont été absorbés par l'urbanisation, notamment sous forme de 3 ZAC. La structure urbaine de ces opérations tend à renforcer l'isolement général de tous les quartiers
- La desserte offerte par la RN4 a provoqué l'implantation d'activités soit spontanées et sujettes à l'évolution en bordure de la RN4, soit maîtrisées sous forme de ZAC (pré des Aulnes, Pontillault)
- à l'est s'est affirmée la vocation économique
- au sud de la RD21, une petite zone d'activité incompatible avec le SDRIF (enclave dans les terres agricoles) s'est installée, ce qui pose pour la commune des problèmes de gestion des locaux

Ces nouveaux tissus urbains sont mal intégrés à la structure générale de Pontault-Combault.

L'architecture est souvent simple, et les clôtures sont assez hétérogènes.

Les ZAC en particulier forment des quartiers repliés sur leur structure. Le traitement de l'espace public, souvent de qualité, confère cependant à ces secteurs une certaine homogénéité.

Mais il existe de nombreuses impasses ; certains secteurs sont même totalement enclavés (résidence de Tilleuls), repliés sur eux-mêmes. Ces quartiers sont isolés et difficiles d'accès. Il est peu commode de s'y repérer. On note un traitement homogène propre à chaque lotissement.

La dominance est résidentielle avec des équipements publics ponctuels.

La trame urbaine varie selon les époques de construction :

- années 1970-1980 : trame introvertie, arborescent, avec impasses, peu d'accès sur la voirie principale, d'où effet d'entrée
- depuis les années 1980 : composition urbaine plus hiérarchisée avec des continuités par rapport à la trame de ville mais un souci de rentabilisation maximum de l'espace génère des quartiers qui se superposent à l'organisation de la commune

Les parcelles font environ 500m² maximum, et sont généralement de forme carrée sauf si les maisons sont en bande. Pour les lotissements des années 1970-1980, le pavillon est généralement isolé sur la parcelle ; pour les lotissements plus récents, la typologie des implantations des bâtiments est plus variée.

La hauteur des bâtiments varie entre R+C et R+1+C.

Les matériaux utilisés sont la maçonnerie enduite ton pierre ; les toits, en pente, sont en tuiles plates ou tuiles mécaniques.

La limite public/privé est un espace de transition à caractère plutôt horticole et participe au paysage de la rue.

L'espace piéton est souvent dissocié de la voirie. Certains habitants mentionnent un manque de places de stationnement (rue des Berchères par exemple), lié au fait que les foyers possèdent souvent deux voitures alors que les propriétés privées ne prévoient généralement qu'un emplacement.

Ces lotissements appartiennent à un secteur mixte en constitution, avec quelques commerces et artisans, où il reste quelques terrains à aménager ; ce secteur est identifié comme espace stratégique qui doit permettre de relier des tissus très différents.

Les lotissements du Bois La Croix et du Village Anglais souhaitent préserver leurs spécificités en limitant les extensions de SHON et les hauteurs de bâtiments.

8.4 HABITAT COLLECTIF – SOCIAL

Le logement collectif se répartit entre grandes opérations de type grand ensemble et opérations plus récentes.

Les premières sont de grands immeubles (R+7), et forment des quartiers enclavés, dissociés de la trame viaire. Les secondes sont apparues à la faveur de mutations dans le tissu pavillonnaire, en bordure de l'avenue de la gare et de l'avenue de la République. Les gabarits sont assez homogènes (R+2+C). Des activités occupent les rez-de-chaussée.

On trouve ce type de tissu surtout au cœur de Combault et le long des axes principaux, ainsi qu'au sud du vieux Pontault.

La dominante est résidentielle avec ponctuellement des équipements et services de proximité.

La trame urbaine est déconnectée de la trame communale, avec des tours et barres ; les cœurs d'îlots sont enclavés. Ils sont largement occupés par la voirie et les stationnements

Le parcellaire est très lâche, et donne lieu à des imbroglios de statuts juridiques.

Les bâtiments sont implantés de manière libre sur les parcelles.

La hauteur des bâtiments est très hétérogène et varie entre R et R+7.

Les matériaux utilisés sont la maçonnerie enduite ; les toits sont des toits terrasses ou en pente, en tuiles mécaniques.

Ce type de construction ménage généralement un espace de transition avec la rue.

Ces constructions sont à l'échelle du grand territoire. Elles rompent avec l'échelle des quartiers qui les jouxtent, même si elles sont plutôt bien intégrées dans leur contexte grâce aux arbres qui font la transition. Elles font en même temps office de repères visuels à l'échelle du territoire

Ces zones sont classées UD : zone urbaine constituée par un tissu discontinu de densité relative, implanté sur des parcelles de forme et taille très variables ; elles sont distinguées par un indice UDa, qui caractérise essentiellement des zones résidentielles et stables, composées d'opérations d'ensemble réalisées sous forme d'immeubles collectifs ou d'individuels groupés accolés, déterminant des quartiers homogènes, organisés autour de leurs espaces verts. On y trouve l'OCIL, les Tilleuls, l'allée Paul Verlaine, les squares Cassart et Mendès France, l'allée des cytises.

8.5 HABITAT COLLECTIF – PRIVÉ

Il s'agit de petites opérations de logements collectifs avec commerces ou services en rez-de-chaussée.

Souvent, ce sont de petits immeubles implantés à l'alignement le long des principaux axes de la commune, avec des voies d'accès sous porche à l'arrière du bâtiment pour stationnement.

On observe le regroupement de petites parcelles « pavillonnaires » pour la réalisation d'une opération de promotion privée.

La hauteur des bâtiments va de R+2+C à R+3+C.

Les matériaux rencontrés sont la maçonnerie enduite, et pour les toitures en pente, la tuile mécanique, ou, pour les toitures à la Mansart, de l'ardoise. On trouve également des toitures terrasses

Les petits immeubles cadrent la perspective des rues.

Implantés en centre ville, ils redonnent aux rues principales une échelle urbaine et une épaisseur au tissu bâti.

Toute la qualité est reportée sur l'espace public, les perspectives vers les cœurs d'îlots sous les porches sont appauvries par l'occupation consacrée exclusivement au stationnement.

Il existe des opérations développées également au sud du vieux Pontault près de la zone commerciale et de la RN 4. Elles souffrent d'enclavement par rapport à la trame de ville et d'un environnement relativement dégradé.

Ces zones sont constituées d'immeubles de bureaux ou petits collectifs récents, pavillons individuels et activités artisanales plus anciens et mutables à terme. L'évolution encouragée est la constitution d'un tissu urbain plus homogène, permettant la réalisation de petits collectifs à vocation mixte tertiaire/ logements. Cette zone regroupe les franges de la rue des Berchères jusqu'à l'avenue des Chardons-Près-St Martin.

Les concertations ont montré que c'est précisément sur ce type d'habitat que la révision générale devait agir en diminuant les hauteurs à R+2+C maximum en diminuant la possibilité de densité et en améliorant la qualité et la diversité architecturale des futures constructions.

8.6 ZONES INDUSTRIELLES – INSÉRÉES DANS LE TISSU URBAIN

On trouve des zones d'activités diffuses dans le tissu urbain. Elles forment des poches, et trouvent des difficultés à se maintenir, notamment en raison de problèmes d'accès. La cohabitation avec les habitations est plus ou moins heureuse.

On dénombre :

- Les Prés St Martin :
Centre-est de la commune
Occupation hétérogène dont certaines sont peu valorisantes du point de vue urbain (dépôts, casses...)
Les bâtiments vacants sont majoritaires
- Le Vieux Moulin :
Rue des Berchères
En mutation (entreprises qui partent, entreprises en cours de remplacement, entreprises récemment implantées)
- Le Pré fusé
En bordure du cimetière communal
Activités traditionnelles
Rupture dans le paysage (entrepôts)
Espaces verts non traités

Ces trois zones sont fragilisées aujourd'hui par une situation défavorable au regard des principaux axes de desserte de la commune : elles se situent sur de grandes parcelles desservies directement par une voirie communale.

Les parcelles sont de taille variable. L'implantation des bâtiments y est libre. La hauteur maximale atteinte est d'environ 15 m. Ces grands blocs contrastent avec l'échelle pavillonnaire alentours. Certains entrepôts sont vieillissants, l'environnement souvent peu traité, voir dégradé.
Les matériaux rencontrés sont le bardage métallique et la maçonnerie.

On note quelques lignes de peupliers le long des voies limitant la zone. Toutefois, le végétal est relativement peu présent dans ces zones. Les habitants manifestent un désir de voir ces lieux davantage végétalisés.

La zone d'activités du Pré St Martin est un tissu homogène d'activités en déclin. L'évolution souhaitée par le PLU est une mixité d'occupation.

La zone du Pré Fusé est une zone d'activités artisanales et industrielles en périphérie du vieux Pontault.

Ces deux zones sont les futurs secteurs d'études des écoquartiers de Pontault-Combault.

8.7 ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE – EN BORD DE LA FRANCILIENNE

Il existe des zones d'activités regroupées en périphérie du tissu urbain : le long de l'A104, la prolifération de ces activités est liée à l'effet « vitrine » offert par la route. À l'ouest de la RN4 – Rd604, le tissu est diffus et hétérogène.

Ces zones d'activités constituent les entrées de ville, elles comprennent :

- la Croix St Claude, 8 ha, difficilement accessible, avec quelques terrains libres
- la ZAE Pré des Aulnes ou ZAC des Arpents, 7 ha, desserte bouclée, était prévue une extension vers le sud
- la ZAC de Pontillault, 28 ha

Il s'agit de zones d'activités ou de commerces, avec ponctuellement de la restauration/hôtellerie.

La trame urbaine se structure en fonction des grandes infrastructures routières.

Les zones de Pontillault et des Arpents sont en totale rupture avec le tissu urbain, étant situées au-delà de la Francilienne. La ZAC de Pontillault se construit dans le souci d'une meilleure insertion pour la ZAE des arpents : préservation d'une lisière avec le bois des Berchères, plantation d'arbres d'alignement le long des voies, contraintes de plantation dans la parcelle privée, obligation de haie en limite est et sud.

La croix St Claude est implantée en limite de zone urbanisée sans aucun souci de transition harmonieuse.

Les parcelles sont de taille variable. L'implantation des bâtiments est libre ; pour les entreprises commerciales, l'implantation est déterminée par la relation fonctionnelle entre voies d'accès, stationnement, bâtiment et circuit d'approvisionnement. Pour la ZAE des Arpents, des règles d'implantation harmonisent le paysage urbain.

Les bâtiments sont hauts et marquent fortement le paysage.

Les matériaux utilisés sont divers : bardages, maçonnerie, menuiserie, couleurs libres.

Les surfaces d'enrobé (voies, parking) sont relativement importantes. Pour la Croix St Claude, les plantations sont absentes ou disséminées ; il n'existe pas d'éléments structurants.

La zone UX correspond à la zone à caractère d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de services de l'ancienne ZAC du pré des aulnes (ZAE des arpents).

8.8 ZONE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE – EN BORD DE LA RN4 – RD604

Le long de la RN 4 – RD604, on trouve une zone de 10 ha, dont la locomotive est le centre commercial Carrefour.

Le tissu est très hétérogène. La trame urbaine est en relation directe avec la RN4 – RD604, la proximité avec les échangeurs RN4/RN104, les liaisons secondaires avec le tissu urbain. Les parcelles sont de taille variable. L'implantation des bâtiments est anarchique, déterminée parcelle par parcelle.

Les bâtiments sont souvent hauts (15 m environ). Les matériaux utilisés sont hétéroclites : bardages, maçonnerie, menuiserie ; couleurs libres

Le paysage est peu structuré, du fait de l'alternance de bâtiments de hauteurs variées, plus ou moins en recul par rapport à la voie, d'aires de stationnement, de friches...L'absence de plantations et l'importance des emprises de stationnement donnent un caractère très routier à cet axe. La présence, en fond, de la forêt, est peu perceptible.

Les enjeux pour cette partie de Pontault-Combault sont importants :

- problème de requalification des abords de la voie permettant d'encadrer l'implantation d'activités pas toujours soucieuses de leur environnement proche.
- absence de traitement du raccordement entre l'axe historique qu'est la rue Lucien Brunet et la RN4 ; absence de prise en compte de la présence de la zone urbanisée, la forêt et quelques maisons.
- traitement des limites conflictuel et dévalorisantes entre zones d'activités et zones résidentielles (la qualité de l'aménagement des friches résiduelles et la requalification des principaux axes est-ouest permettraient de résorber le paysage dégradé actuel).
- évolution à terme du caractère de la RN4 – RD604, avec la création de la déviation.
- traitement de la relation entre forêt, lisière, agriculture, activités et la route.

Cette zone est une zone d'activités économique à caractère industriel, artisanale ou commerciale. Le but est de permettre l'évolution nécessaire à ces activités tout en garantissant des principes paysagers. Elle peut être divisée en deux parties

- une partie où tout type de construction d'activités sauf nuisantes sont autorisées correspondant à deux entités à l'ouest de la RN 104 et la zone commerciale Carrefour au nord de la RN 4 – RD604, le règlement permet les modifications du bâti existant.
- Une partie où les activités sont aujourd'hui hétéroclites, implantations confuses et désorganisées. L'objectif est la restructuration et la requalification, pour évoluer vers un vrai tissu d'entrée de ville et satisfaire aux exigences de l'amendement Dupont. Cette zone concerne les abords de la RD604 sauf la zone commerciale Carrefour.

8.9 CARACTÉRISTIQUES DE TISSUS : LES CONCLUSIONS

Pontault-Combault est constituée de plusieurs types de tissus urbains : cœurs anciens, constructions du début du 20^e siècle, lotissements plus récents, logements collectifs récents le long des rues principales, zones d'activités/commerce.

Points forts

Les caractéristiques intrinsèques des quartiers de Pontault-Combault ne portent pas d'enjeux importants. Le tissu urbain est globalement de bonne qualité.

Points faibles

Les habitants relèvent une **régression du végétal** dans les quartiers d'habitation et **un manque de végétal** dans les quartiers d'activités. Le végétal contribue à l'homogénéité de l'ensemble des quartiers de Pontault-Combault. Il s'agit d'un élément auquel il convient de prêter une attention particulière.

On note par ailleurs que les habitants se plaignent d'un **stationnement** parfois insuffisant dans les quartiers pavillonnaires.

Ils estiment par ailleurs que les possibilités de densification le long des voies principales ouvertes par le PLU 2006 sont trop importantes.

Le quartier de la RN4 – RD604 reste le point faible de la zone bâtie. Ce morceau de ville souffre de l'absence de traitement du **raccordement** entre **l'axe historique** (rue Lucien Brunet) et la RN4 – RD604. Il pâtit également de l'absence de prise en compte de la présence de la zone urbanisée, la forêt et des quelques maisons. Le **traitement des limites** entre zones d'activités et zones résidentielles y est de ce fait conflictuel et dévalorisant.

IX. LES ESPACES PUBLICS

Les principaux espaces publics de Pontault-Combault sont le parc du château, le parc du vieux Pontault, la promenade le long du Morbras, les abords de la salle Jacques Brel, le square Lafayette. Ces espaces sont tous situés à proximité des axes structurants de la ville.

En dehors de ces espaces, l'espace public se résume aux rues : il existe peu de places aménagées comme lieux de rencontre.

9.1 LE PARC DU CHÂTEAU DE COMBAULT

Il s'agit d'un vaste parc public sous forme d'un espace libre. Il joue un rôle structurant à l'échelle du quartier et dans la « centralité linéaire ».

9.2 LE PARC DU VIEUX PONTAULT

Cet espace est plus discret, mais participe de l'espace public du vieux Pontault.

9.3 LA PROMENADE LE LONG DU MORBRAS

Le Morbras apporte une qualité supplémentaire à l'espace urbain, en créant une ambiance particulière, avec une végétation spécifique liée à l'eau (cf. volet milieux naturels). Il est un élément de continuité, et met en relation les différents quartiers qui bordent le cours d'eau.

Par exemple, l'aménagement entre la Francilienne et la maison de retraite confère au lotissement contigu une identité distinctive très intéressante.

La promenade le long du Morbras propose un espace public de grande qualité, susceptible de structurer toute une partie de la ville, en relation qui plus est avec le centre urbain que constitue le vieux Pontault.

Aussi on regrette que le chemin piéton s'interrompe brutalement au niveau de la maison de retraite. La lecture du Morbras comme élément continu traversant la ville d'Ouest en Est s'en trouve très perturbée.

Le Morbras est un facteur de richesse paysagère important. Il est aujourd'hui utilisé en deçà de ses capacités à mettre en valeur les quartiers qu'il traverse.

9.4 LES ABORDS DE LA SALLE JACQUES BREL

L'espace libre traité en stabilisé, autour de la salle Jacques Brel, est utilisé par les habitants de Pontault-Combault comme lieu de loisir (pétanque,...). Il propose un **espace public de quartier, qui fait le relais entre le quartier de l'OCIL et le square Lafayette.**

9.5 LE SQUARE LAFAYETTE

Ce square est enclos dans un lotissement identifié comme unité très cohérente. C'est un **espace de proximité** de qualité.

9.6 LOISIRS ET TOURISME

On recense :

- les espaces forestiers et agricoles desservis par un réseau de chemins ruraux et d'allées forestières : la proximité du Bois de Notre Dame et de Célie offre des promenades de qualité
- les abords de l'étang du coq
- le centre nautique
- les équipements sportifs rue du stade
- quelques espaces verts urbains

La commune ne dispose pas d'autres équipements susceptibles de créer une animation locale.

Espaces naturels existants, relation avec espaces verts urbains, abords du Morbras et étang du Coq, représentent un potentiel d'espaces mal valorisé.

Le schéma directeur local identifie des liaisons vertes, des espaces naturels de tourisme, sports et loisirs au sud ouest du bois des Berchères

Un grand espace vert urbain à vocation d'équipement situé au nord ouest de la commune, dans le tissu construit.

Par ailleurs, la commune a été désignée par la préfecture pour accueillir une aire de grand rassemblement des gens du voyage. Il n'existe pas aujourd'hui d'espace de ce type à Pontault-Combault.

9.7 LES ESPACES PUBLICS : LES CONCLUSIONS

Points forts

Les **espaces publics** (places, squares,...) sont **de qualité** mais assez **peu nombreux**.

Les espaces boisés contigus à la zone urbaine (Bois de Notre Dame, Bois de Célie) constituent des espaces de loisirs complémentaires à ceux inclus dans la zone urbaine. Leur importance est d'autant plus grande que ces derniers sont peu nombreux.

Le **Morbras** est un élément de **qualité** du paysage urbain, capable de structurer l'ensemble de la partie de Pontault-Combault construite en fond de vallée.

Points faibles

Le point faible concernant les espaces naturels est leur manque d'accessibilité.

Concernant le Morbras, le point faible est qu'aujourd'hui, il est encore **insuffisamment valorisé, alors qu'il constitue potentiellement un** lieu de promenade extraordinaire dans ce contexte urbain dense. Il est par ailleurs susceptible de se comporter en élément structurant des quartiers qu'il traverse.

X. CONCLUSION GÉNÉRALE : LES ENJEUX

Sur la base des conclusions du diagnostic, il ressort des enjeux pour l'avenir de la commune, notamment pour conserver une qualité environnementale et paysagère, voire pour l'améliorer tant dans l'intérêt des habitants de la commune qu'à l'échelle intercommunale voire régionale.

10.1 LES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

10.1.1 LA CONSERVATION EN ZONES NATURELLES OU AGRICOLES OUVERTES (ZONES ACTUELLEMENT AGRICOLES OU AUTRES ZONES NATURELLES NON BOISÉES) ET DES BOISEMENTS À L'EST DE LA FRANCILIENNE.

10.1.1.1 Le maintien des milieux de qualité et des corridors biologiques

À l'échelle régionale comme à l'échelle communale, les éléments naturels les plus importants d'un point de vue qualitatif (espèces et espaces rares) que quantitatif (biodiversité) se situent au niveau des bois (Bois de Berchères, Forêt Notre Dame) et d'espaces plus ponctuels comme les lisières et la station de la falcaire.

Les espaces ouverts sont des éléments indispensables à la pérennisation et à l'équilibre de ces milieux de qualité. Ils leur sont complémentaires en terme de niche écologique et permettent des liens indispensables entre eux (corridors biologiques). Pour jouer au mieux leurs rôles ces espaces doivent rester des espaces végétalisés et ouverts : prairies, cultures, ponctuées de haies, bosquets, fossés, mares...

Les activités qui s'y pratiquent doivent être gérées dans un souci d'équilibre écologique (réduction des pollutions, notamment). Si des équipements s'y avèrent nécessaires (bâtiments agricoles, voies de désertes locales, équipements d'accueil pour des activités de loisirs...), ils doivent être très localisés, limités en surface, ne pas perturber le fonctionnement des espaces naturels.

Dans ce secteur, il conviendra à terme de réfléchir à une solution pour les activités de la rue Jean Cocteau en accord avec la vocation d'espace naturel de ce secteur et qui ne soit pas pénalisante pour les entreprises concernées.

10.1.1.2 Le maintien des coupures de l'urbanisation : réflexion sur le devenir des espaces agricoles

Le maintien des espaces naturels ouverts ressort comme un enjeu majeur pour la qualité du paysage et la qualité de vie à Pontault-Combault dans la mesure où ces espaces constituent des coupures de l'urbanisation.

Aujourd'hui, Pontault-Combault est séparée des villes voisines par des zones agricoles ou des massifs boisés.

Les massifs boisés sont protégés en tant que tels, et leur gestion est assurée par des collectivités publiques, en majeure partie, ou, dans le cas de boisements privés, par des plans de gestion. Leur maintien est assez solidement garanti.

Les zones agricoles, en revanche, constituent des coupures d'urbanisation plus fragiles. Leur maintien en tant que zones cultivées relève de décisions privées, elles-mêmes contraintes par un impératif de rentabilité. Or les conditions de travail sur Pontault-Combault rendent difficile la rentabilisation de l'activité agricole. Il convient donc d'envisager une évolution des espaces agricoles à moyen terme, qui permette de conserver la qualité de ces coupures d'urbanisation.

L'orientation que prendront ces zones (par exemple abandon de l'activité agricole, ou transformation en espaces de loisir ou parc, ou évolution avec maintien d'une production de type agricole), influencera fortement la vision générale de Pontault-Combault et des communes voisines.

La perception de cette coupure d'urbanisation repose sur deux principaux paramètres :

- la fonction de l'espace : il est doté d'un rôle économique de production ;
- ses qualités visuelles : il s'agit d'un espace ouvert ; le paysage produit par l'activité agricole est relativement homogène.

Tant que ces caractères, et en particuliers ces qualités visuelles sont maintenues, (c'est-à-dire si l'agriculture se maintient ou si l'espace conserve une identité d'activité de production ou une identité « naturelle »), il est vraisemblable que les communes continueront à être perçues comme séparées clairement les unes des autres.

Si la fonction ou les spécificités visuelles sont modifiées, la qualité de la coupure d'urbanisation risque de s'altérer. Si l'activité productrice est abandonnée au profit d'une totale occupation (perte de la qualité d'ouverture) fonctionnelle (zones de loisir, etc.) de l'espace (perte de la fonction), celui-ci prendra une connotation urbaine. Les villes seront davantage lues comme faisant partie d'un immense ensemble continuum composé d'une alternance de zones vertes et de zones construites.

10.1.1.3 Le traitement des limites avec la zone urbaine

Les limites entre la zone bâtie et les zones agricoles concentrent une grande partie des enjeux urbains pour Pontault-Combault.

Ces zones jouent un rôle de premier plan dans la prévention des dégradations, et des conflits d'usage entre citoyens et agriculteurs. Elles doivent permettre de gérer l'accès aux zones agricoles. Cet aspect rejoint les enjeux de réappropriation des espaces naturels par les habitants de Pontault-Combault (voir plus bas).

La structure de ces limites doit manifester clairement le passage de l'espace bâti à l'espace naturel. C'est pourquoi il est important de traiter les limites sud et ouest avec soin.

10.1.2 LA GESTION DU MORBRAS ET DE SES BERGES

10.1.2.1 La gestion du Morbras en tant qu'espace naturel et corridor biologique

Le fond de la vallée du Morbras qui inclut le ruisseau et ses berges ainsi que les espaces naturels ou espaces verts annexes (bassins de rétentions, espaces non bâtis...) constitue un corridor biologique. Il complète les espaces ouverts de l'est de la Francilienne offrant des milieux plus humides et crée des liens avec les espaces situés en bord du ru en amont et en aval de la commune.

La médiocre qualité actuelle du ru ne permet pas la pleine expression des milieux potentiellement présents. L'enjeu est donc de retrouver des milieux naturels de qualité. Cet enjeu se décline selon trois sous-enjeux :

- améliorer la qualité de l'eau notamment en contrôlant les rejets et ruissellements vers le ru, en évitant tout rejet direct d'eau pluviale d'origine urbaine dans le ru et en supprimant tous les rejets d'eaux usées,
- adapter la gestion des abords du Morbras, en gardant une bande de milieux naturels gérés écologiquement de part et d'autre du ru,
- gérer l'accès au Morbras, en incluant dans cette bande mais sur une seule rive un sentier permettant la promenade et la surveillance de l'état du ru.

Cette gestion doit intégrer la lutte contre les inondations en cours. Celle-ci va dans le sens d'une maîtrise des rejets et ruissellements vers le ru et de la création de milieux humides « annexes » que sont les bassins de retenue, sous réserve d'une gestion écologique de ces derniers.

10.1.2.2 La mise en valeur du Morbras comme élément structurant du paysage

Le **Morbras** est un élément de **qualité** du paysage urbain, capable de structurer l'ensemble de la partie de Pontault-Combault construite en fond de vallée.

Mais il est aujourd'hui encore **insuffisamment valorisé, alors qu'il constitue potentiellement un** lieu de promenade extraordinaire dans ce contexte urbain dense.

L'enjeu est de faire du Morbras un élément structurant des quartiers qu'il traverse.

10.1.3 LE DÉVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES ET TRANSPORTS EN COMMUN

10.1.3.1 Vers la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture

La dominance de la voiture comme mode de transport pose de nombreux problèmes de sécurité et de qualité de vie à Pontault-Combault (pollution, encombrements, problèmes de stationnement,...).

Les transports en commun sont encore insuffisants, et le réseau de circulations douces est à développer.

L'enjeu est de faire des transports en commun et des circulations douces des modes de déplacements réellement alternatifs à la voiture. Ceci suppose notamment une densification du réseau de voies cyclables et de transports en commun aussi bien au sein de la zone bâtie que vers les communes voisines.

10.1.3.2 Vers la appropriation des espaces naturels par les habitants de Pontault-Combault

Le développement des circulations douces est également un enjeu important en termes de paysage et de structure de l'espace.

Les parcs publics à Pontault-Combault sont de qualité et pourraient être développés.

Les espaces publics urbains sont complétés par les espaces publics plus naturels, le bois de Célie et la Forêt Notre Dame. Ces deux massifs boisés offrent une alternative intéressante aux parcs urbains, et constituent des espaces de loisirs appréciés. Mais aujourd'hui ils sont insuffisamment accessibles. De même, les espaces agricoles sont mal connectés à la zone bâtie.

La réappropriation par les habitants ne peut qu'être favorisée par un projet global de traitement de l'accès aux espaces naturels.

Les circulations douces sont particulièrement adaptées à cette problématique, mais sont encore peu nombreuses. Leur développement constitue de ce fait un enjeu important dans le cadre d'un accès maîtrisé aux espaces naturels et d'une réappropriation de ceux-ci par les citoyens dans le respect des milieux fragiles.

10.1.3.3 - Vers une meilleure cohérence globale de la ville

Le mode de développement urbain de Pontault-Combault, à partir de deux centres entre lesquels s'est installé un ensemble d'opérations, doit s'améliorer. Ce constat se manifeste en particulier en matière de circulation : les liaisons entre quartiers sont parfois difficiles. Le rétablissement de connexions entre quartiers relève d'un travail de restructuration et constitue un enjeu à long terme.

En revanche les circulations douces forment d'ores et déjà une trame complémentaire à la trame automobile, et permettent des liaisons que les rues ne permettent pas. L'enjeu est donc de développer cette trame de manière à en faire une trame non plus seulement complémentaire, mais réellement alternative à la trame voiture.

Cet enjeu rejoint également celui de la valorisation des entrées de ville, dans la mesure où aujourd'hui les entrées de ville piétonnes sont insuffisamment raccordées au réseau de circulation piétonne, et où le réseau de liaisons douces assure incomplètement le lien vers les communes voisines.

10.1.4 LA PRÉSERVATION DES PARCS ET PETITS ESPACES BOISÉS DANS LE TISSU URBAIN.

La partie du territoire communal à l'ouest de la Francilienne présente un tissu urbain sur une surface importante. En terme de paysage, le tissu résidentiel de la commune ne souffre pas de problèmes majeurs. La qualité intrinsèque des bâtiments est globalement satisfaisante. L'enjeu est donc de maintenir au minimum ce niveau de qualité.

Les parcs et jardins sont des éléments fondamentaux d'aération de ce tissu. Ils jouent un rôle important tant dans le paysage que dans les équilibres écologiques urbains, permettant :

- la réinfiltration des eaux de pluie,
- l'amélioration de la qualité de l'air (production d'oxygène, fixation des poussières et de certains polluants par les végétaux),
- la diversité biologique (selon leur mode de gestion, ces espaces peuvent contenir un cortège d'espèces et de milieux intéressants pour la préservation de la biodiversité),
- la qualité de vie pour les habitants (zones de détente, agrément paysager). Le caractère végétal des quartiers résidentiels de la ville produit un effet d'homogénéité. Par ailleurs, la présence du végétal dans le paysage urbain contribue à la qualité du cadre de vie.
- des liens entre les parcs et jardins de surface plus importante, en ce qui concerne les jardins privés

La qualité des parcs et jardins dépend de leur mode de gestion et des liens qui peuvent subsister entre eux et avec les espaces naturels situés en périphérie de la zone urbaine.

La préservation de ces espaces et des liens entre eux et avec les espaces naturels de la périphérie constitue donc un enjeu majeur pour le territoire communal, en luttant notamment contre la **régression du végétal et de la biodiversité en milieu urbain**.

Les jardins privés sont fréquemment l'objet d'une gestion peu attentive à leur caractère naturel : mise en place de revêtement imperméable (enrobé sur une allée ou une descente de garage), constructions diverses (abris de jardin, terrasses, voire piscine). De ce fait, ils réduisent progressivement leur caractère naturel et végétal, les propriétaires n'étant souvent pas conscients des effets de leur gestion.

Il est donc important d'éviter leur imperméabilisation par des aménagements divers, d'y favoriser une gestion écologique par une bonne information des habitants et des mesures incitatives.

Les jardins et petits espaces naturels interstitiels contribuent à la réinfiltration des eaux de pluies.

10.2 LES ENJEUX À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

Au niveau des quartiers apparaissent d'autres enjeux, qui se révèlent d'une grande importance pour la qualité de vie des habitants et celle de l'environnement communal en général :

10.2.1 LA PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX ARGILES ET AUX INONDATIONS

Les risques naturels sont essentiellement de deux ordres à Pontault-Combault : les mouvements de sols liés aux argiles ou les inondations liées au Morbras. Leurs conséquences peuvent être importantes sur les bâtiments et les biens.

Il conviendra de poursuivre les actions de prévention en cours :

- le Plan de Prévention des Risques pour les risques liés aux argiles (en cours d'élaboration)
- la gestion du Morbras dans le cadre du SIAAM (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement et l'Aménagement du Morbras).

10.2.2 LA RÉDUCTION DES NUISANCES LIÉES À QUELQUES UNES DES ACTIVITÉS PRÉSENTES, NOTAMMENT LA RÉSORPTION DES DÉPÔTS SAUVAGES

Certaines activités présentes sur les zones d'activités ou disséminées dans le tissu urbain créent des nuisances (déchets, fumées...) et il subsiste quelques points de dépôts sauvages de déchets.

L'enjeu réside dans la diminution autant que possible de ces nuisances tout en conservant un tissu d'activités économiques. Il conviendra de répondre à cet enjeu en partenariat avec les représentants du secteur économique et avec les habitants.

Cet enjeu se situe au niveau communal puisqu'il s'agit de suivre les activités présentes sur la commune et leurs nuisances possibles.

Au niveau communal, un enjeu important est notamment le contrôle de la qualité de la collecte sélective, qui nécessite de faire régulièrement un bilan détaillé.

Cet enjeu est plus important au niveau des activités de la rue Jean Cocteau qui se trouvent sur une zone naturelle selon le Schéma Directeur de la Région Île-de-France et au niveau de l'emprise de l'élargissement de la Francilienne

10.2.3 LA RÉDUCTION DU BRUIT DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES ET DU TRANSPORT AÉRIEN

La principale nuisance sur la commune est le bruit lié aux infrastructures routières et ferroviaires et au transport aérien, bien qu'elle soit d'ampleur variable selon les quartiers.

La voie la plus bruyante est la Francilienne, pour laquelle des équipements anti-bruit sont prévus lors de son élargissement.

- L'enjeu réside dans la réduction autant que possible de ces nuisances. il s'agit d'une question qui se posera de manière aiguë au moment de la réalisation des équipements anti-bruit de la Francilienne
- Cet enjeu se situe également au niveau intercommunal et régional concernant la mise en œuvre de solutions appropriées pour la réduction des nuisances sonores.

10.2.4 LA PROMOTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET D'UNE GESTION ÉCONOME DE LA RESSOURCE EN EAU SUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS NOUVEAUX OU DE RÉNOVATION.

Les solutions permettant l'emploi d'énergies renouvelables et des économies dans l'utilisation de l'eau potable sont des points fondamentaux d'une gestion durable du territoire. Elles sont mal connues et insuffisamment mises en œuvre.

Il conviendra de favoriser leur mise en œuvre dans tous les aménagements, ouvrages, bâtiments publics et de sensibiliser voire d'aider les propriétaires privés à leur mise en œuvre.

10.2.5 LE SECTEUR DE LA RN4 – RD604

Le quartier de la RN4 – RD604 reste le point faible de la zone bâtie. Il concentre de nombreux enjeux : gestion de la limite entre zone bâtie et zone agricole, qualité des entrées de ville, gestion de l'accessibilité aux espaces naturels.

En tant que limite de la zone bâtie, le secteur de la RN4 – RD604 possède des atouts non négligeables (jardins familiaux, prés et vergers en lisière du bois Notre-Dame, entrée depuis la RN4 par la rue Lucien Brunet) en même temps qu'il présente une hétérogénéité, un caractère routier et un manque de raccordement avec les quartiers contigus et le reste de la ville, qui le desservent totalement.

Le secteur de la RN4 – RD604 comprend deux entrées importantes de Pontault-Combault, auxquelles s'ajoutent des entrées secondaires comme la rue Lucien Brunet, qu'il conviendrait de valoriser.

Un enjeu majeur pour Pontault-Combault réside donc dans la restructuration de l'ensemble du secteur de la RN 4 – RD604. L'enjeu est d'en faire une limite de qualité pour la zone urbaine, une entrée de ville valorisante, et de l'inscrire dans une stratégie de gestion de l'accès aux espaces naturels. Il convient bien sur d'intégrer cette restructuration au projet d'éventuelle déviation de la RN 4 – RD604.

10.2.6 LE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE DE PONTAULT-COMBAULT

Du fait du grand nombre d'opérations différentes qui ont construit Pontault-Combault, la ville se doit d'améliorer la structuration du paysage urbain.

Les deux centres (Pontault et le centre linéaire gare / hôtel de ville) sont, malgré tout, bien identifiables, et capables de structurer le tissu urbain. La commune poursuit depuis plusieurs années l'objectif de conforter ces centralités. L'enjeu est de continuer dans ce sens, en renforçant ces morceaux de ville à la fois sur le plan spatial (forme urbaine) et sur le plan fonctionnel (activités). Le pôle culturel des Passerelles qui vient d'être réalisé est une réussite dans le renforcement de la centralité du vieux Pontault.

La mutation des zones d'activités incluses dans le tissu urbain constitue également un enjeu. (cf. diagnostic socio-économique)

10.2.7 LA VALORISATION DES ENTRÉES DE VILLE

Les entrées de ville sont des lieux importants dans la mesure où elles identifient la limite de la zone urbaine, et où elles donnent les premières images de Pontault-Combault.

L'enjeu est donc de valoriser les entrées de ville aujourd'hui de qualité (avenue de l'Hôtel de Ville, rue Lucien Brunet) et d'améliorer les entrées les moins marquées (l'avenue de Caminha rue de l'est). Cette réflexion est bien sur à mener dans le cadre global de la restructuration et la hiérarchisation du tissu urbain et des voies de la ville.

3. EXPOSÉ DU PADD, JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ET DU ZONAGE, SECTEURS EN APPLICATION DU a DU L. 123-2 DU CODE DE L'URBANISME

I. PRINCIPES MIS EN ŒUVRE À TRAVERS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

La délimitation des zones et les règles qui y sont définies traduisent directement les orientations du PADD, tel que le montre le tableau ci-dessous.

Rappelons préalablement que les outils disponibles dans le PLU qui permettent de traduire le PADD sous forme réglementaire (opposable) sont :

- Le zonage
- Le règlement
- Les emplacements réservés (ER)
- Les orientations d'aménagement de secteur (définition plus ou moins fine d'aménagements à réaliser ou d'espaces à structurer) (il n'en existe pas dans le PLU de Pontault-Combault).
- Le droit de préemption urbain (DPU), qui fait l'objet d'une délibération indépendante du PLU, mais est lié au zonage

Avec la Loi SRU, deux articles seulement sont obligatoires : il s'agit des articles fixant les règles d'implantation :

- par rapport au domaine public (alignement) (art.6)
- par rapport aux limites séparatives (art.7)

1.1 TRADUCTION DU PADD DANS LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

1. L'organisation, l'amélioration et la gestion des espaces publics	
Objectif PADD	Traduction réglementaire
Hierarchisation et organisation de la voirie	
○ <u>Faire évoluer la RD604 en vrai boulevard urbain :</u>	
▪ Requalifier l'entrée de ville sud-ouest au travers de l'aménagement de la Voirie	- ER 14 : Création de piste cyclable, stationnement, trottoirs, plantations, en bord de la RN 4
▪ mais aussi du mode d'implantation des bâtiments susceptibles de s'ériger sur les terrains situés au sud et actuellement peu occupés (décharge sauvage, friche, casse auto...)	- zonage spécifique pour le quartier de la RD604 (UXb et UXc) - article 6 : En bord de la RN 4, les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Elles ne peuvent s'implanter en retrait que lorsque toutes les possibilités d'implantation à l'alignement sont épuisées, c'est-à-dire lorsqu'au minimum 2/3 de la façade du terrain (±10%) est construite. - article 7 : construction sur une limite séparative ou en retrait

	- article 9 : densité importante (50 %)
▪ Créer une piste cyclable	ER 14
▪ Installer des plantations d'alignement	ER 14
▪ Organiser l'alignement des bâtiments	- Articles UXb6 et UXc6 : En bord de la RD604, les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Elles ne peuvent s'implanter en retrait que lorsque toutes les possibilités d'implantation à l'alignement sont épuisées, c'est-à-dire lorsqu'au minimum 2/3 de la façade du terrain ($\pm 10\%$) est construite. - Articles UXb7 et UXc7 : En bord de la RN4 – RD604, implantation sur une limite séparative ou avec un retrait ne pouvant excéder la moitié de la longueur du bâtiment - Articles UXb8 et Uxc8 : Distance maximale entre 2 bâtiments implantés à l'alignement = $\frac{1}{2}$ longueur du bâtiment le plus court. A défaut, une continuité visuelle doit être assurée par un mur, portique, ou autre élément architectural permettant que les parties construites correspondent à au moins 2/3 de la façade de la parcelle
○ Améliorer les conditions de circulation	
▪ Définir un principe de voirie de desserte interne des opérations de renouvellement urbain le long de la RR604	- article UX3 : Les nouvelles constructions sous forme d'opération groupée devront présenter une seule entrée et une seule sortie sur la RR604. Dans le secteur UXb, obligation de créer une voirie de desserte au sud des opérations, sur laquelle celles-ci devront se raccorder. Toutes dispositions devront être prises afin de favoriser les branchements sur des voiries secondaires existantes ou à créer.
▪ Bien structurer les entrées et sorties afin de ne pas générer de problèmes supplémentaires de circulation	
▪ Distraire des flux	<i>Pas de traduction réglementaire</i>
○ <u>Requalifier des voiries structurantes :</u>	
améliorer les axes structurants afin d'en augmenter la lisibilité en favoriser l'usage doux	

▪ L'avenue de l'Hôtel de Ville, l'avenue de Caminha, la rue des Tilleuls	ER 10 : Aménagement d'une piste cyclable
▪ entrées de ville, et prioritairement l'avenue de l'hôtel de ville et aux alentours de la gare	ER 21 : création d'une liaison piétonne et d'un accès au parking de la gare
Reconstituer des liaisons inter quartiers	
▪ Créer ou améliorer les liaisons douces entre les différents quartiers	- ER 2 : Création d'un accès piétons et vélos - ER 8 : Création d'une liaison piétonne - ER 11 : Création d'une liaison douce - ER 12 : Création d'une liaison douce - ER 13 : Élargissement de la rue Lucien Brunet (rive ouest) pour création d'une piste cyclable - ER 15 : Élargissement de la rue de la Ferme pour création d'une piste cyclable (rive ouest) - ER 23 : Création d'une liaison
▪ désenclaver les quartiers du point de vue de la circulation automobile	- Articles 3 : interdiction de création d'impasse de plus de 50 m - ER n° 23: création d'une liaison - Droit de préemption urbain
Favoriser progressivement les modes de transports alternatifs à la voiture	
<u>Augmenter et améliorer les circulations douces</u>	
▪ Poursuivre le maillage des circulations douces	ER 1, 2,3, 6, 7, 8,9 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21,23, 25 et 27
▪ Promouvoir la pratique des circulations douces	Local vélo dans les immeubles : en moyenne 1 place cycles pour 2 logements
○ <u>Améliorer l'accès aux Transports Publics pour tous les usagers</u>	
▪ Prévoir des lieux d'échanges automobile mais aussi vélos - transports en commun	- ER 21 : Création d'une liaison piétonne et d'un accès au parking de la gare

Optimiser l'usage de ces lieux d'échange en y gérant le stationnement	Article 12 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies ci-après. Il est demandé un nombre minimal de places de stationnement sur la parcelle pour toutes les zones, adapté au type d'occupation autorisé/favorisé pour la zone, avec notamment : - zones à dominante résidentielle : 1 place pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement) - zones de commerce de proximité : constructions à usage commercial : 1 place automobiles pour 100m² de SHON, jusqu'à 300 m² de SHON avec un minimum d'une place par commerce, puis 2 places supplémentaires pour chaque tranche de 100 m² de SHON supplémentaire
○ <u>Améliorer l'accès aux équipements publics : en transports en commun et par les circulations douces</u>	
améliorer la desserte en transports en commun des collèges et du lycée	Pas de traduction réglementaire
Améliorer et sécuriser les accès aux équipements publics à vélo	- ER pour liaisons douces menant aux équipements publics
Améliorer et sécuriser les accès aux équipements publics à pied	- ER 6 : Élargissement de la Rue Mme Sans Gêne - ER 7 : Élargissement de la rue du Bosquet - ER 21 : Création d'une liaison piétonne et d'un accès au parking de la gare
Améliorer et sécuriser les accès aux équipements publics pour les personnes à mobilité réduite	pas de traduction réglementaire
○ <u>Améliorer l'accès aux trois pôles de centralité :</u>	
Faciliter l'accès au centre ville et aux commerces de proximité pour tous les usagers et principalement au travers des	- ER 1 : Prolongement et raccordement de la rue Pajot - ER 9 : Aménagement de la rue des Prés St Martin - ER 13 : Élargissement de la rue Lucien Brunet (rive ouest) pour création d'une piste cyclable - ER 22 : Création d'un parking avenue des Marguerites

transports en commun et des circulations douces	
Organiser la fluidité du stationnement en limitant le stationnement « tampon »	<i>Pas de traduction réglementaire</i>
Dégager l'espace public urbain	
<u>Organiser mieux le stationnement</u>	
Réaliser les parkings publics en fonction des besoins et des opportunités foncières notamment en lien avec les circulations douces et les transports en commun	- 17 (rue Lucien Brunet), 22 (avenue des Marguerites), 24 (avenue de l'hôtel de ville) - (Droit de préemption urbain)
Limitier le stationnement tampon	<i>Pas de traduction réglementaire</i>
Dans les zones d'habitat, favoriser le stationnement en dehors des voies publiques	Article 12 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies ci-après. Il est demandé un nombre minimal de places de stationnement sur la parcelle pour toutes les zones, adapté au type d'occupation autorisé/favorisé pour la zone
○ A proximité des équipements publics, <u>sécuriser les accès automobiles et le stationnement</u> dont le dimensionnement doit être adapté pour éviter les conflits d'usage avec les autres modes de déplacement et leur en garantir l'accessibilité	
	- ER 3 : Élargissement de l'Avenue de la République - ER 6 : Élargissement de la Rue Mme Sans Gêne - ER 7 : Élargissement de la rue du Bosquet - ER 16 : Création d'un parking rue de Dantzig - ER 21 : Création d'une liaison piétonne et d'un accès au parking de la gare

Valoriser et gérer les espaces naturels	
Protéger les bois et les lisières (Bois de Célie, Forêt de Notre Dame, etc...)	
Lisière du bois des Berchères, lisière de la forêt de Notre Dame, Bois de Célie	- zonage : création d'une zone spécifique N, totalement non urbanisable, protégeant les abords immédiats de la forêt (lisière) sur une largeur de 50 m - Repérage comme élément à protéger³⁰
Préserver et gérer les zones humides :	
lisière Bois des Berchères –Parc de Pontillault (mesures compensatoires de la ZAC)	- zonage : les zones N, totalement non urbanisable, protège la lisière du bois des Berchères - les mesures compensatoires de ZAC (secteur UXd) figurent sur le document graphique
Poursuivre une gestion écologique de l'étang et des berges et du lit du Morbras (SIAAM)	ER 5
Maintenir des coupures de l'urbanisation à dominante naturelle notamment à l'Est de la Francilienne	
Préserver les espaces verts urbains	Création d'une zone spécifique en milieu urbain, dit UN
Veiller au maintien des corridors biologiques entre les espaces naturels (espaces boisés, zones humides)	- zonage : les zones N et NLa protègent les deux rus temporaires dans la partie sud-est de la commune. - les constructions d'équipements publics sont assujettis de règles adaptées.
Promouvoir autant que possible la création de jardins familiaux	Règles spécifiques aux jardins familiaux en zone N
Veiller à un traitement écologique et paysager en cas d'aménagement d'espaces verts (aménagement, réaménagement, gestion), espèces locales et adaptées aux conditions du sol, utilisation raisonnée des produits phytosanitaires	Article 13 : - Les plantations doivent être effectuées avec des essences locales et adaptées aux conditions du sol. - Un traitement écologique et paysager doit être prévu en cas d'aménagement d'espaces verts (aménagement, réaménagement, gestion). - Les revêtements de sol utilisés doivent être perméables.

³⁰

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme : les PLU peuvent : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Améliorer leur accès	
○ <u>Améliorer l'accès à la Forêt de Notre Dame</u>	
▪ Faciliter les accès piétons, cycles et personnes à mobilité réduite par 3 accès :	
▪ chemin de la Tête de Buis	pas de traduction réglementaire
▪ chemin des 4 Chênes avec mail planté,	- ER 20 : Création d'un accès au Bois Notre-Dame
▪ la rue de la Louvetière	-pas de traduction réglementaire
▪ Transférer au sud de la future déviation, entre celle-ci et les exploitations agricoles actuelles, les jardins familiaux comme espace tampon entre la forêt et ses alentours	- déplacement des jardins existants en zone NG
▪ Créer une piste cyclable le long de ces jardins permettant de relier les chemins de la Tête de Buis et des 4 Chênes	- ER 20 : Création d'un accès au Bois Notre-Dame ER n° 27 création d'une piste cyclable
○ <u>Améliorer l'accès au Bois Saint Martin</u>	
▪ Créer une liaison douce pour son accès lorsque le bois sera ouvert au public	Pas de traduction réglementaire
○ <u>Améliorer l'accès aux espaces à l'Est de la Francilienne</u>	
▪ Améliorer les Pistes cyclables	- pas de traduction réglementaire - passerelle et aménagement du RD 21
▪ Améliorer les franchissements de la Francilienne et de la RN4 (continuité Voie Royale.....)	ER 14
○ <u>Améliorer les abords du Morbras</u>	
▪ Poursuivre l'aménagement d'un chemin piétons tout le long du Morbras	ER 5 : Aménagement paysager des berges du Morbras

2. Reconstruire la Ville sur la Ville

(Les conditions de mise en œuvre du renouvellement urbain)

Objectif PADD	Traduction réglementaire
A. Permettre le maintien et le développement d'activités économiques	
○ <u>Permettre le maintien et le développement d'activités en bord de la RN4 – RD604</u>	
▪ <u>Pour améliorer la qualité du quartier de la RN4 – RD604 en termes d'image</u>	
▪ prévoir des plantations et espaces verts en proportion importante tant pour l'impact paysager que pour l'amélioration de l'environnement (compenser les imperméabilisations par des possibilités d'infiltrations naturelles, maintenir des corridors biologique, améliorer la qualité de l'air)	- Article 9 : l'emprise au sol maximale des bâtiments est limitée à : 50 % en zone UX - Article 13 : une surface minimale végétalisée est imposée : 20 % au sud de la RN4 – RD604, 10% ailleurs ; les limites séparatives doivent être végétalisées sur une largeur de 1,50 m minimum (à l'exception des accès) ; des arbres de haute tige doivent être plantés en limite des lots ; les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les arbres de haute tige existant, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Les plantations doivent être effectuées avec des essences locales. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 150 m² de terrain.
▪ sécuriser la traversée de la RD604 soit par un feu soit par une passerelle	pas de traduction réglementaire
▪ prévoir une forme urbaine compatible avec une vocation de boulevard urbain pour la RD604 (alignement des bâtiments ; cf. Hiérarchiser et organiser la voirie)	Cf. partie 1
▪ <u>Pour dynamiser le quartier de la RN4 – RD604</u>	
▪ initier un processus de requalification en favorisant une opération d'ensemble à l'entrée de la Ville qui rompe avec l'organisation anarchique jusqu'ici constatée	- art UX 6 : en bord de la RD604 les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Elles ne peuvent s'implanter en retrait que lorsque toutes les possibilités d'implantation à l'alignement sont épuisées. - art UX 3 création d'une voie de desserte au sud des opérations.
▪ Prévoir à terme une 2° opération d'activité	Classement de terrains en zone UXc favorisant les activités à caractère non commercial et création d'une zone nouvelle Aub.

○ <u>Requalifier le centre commercial des Prés Saint-Martin</u>	
▪ Améliorer les abords du centre commercial	- Création d'un polygone d'implantation pour mieux maîtriser l'urbanisation de ce site
▪ Favoriser l'amélioration des commerces en termes de qualité des bâtiments	- Article 11 : définir des règles architecturales qui garantissent la bonne insertion des bâtiments commerciaux dans le tissu urbain. - quartier de la gare. - article 11 : les murs doivent être enduits ou couverts d'un parement de pierre. - polygone d'implantation du centre commercial des Prés Saint-Martin.
○ <u>Renforcer les autres pôles de centralité (quartier gare- hôtel de ville et Vieux Pontault)</u>	
▪ Définir des conditions favorables à l'implantation des commerces	- Les articles 1 et 2 autorisent l'installation de commerce en zone UB et ne la soumettent à aucune condition particulière, hormis celle de ne pas créer de nuisances pour le voisinage. - Des augmentations du COS et de la hauteur sont prévues pour favoriser l'implantation des commerces et des services.
▪ Améliorer l'accès aux commerces pour les piétons, cycles et personnes handicapées	- Cf. amélioration du maillage des liaisons douces
▪ Promouvoir à plus long terme une offre de bureau sur le pôle gare	- Article UB1 - Article UB2 (- Droit de préemption urbain)
○ <u>Permettre le maintien, dans de bonnes conditions, d'artisans en tissu habitat</u>	
▪ Limiter les nuisances des activités artisanales en zones d'habitat en définissant les conditions d'implantation	En zone UD : - article 1 : sont interdits les types d'activités non compatibles avec le tissu résidentiel : les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides ; les casses de voitures ; les entreprises de transformation de matériaux de récupération ; les constructions à usage d'activité industrielle. - article 2 : les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités artisanales sont autorisées sous réserve que la SHON totale affectée à cet usage, après travaux, n'excède pas 500 m ² - article 6 : une marge de recul par rapport à l'alignement est définie pour les constructions à usage d'activités : 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, porté à 5 m rue des Prés St Martin. - article 7 : Les constructions à usage d'activités doivent s'implanter avec un retrait (D), avec D =

	hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 8m, si la façade comporte des baies ; D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m - article 9 : l'emprise au sol maximale des bâtiments est limitée à 40 % afin de libérer de l'espace pour les plantations - article 10 : les hauteurs maximales de bâtiments sont définies en adéquation avec le tissu urbain existant : maximum 9,50 et 10 m à la façade, 12 m au faîtage soit R+2+C. - article 12 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques afin que les véhicules liés à l'activité puissent libérer l'espace public. Sont imposées notamment 2 places par tranche de 60m² de SHON pour les constructions à usage d'activités - article 13 : imposer une surface végétalisée minimale (40 %) et 30% en Uda.
○ <u>Améliorer la qualité du secteur de la rue Jean Cocteau</u>	
▪ limiter l'urbanisation de cette zone à son périmètre actuel	Création d'une zone spécifique NI, compatible avec le SDRIF, limitant strictement les activités industrielles à leur état actuel, et favorisant une évolution vers d'autres occupation du sol (agricole, tourisme)
▪ interdire les extensions et les nouvelles implantations à l'intérieur de la zone	Articles NI1 et NI2 : seuls sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole ou aux Voiries et Réseaux Divers, et la reconversion des bâtiments existants sous réserve qu'elle vise un usage touristique (gîte, ferme pédagogique, etc.) Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.
▪ veiller à l'amélioration de la qualité du site et de ses abords (aspects paysagers et fonctionnels : gestion des déchets, nappe phréatique etc.)	- article 4 : règles strictes sur la desserte par les réseaux (assainissement,...) ; - article 5 : pour des raisons techniques d'assainissement individuel, la surface minimum est fixée à 500 m² - articles 11 : des règles strictes sur l'insertion paysagère sont instaurées, en outre, il est imposé que les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages. - article 13 : des règles strictes sur les espaces verts sont imposées. Notamment, il est demandé un traitement écologique et paysager doit être prévu en cas d'aménagement d'espaces verts (aménagement, réaménagement, gestion).

B. Renouveler le bâti existant en préservant les qualités actuelles

○ <u>Permettre un meilleur équilibre social de l'habitat</u> Dans les zones où l'habitat est autorisé, des mesures rendront obligatoires la réalisation de logements sociaux en fonction du nombre de logements réalisés au travers l'article 2 du règlement.	
▪ Liberté de choix en maintenant la diversité des types de logements : maisons de Ville ou petits collectifs selon les sites	- zonage : la zone urbaine à dominante résidentielle est dissociée en plusieurs secteurs, permettant de conserver les caractéristiques propres à chaque quartier. Notamment, des règles différentes sont édictées pour les articles 6, 7, 9, 10. Un COS est instauré dans certains secteurs (UB, UCa, UCb, UCd) pour maîtriser la densité urbaine, et notamment limiter la division des propriétés dans un but de densification : à cet effet, la possibilité de maintenir une surface de plancher maximum au-delà de la division des terrains, offerte par l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme y est utilisée.
▪ Permettre le desserrement de l'habitat qui nécessite de petits logements à promouvoir dans les secteurs où les formes urbaines sont adaptées (petits collectifs le long des axes et à proximité des pôles de centralité)	Zonage : les secteurs UB, UCb, UDC et UDb permettent ce type de construction, avec notamment : - article 6 : construction avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. - article UD7 : implantation soit sur une limite séparative soit avec un retrait d'un minimum (D), avec D = hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 8m, si la façade comporte des baies, et D = ½ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m.
○ <u>Préserver la forme urbaine pavillonnaire spécifique de certains quartiers</u> Rétablissement dans les quartiers du Bouquet et du Muguet de la taille minimale des terrains dans l'article UC5.	
▪ Conserver et développer la trame verte interne aux espaces privés tant pour l'impact paysager que pour l'amélioration de l'environnement (permettre les infiltrations naturelles d'eaux pluviales, maintenir des corridors biologiques, améliorer la qualité de l'air)	- article 13 : est imposée une surface d'espace végétalisé.
▪ renforcer les règles sur la proportion d'espaces verts plantés	- article 13 : est imposée une surface végétalisée importante.
▪ Définir des gabarits et des règles d'implantation (le COS n'étant qu'un indicateur complémentaire éventuel)	- zonage : différenciation de secteurs de densité moins importante - les règles fixées notamment aux articles 6, 7, 9, 10, 11 reposent sur les caractéristiques actuelles du bâti.

○ <u>Préserver la forme urbaine des pôles de centralité sur des axes principaux (cf. dynamisation du petit commerce)</u>	
▪ Veiller à la cohérence de l'utilisation de l'espace le long des grands axes	Pas de traduction réglementaire
▪ Définir des gabarits et des règles d'implantation (le COS n'étant qu'un indicateur complémentaire éventuel)	- zonage : ces pôles sont différenciés sous la forme de la zone UB. Différents secteurs sont distingués afin de nuancer les densités : UBa très dense, UBb et UBc moyennement denses, secteurs de plans de masses permettant de maîtriser plus finement la structure du tissu urbain de ces pôles. - article 6 : la règle générale est la construction avec un retrait de 1,50 m. - article 7 : en secteur UBa : Implantation sur au moins une limite séparative ; en secteur UBb : implantation sur 1 limite séparative ou avec un retrait. - article 9 : emprise au sol maximale importante (50% en UBa, 40% en UBb). - article 10 : hauteur de bâtiment permettant un rez-de-chaussée commercial et R+2+C.
▪ Protéger des perspectives remarquables par l'instauration de cônes de vue	- servitude
C. DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS	
○ <u>Mettre en place les équipements publics nécessaires à la commune</u>	
▪ Salle de spectacle ▪ Cimetière intercommunal ▪ A plus long terme, envisager la création d'un funérarium ▪ Salle multi-activités destinée à recevoir des activités culturelles et sportives (partie Sud de la ville) ▪ logements étudiants ▪ centre de santé	- ER 4 : Création d'un espace vert lié aux établissements scolaires. - ER 19 : Agrandissement de l'espace vert existant. - ER 24 : Création d'un parking et d'un établissement d'accueil des personnes âgées avenue de l'hôtel de ville. - ER 28 : Création d'un équipement de loisir. - ER 29 : création d'un cimetière paysager. - Les Passerelles. - règles de constructions spécifiques pour les équipements publics ou collectifs d'intérêt général.
○ <u>Mettre en place une politique d'acquisition foncière en vue de la satisfaction des besoins futurs</u>	
	- Droit de Préemption Urbain

D. VEILLER À UNE BONNE INSERTION DES ÉLÉMENTS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES

○ Permettre l'évolution du bâti dans le sens de l'intégration des énergies renouvelables

▪ Prévoir des règles adaptées (panneaux solaires ...)

▪ Article 11 : les matériaux de ce type et une architecture adaptée sont permis (pentes de toit) et autorisation des toitures terrasses dans ce but.

○ Contrôler l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile

▪ créer des obligations de bonne insertion paysagère des antennes

- l'article 2 autorise l'implantation des antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

▪ limiter les zones d'implantation des antennes

Ces antennes sont interdites dans le quartier historique (UA) afin de préserver le caractère de la zone

II. PRÉCISIONS SUR LA JUSTIFICATION DU ZONAGE

Comme mentionné dans le tableau ci-après, les zones reprennent les différents tissus urbains ou les différents types de zones naturelles. La différenciation repose sur les caractéristiques actuelles, définies par le diagnostic, la vocation de la zone, et l'évolution envisagée, définies par le PADD.

Le territoire de Pontault-Combault a été réparti entre des zones urbaines U et des zones naturelles N. Il existe une zone AUb nouvelle ainsi qu'une zone A réservée exclusivement à un usage agricole. Le zonage N permet également l'exploitation agricole mais reste plus souple que le zonage A. Il permet de trouver une vocation à l'espace en cas de départ des exploitants agricoles, vocation nécessaire au maintien de ces espaces dans leurs rôles et qualités actuels de coupure d'urbanisation et de corridor biologique.

Les zones urbaines se répartissent en grands types, différenciés par la vocation principale de la zone, son rôle dans la structure de la ville :

- la zone UA correspond au centre ancien de Pontault.
- la zone UB reprend les axes structurants, les trois pôles mis en avant par le diagnostic, dont la vocation est d'accueillir des activités de proximité, l'habitat et les activités économiques dans le cadre d'une recherche de mixité fonctionnelle.
- la zone UC recouvre le tissu pavillonnaire, à dominante résidentielle qui comprend toutefois quelques collectifs.
- la zone UD correspond aux ensembles de logement collectif et au tissu à vocation mixte résidentiel / activités ; la zone UX recouvre les zones à dominante d'activités, aux abords de la RN4 et de la Francilienne ; la zone UR correspond à la zone d'exploitation de la Francilienne.
- La zone UR reprend les emprises de la RN4 – RD604 et de la Francilienne ainsi que celles des éléments qui leur sont annexes.
- La zone UN correspond à la traduction d'une volonté forte exprimée au PADD, qui vise le maintien des espaces verts dans la partie agglomérée de la commune. Cette zone a pour objectif de fixer la destination naturelle de la trame verte urbaine. En les soustrayant au reste du zonage U, la Commune choisit d'identifier clairement ces espaces.

Chaque zone est subdivisée en secteurs, qui permettent de tenir compte des caractéristiques spécifiques des différents types de quartiers. Ces différences proviennent à la fois du paysage urbain et du type d'évolution souhaitée.

Les zones naturelles se répartissent également en grands types, selon la vocation de la zone, et son rôle.

- La zone N correspond aux espaces naturels et aux zones forestières.
- La zone NI correspond à la zone Jean Cocteau.
- La zone NL a été instituée afin de permettre la réalisation d'espaces dédiés aux loisirs. On y distingue un secteur NLa susceptible d'accueillir des constructions d'équipements publics principalement liés aux loisirs. Ce secteur est délimité en application de l'article R 123-8 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. Rapporté à l'ensemble des zones naturelles, il est de taille limitée de même que sa capacité d'accueil.
- La zone A est nouvelle et correspond aux exploitations agricoles de grandes cultures situées à l'Est de la commune.

2.1 PRÉCISIONS SUR LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT EN ZONES URBAINES

2.1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉFINITION DES RÈGLES

Pontault-Combault se répartit entre zones à dominante résidentielle, zones à dominante d'activités et zones mixtes. D'une manière générale, le règlement vise à préserver et renforcer le caractère des tissus existants, sauf pour certains secteurs où une évolution est souhaitée. Ces secteurs sont ceux de la RD604 (UXb) et certains quartiers mixtes (zone UDb, UDc, UDd). Les réglementations concernant l'occupation du sol visent à favoriser, et parfois fortement, la mixité urbaine (comme visé à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Les principes généraux sont ceux identifiés au tableau présenté précédemment. Les affinements apportés par rapport à ces principes sont les suivants :

- tenir compte des transitions entre les zones

Pontault-Combault se caractérise par une juxtaposition de tissus urbains très différents. Le passage de l'un à l'autre est parfois brutal, comme le montre le diagnostic. C'est pourquoi les liaisons entre les secteurs, et notamment entre les secteurs mixtes habitat / activités (UD) ou à dominante d'activités (UX), et les autres secteurs sont à gérer de manière spécifique. Des dispositions ont été prises dans ce sens : les différentes hauteurs autorisées pour les bâtiments ont été aménagées ainsi que le recul adopté des constructions vis-à-vis des limites.

- retrouver une homogénéité architecturale

Les constructions récentes, notamment les petits collectifs, ont amené une architecture banalisante, et la recherche de rentabilisation maximale des parcelles a conduit à la production de faux toits à la Mansart, permettant la création d'un niveau supplémentaire, mais relativement disgracieux dans le paysage urbain.

Aussi, des dispositions ont été prises aux articles 11 afin de garantir une certaine homogénéité des toitures. Des dispositions ont également été prises pour assurer la qualité des clôtures.

L'architecture contemporaine est possible, et l'utilisation de matériaux nouveaux, notamment liés à l'exploitation des énergies renouvelables, est prise en compte.

- tenir compte des contraintes liées à l'assainissement

Pour l'ensemble des zones et conformément à la Loi sur l'Eau, les dispositions réglementaires sont renforcées afin de limiter les phénomènes d'imperméabilisation des sols et d'imposer la mise en place de systèmes d'évacuation et de traitement des eaux, et ce, plus spécifiquement, pour les aires de stationnement.

- Libérer l'espace des parcelles

Les places de stationnement sont non seulement obligatoirement situées sur la parcelle, afin de libérer l'espace public, mais la moitié d'entre elles doivent être enterrées ou incluses dans le volume du bâtiment, afin de libérer l'espace des jardins.

2.1.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE FORMULATION DES RÈGLEMENTS

Différents choix techniques ont été faits dans le cadre de la traduction juridique des orientations du PLU :

- **Laisser au maximum possibles les projets publics.** La commune de Pontault-Combault présente peu de terrains libres. Or des équipements publics nouveaux sont nécessaires, et prévus par le PADD. C'est pourquoi, toute opportunité foncière est précieuse pour la municipalité il est important qu'aucune règle trop contraignante n'entrave la réalisation de projets lorsqu'une telle opportunité se présente. Aussi, sur l'ensemble des zones, les équipements publics ne sont réglementés que pour les articles obligatoires, à savoir les articles 6 et 7.

- **Gérer la densité urbaine.** Dans les quartiers pavillonnaires, un certain nombre de terrains sont susceptibles de faire l'objet d'une densification par division de propriété et / ou construction en fond de parcelle. Ce mode de densification n'est pas souhaité par la commune pour des raisons de préservation de l'identité paysagère de ces quartiers, de dimensionnement des réseaux et des équipements publics d'une manière générale. Aussi, il importe de limiter les possibilités de densification. Ceci est géré en subordonnant la constructibilité du terrain à une surface minimale pour certains quartiers traditionnels UCa Bouquet et Muguet et en instaurant un COS dans les zones concernées et en instaurant, conformément à l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, le principe selon lequel, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Simplifier le corps de règles

Les règles ont été définies de manière à permettre, conformément aux orientations du PADD, une évolution maîtrisée de l'urbanisation. Une attention particulière a été portée aux règles qui, croisées, génèrent la forme urbaine, en instaurant un rythme de façades, une densité visuelle, un rapport minéral / végétal, un gabarit de voies : implantation sur la parcelle (règles 6 à 8), hauteur maximale des bâtiments.

2.2 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UA

Il s'agit du centre ancien, présentant une architecture traditionnelle.

Les dispositions réglementaires en zone UA sont les plus contraignantes. Elles visent à conserver le caractère du vieux Pontault. A ce titre, outre les principes généraux explicités précédemment, elles reposent notamment sur :

- une obligation de s'implanter à l'alignement.
- une volumétrie de bâtiments contenue dans un gabarit enveloppe.
- une obligation de maintenir un front bâti continu, soit par l'usage de la mitoyenneté, obligatoire sur au moins un côté de la façade, soit par la présence d'un mur de clôture opaque.
- une limitation de la constructibilité en fond de parcelle, en instaurant une bande constructible de 20 m et la limitation des annexes à 10 m² au total au-delà de cette bande.
- une réglementation de l'aspect extérieur des bâtiments relativement contraignante, permettant de préserver l'ambiance et l'identité du quartier, en évitant les dérives qui peu à peu risqueraient de banaliser le paysage urbain.
- Une diminution des épaisseurs autorisées en pignon sur les limites mitoyennes.

2.3 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UB

Il s'agit des zones centrales, dites « pôles ».

On distingue :

- le secteur UBa, correspondant au pôle Gare - Hôtel de Ville
- le secteur UBb, correspondant aux axes principaux
- le secteur UBc, qui recouvre des secteurs de plan de masse (avenue de la République, quartier de la Gare).

Cette zone a une vocation mixte résidentielle, commerciale, de services et d'équipements.

Secteur UBa :

Ce secteur structurant est réglementé dans le sens du renforcement de son rôle de pôle d'animation à l'échelle de la ville.

Outre les principes généraux précédemment énoncés, la réglementation du secteur UBa obéit aux objectifs suivants :

- La préservation des fonds de parcelles par l'instauration d'une bande constructible de 20 m de profondeur et la limitation des annexes à 10 m² au total au-delà de cette bande.
- La maîtrise de l'alignement par l'imposition d'un recul de 1,50 m.
- Le contrôle du gabarit urbain, qui doit marquer la fonction d'axe structurant : une hauteur maximale permettant la cohérence générale de la physionomie du bâti.
- La favorisation des commerces en rez-de-chaussée, par la suppression de la hauteur maximale à l'égout des constructions : ceci permet de prévoir des hauteurs sous plafond, à rez-de-chaussée, de l'ordre de 3 m.
- La favorisation d'une certaine densification, en n'instaurant pas de COS, et une emprise au sol importante, permettant un compromis entre le maintien d'une trame verte en fond de parcelle et une densité visuelle sur rue.
- La mise en place d'un coefficient minimum d'espace végétalisé vise à limiter l'imperméabilisation des sols et permet de conserver un caractère vert.

Le coefficient d'emprise au sol différentiel, visant à favoriser les commerces à rez-de-chaussée a été abandonné, dans la mesure où l'application de ce principe dans les POS précédents a montré le peu d'efficacité de cette règle.

Secteur UBb :

Ce secteur correspond à un prolongement du secteur UBa. Il constitue une forme de transition entre les pôles et le tissu pavillonnaire à forte dominante résidentielle. Les règles sont proches de celles définies pour le secteur UBa, et les différences qui ont été introduites vont toutes dans le sens de la recherche d'un caractère de transition :

- l'implantation sur une limite séparative n'est pas obligatoire.
- l'emprise au sol maximale est inférieure à celle autorisée en UBa ; ceci permet également d'obtenir un caractère vert plus prononcé, et est traduit à l'article 13 par une augmentation de la proportion minimale de terrain végétalisé.

Secteur UBc :

Ce secteur reprend les deux secteurs de plan de masse qui s'insèrent dans la continuité du tissu dense.

Chacun des plans traduit un projet spécifique ; il précise finement les règles applicables globalement en zone UB, et notamment : les règles d'implantation par rapport à la rue, aux limites séparatives, ainsi que les hauteurs et les gabarits. Quelques règles architecturales spécifiques visent à conserver une particularité du site concerné.

2.4 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UC

Il s'agit du tissu pavillonnaire à dominante résidentielle, qui constitue la plus grande partie de la zone urbaine de Pontault-Combault. Le règlement y est rédigé dans l'objectif de permettre des évolutions modérées (extensions, annexes), mais surtout de préserver le caractère de chaque quartier, et en particulier sa trame végétale.

Secteur UCa :

Il s'agit de la zone de pavillonnaire général dont une partie est considérée comme « traditionnelle ». Il englobe la plus grande partie du tissu résidentiel de la commune, qui présente un état de densification, une physionomie générale et une évolution commune. Une partie des anciennes ZAC, et en particulier celle des Berchères, est incluse dans ce périmètre, du fait de son homogénéité avec ce tissu.

Le règlement vise à limiter la possibilité des divisions parcellaires et des constructions en fond de parcelle, afin de pouvoir préserver la trame verte de ces quartiers. Il repose sur les caractéristiques actuelles du tissu urbain. Pour cela :

- les implantations sur la parcelle sont calquées sur la réalité actuelle.
- le coefficient d'emprise au sol correspond à l'état actuel, légèrement augmenté de manière à permettre la construction d'annexes ou de petites extensions.
- la hauteur maximale de façade est ramenée à 6 m, avec une hauteur au faîtage limité à 9 m afin d'inciter la construction de toitures à pentes.
- un COS est instauré de manière à maîtriser la densification par division de propriété ; il correspond à l'occupation actuelle légèrement augmentée.
- le coefficient d'espace végétalisé vise à maintenir la trame de jardins et à limiter l'imperméabilisation des sols.

Secteur UCb :

Il s'agit d'une zone de transition entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires ; il comprend quelques commerces et artisans, quelques collectifs. Quelques terrains non bâtis y subsistent.

Le règlement est rédigé dans l'optique de permettre soit le maintien des constructions actuelles soit une évolution de la construction de petits collectifs en retrait et dégagés des mitoyennetés. Ceci se traduit notamment par un COS de 0,80 + 0,15 de commerces et services, une emprise au sol maximale de 50% et une hauteur maximale de R+2+C, supérieure à celle définie pour le secteur UCa.

Secteur UCc :

Ce secteur regroupe les quartiers du Bois Lacroix et du Village Anglais. L'objectif est ici plus fortement encore qu'ailleurs de conserver l'ambiance paysagère du site.

Le règlement reste identique à celui imposé lors du précédent POS. Seules les extensions de moins de 20% de la SHON sont autorisées, et aucune construction nouvelle n'est possible.

Secteur UCd :

Il s'agit d'une zone au sud du Morbras, en continuité avec le parc St Claude. Les caractéristiques générales sont proches de celles du secteur UCa, mais la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière y est autorisée.

Secteur UCe :

Les secteurs UCe et UCf regroupent la plupart des quartiers issus des nombreuses ZAC. L'objectif est de maintenir la physionomie actuelle de ces quartiers, tout en permettant des évolutions mineures. Aussi, les regroupements de quartiers issus de ZAC différentes au sein d'un même secteur sont opérés sur la base des similitudes existantes dans les densités, les modes d'implantations et les hauteurs, les différences architecturales n'étant pas significatives.

Le secteur UCe regroupe une partie de la ZAC de la Tourelle, une partie de la ZAC des Berchères, la ZAC de la Grande Haie, une partie de la ZAC du Haut du Morbras, et la partie pavillonnaire de la ZAC du Parc de Pontault-Combault. Les bâtiments sont relativement bas, et la relation entre la taille des parcelles et l'emprise des constructions est parmi les plus faibles.

Secteur UCf :

Il reprend la ZAC des Prés St Martin, une partie de la ZAC des Berchères, une partie de la ZAC de la Tourelle, une partie de la ZAC des Hauts du Morbras. Les bâtiments sont plus hauts d'un étage qu'en UCe, et la densité est supérieure.

2.5 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu discontinu et de densité relative, implantée sur des parcelles de formes et de tailles très variées.

Les secteurs se distinguent les uns des autres par leur morphologie, leur vocation et leur évolution probable ou souhaitée à terme.

Afin de limiter une densification par division des parcelles, et de favoriser d'autres types d'évolution, explicités ci-dessous, la zone UD est soumise à un COS de 0,70 + 0,15 pour commerces – services et à l'application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Certains secteurs font l'objet de périmètres d'attente de projet en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme pour une durée limitée à 5 ans.

Secteur UDa :

Ce secteur se compose d'un tissu essentiellement résidentiel et stable, composé d'opérations d'ensemble réalisées sous forme d'immeubles collectifs ou d'individuels groupés accolés, déterminant des quartiers homogènes organisés autour de leurs espaces verts.

Ce secteur comprend notamment le grand ensemble de l'OCIL, la résidence des Tilleuls, l'allée Paul Verlaine, les squares Cassart et Mendès France, la rue des Cytises. La constructibilité est limitée à l'aménagement de l'existant et à la création d'équipements collectifs.

Le règlement vise à limiter la constructibilité aux aménagements de l'existant et à la construction d'aménagements collectifs. Des dispositions sont notamment prises pour préserver la faible densité au sol et la généreuse trame verte qui en est la contrepartie :

- le coefficient d'emprise au sol, la hauteur maximale des bâtiments, leur implantation sur la parcelle sont réglementés dans la ligne de l'existant
- le coefficient de surface végétalisée vise à maintenir sous forme verte, non imperméabilisée, les espaces dégagés au sol.

Secteur UDb :

Ce secteur correspond aux franges de la rue des Berchères et remonte au nord jusqu'à la zone industrielle qui borde la rue des Prés Fusés. Le tissu urbain se caractérise par une hétérogénéité et une mixité importantes : on trouve des immeubles de bureaux et des petits collectifs récents, des pavillons individuels et de l'activité artisanale plus anciens.

Le règlement vise à encourager une évolution du quartier, dans le sens de son homogénéisation, avec une possibilité de densification moyenne, permettant la réalisation de petits collectifs de vocation mixte tertiaire-logements.

Les activités actuellement présentes dans ce quartier posent des problèmes de circulation locale et d'intégration dans le paysage urbain, dans la mesure où ce quartier est à proximité immédiate au vieux Pontault. De plus, les nuisances induites sont peu compatibles avec la proximité du collège et le caractère résidentiel du quartier.

Aussi, le règlement permet le maintien et le faible développement des activités en place, mais ne permet pas l'implantation d'activités industrielles nouvelles à l'exception d'un périmètre précis qui protège l'activité économique. Les principales différences par rapport au secteur UDa sont les suivantes :

- La hauteur maximale des bâtiments est inférieure, limitée à maximum 9,50 m et 10 m de façade, 12 m au faîtage ; soit R+2+C.
- Un coefficient de surface végétalisée plus important qu'en UDa, porté à 40% au lieu de 30%, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver la végétation très présente dans le paysage urbain.

Secteur UDC :

Il s'agit des Prés St Martin, tissu homogène d'activités aujourd'hui en déclin, qui occasionne plus de nuisances à son environnement, à dominante résidentielle, qu'il ne contribue au dynamisme économique de la commune. L'évolution de ce secteur vers une mixité d'occupation, similaire à celle visée en UDb, est de ce fait recherchée. Une densification moyenne (petits collectifs) sera admise.

Ce quartier est appelé à évoluer sous la forme d'un « écoquartier ». Il fait l'objet d'un périmètre d'attente en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme pour une durée limitée à 5 ans.

Secteur UDD :

Ce secteur correspond à un tissu à usage d'activités artisanales et industrielles du Pré Fusé, qu'il est souhaitable de faire évoluer à terme vers des fonctions mixtes et une typologie plus urbaine. En effet, sa localisation géographique contiguë au centre du vieux Pontault, pose des problèmes de circulation locale et d'intégration dans le paysage urbain traditionnel. Les nuisances induites sont, de plus, peu compatibles avec la proximité du collège et le caractère résidentiel du tissu environnant.

Ce quartier est appelé à évoluer sous la forme d'un « écoquartier ». Il fait l'objet d'un périmètre d'attente en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme pour une durée limitée à 5 ans.

2.6 PRÉCISIONS SUR LE RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone d'activités économiques à caractère dominant industriel, artisanal, commercial ou de service. L'objectif est de permettre à ces activités d'évoluer dans de bonnes conditions, tout en garantissant une intégration paysagère optimale.

Dans cet objectif, le règlement impose des contraintes fortes en termes de clôtures et de végétalisation pour l'ensemble de la zone.

Les clôtures végétales sont soumises à des règles strictes de manière à améliorer l'intégration paysagère des bâtiments. En effet, la typologie architecturale de ces zones est en rupture avec la physionomie des bâtiments que l'on rencontre dans les autres quartiers. Dès lors, l'utilisation de végétaux inappropriés, c'est-à-dire entrant en contraste trop violemment avec le paysage, accentue l'effet de rupture et tend généralement à isoler visuellement ces zones de leur environnement, et à en faire définitivement des entités sans relation avec leur contexte.

On distingue 5 secteurs, qui se différencient par le type d'activités présentes ou souhaitées, le mode d'évolution prévu, et la physionomie générale des quartiers.

Secteur UXa :

Ce secteur se définit par son caractère générique de zone d'activités artisanales ou commerciales. Elle couvre des entités constituées, situées le long de la RR604 et de la Francilienne, ainsi que la ZAC du Petit Noyer. Cette zone est appelée à subir peu de modifications significatives.

Cette zone permet tout type d'activités, industrielle, artisanale ou commerciale, sous réserve bien sur que ne soient pas générées de nuisances pour l'environnement.

Le règlement reprend les règles du précédent POS, s'appuyant sur le constat des caractéristiques existantes.

Un coefficient d'espace végétalisé appuie l'intention de garantir une bonne intégration paysagère du quartier, et de limiter l'imperméabilisation à outrance des sols, souvent constatée dans ce type de tissu.

Secteur UXb :

Situé au sud de la RR604, à l'entrée Ouest de la commune, ce secteur devra faire l'objet d'une restructuration et d'une requalification afin d'évoluer vers un tissu plus urbain, et de donner à la RN 4 un caractère de boulevard urbain, conformément au PADD.

Le règlement est fixé dans cet objectif de retrouver un gabarit plus urbain, ce qui se traduit notamment par :

- une implantation obligatoire à l'alignement en bordure de la RN 4, avec impossibilité de s'implanter en recul tant que la façade sur rue n'est pas constituée.
- une hauteur maximale de 10 mètres pour les bâtiments en bord de la voie afin de ne pas isoler les bâtiments construits en retrait, qui doivent rester suffisamment visibles pour s'assurer une bonne fréquentation.
- une obligation d'implantation dense en façade : la distance entre deux bâtiments ne peut excéder la demi-longueur du bâtiment le plus court, afin de maintenir une façade bâtie réellement présente, sans discontinuités trop importantes.

Secteur UXc :

Ce secteur s'inscrit en prolongement du secteur UXb de part et d'autre de la RD604, et comprend l'ancienne ZAC du Pré des Aulnes ainsi que le secteur en entrée de ville rue de la Libération. Dans ce secteur, l'objectif est davantage au maintien de l'existant, relativement satisfaisant d'un point de vue paysager et fonctionnel. Sont encouragées les activités à caractère non commercial.

Le règlement s'appuie sur les caractéristiques existantes, auxquelles s'ajoutent les contraintes spécifiques liées à l'objectif de faire évoluer la RD604 vers un gabarit de boulevard urbain. Ces contraintes sont identiques à celles imposées en UXb.

Secteur UXd :

Ce secteur correspond à la ZAC de Pontillault qui est à vocation économique mixte activités et commerces.

Son règlement avait repris les limites avec les espaces naturels, qui instaure notamment des obligations en termes de végétalisation.

Secteur UXe :

Situé au nord de la voie ferrée, ce secteur correspond à la zone d'activités économiques récentes, créée dans le cadre de l'aménagement des ZAC de la Ville Nouvelle, et qui s'étend à cheval sur les communes d'Émerainville et de Pontault-Combault.

Le règlement s'inscrit dans la continuité de celui qui régit la partie nord de ce quartier, sur la commune d'Émerainville, afin de maintenir la cohérence générale de cette zone d'activités.

2.7 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UR

Il s'agit de la zone d'exploitation de la Francilienne, ses emprises actuelles et après élargissement, et celles de ses échangeurs, de ses annexes et de la RN 4. On y distingue le secteur URa, qui correspond à la future aire de repos et station service à réaliser dans le cadre de l'élargissement de la francilienne. Les dispositions du règlement ne permettent que le fonctionnement du service routier.

Dans le secteur URa, le règlement est fixé de manière à permettre les constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire de repos et de la station service. Un polygone d'implantation est défini afin de préserver les ouvertures visuelles vers le bois, et d'imposer un recul des constructions de 35 m à partir de l'axe de la Francilienne. Ces marges doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysagé. La hauteur maximale de 8 m correspond à la hauteur des bâtiments d'habitation situés à proximité immédiate de la zone.

Les dispositions de l'article 11 s'inscrivent dans la continuité de celle édictées pour la zone UX, afin de garantir une unité de traitement pour les constructions qui jalonnent la voie.

2.8 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE UN

La zone UN reprend les espaces verts inclus dans le tissu urbain. Ce zonage particulier marque la volonté d'identifier ces espaces, et de les protéger de manière spécifique.

Aussi, le règlement de cette zone est fixé de manière à n'autoriser que l'implantation des équipements liés à l'entretien de ces espaces et à l'amélioration de leur fréquentation.

2.9 PRÉCISIONS SUR LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT EN ZONES NATURELLES

2.9.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les principes généraux sont ceux identifiés au tableau présenté précédemment. Les affinements apportés par rapport à ces principes sont les suivants :

- **Protéger le caractère naturel des sites et le caractère paysager des espaces boisés ainsi que des corridors biologiques et lisières forestières.**
- **À l'exception des bois et forêts, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et des plantations**

Les zones naturelles sont relativement dépourvues des structures végétales. Dès lors, tout nouvel élément installé dans ces paysages est susceptible de produire un impact fort. C'est pourquoi il est important de maîtriser et d'harmoniser les constructions et les plantations.

Les constructions envisageables en zones N, essentiellement à vocation agricole ou de loisirs, sont réglementées en particulier du point de vue de leur volumétrie, des matériaux utilisés et des couleurs à privilégier.

Les plantations sont également réglementées fermement, car toute introduction de végétaux mal préparée peut avoir un impact négatif tant du point de vue paysager, en sectorisant par exemple le paysage, que du point de vue écologique. Aussi, les végétaux sont obligatoirement choisis dans une liste d'essences locales.

2.9.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE FORMULATION DES RÈGLEMENTS

De même qu'en zones urbaines, sur l'ensemble des zones naturelles, les équipements publics ne sont réglementés que pour les articles obligatoires, à savoir les articles 6 et 7. Il s'agit ici de pouvoir laisser le plus de latitude possible à la commune, afin que toute opportunité foncière puisse être saisie et utilisable pour la réalisation de projets.

2.9.3 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE N

Il s'agit des zones naturelles actuellement occupées par des boisements, des espaces libres, des lisières et des corridors biologiques ou une activité agricole et pouvant évoluer vers des activités de loisirs.

La zone N comprend également les terrains destinés à accueillir les jardins familiaux. Il est rappelé la possibilité pour la commune d'user de son droit de préemption pour la réalisation de jardins familiaux.

Article L. 216-1 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article 1^{er}, 2^e alinéa, de la loi n° 76-1022 du 10 novembre 1976, à la demande des organismes des jardins familiaux mentionnés aux articles 610 et 611 du Code rural, les collectivités locales ou les établissements publics de coopération

intercommunale compétents peuvent exercer leur droit de préemption, conformément aux dispositions du présent code, en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux ».

Sur un plan environnemental, la création de nouveaux jardins familiaux peut tout à fait s'entrevoir en bordure des lisières de la forêt de Notre Dame ou du bois des Berchères, la composition même de ces espaces (potagers et diverses plantations) n'entraînant pas de bouleversement écologique.

Toutefois, la création de nouveaux jardins familiaux doit s'accompagner d'une charte de bonne conduite du jardinier, avec notamment des prescriptions en termes d'utilisation des produits phytosanitaires, de gestion de l'eau.

Le règlement de la zone N intègre donc :

- la possibilité pour les agriculteurs de travailler dans les meilleures conditions possibles, en réglementant les constructions agricoles pour une insertion paysagère optimale.
- la possibilité d'une évolution vers des vocations plus touristiques, qui permettraient l'entretien des coupures d'urbanisation en cas d'abandon de l'activité agricole.
- la possibilité d'installation de jardins familiaux, en réglementant les installations (cabanes) liées à ce type d'occupation du sol.

La zone N répond aux objectifs exprimés dans le PADD de préserver les milieux naturels et les corridors biologiques avec un règlement qui garantit le maintien de sa fonction écologique. C'est pourquoi ce secteur exclut toute urbanisation et tout obstacle à la circulation de la faune.

En effet, la lisière est la zone de contact entre deux milieux voisins. Ce sont des milieux souvent riches en biodiversité. La lisière sera d'autant plus riche si elle garde un aspect sinueux et diversifié en strates végétales (différentes hauteurs de végétation. Ex : des végétaux herbacés, des buissons, des petits arbres, des grands arbres) et en espèces.

Un « **Corridor biologique** » (ou « corridor écologique ») est un lien entre deux espaces, par exemple entre deux bois. Ce lien est souvent matérialisé par une haie, une rangée d'arbres, un fossé en herbe, mais il peut s'agir aussi d'un vallon, d'un cours d'eau...

De quelque nature qu'il soit, ce lien est d'une importance capitale pour la dispersion des espèces, et donc pour la biodiversité : un petit bois isolé verra sa faune et sa flore s'appauvrir si les échanges ne sont plus possibles avec d'autres bois ou prairies.

Il est souvent difficile de maintenir des corridors biologiques en contexte très urbain, car ces derniers sont rompus par les nombreux axes de communication (routes, voies ferrées etc....).

Il est donc très important de conserver des liaisons végétales entre les milieux naturels.

Le Bois des Berchères comporte un patrimoine écologique encore intéressant, mais qui risque au fil du temps de s'appauvrir si d'une part ses lisières ne sont pas préservées, et si d'autre part les échanges écologiques dont il peut bénéficier (notamment depuis et vers la forêt de Notre Dame), sont rompus.

Deux rus temporaires (cf. photo) traversent la plaine qui sépare les deux espaces boisés (Bois des Berchères et Forêt de Notre Dame). Ces éléments linéaires canalisent les déplacements de nombreux animaux (chevreuils notamment). Ce sont donc des corridors biologiques qu'il s'agit de préserver.

Afin de maintenir autant que possible la biodiversité des deux espaces boisés, il convient de préserver de l'urbanisation non seulement les lisières (Le recul à envisager depuis une lisière est d'au moins 50 mètres), mais aussi les abords des rus temporaires. L'espace compris entre ces deux rus fait l'objet d'une attention particulière : il est repéré au plan de zonage, et toute installation y est proscrite.

Figure 1 – Ru temporaire entre la forêt de Notre Dame et le Bois des Berchères (en arrière plan)



2.9.4 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE NI, SECTEUR DE LA RUE JEAN COCTEAU

A été évoquée la possibilité de porter cette zone en zone U, et ceci pour deux raisons : d'abord parce qu'il existait une possibilité de donner à une zone U, une vocation à devenir naturelle dans le futur ; ensuite parce qu'elle permettait l'usage éventuel du droit de préemption urbain.

Mais il a semblé plus intéressant de laisser cette zone en zone naturelle pour qu'elle reste compatible avec le schéma directeur, et de créer un secteur spécifique pour les parcelles qui font l'objet d'une implantation d'activités. Il s'agit donc de prendre acte de l'existence de cette zone, tout en empêchant qu'elle continue à se développer dans la ligne actuelle.

Les activités y sont strictement limitées aux activités existantes. Afin de permettre de sortir de la situation actuelle, il a été choisi de ne pas se limiter à figer la zone en l'état : le règlement laisse possible une évolution vers des activités mieux compatibles avec la vocation naturelle du site : activité agricole et activité touristique de type gîte rural. Sur ce point, les dispositions sont les mêmes que celles imposées en zone N.

2.9.5 PRÉCISIONS SUR LA RÉGLEMENTATION DE LA ZONE NL

Cette zone identifie la partie de la coupure urbaine entre Pontault-Combault et La Queue en Brie qui n'est pas concernée par le corridor biologique. Elle correspond au Nautil, important complexe aquatique et multisports, très bien desservi et pourvu de tous les équipements de viabilisation.

Il s'agit de donner à ces terrains une vocation de loisir :

- autour du Nautil, ceci correspond au renforcement de la situation existante.
- au nord de la forêt Notre-Dame, il s'agit de rendre possible une vocation autre qu'agricole, afin d'anticiper une éventuelle évolution de cette activité, et d'assurer la pérennisation de la coupure urbaine, de son caractère naturel et ouvert.

Aussi, le règlement de la zone NL, avec l'instauration d'un secteur NLa, prend des dispositions qui permettent l'implantation d'équipements publics liés aux loisirs, tout en permettant la continuité de l'exploitation agricole actuelle :

- la hauteur des bâtiments est limitée à 15 m.
- l'aspect extérieur est réglementé pour une meilleure insertion dans le paysage.

2.9.6 PRÉCISION SUR LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Le règlement est destiné à ne permettre que les constructions et les installations liées à l'agriculture.

Les équipements publics y sont toutefois autorisés.

La construction de logement neuf est fortement limitée aux stricts besoins des constructions autorisées.

Une ferme en exploitation est comprise dans la zone A.

Le règlement porte sur l'évolution du bâti dans la mesure où cette évolution ne comprend pas l'exploitation agricole.

III. MISE EN ŒUVRE DU PLU

Comme le mentionne le tableau inséré au chapitre précédent, les orientations du PADD sont parfois traduites par des dispositions qui complètent le zonage et le règlement :

- Des emplacements réservés
- Des espaces boisés classés (EBC)
- Un droit de préemption urbain

3.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés qui sont instaurés se situent dans le cadre de 5 objectifs principaux :

- Densification du réseau de pistes cyclables.
- Aménagement de voiries pour faciliter la circulation des piétons et des vélos.
- Aménagement et gestion des berges du Morbras.
- Aménagement du quartier de la RD604 par la mise en place de différents dispositifs autour de la RD604, et accès à la Forêt Notre Dame.
- Construction d'équipements publics.
- Préservation d'espaces naturels : la source du gravier.

3.2 LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La commune exerce un droit de préemption urbain sur les zones U.

3.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les boisements concernés sont :

- Les grands massifs boisés de la commune : Forêt Notre Dame, bois des Berchères, bois St Martin, bois de la Garenne.
- Certains boisements inclus dans le tissu urbain.

IV. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE MODIFICATION ET LEURS JUSTIFICATIONS

4.1 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Un projet de ville durable**

La mise en œuvre de la révision générale n'aboutit pas à une refonte générale du PADD mais plutôt à son adaptation.

Celle-ci suit la prescription à l'origine de la révision générale et les contributions qui ont été faites lors des concertations publiques par les Pontellois-Combalusiens.

Celle-ci a été au cœur du projet de révision du PLU. Toutes les étapes d'avancement ont été concertées sous la forme de réunions plénières sur des thématiques transversales. Des réunions ont permis d'exposer le diagnostic, les orientations générales du PADD et des dispositions de zonage et de règlement qui en ont découlé.

Par ailleurs, une commission extra-municipale composée d'élus a été le lieu d'expertise particulière de synthèse et de débat.

Les orientations générales du PADD ont été débattues en conseil municipal le 17/12/09.

Les objectifs de la prescription étaient les suivants :

- Améliorer le cadre de vie en mettant en valeur les espaces naturels, en créant des espaces de convivialité et des espaces verts dans le tissu urbain.
- Favoriser la mise en place des constructions répondant aux normes de la Haute Qualité Environnementale.
- Redéfinir les conditions du renouvellement urbain pour favoriser la mixité sociale.
- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement.
- Adapter les règles du PLU à la réforme des autorisations d'urbanisme.
- Poursuivre le développement de l'activité économique.
- Prendre en compte l'environnement.

L'actualisation du diagnostic sur les aspects démographiques et sur le logement a montré que les perspectives définies dans le PLU 2006 étaient confirmées dans leur hypothèse moyenne. Après une période dite « pionnière » antérieure caractérisée par l'expansion de la ville, Pontault-Combault va atteindre ce point d'équilibre dans les années à venir.

Ce point d'équilibre est engagé sur la répartition des espaces territoriaux. La part du développement urbain tend à se renouveler sur la partie déjà urbanisée. En ce sens, l'orientation générale du PADD de « faire la ville sur la ville » est bien engagée.

À l'exception du terrain de moins de 1,56 ha qui passe en zone AUb et qui correspond à une friche agricole enclavée entre les zones d'activités et le bois des Berchères, la révision n'ouvre aucun espace naturel nouveau à l'urbanisation. Au contraire, les évolutions que ce soit dans le sens du maintien du renouvellement urbain ou de sa diminution ne s'exercent que sur des zones urbaines existantes. Dans ce sens, les grands équilibres entre espaces naturels et espaces à vocation

à être urbanisés ou renouvelés sont maintenus à Pontault-Combault. La préservation des grands espaces forestiers et naturels demeure assurée. L'agriculture retrouve désormais une place prépondérante dans les documents d'urbanisme réglementaire avec la réapparition d'une importante zone A sur le territoire à l'Est de la Francilienne.

La qualité des développements nouveaux, tout particulièrement au niveau du développement durable, est donc désormais prépondérante. Un nouveau projet de ville plus durable qui s'appuie sur le développement des liaisons douces, la requalification des espaces publics et un maintien du renouvellement urbain s'esquisse. Celui-ci va s'appuyer sur un travail à venir sur les déplacements internes à Pontault-Combault qui prévoit une réorganisation des circulations et des liaisons douces dans un cadre à nouveau concerté et qui permettra de mailler les équipements existants et futurs et de prendre en compte l'émergence des deux écoquartiers prévus rue des Prés Saint-Martin et rue Jean Moulin.

- **Vers un nouveau projet de ville : le développement des circulations douces et le maillage des lieux de convivialité**

Ces objectifs, qui figuraient dans la prescription d'élaboration du PLU, ont trouvé un écho auprès de la population et ont servi de fil conducteur pour envisager le projet de ville future. Celui-ci ne se fonde plus principalement sur un développement des axes urbains principaux Nord – Sud de Pontault-Combault que sont l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue de la République et l'avenue Charles Rouxel comme le prévoyait le PLU 2006 avec l'affirmation des zones UB. Le PLU met désormais en valeur plutôt le renforcement des polarités existantes au sein des quartiers, le développement des liaisons douces transversales et le renforcement des lieux de convivialité et des équipements existants.

Les capacités de renouvellement urbain le long des rues principales des zones UB sont diminuées, l'objectif étant de mieux maîtriser, dans le cadre du futur PLU, les possibilités de renouvellement urbain plus en rapport avec les possibilités de déplacements.

Une des réponses possibles face au problème de circulation est de proposer un autre mode de déplacement à l'échelle de la commune en reliant entre eux les principaux pôles d'intérêt et équipements par des liaisons douces sécurisées et en favorisant l'émergence de lieux de convivialité de proximité. Ceux-ci constitueront un ensemble de lieux de détente et de repos qui vont contribuer à l'amélioration générale de la qualité de vie à Pontault-Combault.

Le travail a consisté dans un premier temps à identifier ces nouveaux lieux de convivialité à créer : squares, espaces verts de qualité, éléments naturels d'exception, éléments patrimoniaux, espaces vacants susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements.

Dans un second temps, un maillage de ces pôles et lieux de convivialité par un réseau alternatif à la circulation automobile (sentes, pistes cyclables, espaces protégés) a été étudié. L'émergence de deux écoquartiers rue des Prés Saint-Martin et Pré Fusé – Jean Moulin a été évoquée.



Pontault - Combault . Diagnostic et propositions

• Un écoquartier à Pontault-Combault

Le développement d'un écoquartier sur Pontault-Combault a été évoqué lors d'une des réunions de concertation et a semblé soulever un vif intérêt autant auprès des représentants de la municipalité que des habitants qui souhaitent renouveler l'architecture des constructions futures tout en introduisant une démarche de « développement durable » et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Qu'entend-on par « écoquartier » ? Ce terme, attire la curiosité et suscite actuellement un réel engouement.

Celui-ci est une contraction qui regroupe l'écologie dans une approche de développement durable de l'aménagement et des constructions et la notion de quartier en tant que représentation d'un espace social où les habitants reprennent leur rôle d'acteurs.

Un projet d'écoquartier se devra donc de justifier d'une qualité significative au niveau des trois piliers qui fondent le développement durable : le pilier environnemental, le pilier économique et le pilier social.



- **Les 10 principes fondateurs du MEEDDAT**

Le MEEDDAT (Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire) utilise le terme d' « écoquartier » pour désigner tout projet pilote inscrit dans une approche de développement durable avec les dix principes fondateurs suivants :

1. Une façon globale et interactive de penser.
2. Une maîtrise de la croissance urbaine (implantation d'un écoquartier sur une friche ou dans une dent creuse pour éviter l'étalement urbain).
3. Une réorganisation des déplacements (un tissu urbain mixte réduisant les besoins de déplacements et favorable aux modes doux).
4. Une implantation de l'écoquartier en continuité avec l'urbanisation existante.
5. Une conception intégrant neuf principaux paramètres : création d'emplois ; modes de transports alternatifs ; écoconstruction ; protection des espaces naturels ; gouvernance participative ; choix énergétiques raisonnés ; systèmes alternatifs d'assainissement ; lutte contre les nuisances sonores ; prévention des risques.
6. Une densification générée par l'invention de nouvelles formes urbaines.
7. Une écoconstruction ou écorénovation prenant en compte les qualités urbaines, sociale, d'usage, environnementale et sanitaire, économique.
8. Une gouvernance partenariale et un management environnemental.
9. Une maîtrise d'ouvrage fédératrice pour le montage d'un écoquartier.
10. Une législation au service du projet (réglementation et documents d'urbanisme).

Les premiers éléments du diagnostic montrent que le quartier Saint-Martin présente des potentialités pour évoluer vers un écoquartier. L'élaboration du PLU peut être le moment de la mise en place des outils nécessaires.

- **Les orientations générales modifiées**

Les deux orientations générales qui fondaient le PADD restent inchangées :

- * *Organiser, améliorer et mieux gérer les espaces publics de toute nature (des aménagements aux espaces naturels)*
- * *Renouveler la Ville sur la Ville, pour satisfaire les besoins actuels et futurs*

Les orientations générales du PADD approuvé en date du 19 mai 2006 ne sont donc pas remises en cause. Elles sont confortées, améliorées ou précisées dans certains domaines. Elles sont par contre développées sur le volet renouvellement urbain dans le sens :

- d'une meilleure prise en compte de la qualité et de la diversité de l'habitat.
- de l'intégration dans les aménagements et les constructions futures des démarches de développement durable.
- de la diminution de consommation d'énergie et du recours à des modes de déplacements doux.

L'intégration d'une réflexion générale sur les circulations douces ainsi que l'émergence de nouveaux quartiers plus durables tel l'écoquartier pour le quartier du Pré Saint-Martin est désormais au cœur des corrections et modifications apportées au PADD.

4.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

Évolution de la zone UN

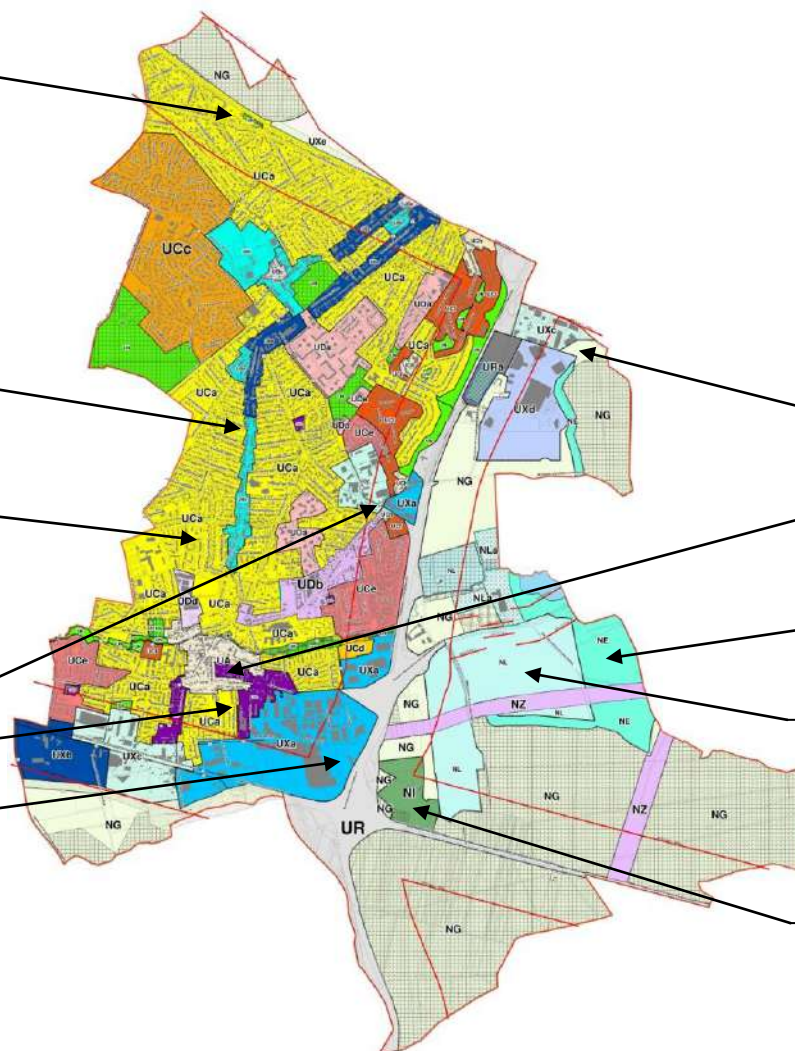
Évolution de la zone UB

Évolution de la zone UC (création d'un
périmètre des quartiers traditionnels)

Création de périmètres en application du
L 123-2a du Code de l'urbanisme

Évolution de la zone UD

Évolution de la zone UX



Ce document introduit les principales évolutions apportées au document graphique. Pour avoir une vision précise et exhaustive des modifications apportées au sein du territoire de Pontault-Combault, le lecteur est invité à ouvrir les documents graphiques de zonage antérieurs et modifiés joints au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Création de la zone AUb

Évolution de la zone UA

Création d'une zone A

Évolution de la zone N

Évolution des espaces boisés classés

4.2.1 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UA

- **Agrandissement de la zone UA**

- sur UCb : au niveau du cœur d'îlot compris entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération.
- sur UDD : sur la partie Nord de la rue du Four au niveau des « Sablières ». Cette partie de la rue composée de pavillons derrière un vieux mur réintègre la zone Ua.



La modification a pour but d'étendre la zone UA dite « vieux Pontault » sur les cœurs d'îlots attenants au bâti traditionnel de la rue Gilbert Rey et sur les maisons de ville réalisées le long de la rue du Four.

Le règlement UA avec sa bande de constructibilité et les règles spécifiques d'implantation et de hauteurs protège la morphologie traditionnelle ou de type traditionnelle composée de maisons basses.

Cet agrandissement de la zone va conforter le « vieux Pontault » et supprimer les risques de constructibilité trop importante autorisée antérieurement dans le cœur d'îlot rue Gilbert Rey qui aurait fait disparaître une part importante de la végétation et des jardins.



- **Diminution de la zone UA**

au profit de UCa sur l'extrémité Ouest de la rue de la Libération.

4.2.2 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UB

- **UBa**

Suppression du secteur de plan masse aux abords de la gare (zone UBc) qui intègre le zonage et le règlement UBa. Les opérations sont réalisées, elles correspondent aux corps de règle UBa du « quartier de la gare ».

- **UBb**

- Secteur abords quartier de la gare, zonage inchangé.
- Diminution du secteur UBb au profit de UCa ponctuellement au niveau des voies perpendiculaires avec l'avenue Charles Rouxel et le long de la rue du Prieuré.

Ces changements de zones, qui concernent des parcelles pavillonnaires, ont pour but de mieux traiter la transition entre UB et UC en déplaçant la limite entre les constructions plus importantes autorisées le long de l'avenue Charles Rouxel et celles plus basses et moins denses de la zone pavillonnaire générale de Pontault-Combault.

Le changement de zones complétera l'adaptation des règles UB qui tendent également à mieux prendre en compte la coexistence des deux morphologies autorisées (diminution de la hauteur, introduction d'une largeur maximale de pignons...).

La rue du Prieuré présentait une problématique particulière avec le risque de la formation d'îlot de type UB trop dense au cœur d'une desserte de type pavillonnaire qu'il fallait corriger. Cet îlot est désormais composé d'une part des terrains en UB et l'autre en UC afin de ménager la transition de zone dans l'îlot même plutôt qu'au niveau de la desserte de la rue du Prieuré.

- **UBc**

Secteur spécifique de plan de masse le long de l'avenue de la République, inchangé.



4.2.3 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UC

- **Agrandissement du secteur UCa**

- ✓ Sur UBb : sur les voies transversales à l'avenue Charles Rouxel et sur la rue du Prieuré.
Justification évoquée précédemment afin d'établir de meilleures conditions de coexistence des deux zones UB et UC.
- ✓ Sur UCb : rue des Roitelets, rue Lucien Brunet, avenue des Marguerites sur les anciens terrains des Restaurants du Cœur sur lesquels ont été réalisés des logements sociaux, rue de la Libération et rue Gilbert Rey pour partie.
- ✓ Sur UDb en partie centrale et en partie Ouest de la rue des Berchères.
- ✓ Sur UDD : le long de l'avenue Jean Moulin.
- ✓ Sur UN : passage des terrains anciennement UN en UCa le long de la voie ferrée qui appartient au RFF (Réseau Ferré de France) et qui a fait la demande de modification de zonage.

La modification a pour but de réintégrer tous ces terrains dans le secteur pavillonnaire général de Pontault-Combault UCa afin de répondre à l'objectif principal de la révision générale de mieux protéger les quartiers pavillonnaires existants, objectif qui a été largement conforté et partagé par la population lors des réunions de concertation et figure aux orientations générales du PADD.

Cette diminution des possibilités de renouvellement urbain va forcément diminuer les possibilités de nombre de logements sur Pontault-Combault. Toutefois, sur ces quartiers pavillonnaires, le renouvellement autorisé antérieurement lors de l'approbation du PLU 2006 a été jugé excessif. Il convenait de revenir sur ces secteurs à une situation stabilisée. Pour répondre aux exigences de développement de logements fixées par l'État, les possibilités de renouvellement urbain sont par ailleurs maintenues le long des grands axes même s'ils sont également désormais plus modérés.

Partie Ouest de la rue des Berchères



- **UCb**

Diminution du secteur UCb au profit de UA et UCa (voir justifications extension UA et UCa).

Diminution UCb vers UDb rue Victor Hugo extrémité Nord Est.

Cette modification intègre un secteur récent achevé en UDb dont le règlement mixte est plus adapté.

Le travail sur la rue de la Libération a abouti à la fois à une diminution importante de l'emprise du secteur UCb et à une refonte d'une partie du règlement pour mieux intégrer les possibilités d'évolution souhaitées et autorisées par le règlement UCb. L'emprise du secteur UCb a été réduite tout le long de la rue Gilbert Rey où les terrains sont restitués en secteur pavillonnaire UCa.

Le secteur UCb est supprimé en cœur d'îlot entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération au profit de l'extension de la zone UA « vieux Pontault ». Elle est supprimée sur toute la partie Sud de la rue de la Libération où les constructions à dominante pavillonnaire réintègrent le secteur UCa pavillonnaire.

L'emprise UCb n'est conservée que sur la façade Nord de la rue de la Libération dans une emprise limitée comprise entre les rues Gilbert Rey et Debaune.

Cette partie de la rue qui fait face pour partie à la zone d'activités UXa et à la zone pavillonnaire se compose d'une alternance de grands terrains disposant d'une largeur de façade et d'une profondeur de terrain importantes avec quelques terrains occupés par des habitations traditionnelles. Le maintien du règlement UCb sur cette partie de la rue a pour but de permettre, à terme, son évolution sous la forme d'un bâti ne dépassant pas R+2+C dégagé de toutes les mitoyennetés afin de maintenir des perméabilités et des transparences visuelles sur le cœur d'îlot boisé depuis la rue.

L'emprise autorisée des constructions est limitée sur une profondeur ne pouvant excéder 25 m avec un retrait obligatoire sur rue.

Ce règlement va conduire à une alternance de constructions aérée entre elles qui ne s'appuient pas sur les constructions existantes. De ce fait, la coexistence de typologies anciennes et récentes sera maîtrisée.

Cette partie de la rue pourra devenir une entrée de ville significative et pourra compléter le programme de requalification de la voirie envisagé en PADD.



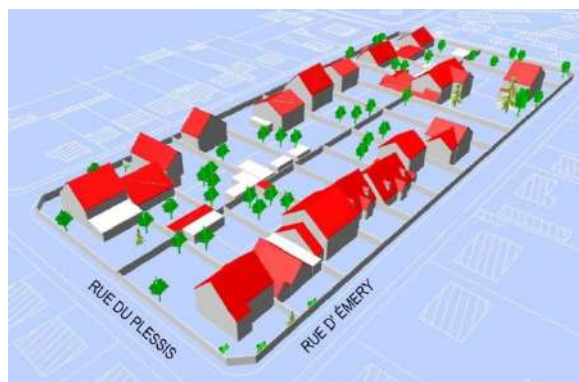
- **UCc** : quartiers bois Lacroix, village anglais, secteur inchangé.
- **UCd** : quartier clos Amélie, secteur inchangé.
- **UCe** : quartier des Hantes, Fériel et Berchères Sud, secteur inchangé.
- **UCf** : quartier Berchères Nord, inchangé.
- **UCh** : suppression du secteur UCh au profit du secteur UDa car mieux adapté pour ces quartiers qui sont achevés. Désormais, la hauteur autorisée en UDa sera moins haute qu'antérieurement en UCh. Les localisations correspondent aux quartiers rue des Tilleuls et rue des Berchères face au lycée.

- **Mise en place de périmètre de délimitation des quartiers pavillonnaires traditionnels au sein de la zone UCa**

Les quartiers du Val du Muguet et du Bouquet sont désormais considérés comme représentant des quartiers traditionnels pavillonnaires de Pontault-Combault avec une morphologie urbaine spécifique issue de tracés de lotissement de l'entre-deux guerres sur des parcelles de taille homogène. Cette morphologie est constituée d'îlots comprenant des pavillons en retrait de la rue et des jardins en cœur d'îlot.

Si les pavillons ne constituent pas en eux-mêmes des patrimoines individuels spécifiques, les habitants considèrent leur quartier comme une forme urbaine générale traditionnelle qu'il convient de préserver, notamment vis-à-vis de division excessive des parcelles qui peut conduire à la formation d'un front bâti sur rue et à la disparition des continuités végétales depuis la rue jusqu'au jardin des cœurs d'îlots.

À cette fin de préservation, dans les périmètres qui concernent le quartier du Bouquet et du Val du Muguet, des tailles minimales de terrains sont rétablies pour permettre le dépôt de permis de construire nouveaux.



Vue aérienne du Val du Muguet après la guerre



*L'actuel rond-point Salvador Allende et l'actuelle cité des Prés Saint-Martin
Pontault-Combault de Bernard Huchet*

4.2.4 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UD

- **UDa**

- Extension du secteur UDa sur les quatre localisations UCh quartier rue des Tilleuls (voir justification au UCh).
- Autres quartiers UDa : Charmilles, OPDHLM, picasso, Gaspard Monge, inchangés.

- **UDb**

Diminution des secteurs UDb au profit du secteur UCa sur la partie centrale et la partie Nord Ouest de la rue des Berchères.

Ces deux parties de la rue sont encore pavillonnaires, leur passage en UCa permettra de rétablir la possibilité du maintien de la continuité pavillonnaire dans cette partie de la rue des Berchères.

Cet objectif répond aux orientations du PADD de protection des quartiers pavillonnaires qui ont été largement plébiscités par les habitants lors des concertations (voir justifications extension de la zone UCa).



- **UDc**

Secteur inchangé.

- **UDd**

Diminution du secteur UDd de la rue Jean Moulin au profit du secteur UCa.

Cette modification consiste à rétablir dans la zone pavillonnaire générale les pavillons qui existent rue Jean Moulin.

- **Mise en place de périmètre de délimitation au sein du secteur UDb des terrains où la vocation d'activités économiques est renforcée**

Le règlement UD dit « mixte » permet la mutabilité des activités vers une occupation résidentielle. Sur les secteurs concernés par cette délimitation l'habitat est limité pour maintenir les activités existantes qui sont dynamiques.



4.2.5 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UX

- **UXa**

Diminution du secteur UXa au profit de UXc place de l'appel du 18 juin. Le passage en UXc est destiné à conforter les activités économiques autres que les grandes surfaces commerciales qui ne sont pas souhaitées sur cette entrée de ville.

Le règlement UXa favorise les grandes implantations commerciales qui ne sont pas souhaitées à cet endroit du fait de la proximité de quartiers désormais résidentiels et des problèmes de circulation que cela pourrait entraîner. Par ailleurs, le territoire de Pontault-Combault dispose de surfaces importantes où l'activité de grande distribution est de fait autorisée par l'absence de limitation de taille des surfaces commerciales.



- **UXb**

Secteur inchangé.

- **UXc**

Augmentation du secteur UXc sur UXa place de l'appel du 18 juin (voir justificatif évoqué précédemment).
Autres quartiers UXc le long de la RD 604 et de la ZAC du Pré des Aulnes inchangés.

- **UXd**

Ce secteur correspond au parc d'activités de Pontillault à l'Est de la Francilienne.
Secteur inchangé.

- **UXe**

Ce secteur correspond à la ZAE de Paris-Est en limite de commune d'Émerainville.
Secteur inchangé.



4.2.6 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UN

Diminution ponctuelle de la zone UN au profit de UCa sur les terrains appartenant au RFF (Réseau Ferré Français) à la demande du RFF.

Le RFF ne souhaite pas conserver ces terrains, il est donc proposé que ceux-ci réintègrent la zone pavillonnaire générale UCa de Pontault-Combault.



4.2.7 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE UR

UR et URa inchangés.

4.2.8 CRÉATION D'UNE ZONE AU

- **AUb**

Une zone AU avec un secteur AUb est créée dans le PLU de Pontault-Combault afin de permettre le développement de l'activité économique dans la continuité des zones d'activités des Arpents et du Pontillault.

Ce secteur AUb représente 1,56 ha et vient se substituer à une partie de la zone antérieurement NG.

Cette modification a pour but de répondre au développement économique qui figure aux orientations générales du PADD.

Cette zone d'urbanisation future sur une ancienne friche agricole enclavée dispose d'un règlement qui assujetti sa constructibilité à un équipement préalable. De ce fait, un emplacement réservé pour voirie figure sur une partie des territoires de la zone.

Ce terrain est contigu aux lisières du bois des Berchères à l'Est.

Afin d'établir une transition satisfaisante entre cet espace boisé classé et les possibilités de construction futures, une partie importante du terrain est maintenue en zone désormais N au PLU.



4.2.9 CRÉATION D'UNE ZONE A

• Zone A

Le zonage des terrains agricoles anciennement NC au POS de la ville a disparu lors de l'élaboration du PLU en 2006 au profit des zones naturelles NG, NL, NZ et NE.

Ce classement antérieurement zone N qui n'interdisait pas l'activité agricole traduisait, par contre, une orientation, à terme, plus récréative et paysagère des espaces concernés avec notamment le projet d'un grand parc récréatif dit « parc des cerisiers » sur toutes les terres agricoles en appui sur la garenne de Pontillault (terrains longeant la RD21 en face du Nautil).

Ce projet de parc récréatif des Cerisiers ne figure plus désormais dans les objectifs communaux.

Les orientations générales du PADD réaffectent désormais une place prépondérante à l'agriculture sur le territoire de Pontault-Combault qui se traduit par un retour des principaux espaces agricoles en zone A.

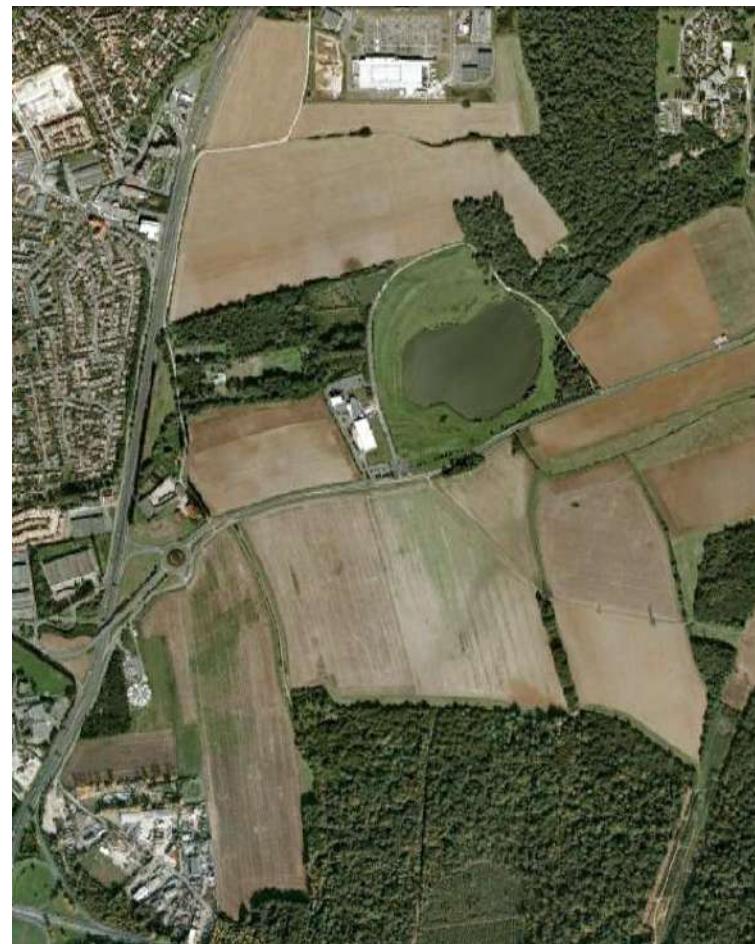
Il s'agit :

- Des terrains de part et d'autre du domaine de Pontillault antérieurement NG.
- Des terrains au Sud de la RD21 antérieurement NL, NG et NZ.

Des espaces agricoles restent toutefois en zone N au Sud de la RD604 (anciennement N4) et au pourtour de la ZAE de Pontillault car la zone N est mieux adaptée à ces secteurs agricoles désormais très enclavés (voir justificatifs aux évolutions de la zone N) sur ces terrains, qui ont un exploitant unique, situés au niveau de la ferme d'exploitation agricole de Pontillault (à la jonction de la RD21 et de la Francilienne). Ces terrains font partie d'une exploitation agricole beaucoup plus importante qui, avec les terrains situés sur Roissy-en-Brie, représentent plus de 200 hectares.

Le PLU pérennise donc cette activité économique et ce mode d'occupation des sols spécifique dont la richesse apparaît désormais comme prépondérante. Le développement dans le long terme d'une activité agricole dite de « proximité » plus en rapport avec la situation périurbaine des exploitations a été évoqué avec l'agriculteur qui est également le représentant de la Chambre d'agriculture. Les terrains sont, pour l'instant, dévolus à une activité agricole de type intensive.

À terme, des évolutions pourraient être envisagées vers d'autres exploitations maraîchères, fruitières... dont l'exploitant pourrait trouver des débouchés plus locaux auprès des populations des deux communes qui à elles deux représentent plus de 50 000 habitants.



4.2.10 ÉVOLUTION AU SEIN DE LA ZONE N

- **Suppression des zones NG, NZ et NE au profit des zones A agricoles et N naturelles**

Ces modifications de délimitation des zones sont en lien avec la modification du règlement.

Elles ont pour objectif de répondre aux orientations générales du PADD :

- d'une part de rétablissement de la zone agricole A à Pontault-Combault sur les grandes exploitations agricoles qui disposaient antérieurement d'un zonage N naturel.
- et d'autre part du maintien d'une grande zone naturelle N avec un règlement plus homogène, soit sur les espaces naturels comme les bois et forêts, soit sur les espaces agricoles qui ont une situation différente du fait de leur enclavement comme les terrains agricoles aux abords de la ZAE de Pontillault ou les terrains au Sud de la RD604 en appui de la forêt Notre Dame.

Au sein de la zone N et de secteurs spécifiques, les possibilités de constructibilité et des secteurs de constructibilité limites sont prévus soit au travers des articles du règlement N, soit au sein des secteurs spécifiques NI et NLa existants qui ont été reconduits à l'occasion de la révision générale.

- **Zone NLa**

Diminution de la zone NLa au profit de la zone N sur une emprise de terrain appartenant à la Communauté d'Agglomérations de la Brie Francilienne à l'Est du domaine de Pontillault.

Ces terrains étaient antérieurement destinés à des occupations de sport et de loisirs. Ils réintègrent la zone N pour rétablir la continuité des espaces naturels existants le long du Morbras sur le domaine de Pontillault vers les terrains de l'étang du Coq à cheval sur les communes de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie et pour établir une liaison naturelle qui accompagne le ru du Morbras jusqu'au bois des Berchères.

Rue Jean Cocteau

- **Zone NI**

Agrandissement très limité de la zone NI sur une partie Sud Est (partie centrale le long de la rue Jean Cocteau.

Cette modification prend mieux en compte la réalité des constructions de cette zone d'activités économique dite « de fait ».

Par ailleurs, la protection des espaces boisés classés a été étendue sur la zone NI dans toute sa partie Sud le long de la RN4.



4.2.11 ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

La révision générale a été l'occasion, conformément aux orientations générales du PADD, de confirmer et reconduire les protections prévues au titre de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme sur les grands massifs forestiers, les bois et les zones naturelles longeant le Morbras.

Les modifications apportées restent très ponctuelles et de faibles surfaces, l'augmentation des surfaces en EBC est plus importante que la diminution opérée qui n'affecte qu'un seul terrain le long de la SNCF.

- **Suppression de l'espace boisé classé sur les terrains RFF**

À la demande du RFF, il est procédé à la suppression de la trame EBC sur la bande longeant la voie ferrée en partie Sud et sur un terrain également le long de la voie ferrée antérieurement en zone N qui passera en UCa lors de la révision.

Cette modification est effectuée à la demande du RFF qui d'une part est gêné pour l'exploitation de ses lignes ferrées par la trame EBC aux abords des voies et d'autre part pour pouvoir se désengager, dans le cadre de la gestion financière des propriétés RFF, de ce terrain qui est rétabli en zone UCa.

- **Augmentation de l'espace boisé classé en zone NI**

La protection EBC est agrandie tout le long de la RN4 sur des terrains de la zone « de fait » de la rue Jean Cocteau afin de constituer un écran végétal sur le plan paysager sur cette entrée de ville significative pour Pontault-Combault.

- **Augmentation de l'espace boisé classé en zone N aux abords de la déchèterie**

Cette augmentation de l'EBC a pour but de protéger la végétation qui constitue un écran paysager long de la RN 104 au droit de la déchèterie.

- **Création d'un espace boisé classé rue Gilbert Rey**

Il s'agit de protéger les espaces restés naturels en cœur d'îlot sur cette partie du coteau qui marque une rupture entre la rue de la Libération et la rue Gilbert Rey. Ces espaces sont actuellement végétalisés et boisés. Ils représentent un patrimoine paysager et écologique à l'échelle du quartier dont la pérennité doit être assurée.



de

4.2.12 PÉRIMÈTRES PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L123-2A DU CODE DE L'URBANISME

Mise en place d'un périmètre en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme :

- Sur une partie du quartier des Prés Saint-Martin.



Art. L. 123-2

Dans les zones urbaines « ou à urbaniser », le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) *À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension des constructions existantes sont toutefois autorisées.*

La mise en place de ces périmètres correspond au projet d'écoquartier du Pré Saint-Martin figurant aux orientations générales du PADD que la ville souhaite développer dans une étape nouvelle à l'issue de l'approbation de la révision générale du PLU.

Ce périmètre concerne un quartier actuellement occupé principalement par des activités économiques dont les acteurs, pour la plupart, souhaitent se délocaliser sur d'autres secteurs et libérer ainsi des emprises foncières qu'ils envisagent de valoriser.

L'analyse du site concerné a montré que le confortement économique des terrains à travers un règlement restrictif n'était pas adapté. Les entreprises présentes sont soit déjà désinvesties soit en voie de désinvestissement. Il n'est pas envisageable, pour répondre aux souhaits des habitants, de rétablir ces terrains en zone UCa pavillonnaire du fait de la charge des démolitions et du coût déjà trop important des terrains, une faible destination conduisant à la création de friches industrielles. Par ailleurs, le diagnostic sur la mise en œuvre d'un projet de ville plus durable a mis en évidence la situation stratégique de ces terrains soit en

entrée de ville soit au cœur de quartiers résidentiels. Il convient donc de maintenir leur mutabilité. La municipalité utilise donc dans cet objet les possibilités apportées par l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

La ville souhaite donc maîtriser, dans un cadre à nouveau concerté avec sa population, ces évolutions futures. Elle se dote au PLU d'un outil défini dans ce sens qui va lui permettre d'élaborer son projet sur une durée limitée à 5 ans.

Si celui-ci n'aboutit pas au bout de 5 ans à compter de l'approbation de la modification, le périmètre d'attente deviendra alors sans objet.

Le règlement de la zone UD est donc modifié au niveau du secteur UDa pour ne pas permettre dans une durée de 5 ans une transformation substantielle et irréversible des installations et des constructions qui rendraient impossible la mise en œuvre d'un aménagement global futur.

La modification intègre toutefois les conditions du maintien des activités économiques existantes qui doivent pouvoir continuer de trouver des capacités d'évolution de leur cadre bâti néanmoins limité. Les surfaces des constructions restent donc autorisées, mais leur surface est limitée.



4.2.13 MODIFICATION DES SECTEURS DITS DE PLAN DE MASSE (SPM)

- **Suppression du SPM2 gare en UBc**

Les évolutions déterminées par le secteur de plan de masse sont achevées.

Les terrains qui étaient concernés par le secteur de plan de masse réintègrent les dispositions du corps de règlement UBa.

- **Suppression des emplacements réservés suivants**

- *N°4 : création d'un espace vert lié aux établissements scolaires*
- *N°16 : création d'un parking rue du Duc de Dantzig.*

La réalisation d'un parking de taille trop modeste n'apparaît plus d'opportunité au regard du coût d'acquisition et des travaux d'aménagement à réaliser.

- **Modification d'emplacements réservés existants**

- *N°14 : création de piste cyclable, stationnements, trottoirs et plantations en bordure de la RD604.*

Diminution de l'emprise prévue sur la partie Nord de la RD604 qui est ramenée à 6,00 m à l'identique de l'emplacement prévu en partie Sud prévue également pour élargissement.

- **Emplacements réservés nouveaux**

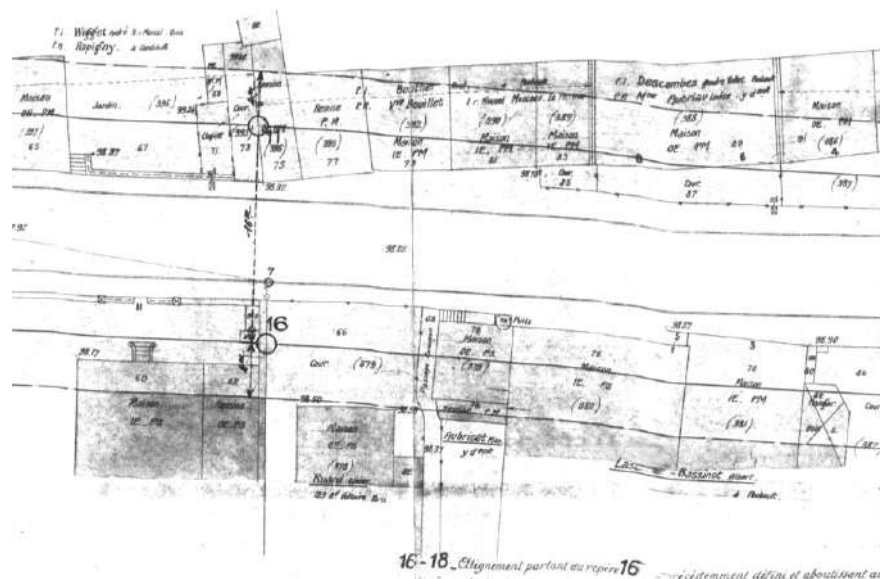
- *N° 30 : équipements de services, parcelle AI 179, 91 avenue de la République.*
- *N°31 : équipement service administratif, parcelles AL 182 et 181, 95 avenue de la République.*

Ces emplacements sont destinés à permettre la réalisation d'équipements au profit de la commune. Ils sont justifiés au regard de l'augmentation de la population, donc des besoins en équipements, et au regard de leur localisation dans la zone urbaine de la commune.

- N°32 : *élargissement de la rue de la Libération.*

La rue de la Libération fait partie de voies structurantes de la commune.

Antérieurement route départementale, elle était frappée d'alignement sur toute sa longueur. Cette rue est désormais une des entrées de ville depuis la RN104.



Extrait du plan d'alignement à 16 m datant de 1947. Seule la partie Sud de la voie reste frappée d'alignement avec la création d'un emplacement réservé au profit de la commune.

Elle est empruntée par les transports en commun collectifs et, de ce fait, son élargissement, même ponctuel, reste nécessaire pour permettre le passage à la fois de la circulation, des piétons, des transports en commun et des cycles souhaité aux orientations générales du PADD.

Actuellement, des aménagements de transition ont été réalisés avec alternance du passage de la circulation de part et d'autre.

L'aménagement de la rue de la Libération fait partie des orientations générales du PADD. Lors des concertations, les habitants ont montré leur souhait de voir se réaliser sur cette voie un « espace partagé » en zone 30, en tout cas un espace où la circulation sera apaisée, plutôt que de transformer celle-ci en « axe de passage ».

De ce fait, l'alignement initial de 16 m de large sur toute la longueur de la voie n'est pas reconduit, jugé exorbitant au regard des destructions qu'il implique au niveau du bâti. L'emplacement réservé est toutefois conservé dans les secteurs actuellement dangereux et sur les parties ayant déjà fait l'objet de sa prise en compte par les nouveaux acquéreurs (partie Sud de la voie).

Afin de préciser le contour du nouvel emplacement réservé, un document graphique particulier lui est consacré dans le PLU.

- N°33 : *Prolongement de la rue du Luxembourg.*

Cette rue fait partie de la ZAE de Pontillault.

Son prolongement est destiné à desservir la nouvelle zone AUb prévue au PLU conformément aux objectifs de développement économique figurant aux orientations générales du PADD.

- N°34 : *création d'un équipement sportif et de parking rue de la Libération.*

Ce nouvel emplacement pour équipement sportif et parking est destiné à rééquilibrer l'offre en équipements le long de la rue Lucien Brunet ou sur cette partie du territoire communal.

La situation de ce nouvel emplacement est justifiée par la présence à proximité du collège, du vieux Pontault avec aménagements récents et les évolutions apportées sur le quartier des Hantes et la rue Lucien Brunet qui ont généré une population nouvelle.

L'activité actuelle de vente et transports de terre exercée sur le territoire concerné s'avère de plus en plus problématique avec l'environnement résidentiel.



- N°35 : *création d'un espace vert, parcelle AW 241.*

Ce terrain correspond à la résurgence de la source du Gravier que le PLU prévoit de protéger comme richesse naturelle.

- N°36 : création d'un parc sur les terrains dits « Colorissimo ».

Ce terrain est à proximité du périmètre d'attente de projet en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU prévoit d'ores et déjà de réserver des terrains pour créer des espaces verts et des parcs. Son aménagement sera abordé lors de l'élaboration du projet global d'écoquartier.

- Les autres emplacements réservés restent inchangés.

4.3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

4.3.1 MODIFICATIONS TRANSVERSALES APPORTÉES À L'ENSEMBLE DU RÈGLEMENT

- **Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – Zones UA, UB, UC, UD**

Introduction d'une obligation de réaliser des logements sociaux suivant des seuils de constructibilité des permis de construire.

Le nombre exigible de logements sociaux est modulé suivant la taille des opérations : il est de 30% de logements sociaux pour les opérations comprenant de 20 à 49 logements et 50% à partir de 50 logements.

Cette disposition répond aux exigences de la loi SRU sur le seuil de 20% de logements sociaux exigibles par commune.

L'objectif de rééquilibrage du déficit des logements sociaux fait également parti des orientations générales du PADD. Cet objectif a obtenu également l'assentiment de la population lors des concertations publiques.

Les deux seuils institués sont en cohérence avec les problématiques de gestion du parc social.

Il n'est pas imposé de logements sociaux pour les immeubles de moins de 20 logements pour ne pas bloquer la dynamique des petites opérations d'initiative privée qui constituent une part importante du renouvellement urbain à Pontault-Combault et qui s'avérerait trop complexe vis-à-vis de la gestion des bailleurs sociaux.

- **Article 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public – toutes zones U**

Redéfinition des conditions d'accès suivant la rédaction du Code de l'Urbanisme.

- **Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – toutes zones U**

Intégration du tri sélectif dans les constructions et installations afin de répondre aux objectifs de développement durable liés à la collecte et au tri en amont des déchets ménagers.

- **Article UA 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement – toutes zones U**

- Modifications des règles de stationnement pour les constructions à usage hôtelier ou de restauration.

Les dispositions sont légèrement assouplies avec une exigence de stationnement rapportée à la SHON moins importante pour les restaurants et avec la suppression d'une référence à la SHON pour les hôtels (la règle principale étant 1 place / chambre).

Le règlement antérieur bloquait les possibilités de création hôtelière et de restaurant dans la zone urbaine générale de Pontault-Combault, notamment près de la gare et favorisait, de ce fait, plutôt une implantation hôtelière et de restaurant dans les zones d'activités à l'écart des quartiers habités.

- Introduction de règles de stationnement pour les lieux de cultes et salle de réunion.

Ces activités étaient assimilées aux salles de jeux, dancings... dans le règlement antérieur. Elles disposent désormais d'une réglementation qui leur est propre en matière de stationnement.

- **Modifications apportées aux définitions**

- Hauteurs : conditions de mesure

Des schémas permettent de déterminer le calcul des hauteurs de faîtage et de façade suivant les types de toiture envisagées.

- **Maintien en vigueur de la gestion des droits à bâtir sur l'ensemble des zones disposant d'un COS**

- **Remise en vigueur du permis de démolir préalable en zone UA et UC sur l'ensemble du territoire**

Les tableaux ci-après présentent par zone les modifications des règles spécifiques ; les modifications transversales concernant l'ensemble de la zone U sont présentées préalablement.

4.3.2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT UA

Les modifications apportées ont pour but de renforcer les dispositions réglementaires de protection du « vieux Pontault ».

Dans ce sens, les modifications du règlement UA accompagnent l'extension de la zone UA sur les cœurs d'îlots entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération qui était antérieurement en UCb afin de mieux protéger à la fois la forme urbaine spécifique du « vieux Pontault », village Briard, et les espaces non bâtis de cœur d'îlots qui sont le plus souvent des jardins en prolongement des maisons de la rue Gilbert Rey.

Le règlement est également modifié pour être plus près des morphologies traditionnelles avec une diminution de la hauteur de faîtage, une limitation de la largeur des pignons des constructions principales en mitoyenneté et l'incitation à construire de limite à limite à l'alignement afin de reconstituer la rue traditionnelle.

Les voies nouvelles sont désormais interdites afin de ne pas déstructurer les cœurs d'îlots existants.

Les murs anciens sont mieux protégés.



Article	Modification	Justification
UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	L'aménagement de voiries est autorisé dans la mesure où la voie existe déjà.	Cette disposition est destinée à limiter la création de dessertes nouvelles en cœur d'îlot afin de préserver les jardins et espaces actuels en tant qu'espaces paysagers, naturels et peu aménagés.
UA 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)	Suppression des conditions de desserte et longueur de voies minimales communes à l'ensemble du règlement.	Cette disposition suit la modification apportée au UA pour limiter la création de dessertes nouvelles en cœur d'îlots.
UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Suppression de la contrainte de largeur maximale de parcelle sur rue pour construire de limite à limite. Introduction d'une largeur maximale des pignons implantés en limite : 10 m.	Le centre ancien est constitué de maisons en ordre continu, en cas de regroupement de parcelle, le règlement antérieur conduisait à ménager des ruptures « artificielles » dans la morphologie du bâti le long des rues. Le centre ancien est constitué de maisons d'une épaisseur moyenne de 8 m sur rue. Cette disposition réglementaire nouvelle est destinée à préserver une morphologie étroite des constructions qui correspond à celle existante. Une épaisseur de 10 m

		pour les constructions principales est suffisante pour prendre en compte les problématiques nouvelles d'isolation et d'accessibilité. Les constructeurs seront contraints de réaliser des appartements « traversants » sur rue et jardin plutôt que mono-orientés avec un couloir commun.
UA9 Emprise au sol des constructions	Augmentation de l'emprise autorisée qui passe de 50% à 60%.	Du fait du caractère traditionnel du centre ancien, de nombreuses parcelles comprennent des constructions qui ont des emprises au sol importantes : parcelles d'angle, parcelle peu profondes... En cas de mutation, le règlement doit permettre de reconstituer le front du bâti et cela justifie donc cette légère augmentation de l'emprise au sol.
UA10 Hauteur maximale des constructions	Modification de la hauteur de faîtage qui est ramenée de 12 m à 9 m.	La hauteur de façade antérieure de 12 m conduisait à une hauteur totale trop importante au regard des maisons existantes à 9 m. Cette hauteur était justifiée du fait des largeurs importantes autorisées de fait en pignon qui, avec l'obligation de réaliser des toitures avec des pentes minimales de 35° nécessitaient une hauteur totale plus importante. Cette disposition s'est, par ailleurs, traduite par des propositions de permis de construire comprenant des maisons à R + 1 + combles de deux étages habitables, soit R+3 ; ce qui n'était pas compatible avec l'habitat alentour traditionnel.
UA11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Renforcement de la protection des clôtures sur rue et possibilité de créer des toitures végétalisées sur les annexes.	Mesure destinée à protéger les murs existants. Mesure destinée à développer la végétation dans les parcelles.

4.3.3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT UB

Les modifications apportées au règlement viennent en complément des évolutions du zonage afin de mieux maîtriser les possibilités de constructibilité autorisées le long des axes structurants des avenues Charles Rouxel, Général de Gaulle et de la République.

La constructibilité autorisée est diminuée d'environ 30% par rapport au règlement du PLU 2006. Le rapport avec le secteur UC contigu est mieux adapté et une architecture plus diversifiée est désormais autorisée.

Les constructions à travers le règlement nouveau peuvent proposer des architectures plus ouvertes et répondant mieux aux problématiques de développement durable ou continues de construction des « mansarts », qui ne sont pas interdits.

Les exigences de renouvellement urbain sont donc maintenues sur les axes centraux de la ville afin de continuer de proposer des logements nouveaux à la population ; toutefois la diminution souhaitée de ces possibilités de renouvellement est bien traduite au règlement.

Ces modifications, qui répondent à un des objectifs principaux de la révision générale porté au PADD, se traduisent pour tous les secteurs, à l'exception du quartier de la gare, par une diminution des hauteurs de constructions autorisées, l'introduction d'une largeur maximale des pignons implantés sur les limites séparatives, une diminution des emprises au sol autorisées, une augmentation de la proportion des espaces devant être végétalisés et la réintroduction du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui avait été abandonnés lors de l'élaboration du PLU 2006.

L'article UB11 est modifié afin de permettre une diversité architecturale plus importante qui était de fait restreinte au niveau des toitures avec l'obligation de prévoir des pentes comprises entre 35° et 45° et qui a conduit à un emploi trop systématique des toitures Mansart avec parfois deux étages en comble dont 1 éclairé par des châssis de toits presque horizontaux.

Le règlement n'interdit pas le Mansart en UB mais ouvre des possibilités nouvelles avec une architecture plus ouverte où les terrasses pourront être intégrées dans le prolongement de l'habitat.

Les effets du nouveau règlement vont donc se traduire par le maintien d'une constructibilité de centre ville mais moins importante et moins massive qu'antérieurement, plus aérée dans les cœurs d'îlots et plus diversifiée dans son architecture à la fois sur rue et sur cœur d'îlot.



Article	Modification	Justification
Chapitre d'introduction de la zone UB	Le règlement distingue désormais un secteur au sein du pôle gare.	Cette distinction a pour but de préciser le secteur où les règles antérieures sont maintenues a contrario des autres secteurs de la zone UB où elles évoluent pour diminuer et mieux encadre les possibilités de construction. En effet, le quartier de la gare doit conserver ses possibilités de constructibilité importante du fait de sa situation de pôle de convergence des transports en commun.
UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Remplacement de l'appellation « Pontault 2000 » par « Centre commercial des Prés Saint-Martin ».	Cette opération qui figurait aux orientations générales du PLU 2006 est aboutie et a été rebaptisée.
UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Modification des conditions d'implantation en limite séparative en secteur UBa avec obligation de prévoir le recul des constructions suivant le retrait (D). Remplacement du nom « Pontault 2000 » par « Centre commercial des Prés Saint-Martin ». Introduction d'une largeur des pignons ou façades des constructions maximum de 15 m si implantation sur la limite séparative.	La modification garantit désormais sur les parcelles peu profondes le maintien d'un recul des constructions même dans les emprises de la bande de 20 m. Justification idem UB6. Cette règle est destinée à limiter les volumes trop importants que le règlement antérieur autorisait en mitoyenneté. Les constructions sont allés jusqu'à des épaisseurs pouvant atteindre 20 m avec des appartements comprenant de nombreuses pièces intérieures aveugles (sans fenêtre) ou éclairés par des jours de souffrance et surtout des immeubles trop épais qui dépassaient des immeubles existants et masquaient la lumière et l'ensoleillement sur les cœurs d'îlots ou les parcelles voisines. Si les épaisseurs dépassant 15 m peuvent correspondre aux immeubles des grands centres villes, une largeur de 15 m est plus adaptée pour les voies structurantes de Pontault-Combault qui sont entourées par les quartiers pavillonnaires UCa. Les constructeurs pourront continuer de réaliser des collectifs intégrant toutes les contraintes

		d'épaisseurs, d'isolation, d'accessibilité... tout en réalisant une morphologie plus aérée et moins massive.
UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Remplacement du nom « Pontault 2000 » par « Centre commercial des Prés Saint-Martin ».	Justification idem UB6.
UB9 Emprise au sol des constructions	Diminution des emprises au sol autorisées dans les secteurs UBa et UBb, autres que le quartier gare, qui passe de 60% à 50% en UBa et de 50% à 40% en UBb.	Cette diminution des emprises au sol autorisées est destinée à maintenir des cœurs d'îlots plus aérés avec une végétalisation plus importante et des cours ou des jardins plus importants. Cette diminution ne bloque par les constructeurs.
UB10 Hauteur maximale des constructions	Diminution de la hauteur autorisée en UBa qui passe de 15 m au faîtage à 12 m soit une baisse d'un étage de 3 m (sauf périmètre défini aux abords de la gare qui est inchangé) et introduction des notions de hauteur façade et faîtage. Diminution de 0,50 m en UBb de la hauteur de façade avec possibilité d'un maintien à 10 m si le rez-de-chaussée est destiné à des activités.	La diminution de la hauteur en UBa représente 1 étage plein soit R+2+C au lieu de R+3+C antérieurement. Cette diminution est destinée à limiter la constructibilité en cohérence avec les autres règles modifiées. La diminution en UBb est plus ponctuelle et le règlement laisse une possibilité d'augmentation de 0,50 m pour les deux secteurs pour favoriser l'activité et les commerces à rez-de-chaussée pour traduire les orientations générales du PADD de mixité fonctionnelle le long des principaux axes urbains existants.
UB11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Les pentes de toit autorisées sont ramenées à 15° minimum au lieu de 35° minimum et 45° maximum avec 85° pour les Mansart.	Cette modification est destinée à favoriser, dans des hauteurs identiques, une architecture qui pourra ne plus être systématiquement celle des immeubles à toitures Mansart qui résultent le plus souvent, non pas d'un choix esthétique, mais d'une possibilité d'augmentation de la SHON avec un voire deux niveaux engagés dans le comble avec 100% des planchers dits utiles, voire plus lorsque le Mansart est débordant. Le Mansart n'est pas interdit en UB car déjà très

	Autorisation des toitures terrasses mais limitées à celles directement accessibles horizontalement depuis les parties habitables avec une proportion en toiture limitée à 30% et 40% si elles intègrent des équipements liés aux énergies renouvelables. Possibilité d'augmentation de la proportion des toitures terrasses, des annexes et des constructions si celles-ci sont végétalisées ou destinées à répondre aux besoins des équipements techniques liés aux énergies renouvelables.	présent, mais le règlement offre la possibilité d'une diversité architecturale nouvelle qui permettra aux constructeurs de produire une architecture plus ouverte et plus aérée, qui prendra mieux en compte les préoccupations de développement durable et d'insertion des constructions dans leur environnement. Cette disposition est destinée à favoriser les toitures terrasses accessibles afin d'alléger les constructions et produire une architecture plus ouverte sur son environnement. Les toitures terrasses non accessible sont par contre, de fait, interdites pour couvrir le dernier étage de la construction principale car jugée non adaptée au caractère des rues concernées qui présentent toutes des toits visibles. Cette disposition est destinée à répondre aux orientations générales du PADD de prise en compte de développement durable dans la construction en favorisant la création de toitures végétalisées et la mise en œuvre d'énergies renouvelables.
--	--	---



Exemple d'architecture désormais autorisée dans la zone UB

Article	Modification	Justification
UB12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Modification des règles de stationnement avec suppression de la tranche de 15 m ² de SHON et maintien d'1 place par chambre d'hôtel et 10 m ² de salle de restaurant et modification pour les lieux de cultes et salles de réunion où il est prévu 1 place pour 30 m ² de SHON.	La tranche de 15 m ² SHON par chambre d'hôtel était trop contraignante, sachant que dans tous les cas 1 place par chambre est maintenue. Création d'une disposition spéciale pour les lieux de réunion et lieux de cultes qui n'étaient pas spécifiquement évoqués dans le règlement antérieur.
UB13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Remplacement du nom « Pontault 2000 » par « Centre commercial des Prés Saint-Martin ». Augmentation de la proportion des terrains devant être végétalisés à 30% en UBa au lieu de 20% antérieurement et 40% en UBb au lieu de 30% antérieurement. Le secteur gare reste inchangé.	Justification idem UB6. Ces augmentations de l'emprise des espaces végétalisés entrent dans l'orientation générale du PADD de mieux prendre en compte l'environnement et va se traduire par l'augmentation de la végétalisation des cœurs d'îlots ou des terrains le long des rues.
UB14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	Réintroduction des COS à l'exception du secteur de la gare qui reste inchangé avec une densité résultant des autres règles. UBa COS de 1. UBb COS de 0,90.	Cette réintroduction des COS est destinée à diminuer les possibilités de construction qui se sont avérées trop importantes lorsque le COS a été « libéré » lors de l'élaboration du PLU. Ces deux COS laissent toutefois des possibilités de densité pour réaliser de petits immeubles collectifs R+2+C le long des artères principales. À titre indicatif, une parcelle moyenne en UBa fait environ 700 m ² , le COS va permettre de réaliser 700 m ² de SHON en remplacement d'un pavillon ; ce qui correspond à 9 à 10 logements environ au lieu de 14 à 15 logements antérieurement, ce qui représente une diminution de près de 30% des capacités SHON vis-à-vis du PLU 2006. Des majorations de COS sont toutefois prévues et limitées en cas de réalisation d'activités à rez-de-chaussée pour favoriser la diversité fonctionnelle figurant aux orientations générales du PADD.

4.3.4 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT UC

La zone UC correspond à la zone pavillonnaire générale de Pontault-Combault que ce soit sous la forme de pavillons anciens ou plus récents, accolés sur une voire deux limites latérales selon les cas.

Elles regroupent les anciens pavillons et les lotissements plus récents ainsi que l'habitat individuel réalisé sous forme de ZAC. Elle comprend également une forme urbaine intermédiaire UCb et UCf entre les quartiers à dominante pavillonnaire et les constructions des voies structurantes de la zone UB.

La zone UC connaît une évolution importante au niveau de l'extension du zonage UC sur diverses autres zones du PLU (voir chapitre précédent) afin de protéger ces quartiers pavillonnaires des mutations jugées trop importantes que permettait le PLU 2006.

Le règlement UC est modifié pour mieux protéger les quartiers considérés comme désormais traditionnels à Pontault-Combault du Muguet et du Bouquet avec la réintroduction de taille minimale de terrains pour limiter des divisions excessives qui rendraient irréversibles la conservation de la forme urbaine à laquelle sont attachés les habitants.

Le règlement modifie les conditions d'implantation des constructions à usage d'activités économiques en diminuant les surfaces autorisées pour ne pas permettre l'implantation de centres commerciaux nouveaux dans les quartiers résidentiels pavillonnaires.

Le règlement est réorganisé au niveau des règles d'implantation non pas pour en modifier substantiellement le contenu mais plutôt pour le clarifier en le simplifiant. Dans ce sens, les règles des secteurs UCa, UCc, UCd, UCe et UCf évoluent très peu voire pas du tout pour le secteur UCc.

Seul le secteur UCb (rue Lucien Brunet, rue des Chardonnerets et rue de la Libération) connaît des évolutions notoires de l'ensemble de ses règles pour mieux prendre en compte l'environnement. Cela se traduit par une diminution des capacités constructibles, la mise en œuvre de la bande de constructibilité limitée de 25 m, des règles d'éloignement des prospects renforcés, la protection des cœurs d'îlots et la diminution des largeurs des constructions sur rue. Enfin le COS est diminué pour l'habitat en UCb.

Article	Modification	Justification
Chapitre d'introduction de la zone UC	Présentation des quartiers considérés désormais comme quartiers traditionnels : le Bouquet et le Val du Muguet.	Ces deux quartiers sont désormais distingués au règlement du fait de leur spécificité de quartiers traditionnels à l'origine historique de la formation pavillonnaire générale à Pontault-Combault.
UC2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	Diminution de la taille des surfaces autorisées pour les commerces et activités artisanales qui passent à 300 m ² maximum pour 1 600 m ² antérieurement.	Cette disposition est destinée à limiter l'implantation de commerces ou d'activités artisanales trop importantes au regard du caractère principalement résidentiel de la zone. La surface autorisée de 300 m ² permet toutefois de garantir une mixité fonctionnelle des occupations mais mieux intégrée. Les habitants ne souhaitent pas de création de centres commerciaux, même de taille moyenne, dans leur quartier.

	Augmentation de la SHOB autorisée pour les annexes destinée au stationnement qui passe à 35 m² pour 30 antérieurement.	Mesure destinée à tenir compte de l'épaisseur des murs.
UC 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)	Modification générale des conditions de desserte communes à toute la zone U. modification de la largeur minimale des voies qui passe à 6,00 m pour les voies de moins de 50 m pour 3,50 antérieurement.	Les conditions de desserte sont mieux précisées. Cette augmentation de la largeur des voies est destinée à permettre une meilleure accessibilité des cœurs d'îlots et des parcelles enclavées.
UC 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Réintroduction de la taille minimale des terrains des quartiers du Muguet et du Bouquet où, pour être constructibles, ceux-ci doivent disposer d'une superficie d'au moins 300 m².	Cette disposition est destinées à protéger d'une division excessive ces quartiers représentatifs de la formation pavillonnaire traditionnelle à Pontault-Combault.
UC6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Réorganisation de la rédaction de l'article UC6 sans changer le contenu pour les secteurs sauf UCb. Modification en UCb afin d'autoriser les balcons dans la marge de recul dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,50 m de profondeur.	Disposition destinée à clarifier l'article UC6. Disposition destinée à autoriser en limitant l'importance des balcons dans la marge de recul.
UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Réorganisation de la rédaction de l'article UC7 sans changer le contenu dans tous les secteurs sauf UCb. Mise en œuvre de la bande de constructibilité limite sur une largeur de 25 m depuis la rue en UCb. En UCb, obligation de prévoir le retrait des constructions principales vis-à-vis de toutes les limites latérales.	Disposition destinée à clarifier l'article UC7. Dans le PLU 2006, en secteur UCb, les constructions pouvaient être réalisées en fond de parcelle avec application de la règle de distance D ; ce qui a conduit rue Lucien Brunet à des oppositions de gabarits en fond de jardins trop proches entre les secteurs UCb et UCa. La mise en œuvre de la bande de 25 m va corriger cet aspect tout particulièrement rue de la Libération qui dispose de grands terrains profonds. Si cette disposition diminue fortement la constructibilité des terrains, elle ménage par ailleurs les cœurs d'îlots végétalisés. Le secteur UCb est constitué de grandes parcelles avec une largeur importante sur rue. Cette disposition de retrait obligatoire vis-à-vis des limites latérales est destinée à ménager des respirations le long de la rue et créer des ouvertures sur les espaces boisés ou de jardin des cœurs d'îlots

		actuellement peu visibles depuis la rue. Cette obligation de retrait permet également de ne pas venir s'appuyer sur les mitoyennetés existantes qui comprennent déjà des constructions ; l'objectif étant de ne pas réaliser un front bâti continu mais plutôt une architecture aérée. Les constructions nouvelles seront donc aérées et en retrait également des murs traditionnels existants le long de la rue, qui sont préservés par l'article 11.
UC10 Hauteur maximale des constructions	Modification de la hauteur des constructions en UCb et UCf avec 9,50 m de façade pouvant être augmentée à 10 m dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux.	La règle de diminution de la hauteur des façades des constructions de 0,50 m, avec l'obligation de prévoir des toits à pentes et un retrait en terrasse sur rue, va conduire à la réalisation de combles partiels en retrait. La hauteur façade est toutefois autorisée à 10 m, comme antérieurement, pour favoriser les rez-de-chaussée commerciaux.
UC11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Introduction d'une longueur maximale des constructions le long des rues de 25 m. Renforcement de la préservation des murs anciens sur rues.	Cette disposition a pour but, en cas de grande parcelle ou de regroupement de parcelle, de limiter les constructions sur rue d'une longueur trop importante eu égard au caractère aéré de la zone UC qui dégage des vues sur les cœurs d'îlots boisés ou végétalisés. Disposition destinée à conserver les murs existants le long des rues qui constituent des éléments de patrimoine urbain « ordinaire » en cohérence avec l'obligation de retrait des constructions sur rue d'au moins 4 m de l'article UC6.



Exemples d'architectures autorisées par le règlement UCb avec la création de terrasses accessibles et la prise en compte dans les toitures de l'intégration des énergies renouvelables



Article	Modification	Justification
UC13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Réorganisation de l'article UC13 sans changer le contenu de la règle. Il est ajouté une précision pour les plantations au niveau des aires de stationnement.	Disposition destinée à clarifier l'article UC13. Disposition destinée à clarifier l'article UC13.
UC14 Coefficient d'occupation du sol	Modification du COS en UCb où il est ramené à 0,80 maximum pour l'habitat au lieu de 1 antérieurement. Une augmentation de 0,15 est possible pour les activités économiques autorisées.	Cette disposition à pour but de diminuer de 20% les possibilités de constructions autorisées antérieurement et de favoriser, par contre, l'installation d'activités en rez-de-chaussée pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle le long de la rue de la Libération.

L'article UC1 interdit de construire plusieurs bâtiments sur une même unité foncière. Cette règle est antérieure à la révision générale. Elle est destinée à maintenir le caractère et la morphologie d'origine de la zone d'habitat pavillonnaire traditionnelle de Pontault-Combault. Cette justification sera ajoutée au rapport de présentation.

4.3.5 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT UD

La mise en œuvre de la révision du PLU aboutit à une diminution de l'emprise UDb au profit du secteur UCa traduite au plan de zonage et à la mise en œuvre au travers du règlement de périmètre d'attente de projet global en application de l'article L. 123-2a du Code de l'Urbanisme.

Sur l'ensemble des terrains qui correspondent aux périmètres d'attente, une reconfiguration générale doit pouvoir s'esquisser dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Celui-ci n'étant pas encore abouti, il est opportun au regard de la situation et des enjeux futurs de mettre en place un périmètre d'attente qui va permettre à la collectivité d'élaborer son projet.

Si celui-ci n'aboutit pas au bout de 5 ans à compter de l'approbation de la révision générale, le périmètre d'attente deviendra alors sans objet.

Le règlement est donc modifié pour ne pas permettre dans une durée de 5 ans une transformation substantielle et irréversible des installations des constructions qui rendraient impossible la mise en œuvre d'un aménagement global futur. La modification intègre toutefois les conditions du maintien des activités économiques existantes qui doivent pouvoir continuer de trouver des capacités d'évolution de leur cadre bâti néanmoins limité. La surface des constructions qui reste autorisée est de 150 m².

Le corps de règles est modifié par ailleurs ponctuellement avec l'instauration d'une largeur de pignon maximum pour diminuer les gabarits autorisés en mitoyenneté, la possibilité de créer des toitures terrasses pour diversifier l'architecture, les hauteurs autorisées sont diminuées et ramenées à R+2+C pour R+4+C et R+3+C antérieurement, les COS sont soit diminués soit adaptés à la problématique de périmètre d'attente de projets.

Article	Modification	Justification
Chapitre d'introduction de la zone UD	Présentation des secteurs qui font l'objet soit d'un périmètre de protection des activités économiques soit d'un périmètre d'attente d'un projet global en application de l'article L. 123 2a du Code de l'Urbanisme.	La partie centrale de la rue des Berchères en UDb qui comprend des activités économiques est concernée par le périmètre de protection des activités économiques. Le quartier des Prés Saint-Martin en UDc est concerné par le périmètre en application de l'article L. 123-2a du Code de l'Urbanisme.
Article UD 1 Les occupations et utilisations du sol interdites	Limitation des droits à bâtir dans les deux périmètres en application de l'article L. 123 2a du Code de l'Urbanisme qui affecte le secteur UDc avec une possibilité maximale ne pouvant dépasser 150 m ² pour les constructions nouvelles autres que l'habitat, pour une durée maximale de 5 ans en attente de l'élaboration d'un projet global.	Le seuil limité à 150 m ² SHON pour toute installation ou construction nouvelle et 50 m ² SHON pour l'habitation est destiné à permettre aux activités existantes des possibilités d'évolution toutefois limitées.
UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Introduction dans le règlement d'une longueur maximale de 15 m des pignons ou façades implantées en limite séparative.	Cette mesure est destinée à limiter l'épaisseur des pignons qui peuvent être trop important vis-à-vis des tiers et du volume apparent en mitoyenneté.

UD10 Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs ont été ramenées pour les secteurs Uda, UDb et UDc à 9,50 m (10 m en cas d'activités à rez-de-chaussée) de façades et 12 m au faîtage pour antérieurement 15 m et 18 m en UDa et 12 m et 15 m en UDb et UDc. Ces hauteurs antérieures autorisaient R+4+C en UDa et R+3+C en UDb et UDc. En UD dans tous les secteurs, les hauteurs correspondent désormais à R+2+C.	Les hauteurs R+4+C et R+3+C ont été jugées excessives vis-à-vis de l'environnement souvent pavillonnaire où les constructions n'excèdent pas R+1+C. désormais, la transition des deux zones sera mieux assurée.
UD11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	Les toitures terrasses sont désormais autorisées que ce soit en prolongement des logements ou en couverture.	L'objectif est de diversifier l'architecture au sein de ces zones mixtes qui sont intermédiaires entre l'architecture des activités économiques et des quartiers plus pavillonnaires. Les exemples exposés lors des concertations, que le règlement allait permettre, ont montré des possibilités d'architecture plus ouvertes sur leur environnement.



Exemple d'architecture désormais autorisée par le règlement UD

Article	Modification	Justification
UD14 Coefficient d'occupation du sol	Les COS sont diminués en Uda et UDb avec 0,70 + 0,15 d'incitation économique par rapport au COS de 1 antérieurement autorisé. En UDc, les possibilités de construction résultent de l'application de l'article UD1.	Les dernières réalisations du secteur ont montré que la densité était trop importante. Celle-ci est donc diminuée. Les capacités de renouvellement urbain en UD sont toutefois maintenues mais moins importante qu'antérieurement.

4.3.6 RÈGLEMENT UN

Inchangé.

4.3.7 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT UX

Les modifications apportées à la zone UX sont limitées à la prise en compte dans les constructions des contraintes acoustiques vis-à-vis des axes routiers et à l'augmentation des possibilités de constructions de la zone d'activités de Pontillault conformément aux orientations générales du PADD.

Article	Modification	Justification
UX2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	Rappel de la réglementation sur les constructions aux abords des axes nuisants.	Les zones UX sont longées soit par la RN4 – RD 604 et soit par la RN104.
UX6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En secteur UXd, le retrait minimal par rapport à l'alignement est ramené à 7 m pour 14 m antérieurement.	Il s'agit d'apporter sur cette zones des possibilités nouvelles d'extension ou renouvellement des constructions. Le recul de 7 m reste important et continuera de conférer à cette zone son caractère aéré.
UX9 Emprise au sol des constructions	En secteur UXd, l'emprise au sol des constructions est porté à 70% pour 50% antérieurement.	L'augmentation de l'emprise au sol autorisée est en cohérence avec les objectifs fixées au UX6.

4.3.8 RÈGLEMENT UR

Inchangé.

4.3.9 CRÉATION D'UN RÈGLEMENT AUB

Il s'agit d'une zone nouvelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est réservée prioritairement à l'installation d'activités industrielles économiques et artisanales. Elle est située dans le prolongement de la ZAE de Pontillault.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; la zone ne peut donc être classée en zone UL. la délivrance des autorisations de construire sera subordonnée aux conditions d'équipement de la zone.

Rappel : les dispositions des articles AU 1 à AU 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

Le corps de règlement est constitué à partir de celui des zones UX avec toutefois une limitation des surfaces commerciales qui ne pourront pas excéder en AUB, au travers de l'article AUB2, 300 m².

L'emprise au sol est fixée à 60% comme dans la zone d'activités économiques du Pontillault UXd.

La hauteur est fixée à 12 m ; elle est moins importante que dans le reste de la zone UX eu égard à la proximité du quartier pavillonnaire de Roissy-en-Brie et aux bâtiments existants de Pontillault qui n'excèdent pas 12 m.

Enfin, l'article AUB 13 fixe des contraintes spécifiques vis-à-vis de la zone pavillonnaire de Roissy-en-Brie avec l'obligation de réaliser une bande végétalisée sur une largeur d'au moins 6 m.

4.3.10 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DES ZONES NATURELLES N – CRÉATION D'UN RÈGLEMENT ZONE AGRICOLE A

Le règlement A accompagne la transformation au plan de zonage des zones NG, NE, NZ, NL qui passent pour partie ou en totalité en zone agricole.

Les terrains concernés sont situés dans la partie Est du territoire communal de part et d'autre du domaine de Pontillault et au Sud de la RD21 en appui de la garenne de Pontillault. Ces terrains sont exploités sous la forme de grandes cultures dont le siège d'exploitation est situé au niveau de la ferme de Pontillault.

Le règlement est bâti pour préserver les terrains en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Dans ce sens, les occupations autres que celles nécessaires aux exploitations agricoles, aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont soit interdites soit fortement restreintes.

Les règles morphologiques encadrent les constructions futures en laissant la nécessaire souplesse à ce type d'occupation.

4.3.11 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DES ZONES NATURELLES N

- **Règlement NG**

Le règlement NG est supprimé du fait de l'incorporation de la zone NG soit à la zone A soit à la zone N.

- **Création d'un règlement N**

Celui-ci reprend le corps de règles antérieur de la zone NG, les seules modifications apportées consistent à préciser, par rapport au règlement NG antérieur, les possibilités de constructibilité limitées de réalisation des équipements qui n'autorisent que les cimetières et les équipements funéraires : funérarium... les autres équipements étant de fait interdits.

Le règlement rappelle également les contraintes acoustiques à prendre en compte du fait de la présence d'infrastructures routières sonores.

- **Modifications apportées à la zone NI**

Cette zone qui dispose de constructibilité limitée reconduit le règlement antérieur sur la zone dite « de fait » de la rue Jean Cocteau.

Le règlement est inchangé à l'exception du rappel de la prise en compte des contraintes acoustiques liées à la présence d'infrastructures terrestres nuisantes.

- **Règlement NE**

Le règlement NE est supprimé ; les terrains concernés intègrent les zones A et N.

- **Règlement NLa**

Cette zone qui dispose de constructibilités limitées et qui correspond à l'emprise des équipements de sports et de loisirs du Nautil voit le règlement antérieur reconduit.

Seul la règle NL9 d'emprise au sol des constructions est redéfinie avec la suppression d'une emprise totale autorisée ; seule l'emprise des extensions des constructions existantes restant réglementée.

- **Règlement NZ**

Le règlement NZ est supprimé ; les terrains concernés intègrent les zones A et N.

4. CONSÉQUENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PLU

V. ANALYSE DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 MÉTHODE

Depuis la loi sur la Protection de la Nature du 10 juillet 1976, « les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement » (article L 122-1 du code de l'environnement) sans pour autant relever de la procédure « études d'impact sur l'environnement. »

Il s'agit d'établir une appréciation de conséquences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a fait ressortir les enjeux pour l'avenir de la commune (atouts et faiblesses du territoire), notamment pour conserver une qualité environnementale et paysagère, voire pour l'améliorer tant dans l'intérêt des habitants de la commune qu'à l'échelle intercommunale voire régionale.

Ces enjeux constituent la grille de base pour l'analyse des effets sur l'environnement du PLU. Il a donc été examiné pour chacun des enjeux identifiés :

- La manière dont il a été pris en compte dans le PADD et dans le règlement du PLU.
- Les effets prévisibles sur l'environnement de cette prise en compte.

5.2 ANALYSE PAR ENJEU

○ Les enjeux à l'échelle du territoire communal	Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans le règlement	Effets prévisibles sur l'environnement	Commentaires
La conservation en zones naturelles ouvertes (zones actuellement agricoles ou autres zones naturelles non boisées) et des boisements à l'est de la Francilienne.	Valoriser et gérer les espaces naturels	Boisements classés zones naturelles	Effet positif	
<i>Le maintien des milieux de qualité et des corridors biologiques</i>	Veiller au maintien des corridors biologiques entre les espaces naturels (espaces boisés, zones humides)	Zone NE En complément de la servitude de 50m en lisière de massif imposée par le SDRIF	Effet positif	Le corridor écologique entre la Forêt Notre Dame et le Bois de Berchères est bien pris en compte dans le PLU, il est interrompu au niveau de la limite communale, le complément se situant sur la commune de Roissy en Brie
<i>Le maintien des coupures de l'urbanisation : réflexion sur le devenir des espaces agricoles</i>	Maintenir des coupures de l'urbanisation, à dominante naturelle, notamment à l'Est de la Francilienne	Zone N à l'est de la Francilienne	Le zonage permet d'encadrer le devenir de ces espaces dans des limites de préservation d'espaces ouverts non urbains. Effet positif	
<i>Le traitement des limites avec la zone urbaine</i>	Veiller à un traitement écologique et paysager en cas d'aménagement d'espaces verts (espèces de préférence locales et adaptées aux conditions du sol, utilisation raisonnée des produits phytosanitaires)			Pas de traduction réglementaire possible pour le traitement écologique
La gestion du Morbras et de ses berges	Poursuivre une gestion écologique de l'étang et des berges et du lit du Morbras	Zone UN et emplacements réservés le long du Morbras	Ce zonage permet une maîtrise progressive par la commune de la gestion des berges et du lit du Morbras Effet positif sous réserve de la gestion du SIAMM	La réglementation du PLU permet une maîtrise des terrains par la collectivité mais ne réglemente pas la gestion : la gestion relève du SIAMM

La gestion du Morbras en tant qu'espace naturel et corridor biologique	Veiller au maintien des corridors biologiques entre les espaces naturels (espaces boisés, zones humides)	Zone UN et emplacements réservés le long du Morbras	Ce zonage permet une maîtrise progressive par la commune de la gestion des berges et du lit du Morbras Effet positif sous réserve de la gestion du SIAMM	La réglementation du PLU permet une maîtrise des terrains par la collectivité mais ne réglemente pas la gestion : la gestion relève du SIAMM
La mise en valeur du Morbras comme élément structurant du paysage	Améliorer les abords du MORBRAS Poursuivre l'aménagement d'un chemin piétons tout le long du Morbras	Zone UN et emplacements réservés le long du Morbras	Ce zonage permet une maîtrise progressive par la commune de la gestion des berges et du lit du Morbras Effet positif sous réserve de la gestion du SIAMM	La réglementation du PLU permet une maîtrise des terrains par la collectivité mais ne réglemente pas la gestion : la gestion relève du SIAMM
Le développement des circulations douces et transports en commun	Favoriser progressivement les modes de transports alternatifs à la voiture	Le règlement et les emplacements réservés intègrent des dispositions qui favorisent les circulations douces (voir ci-dessous)	Effet positif	
Vers la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture	Augmenter et améliorer les circulations douces Améliorer l'accès aux Transports Publics pour tous les usagers Améliorer l'accès aux équipements publics : en transports en commun et par les circulations douces	- Emplacements Réservés 1, 2,3, 6, 7, 8,9 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21,23, 25 et 27 (maillage des circulations douces) - Local vélo dans les immeubles : en moyenne 1 place cycles pour 2 logements	Les emplacements réservés permettent le développement du réseau de voies cyclables La mesure réglementaire facilite la possession de vélos dans les immeubles Effet positif	
Vers la rappropriation des espaces naturels par les habitants de Pontault-Combault	Améliorer l'accès aux espaces naturels	- ER 20 : Création d'un accès au Bois Notre-Dame - ER n° 27 création d'une piste cyclable	Effet positif	
Vers une meilleure cohérence globale de la ville	Hiérarchisation et organisation de la voirie	Améliorer les axes structurants afin d'en augmenter la lisibilité, en favoriser l'usage doux : - ER 10 : Aménagement d'une piste cyclable - ER 21 : création d'une liaison piétonne et d'un accès au parking de la gare	Effet positif	

La préservation des Parcs et petits espaces boisés dans le tissu urbain.	Préserver les espaces verts urbains	Zone UN incluant des recommandations de traitement écologique et paysager en cas d'aménagement, de réaménagement et de gestion	Effet positif	
Les enjeux à l'échelle des quartiers				
La prévention des risques liés aux argiles et aux inondations		Le schéma d'assainissement est annexé au PLU	Effet dépendant de l'application du Schéma d'assainissement (validé) et du Plan de Prévention des Risques (en cours d'élaboration)	Mesure relevant du PPR et du Schéma d'assainissement
La réduction des nuisances liées à quelques unes des activités présentes, notamment la résorption des dépôts sauvages	- Permettre le maintien, dans de bonnes conditions, d'artisans en tissu habitat - Limiter les nuisances des activités artisanales en zones d'habitat en définissant les conditions d'implantation - améliorer la qualité du quartier de la RN4 en termes d'image	Sont interdites dans toutes les zones : - les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides ; - les casses de voitures	Effet positif	Mesure ne relevant pas du PLU en ce qui concerne les activités existantes
La réduction du bruit des infrastructures routières et ferroviaires et du transport aérien				Mesure ne relevant pas du PLU mais de l'aménagement des infrastructures concernées auquel la commune participe par ailleurs. Servitudes relatives au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (RD21, RN4, RN104, ligne SNCF

La promotion des énergies renouvelables et d'une gestion économe de la ressource en eau sur les constructions et aménagements nouveaux ou de rénovation.	Permettre l'évolution du bâti dans le sens de l'intégration des énergies renouvelables : Prévoir des règles adaptées (panneaux solaires ...)	Dans toutes les zones, l'article 11 autorise l'utilisation de matériaux de ce type et une architecture adaptée	Effet positif	
La restructuration de l'ensemble du secteur de la RD604	Faire évoluer la RD604, en vrai boulevard urbain : - Requalifier l'entrée de ville sud-ouest au travers de l'aménagement de la Voirie - mais aussi du mode d'implantation des bâtiments susceptibles de s'ériger sur les terrains situés au sud et actuellement peu occupés (décharge sauvage, friche, casse auto...) - Créer une piste cyclable - Installer des plantations d'alignement - Organiser l'alignement des bâtiments - Définir un principe de voirie de desserte interne des opérations de renouvellement urbain le long de la RN4	- ER 14 : Création de piste cyclable, stationnement, trottoirs, plantations, en bord de la RN4 – RD604. - article UX6 : En bord de la RD604, les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Elles ne peuvent s'implanter en retrait que lorsque toutes les possibilités d'implantation à l'alignement sont épuisées, c'est-à-dire lorsqu'au minimum 2/3 de la façade du terrain (±10%) est construite. - article UX7 : construction sur au moins une limite séparative. - Articles UXb8 et UXc8 : Distance maximale entre 2 bâtiments implantés à l'alignement = ½ longueur du bâtiment le plus court. A défaut, une continuité visuelle doit être assurée par un mur, portique, ou autre élément architectural permettant que les parties construites correspondent à au moins 2/3 de la façade de la parcelle. - article UX9 : densité importante (50 %).	Effet positif	Une trop faible hauteur des bâtiments au bord de la RD604 ne permettra pas de constituer réellement un paysage de boulevard urbain le long de cet axe. Le plan local d'urbanisme ne peut pas imposer de hauteur minimale des constructions. L'effet « boulevard urbain » devra être conforté par l'aménagement des espaces publics

Le renforcement de la structure urbaine de Pontault-Combault	Renouveler le bâti existant en préservant les qualités actuelles : - Liberté de choix en maintenant la diversité des types de logements : maisons de Ville ou petits collectifs selon les sites - Permettre le desserrement de l'habitat qui nécessite de petits logements à promouvoir dans les secteurs où les formes urbaines sont adaptées (petits collectifs le long des axes et à proximité des pôles de centralité) <u>Préserver la forme urbaine pavillonnaire spécifique de certains quartiers :</u> - Conserver et développer la trame verte interne aux espaces privés tant pour l'impact paysager que pour l'amélioration de l'environnement (permettre les infiltrations naturelles d'eaux pluviales, maintenir des corridors biologiques, améliorer la qualité de l'air) - renforcer les règles sur la proportion d'espaces verts plantés - Définir des gabarits et des règles <u>Préserver la forme</u>	- zonage : la zone urbaine à dominante résidentielle est dissociée en plusieurs secteurs, permettant de conserver les caractéristiques propres à chaque quartier. Notamment, des règles différentes sont édictées pour les articles 6, 7, 9, 10. Un COS est instauré dans certains secteurs (UB, UCa, UCb, UCd) pour maîtriser la densité urbaine, et notamment limiter la division des propriétés dans un but de densification : à cet effet, la possibilité de maintenir une surface de plancher maximum au-delà de la division des terrains, offerte par l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme y est utilisée. - les secteurs UCb, UDe et UDb permettent la construction de petits logements, avec notamment : - article 6 : construction avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. - article UD7 : implantation soit en limite séparative soit avec un retrait d'un minimum (D), avec D = hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 8m, si la façade comporte des baies, et D = ½ hauteur de façade si la façade	Effet positif	
--	--	---	----------------------	--

	urbaine des pôles de centralité sur des axes principaux (cf. dynamisation du petit commerce) - Veiller à la cohérence de l'utilisation de l'espace le long des grands axes - Définir des gabarits et des règles d'implantation Protéger des perspectives remarquables par l'instauration de cônes de vue	comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m - article 10 : hauteur de bâtiment relativement importante ramenée à R+2+C sauf aux abords de la gare. - articles 13 : est imposée une surface d'espace végétalisé adaptée - les règles fixées notamment aux articles 6, 7, 9, 10, 11 reposent sur les caractéristiques actuelles du bâti, tout en permettant une évolution mesurée des quartiers pavillonnaires et une diminution des droits à bâtir des zones UA, UB, UCb et UD. - Les 3 pôles sont différenciés sous la forme de la zone UB. Différents secteurs sont distingués afin de nuancer les densités : UBa, très dense, UBb, moins dense, et UBc, secteurs de plans de masses permettant de maîtriser plus finement la structure du tissu urbain de ces pôles, - article 6 : la règle générale est la construction avec un retrait de 1,50 m - article 7 : en secteur UBa : Implantation sur au moins une limite séparative ; en secteur UBb : implantation sur 1		
--	---	--	--	--

		limite séparative ou avec un retrait - article 9 : emprise au sol maximale importante (50% en UBa, 40% en UBb) - article 10 : hauteur de bâtiment permettant un rez-de-chaussée avec 3 m sous plafond, et relativement importante (R + 2 + C en UBa et UBb) à l'exception du quartier de la gare où la hauteur antérieure est maintenue. - une servitude est instaurée pour préserver le cône de vue sur l'église du vieux Pontault.		
La valorisation des entrées de ville	Requalifier des voiries structurantes Requalifier l'entrée de ville sud-ouest au travers de l'aménagement de la Voirie, y initier un processus de requalification en favorisant une opération d'ensemble à l'entrée de la Ville qui rompe avec l'organisation anarchique jusqu'ici constatée	ER 14 : Création de piste cyclable, stationnement, trottoirs, plantations, en bord de la RN 4 ER 21 : création d'une liaison piétonne et d'un accès au parking de la gare - art UX 3 création d'une voie de desserte au sud des opérations Implantation obligatoire à l'alignement en bordure de la RD604, avec impossibilité de s'implanter en recul tant que la façade sur rue n'est pas constituée. Obligation d'implantation dense en façade : la distance entre deux bâtiments ne peut excéder la demi-longueur du bâtiment le plus court, afin de maintenir une façade bâtie réellement présente, sans discontinuités trop importantes	Effet positif	

5.3 ANALYSE DES EFFETS DES MODIFICATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE

Incidences des modifications sur la zone U

Les deux grandes orientations générales du PLU restent inchangées.

La révision générale a consisté, sur la partie urbaine, à mieux maintenir le renouvellement de la ville sur la ville, en préservant les quartiers traditionnels du Bouquet et du Muguet, en protégeant les quartiers pavillonnaires par le rétablissement d'une zone UCa.

Le long des grands axes des zones UB les possibilités de construction sont maintenues mais diminuées vis-à-vis de la situation du PLU antérieur afin de mieux intégrer les constructions et diversifier l'architecture et préserver les végétations en cœur d'îlot.

La zone UCb est mieux encadrée afin de prendre en compte son contexte spécifique entre village, zone d'activité et quartier pavillonnaire.

Les zones UD rue des Berchères, rue des Prés Saint-Martin et du Pré fusé sont pourvues désormais d'un règlement qui encadre mieux les constructions avec notamment une diminution de la hauteur. Des quartiers font l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet global afin que la municipalité mette en œuvre deux écoquartiers sur des secteurs stratégiques.

L'ensemble de ces incidences aura un effet positif sur l'environnement et la vie des quartiers.

Si les possibilités de densification sont revues à la baisse, le renouvellement est toutefois maintenu mais de façon plus adaptée à l'environnement urbain déjà existant.

Incidence des modifications sur la zone N

À l'exception de la création d'une zone AUB nouvelle limitée en extension de la zone d'activités de Pontillault, l'intégrité antérieure de la zone naturelle est maintenue. Les modifications n'auront donc pas d'incidence vis-à-vis de la situation antérieure.

Une part importante de la zone N passe en zone A, ce qui aura pour effet bénéfique de pérenniser l'activité agricole.

La zone AUB est de taille limitée, elle correspond à un terrain qui était antérieurement en zone U au POS de Pontault-Combault du fait de sa continuité avec le parc d'activités du Prés des Aulnes et désormais également de la ZAC de Pontillault. Cette zone, destinée au développement de l'activité économique, dispose désormais d'un règlement spécifique adapté du point de vue du recul et des hauteurs de constructions. Afin de prendre en compte la présence des espaces naturels contigus du bois des Berchères, des mesures spécifiques de traitement des limites avec cette zone naturelle figurent aux documents d'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone devra faire l'objet d'un équipement interne préalable prévu par le règlement pour ne pas générer d'impact négatif sur les réseaux existants en limite des terrains.

En conclusion, la révision générale ne va apporter que des effets positifs que ce soit sur l'environnement humain ou sur l'environnement naturel et agricole.

5.4 BILAN DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

La conservation des milieux naturels et des parcs et espaces verts (espaces à l'est de la francilienne, le Morbras et ses berges, les massifs boisés, les espaces verts dans le tissu urbains) est clairement un objectif du PADD. Le zonage et le règlement retenu sont adaptés à cette conservation. Ils permettent de préserver les espaces naturels des aménagements et changements d'affectation qui pourraient nuire à leur devenir et à leurs équilibres. Ils permettent également pour la plupart d'entre eux une maîtrise des terrains par la commune (espaces publics, droit de préemption urbain, emplacements réservés).

Le PLU a donc un effet positif sur cet enjeu majeur. Cependant la conservation ne sera effective que si la gestion qui leur est appliquée est adaptée à cette conservation. Le PLU n'a pas beaucoup de possibilités pour réglementer la gestion : la réglementation au niveau des clôtures et des plantations va dans ce sens. Les autres aspects de la gestion ne relèvent pas de la réglementation du PLU.

Il n'y a pas par ailleurs d'orientation dans le PADD ou de mesures dans le règlement qui pourraient avoir un effet négatif sur les milieux naturels. Les espaces agricoles retrouvent une place prépondérante dans la tradition communale.

Par ailleurs il conviendra d'être particulièrement attentif au devenir de la station de la Falcaire commune (plante protégée au niveau régional) en zone N mais en limite ouest de la zone UXd.

Le développement des circulations douces et des transports en commun est clairement un objectif du PADD. Le zonage et le règlement, ainsi que les emplacements réservés, vont dans le sens de la promotion de ce mode de déplacement, en prévoyant notamment une densification importante du réseau de pistes cyclables. Le PLU a par conséquent un effet positif sur ce point.

La restructuration de la RD604 constitue un autre enjeu majeur du PLU. Le quartier de la RN4 – RD604 et son évolution dans le sens d'une meilleure qualité environnementale et paysagère (notion de boulevard urbain) font l'objet d'un développement important dans le PADD, et trouvent de nombreuses traductions réglementaires. Les dispositions du règlement et du zonage sont en outre complétées par un ensemble d'emplacements réservés qui visent à donner à la commune les moyens d'intervenir activement dans le sens de l'amélioration de ce quartier.

Le PLU a par conséquent un impact positif sur cet enjeu.

Cet enjeu recoupe en partie celui portant sur l'amélioration des entrées de ville. Les mesures prises pour une meilleure qualité du quartier de la RN4 – RD604 vont dans le sens de la structuration d'une entrée de ville très importante. Des objectifs du PADD et des mesures réglementaires viennent en complément, en agissant sur les autres entrées de ville jugées comme insatisfaisantes. Le PLU produit un effet positif sur cet enjeu.

La reconstruction de la ville sur elle-même est également un aspect fondamental du mode de gestion choisi pour la commune. Cet objectif est largement développé dans le PADD. Les objectifs du PADD comme les traductions réglementaires représentent un compromis entre la préservation de l'état actuel et la

possibilité d'évolution des quartiers. Les mesures conservatoires ou les possibilités d'évolutions sont dosées de manière différente selon les quartiers, en adéquation avec les conclusions du diagnostic. Le PLU a donc un effet positif sur cet enjeu.

Les objectifs du PADD et les évolutions réglementaires ont des effets nuls à positifs sur l'environnement de la commune.

Par contre, certains enjeux identifiés lors du diagnostic n'ont pas été pris en compte dans le PADD et surtout dans le règlement car ils relèvent d'autres documents ou programmes.

La prévention des risques liés aux argiles et aux inondations n'a pas été retenu comme un objectif du PADD et ne fait pas l'objet d'un zonage ou d'un règlement spécifique. Ces deux points relèvent du Schéma d'assainissement (approuvé et annexé au PLU) et du PPR en cours d'élaboration. Par ailleurs la préservation du Morbras et de ses berges, axe important du PLU, contribue à la prévention des risques d'inondation.

La réduction du bruit des infrastructures routières et ferroviaires et du transport aérien relève de l'aménagement des infrastructures concernées auquel la commune participe par ailleurs.

Enfin, d'autres mesures (comme par exemple le traitement des limites entre zones naturelles et zones urbaines) relèvent de la gestion des espaces et non de la réglementation en matière d'urbanisme.

VI. MESURES ENVISAGÉES POUR COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

Le PLU n'engendre pas d'effet négatif sur l'environnement.

Il a été conçu pour une réelle amélioration de l'environnement communal. Mais l'outil PLU a ses propres limites. Il conviendra de le compléter par d'autres plans ou programmes d'action et notamment :

- le schéma d'assainissement qui lui est annexé,
- le PPR en cours d'élaboration,
- les programmes d'aménagement des infrastructures routières,
- une réflexion sur la gestion des espaces verts et naturels,
- les études d'impact lors d'aménagement de grande ampleur,
- le règlement de publicité existant,
- les plans de déplacement,
- le plan de stationnement et plan de circulation.