



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Pontault-Combault

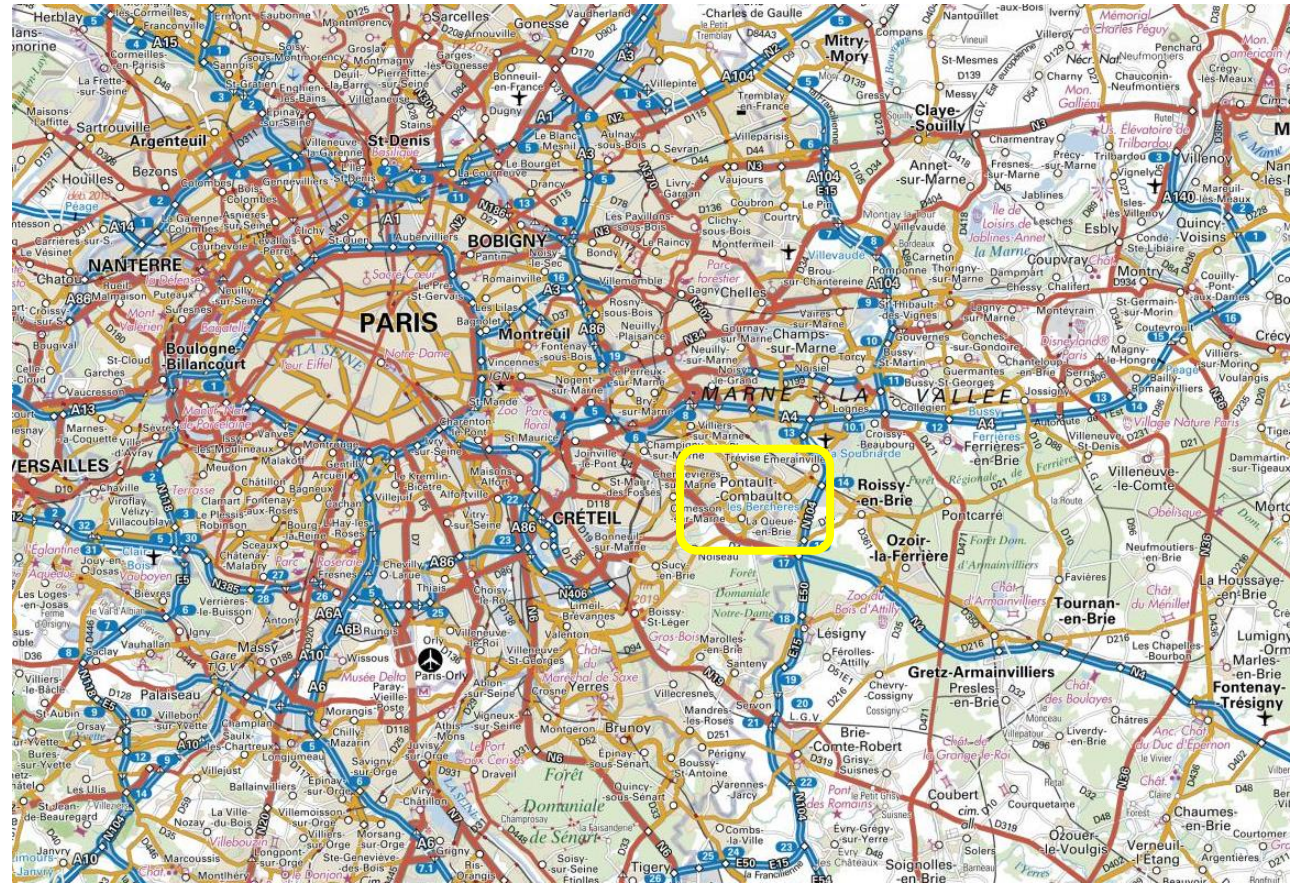
Modification n°1 du PLU

Notice de présentation

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2023

1. Éléments de contexte

1.1 Localisation de la commune



La commune de Pontault-Combault 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 1 360 hectares, dans la continuité de l'urbanisation parisienne. 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-Trévise et de la Queue en Brie et par quelques terres agricoles,
- au Nord par la voie ferrée et le bois St Martin,
- à l'Est par une continuité agricole et boisée avec les communes voisines Roissy en Brie et Ozoir la Ferrière.

Le territoire communal est composé de plusieurs entités :

- Une zone urbanisée : l'agglomération proprement dite de Pontault-Combault au Nord-ouest,
- Deux entités distinctes au sud de la RN4 – RD604 : à l'ouest une zone antérieurement agricole qui a été réduite par des zones d'urbanisation récente (lieu-dit la Tête de Buis et le Pavé de Pontault) et à l'est de la N104 une partie de la Forêt domaniale Notre Dame.

- Une légère frange au Nord de la Voie ferrée, constituée d'un bois adossé à une zone d'activité.
- Un espace à l'Est de la Francilienne, composé d'une mosaïque plus complexe :
 - o des activités (zone d'activité de Pontillault, rue Jean Cocteau)
 - o le Bois des Berchères (bois privé) le Hameau des Berchères
 - o le Hameau des Berchères
- L'étang du coq qui est un ouvrage de régulation hydraulique du Morbras
- Le complexe intercommunal multisports du Nautil
- Le cimetière paysager intercommunal
- une partie de la Forêt domaniale Notre Dame, la Garenne de Pontillault
- L'espace agricole de la Garenne
- La ferme de Pontillault



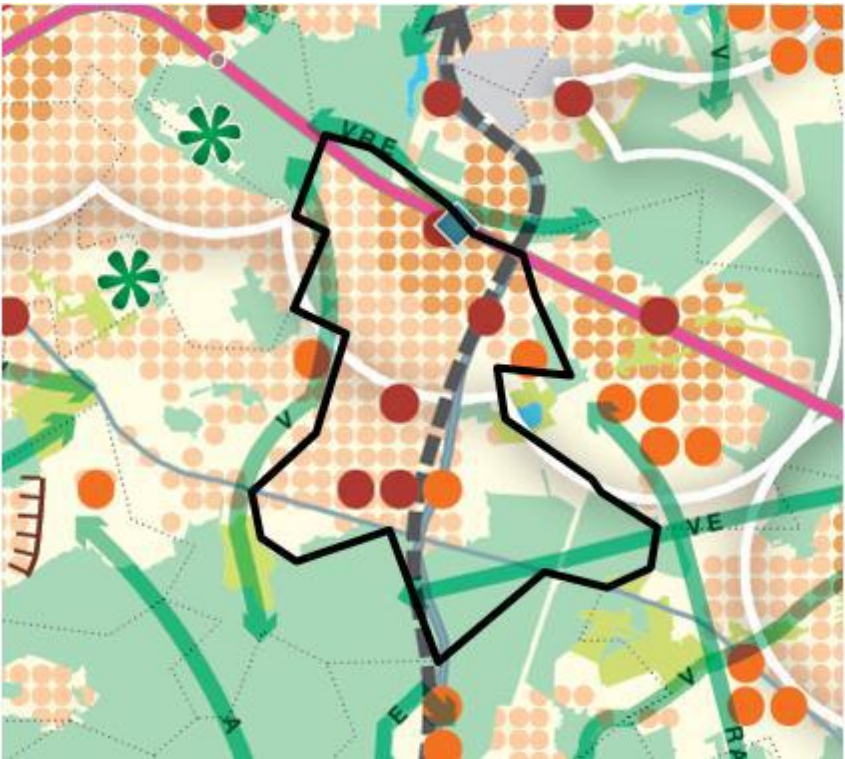
1.2 Les orientations du SDRIF sur la commune

Le schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Le secteur pôle gare constitue une zone privilégiée de densification. Le territoire urbanisé actuel de la commune est identifié comme « à optimiser ».

Des continuités vertes sont identifiées :

- Liaison verte sur la frange ouest de la commune pour relier l'espace boisé au nord et la forêt domaniale Notre Dame au sud,
- Liaison verte, écologique et de respiration au nord de la voie ferrée de RER,
- Liaison écologique au sud entre les forêts domaniales Notre-Dame et d'Armainvilliers.



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

- Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

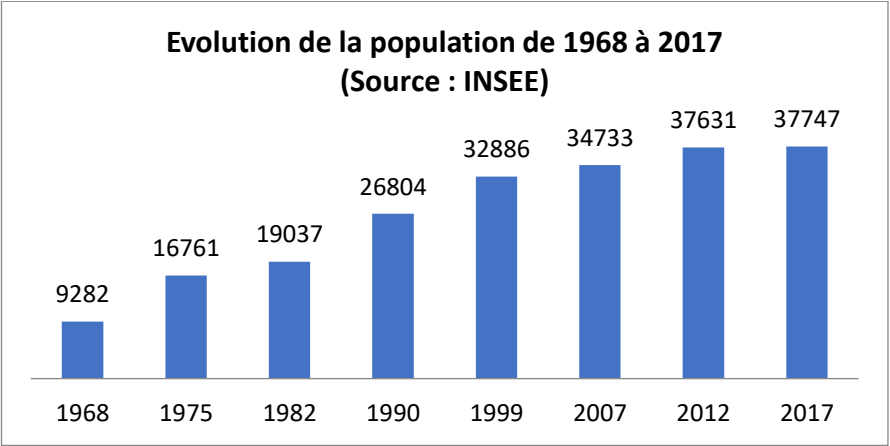
Pôle de centralité à conforter

1.3 Eléments socio démographiques

Les tendances démographiques

En 2017, la commune de Pontault-Combault comptait 37 747 habitants. Il s'agit de la quatrième ville la plus peuplée du département.

Sur la période 2012-2017, la variation annuelle moyenne de la population était de +0,1% par an, en nette baisse par rapport à la période 2007-2012, +1,6% par an. Cette baisse de la dynamique démographique est liée à un solde migratoire négatif, -0,9% par an entre 2012 et 2017, tandis que le solde naturel est resté positif, +1% par an.



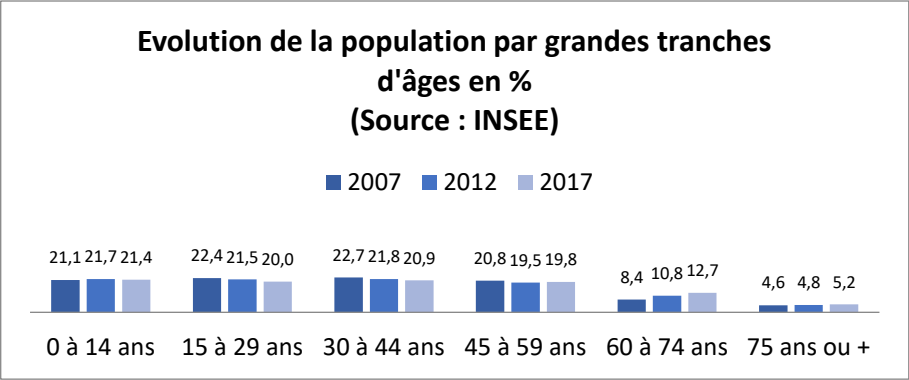
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	8,8	1,8	4,4	2,3	0,7	1,6	0,1
due au solde naturel en %	1,5	0,9	0,6	1	0,9	1	1
due au solde apparent des entrées sorties en %	7,3	0,9	3,8	1,3	-0,3	0,6	-0,9

Source : RGP INSEE

Les caractéristiques de la population

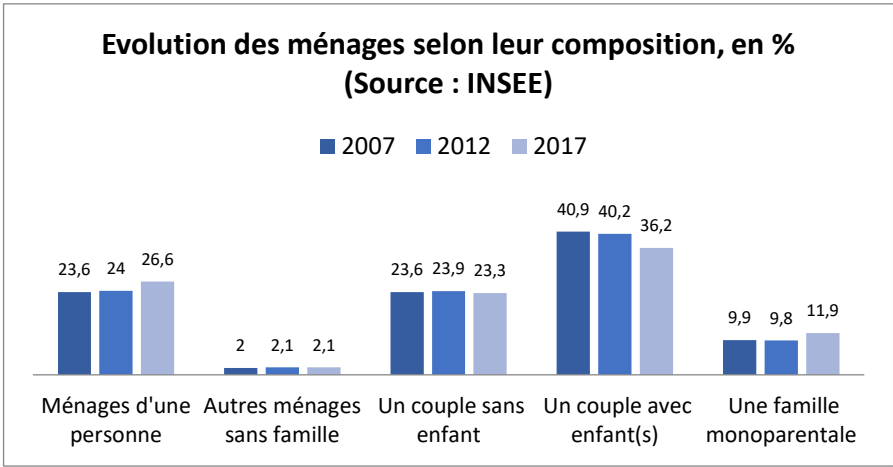
Un vieillissement de la population

La commune de Pontault-Combault connaît, comme de nombreux territoires, un vieillissement notable de sa population. En effet, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est passée de 13% en 2007 à 17,9% en 2017.



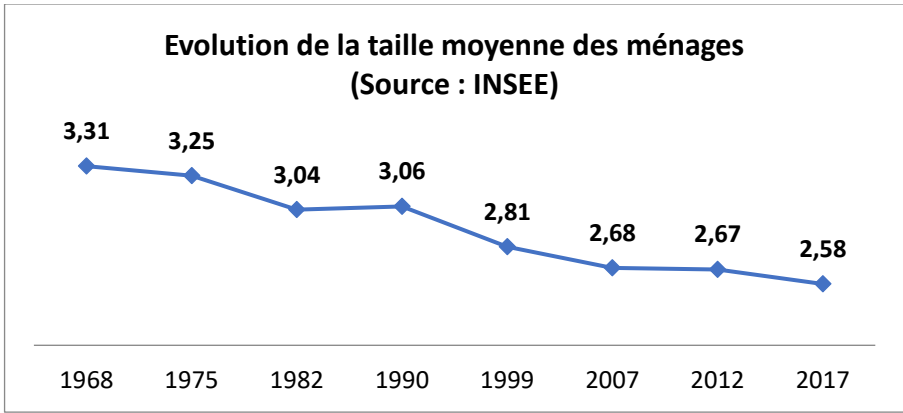
Une commune qui demeure familiale

Ce vieillissement de la population s'accompagne d'une évolution de la structure des ménages, avec notamment une diminution de la part des couples avec enfant(s) et une augmentation des ménages d'une personne. Cependant des couples avec enfant(s) demeurent le type de ménage le plus représenté sur la commune (36,2% en 2017).



Une diminution de la taille moyenne des ménages

Ces modifications de la structure de la population et des ménages entraînent une diminution de la taille moyenne de ces derniers. En effet, alors qu'en 1968, on comptait 3,31 personnes par ménages en moyenne, elles n'étaient plus que 2,81 en 1999 et 2,58 en 2017. Il s'agit cependant du taux moyen observé à l'échelle intercommunale (2,55 personnes par ménage).

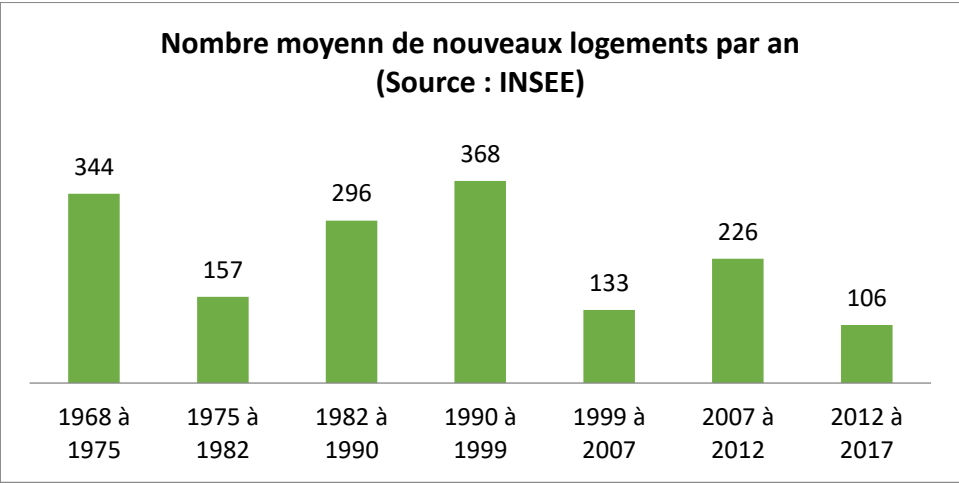
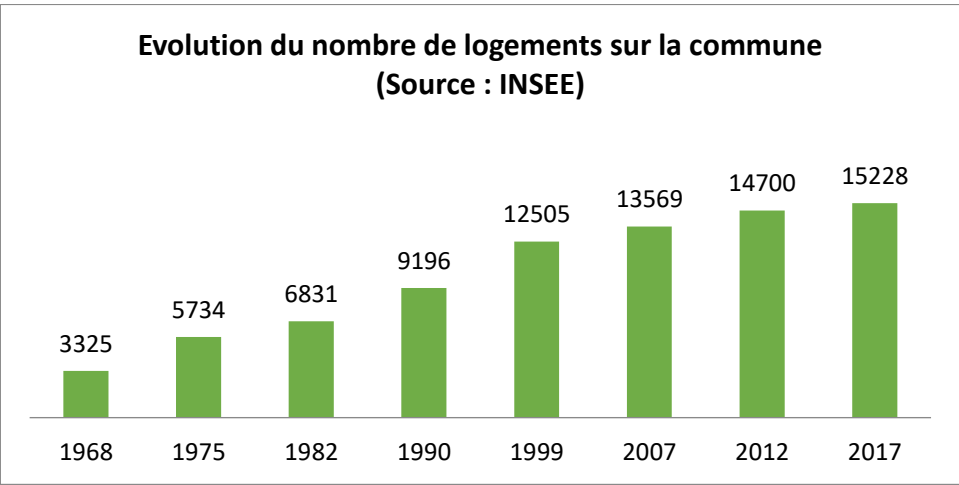


1.4 Habitat

L'évolution du parc de logements

En 2017 la commune de Pontault-Combault comptait de 15 228 logements sur son territoire soit 16 59 logements supplémentaires en 10 ans.

Le rythme de production est inégal dans le temps, avec deux périodes de production importante, 1968-1975 (344 logements par an) et 1982-1999 (296 à 368 logements par an) et des phases à la production plus modeste, 1975-1982 et depuis le début des années 2000. Sur la dernière période d'observation, 2012-2017, 106 nouveaux logements ont été produits en moyenne par an.



En 2017, le parc se décompose de cette façon :

Résidences principales	14473	95%
Résidences secondaires et logements occasionnels	94	1%
Logements vacants	662	4%
Total	15 228	100%

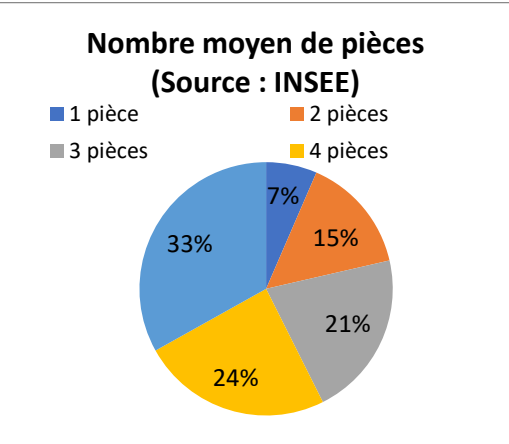
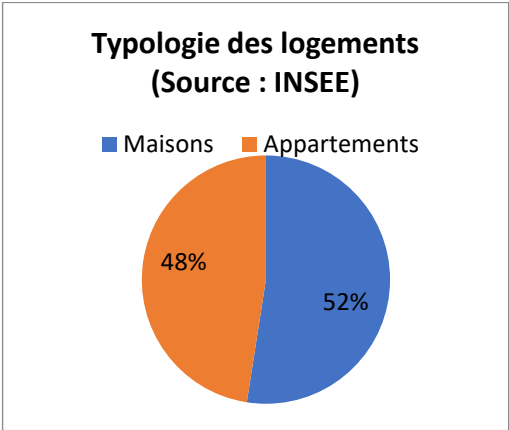
Source : RGP INSEE

Le taux de logements vacants est particulièrement bas, 4%, et indique une tension sur le marché, les biens mis en location ou vente ne restant que peu de temps vacants. Les logements secondaires sont quasiment inexistant sur la commune.

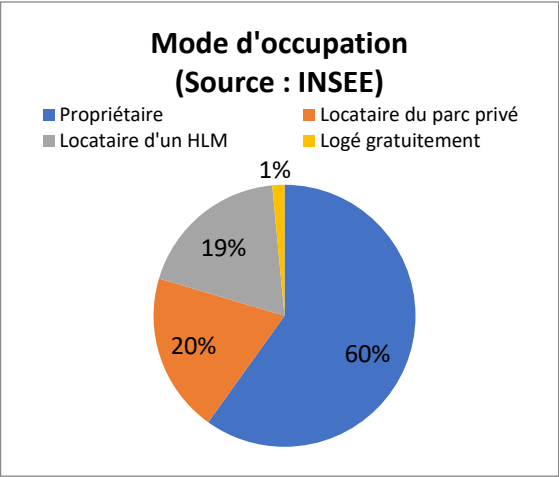
La composition du parc de logements

Le parc de logements dispose d'une typologie équilibrée avec 48% de maisons et 52% d'appartements sur la commune. Les tendances montrent cependant une baisse de la part des maisons qui étaient 58% en 2007. Les récentes productions de logements étant plutôt orientées sur le collectif.

Par ailleurs, la diversité se retrouve également dans la taille des logements. Si les 5 pièces et plus sont les plus représentés (33% du parc) des logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) ou des petits logements (1 à 2 pièces) sont présents sur la commune.

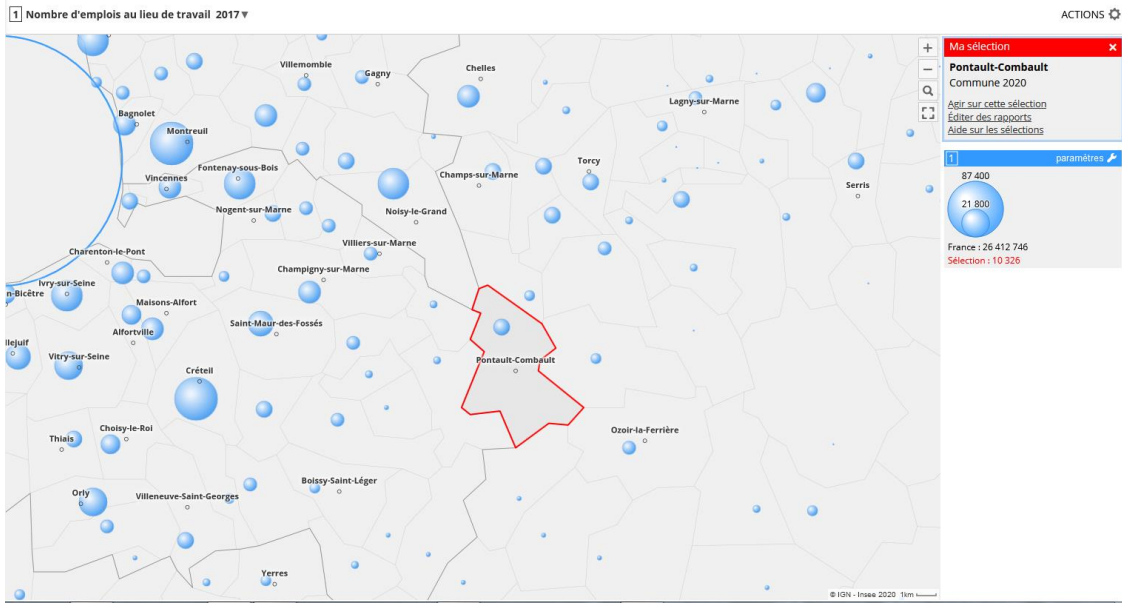
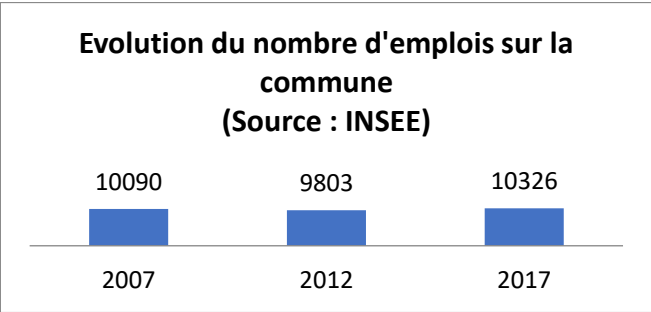


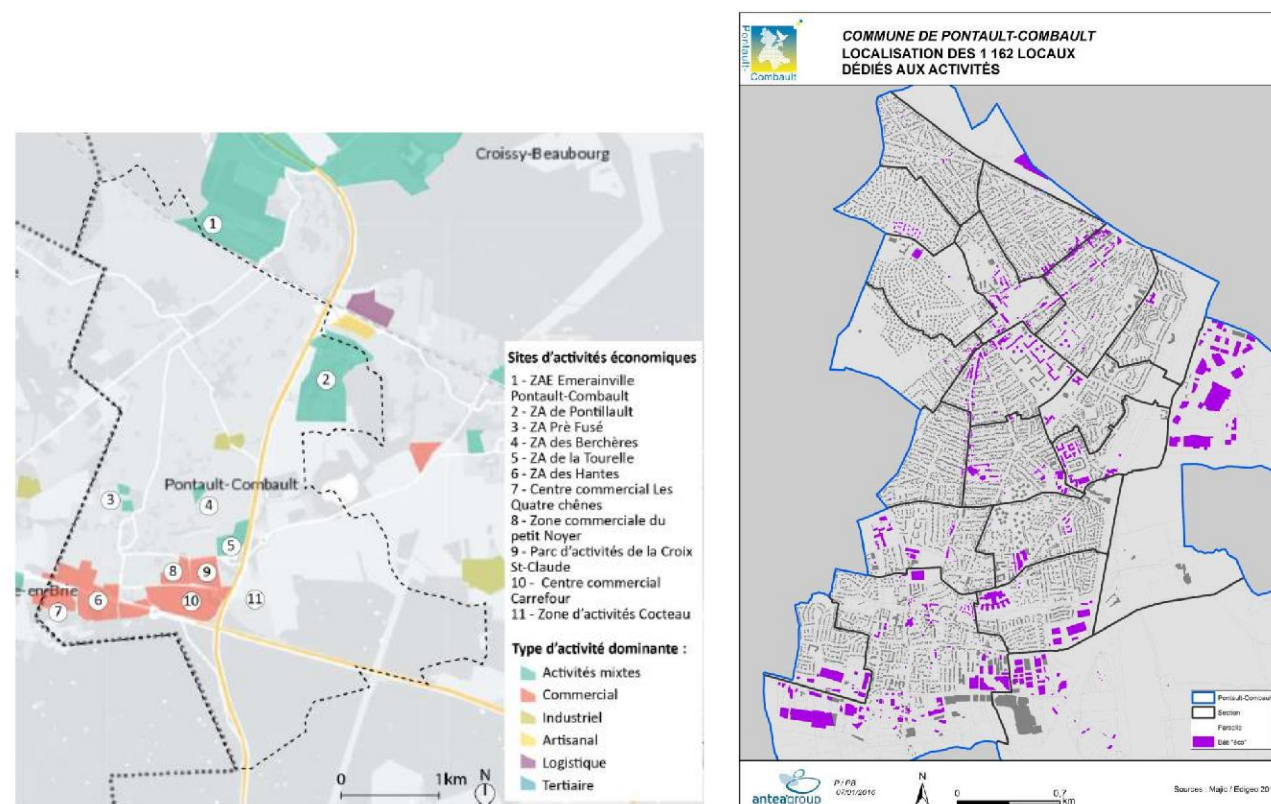
Enfin, l'analyse du mode d'occupation des logements montrent une nette domination des propriétaires qui représentent 60% des ménages. Les ménages locataires sont 40% dont environ la moitié dans le parc social.



1.5 Emploi et tissu économique

En 2017, la commune de Pontault-Combault comptait 10 326 emplois sur son territoire, un nombre stable sur 10 ans (10 090 emplois en 2007).





L'appareil économique se répartit sur plusieurs localisations :

- Des commerces et des services de proximité qui se répartissent au niveau des pôles Gare et Mairie, vieux PONTAULT et le long des grands axes urbains.
- Un pôle le long de la RN4 principalement occupé par des commerces et des services organisés autour du centre « commercial Carrefour ». Ce secteur vient d'être complété dans sa partie ouest par la zone commerciale « Leclerc ». Le sud de la commune compte également un site d'activités liées aux loisirs.
- Des secteurs spécialisés historiques ou plus récents dont la maîtrise de l'aménagement a été transférée à la Brie francilienne :
 - La ZAE des Arpents et de Pontillault
 - La zone Jean Cocteau
 - La RD 604 ex RN4 entre Leclerc et Carrefour
- Des pôles anciens en mutation :
 - Le pré-fusé
 - Les prés Saint-Martin
 - La rue des Berchères

Ils n'ont pas été transférés à la CABF car hormis Berchères, leur transformation en nouveaux quartiers résidentiels est en cours.

- Une activité agricole sur la commune avec 224ha cultivés en grande culture et la présence de la ferme de Pontillault à l'est de la Francilienne.

1.6 Transports et déplacements

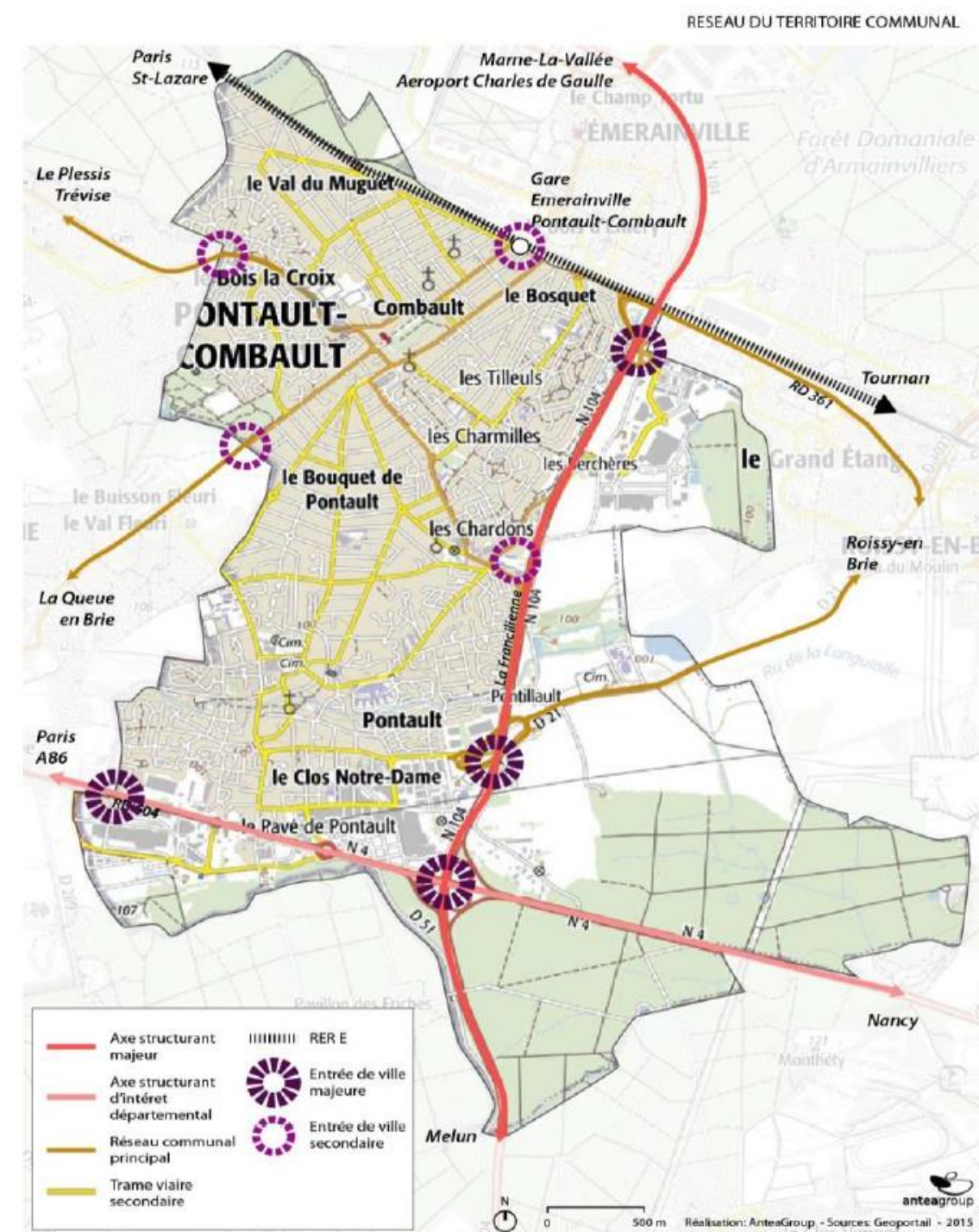


Figure 15 Réseau de déplacement de Pontault-Combault, Source: AnteaGroup, Geoportail

1.7 Équipements

Les principaux équipements administratifs, de services publics et de loisirs sont implantés sur le pôle gare-Mairie, entre la gare, le château de Combault et le rond-point du bouquet.

Les services de santé sont en majorité localisés sur l'axe central formé par l'avenue Charles Rouxel.

Le sud de la commune présente une offre reposant essentiellement sur le commerce.

Les équipements scolaires ainsi que les équipements sportifs présentent une répartition homogène.

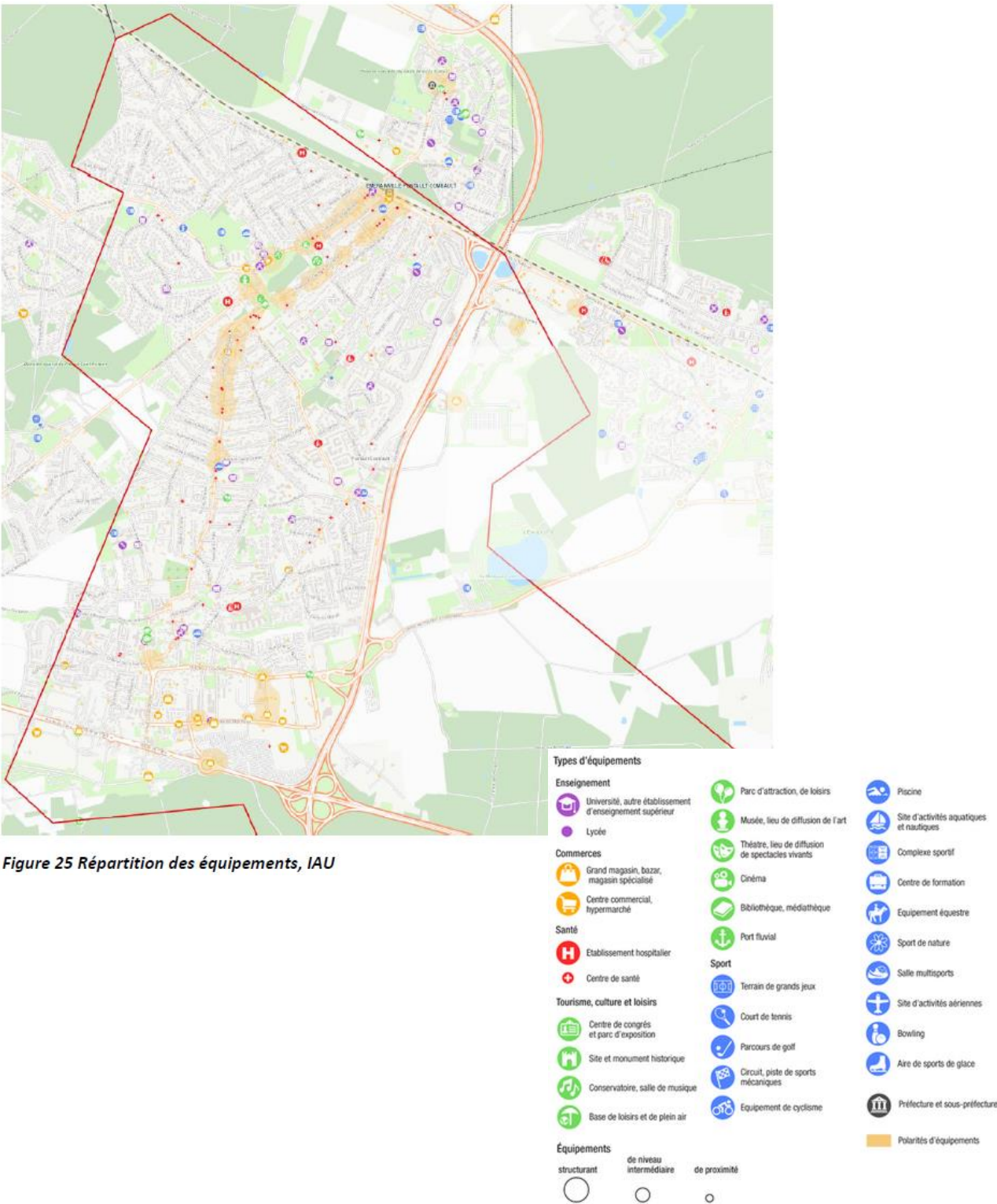


Figure 25 Répartition des équipements, IAU

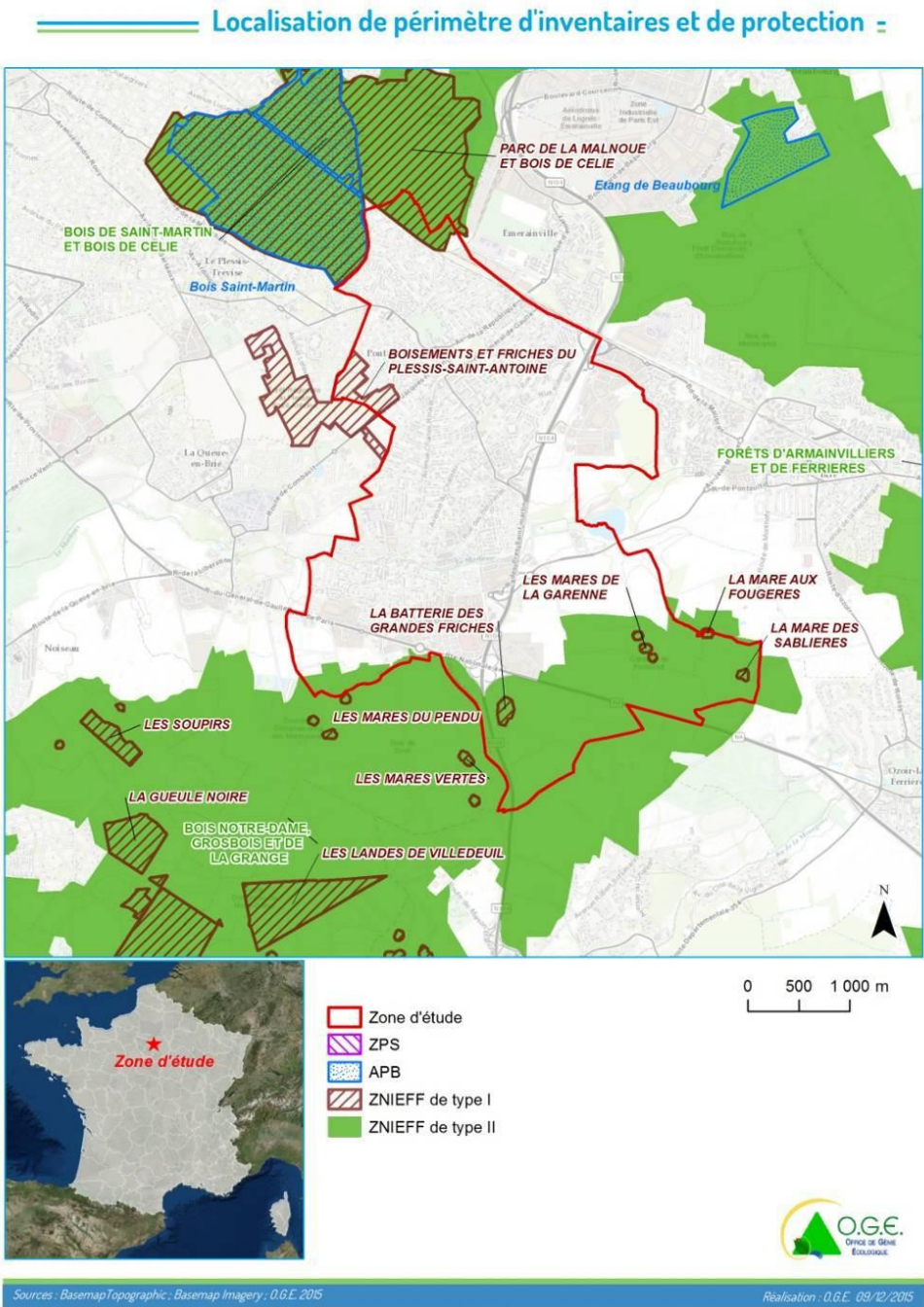
1.8 Environnement

Périmètre d'intervention et de protection

Seuls des périmètres d'inventaires ont été localisés dans la commune.

Il s'agit de ZNIEFF (zones naturelles d'Intérêt faunistique et floristique).

Le territoire de la commune recoupe 7 périmètres en ZNIEFF de type I et 2 de ZNIEFF de type II, situées totalement ou en partie sur la commune. Celles-ci se concentrent soit au sud au niveau du bois de Notre-Dame qui abrite 4 ZNIEFF de type 1 ou au nord dans le boisement de Saint Martin abritant 2 ZNIEFF de type 1.



Les corridors biologiques

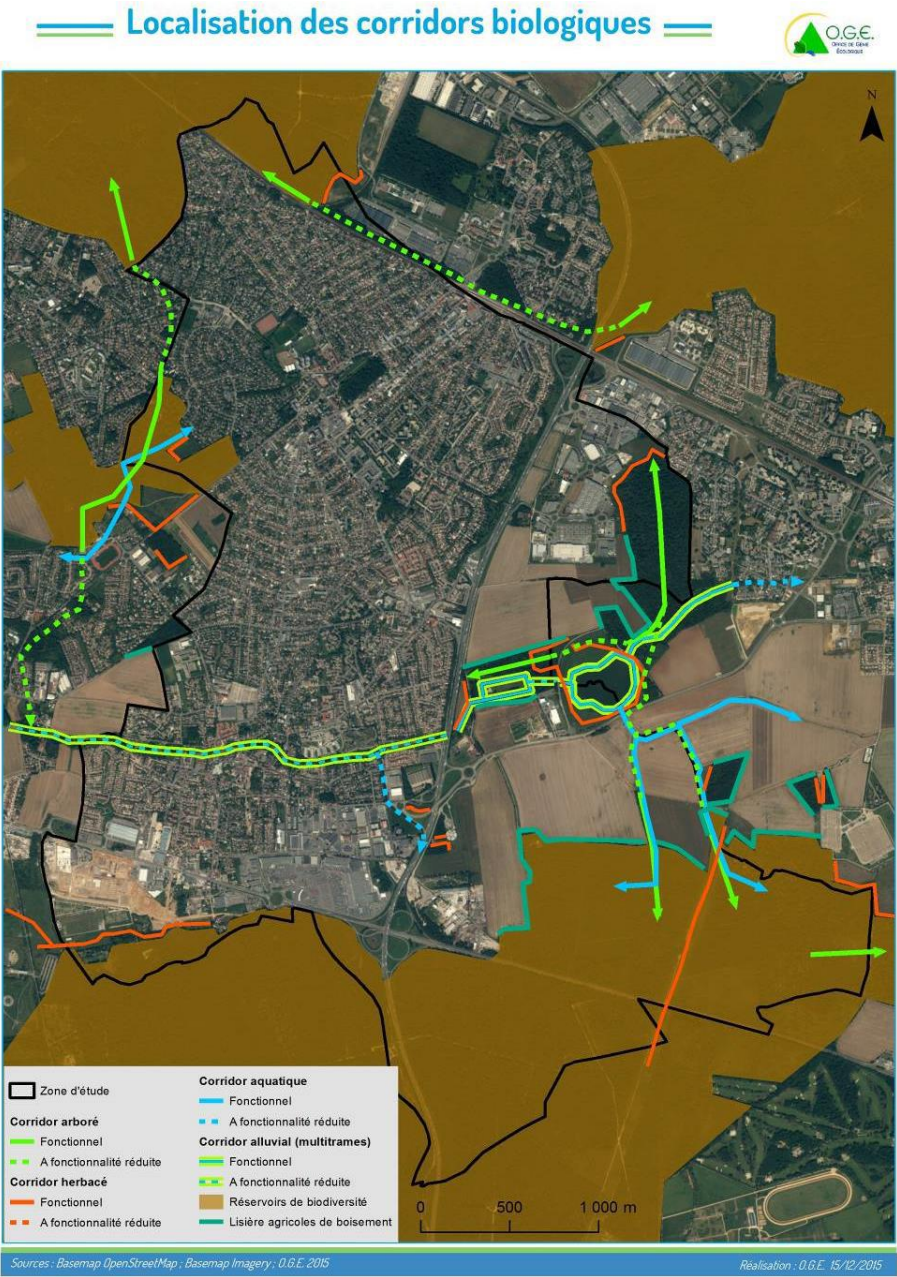
La commune de Pontault-Combault et ses environs immédiats sont concernés par plusieurs corridors biologiques.

La commune comprend à ses extrémités de vastes espaces à végétation spontanée et/ou peu modifiée, originellement connectés mais maintenant en grande partie isolés. Il s'agit de la forêt de Notre-Dame au sud, de la forêt de Ferrières au nord-est, hors de la commune, du bois Saint-Martin et du Bois de Célie au nord. Tous ces espaces sont considérés comme des réservoirs de biodiversité, c'est-à-dire occupés par des cortèges d'espèces importants et aux populations viables. Quelques bosquets et friches de la commune situés entre ces entités permettent de les cOnnecter, dans une certaine mesure et malgré la présence de la N 104 qui la traverse du nord au sud.

Il s'agit notamment de bosquets liés à la forêt régionale du Plessis-Saint-Antoine, située à l'extrémité ouest de Pontault-Combault, qui permettent de relier :

- les bois Saint-Martin et de Célie au nord,
- à la vallée du Morbras au sud, hors commune,
- jusqu'à la forêt de Notre-Dame plus au sud encore.

Un autre corridor permet de connecter les bois Saint-Martin et de Célie à l'ouest à la forêt de Ferrière à l'est, donc à l'extrémité nord de la commune, mais il est peu fonctionnel du fait de l'urbanisation et de la coupure par l'A 104.



2. Justification et objets de la modification

2.1. Les objets de l'adaptation du document d'urbanisme de la commune

La commune de Pontault-Combault dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 septembre 2011 et révisé le 5 mai 2019. Cependant, afin d'ajuster le projet communal, il s'avère nécessaire **d'adapter le document d'urbanisme de la commune**.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

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

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

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

- la **suppression du périmètre d'attente UDa**, la **création d'une OAP Louvetière** et des **adaptations réglementaires** (afin de faciliter la densification de la zone UDa),
- la **modification de l'OAP Gare**,
- une **modification du règlement de la zone AUa** (zone d'activités de Pontillault), afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés situées actuellement dans le secteur UDa et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune.

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

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

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

6- La **suppression de l'OAP Mairie**, conséquence d'une évolution sur le site : suppression de la programmation de logements au profit d'un aménagement de parking.

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

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

- a) PEB Emerainville
- b) Taxe d'Aménagement majorée pour la zone Cocteau
- c) Délibération du 15/11/2011 instaurant la TA à 5%

2.2. La procédure de modification retenue

Ces évolutions du PLU se situent en dehors des cas où une procédure de révision s'impose (L. 153-31 du Code de l'Urbanisme) :

1° *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

4° *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

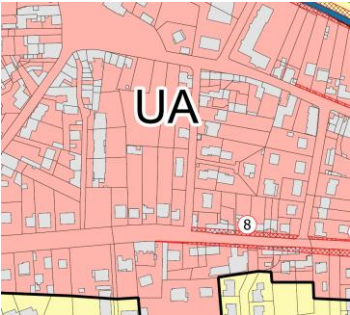
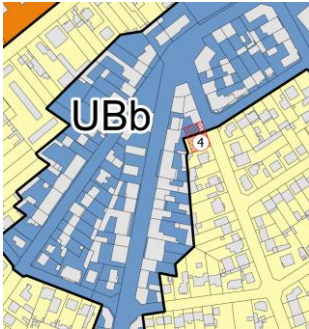
5° *Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

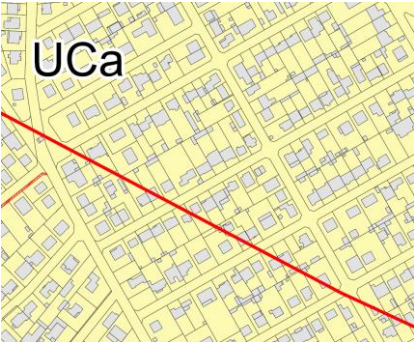
Aussi, les adaptations du PLU envisagées n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision, le choix d'une **modification** (article L 153-36 du Code de l'Urbanisme) est retenu.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

2.3. Les changements envisagés dans le PLU

1- Tout d'abord, la commune entend contraindre davantage, sans pour autant les interdire, les développements urbains : - dans le centre ancien (secteur UA), du fait de l'étroitesse des rues, du fonctionnement du quartier... - le long des grands axes (secteur UBb : avenues Charles Rouxel, République, De Gaulle), afin de préserver le patrimoine architectural local, - et dans le secteur pavillonnaire (secteur UCa), du fait de l'apparition progressive de petits collectifs qui dénaturent le secteur, sans contribuer à l'effort SRU.	
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement :</u> Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol. <u>Au-delà de la bande de 15 m :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie des terrains comptés au-delà de la bande des 15m. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 10 m². Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. 	ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement :</u> <u>Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol:</u> <u>Au-delà de la bande de 15 m :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 50% de la superficie des terrains comptés au-delà de la bande des 15m. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 10 m². Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS UA 13-1 Règles générales Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 25%, calculée selon le coefficient défini au chapitre « <i>Espaces verts, de pleine terre, végétalisés</i> » de l'article 10 des dispositions générales.	ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS UA 13-1 Règles générales Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 25 35%, calculée selon le coefficient défini au chapitre « <i>Espaces verts, de pleine terre, végétalisés</i> » de l'article 10 des dispositions générales.
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60%. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. 	ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60 50%. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

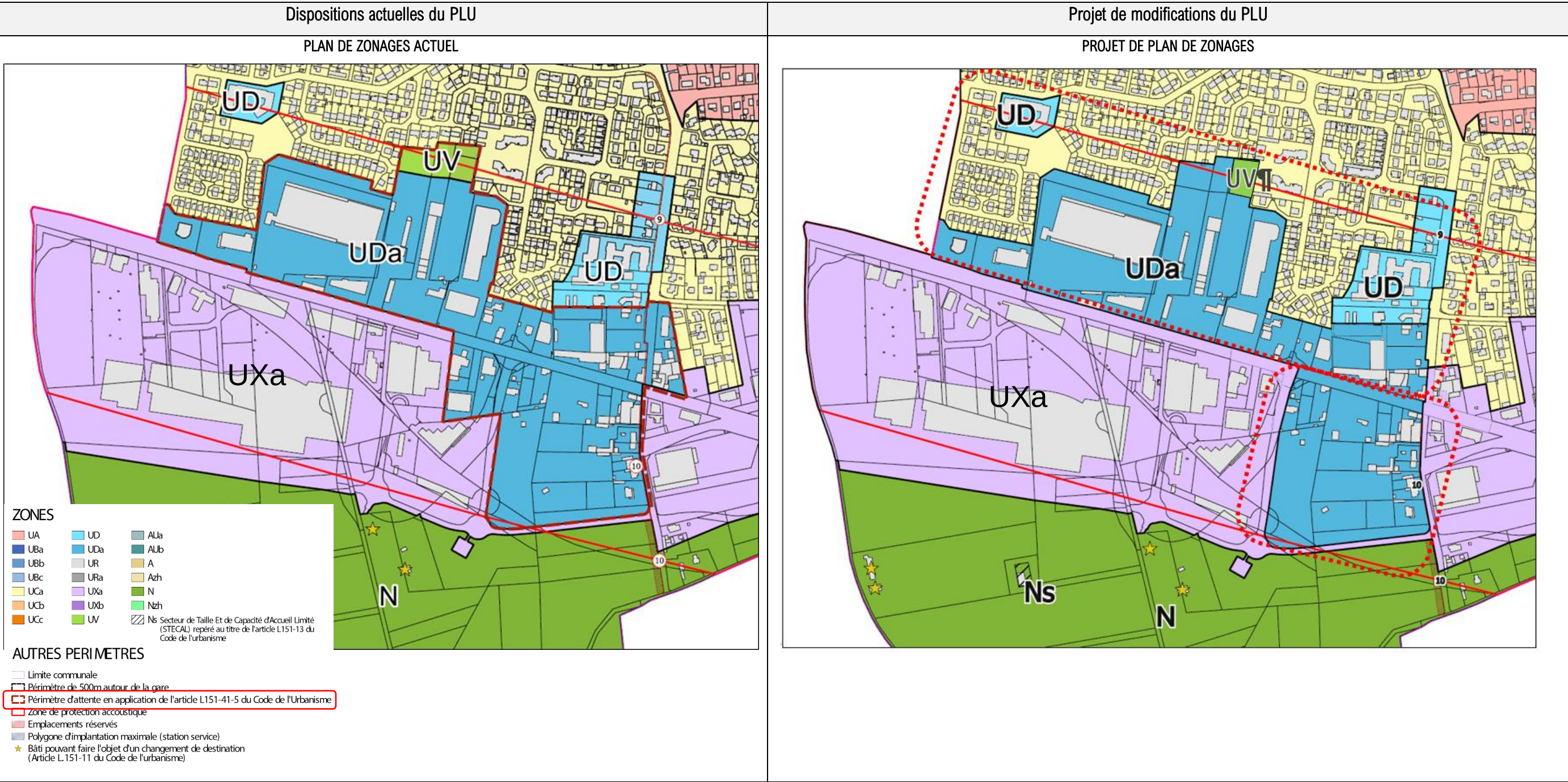
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS UB 13-1 Règles générales Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 25 % en secteur UBb. Elle sera calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.	ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS UB 13-1 Règles générales Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 25 35% en secteur UBb. Elle sera calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En secteur UCa, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 35% Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. 	ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En secteur UCa, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 35 30% Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS UC 10.1 Règle générale <u>Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m :</u> En secteur UCa : Maximum : 6 m de façade, 9 m au faîtage, soit R + 1 + C.	ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS UC 10.1 Règle générale <u>Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m :</u> En secteur UCa : Maximum : 6 m de façade, 9 8 m au faîtage, soit R+1+C / R + 1 ou R + C.
ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS UC 13-1 Règles générales Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain ou du lot devant être traitée en espace de pleine terre sera à hauteur de 40%.	ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS UC 13-1 Règles générales Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle. Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain ou du lot devant être traitée en espace de pleine terre sera à hauteur de 40 50%.

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

- 2.1. la suppression du périmètre d'attente UDa, la création d'une OAP Louvetière et des adaptations réglementaires (afin de faciliter la densification de la zone UDa),
- 2.2. une modification du règlement de la zone AUa (zone d'activités de Pontillault), afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés situées actuellement dans le secteur UDa et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune,
- 2.3. la modification de l'OAP Gare.

2.1. Suppression du périmètre d'attente UDa

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



Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
2.1. Création d'une OAP Louvetière (secteur UDa) La suppression du périmètre d'attente sur la zone UDa s'accompagne de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dite OAP Louvetière, afin de permettre à la collectivité de maîtriser le devenir du secteur de « renouvellement urbain ». La pièce 3 du PLU sera complétée avec les dispositions de l'OAP Louvetière. Par ailleurs, du fait de l'intégration dans le périmètre de l'OAP du futur projet de Louvetière d'une liaison douce le long de la rue de la Louvetière, la suppression partielle (uniquement sur le tronçon entre la RD604 et la RD51) de l'Emplacement Réservé n°10 est envisagée. Réalisé dans le cadre du futur projet par l'opérateur, la commune n'a plus d'intérêt à se porter acquéreur du foncier. Cela se répercute sur le plan de zonages. Au sud de la RD51, l'ER n°10 est maintenu.	

Aucune	
--------	--

2.1. Adaptations réglementaires Afin de faciliter la densification et la requalification de la zone UDa, le règlement de la zone est adapté pour les articles 2, 3, 6, 7, 8, 10 et 12.	
---	--

Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
ARTICLE UD 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après : - Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition : - o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain. - o Que la superficie d'entreposage représente moins de 30 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité. - Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher.	ARTICLE UD 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après : - Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition : - o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain. - o Que la superficie d'entreposage représente moins de 30 55 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité. - Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas 300 3 000 m² de surface de plancher par commerce.

ARTICLE UD 3.3 Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.	ARTICLE UD 3.3 Hormis pour l'OAP Louvetière, les places de stationnement privatives réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.
<i>LEXIQUE</i> <i>Attique</i> Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs d'au moins 1,50m et ne devant pas dépasser 3m de hauteur hors. <i>Recul et retrait</i> Recul : Distance qui sépare une construction des limites du terrain publiques ou de l'alignement. La distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement qui en est la plus rapprochée. Retrait : Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain privées. Pour les retraits par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les retraits relatifs à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.	<i>LEXIQUE</i> <i>Attique</i> Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs d'au moins 1,50m et ne devant pas dépasser 3m de hauteur hors ouvrages techniques. Dans l'OAP Louvetière, l'attique pourra être double, soit 6 mètres de hauteur. <i>Recul et retrait</i> Recul : Distance qui sépare une construction des limites du terrain publiques ou de l'alignement. La distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement qui en est la plus rapprochée; hors saillies. Retrait : Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain privées. Pour les retraits par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les retraits relatifs à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades et saillies ne sont pas pris en compte.
Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale : - À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m. - À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.	Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale : - À la hauteur de la façade du bâtiment, hors acrotère, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m. - À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.
	UD 10.3 Dispositions particulières dans l'OAP Louvetière Dans le périmètre d'OAP Louvetière, la hauteur maximale est fixée à 17m de façade (hors acrotère) + attique (soit R+4+A) avec une hauteur maximale de 20 mètres, ou au cas de double attique (6 mètres) la hauteur maximale est fixée à 14m de façade (hors acrotère) avec une hauteur maximale de 20 mètres (soit R+3+AA).
	Article UD 12 : Stationnement Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7. Pour l'OAP Louvetière (UDa) - Logements : 1 place / logement pour les logements LLi 1 place pour les logements de moins de 43 m² SHAB et 2 places pour les logements de 43 m² et plus - Résidence seniors : 2 places pour 3 logements - Commerces : 1 place / 70 m² SDP pour les commerces et leurs entreposages.

2.2. Modification du règlement de la zone AUa (zone d'activités de Pontillault) et de l'OAP Pontillault

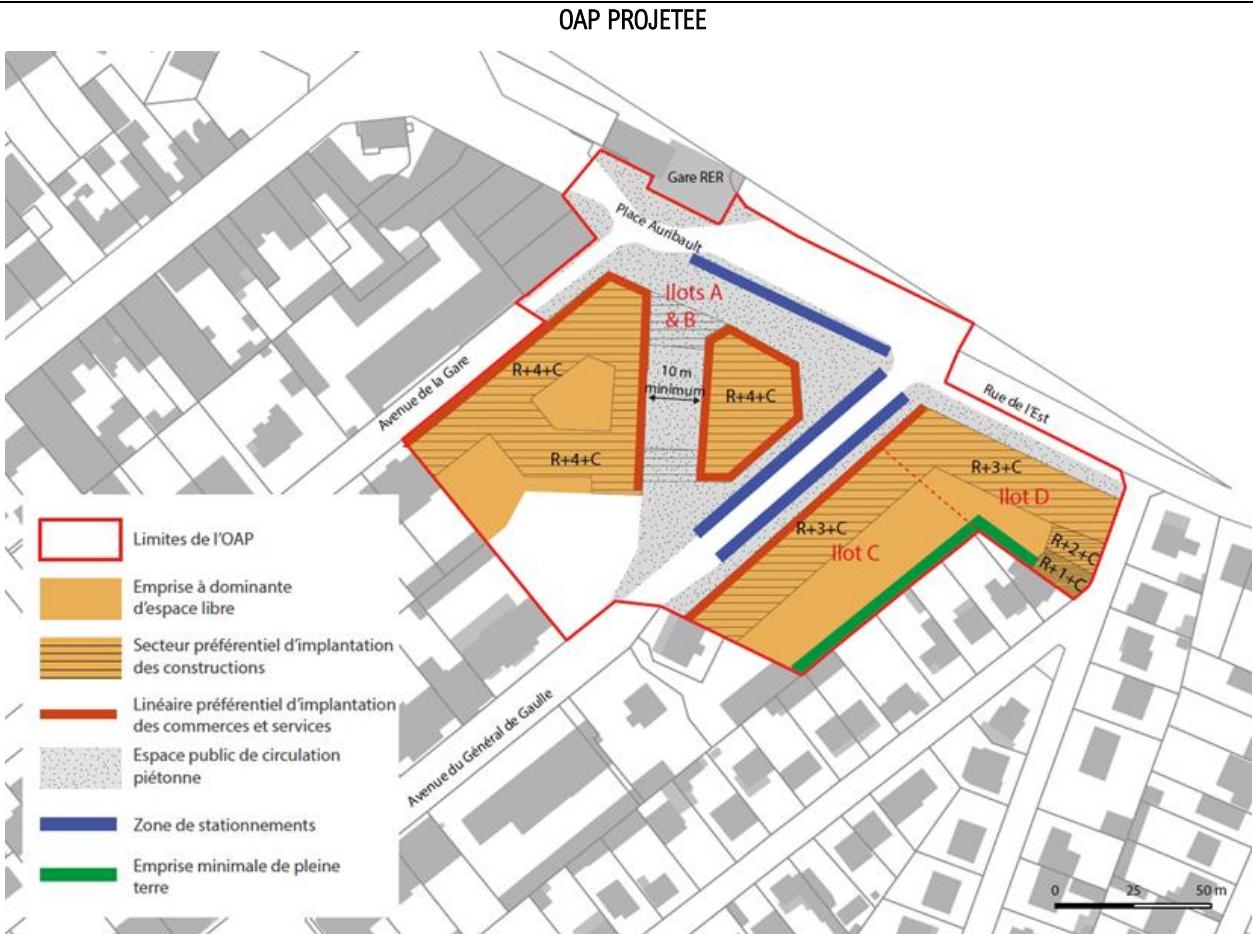
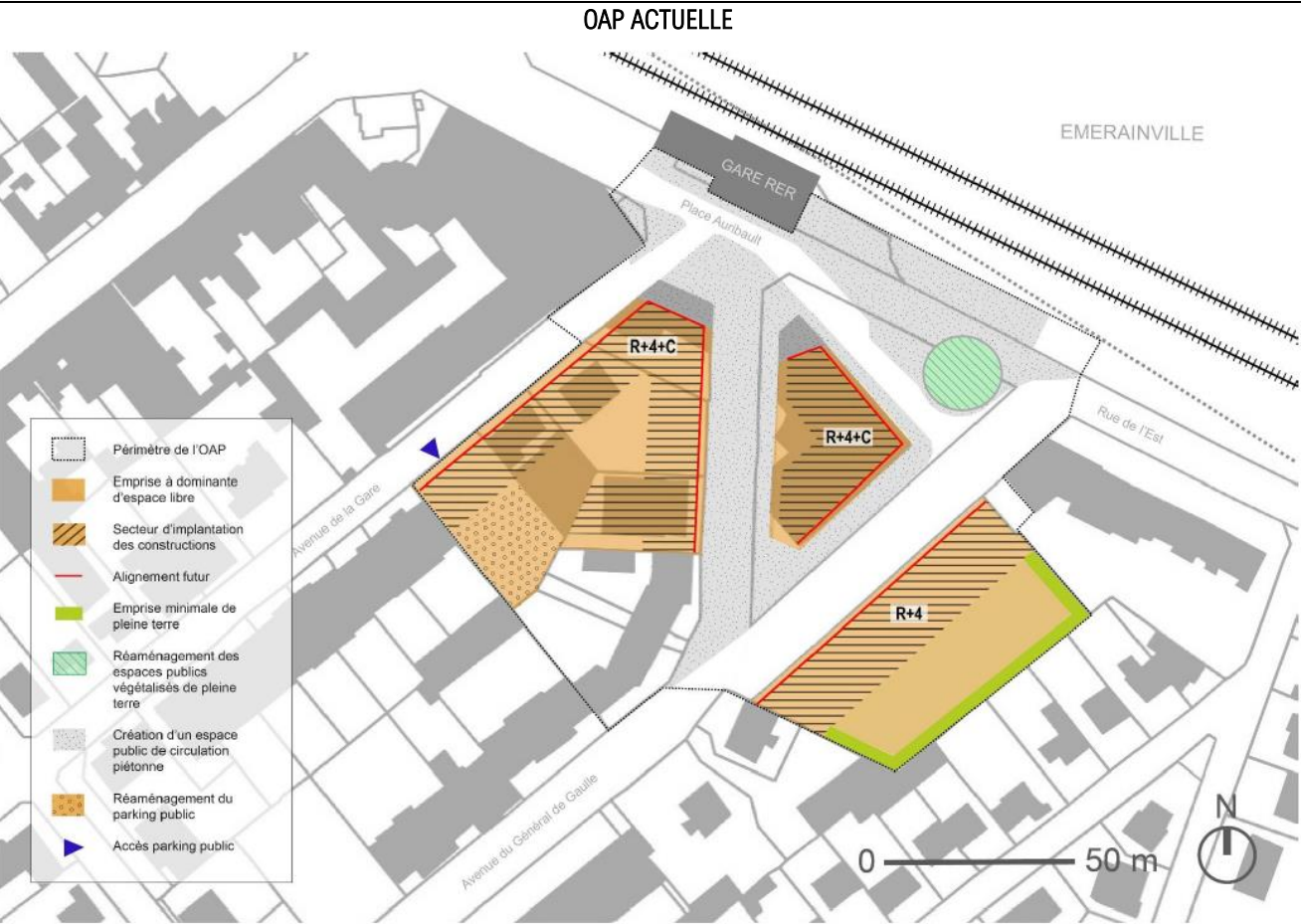
Afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés situées actuellement dans le secteur UDa et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune, le règlement de la zone AUa est adapté pour les articles 7 et 12, ainsi que l'OAP Pontillault.

Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
ARTICLE AU 7.1 Règle générale pour les limites latérales et de fond de parcelle Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 3 m minimum. Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes : - En secteur AUa : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives ;	ARTICLE AU 7.1 Règle générale pour les limites latérales et de fond de parcelle Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 3 m minimum. Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes : - En secteur AUa : Les constructions doivent peuvent s'implanter sur une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, ce dernier doit être au minimum de 6 5 mètres ;
ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7. o Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place maximum pour 30 m² de SP (PDUIF) o Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP	ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7. o Bureaux à plus de 500 m d'une gare : - Pour les bâtiments de bureaux de 2 500 m² SDP et moins, 1 place minimum pour 30 m² de SDP - Pour les bâtiments de bureaux de plus de 2 501 m² SDP, 1 place minimum pour 60 m² de SDP o Entreposage : - Pour les bâtiments d'entreposage de 10 000 m² SDP et moins, 1 place minimum pour 150 m² de SDP - Pour les bâtiments d'entreposage de plus de 10 001 m² SDP, 1 place minimum pour 300 m² de SDP



2.3. Modification de l'OAP Gare et adaptation du règlement de la zone UBa

Afin de permettre une plus grande densification urbaine au plus près de la gare de Pontault-Combault, l'OAP Gare est adaptée ainsi que l'article 10 de la zone UBa.



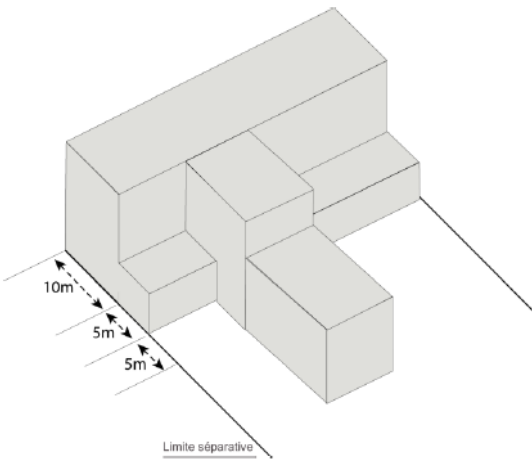
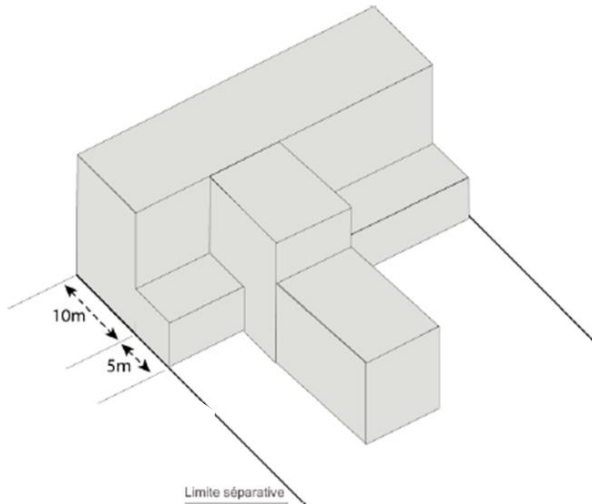
- Dans le secteur de l'OAP Gare, il devra être réalisé :
- commerces et services supérieurs à 50 m² et inférieurs ou égal à 300 m² : 1 place/tranche de 50 m²SdP
 - commerces et services supérieurs à 300 m² : 1 place/tranche de 25 m² SDP
- Dans le secteur de l'OAP Gare, il s'agira de privilégier les façades larges afin d'attirer les commerces qualitatifs de proximité.



3- Une révision du pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations dans le diffus.	
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
ARTICLE U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS U 2.2 - Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes : - o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 30% minimum de logements aidés - o Opération comprenant 30 logements et plus : 50 % minimum de logements aidés	ARTICLE U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS (règle à faire appliquer dans toutes les zones U à vocation habitat) U 2.2 - Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes : - o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 30 25 % minimum de logements aidés - o Opération comprenant 30 logements et plus : 50 30 % minimum de logements aidés Pour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet. Exception pour les secteurs à OAP de la Gare et de Louvetière : - Secteur Gare : 70% en accession et 30% en social - Secteur Louvetière : 50% en accession, 30% en social et 20% en accession et/ou Logement Locatifs Intermédiaires.

4- Une intégration des préoccupations de transition énergétique et biodiversité dans le PLU.	
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
Pour toutes les zones ARTICLE 4 : DESSERTE DES RESEAUX 4.5 Réseau d'énergies renouvelables L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.	Pour toutes les zones ARTICLE 4 : DESSERTE DES RESEAUX 4.5 Réseau d'énergies renouvelables L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains. Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions. ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

5- Un « toilettage réglementaire » afin de régler les principaux problèmes d'instruction.	
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
1. Interdire les mansarts dans toutes les zones	1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES / 9.9 DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES : Les mansarts sont interdits dans toutes les zones.
2. Prévoir des aires de présentation des containers OM accessibles depuis la voie publique UC 4.4 Collecte des déchets ménagers Toute construction devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et intégrer le tri sélectif.	2. UC 4.4 Collecte des déchets ménagers Toute construction devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et intégrer le tri sélectif. Afin de faciliter le remisage et la collecte des déchets, pour chaque nouvelle construction, une aire de stockage et de présentation des containers OM, aménagée sur le domaine privé et intégrée dans le paysage environnant, sera imposée. Ces espaces pouvant être mutualisés seront suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage aisé des déchets.
3. Revoir la définition de l'annexe Annexe « Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée ou accolée, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels... la hauteur n'excède pas 3m. La surface cumulée des annexes ne pourra excéder 15 m² d'emprise au sol. »	3. Annexe « Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée ou accolée, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels... la hauteur n'excède pas 3m. La surface cumulée des annexes ne pourra excéder 15 m² d'emprise au sol. La surface cumulée des annexes ne pourra excéder : - Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 40 m² d'emprise au sol, - Au-delà de la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 15 m² d'emprise au sol. »
4. Zone UB 7 : Règle sur la longueur totale des pignons en limite séparative « dans la bande de 20m »	4. ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES UB 7.1 Règle générale pour les limites latérales Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes : <u>Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :</u> Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies. En cas de retrait celui-ci sera calculé selon l'application de la règle (D) rappelée ci-dessous. Pour toute construction, la longueur totale des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.
5. Revoir la notion d'entraxe pour les clôtures Dans les zones UB, UCa et UD Clôtures sur rue : « Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille ajourée avec des barreaux avec entraxes d'une largeur minimale de 10 cm sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Le festonnage est interdit. »	5. Dans les zones UB, UCa et UD Clôtures sur rue : « Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille ajourée avec des barreaux ou de lisses (de 10cm de largeur maximum), dont les espaces ajourés doivent être compris entre 3 et 15 cm, avec entraxes d'une largeur minimale de 10 cm sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Le festonnage est interdit. »

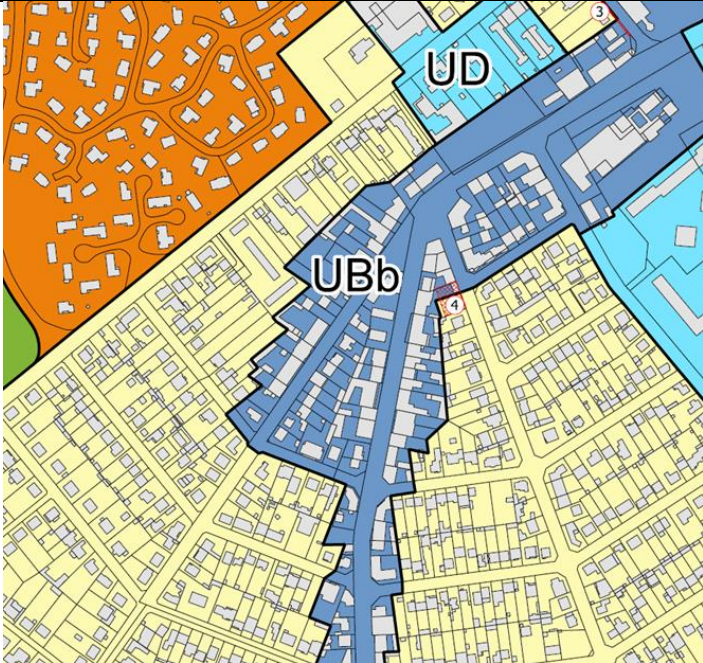
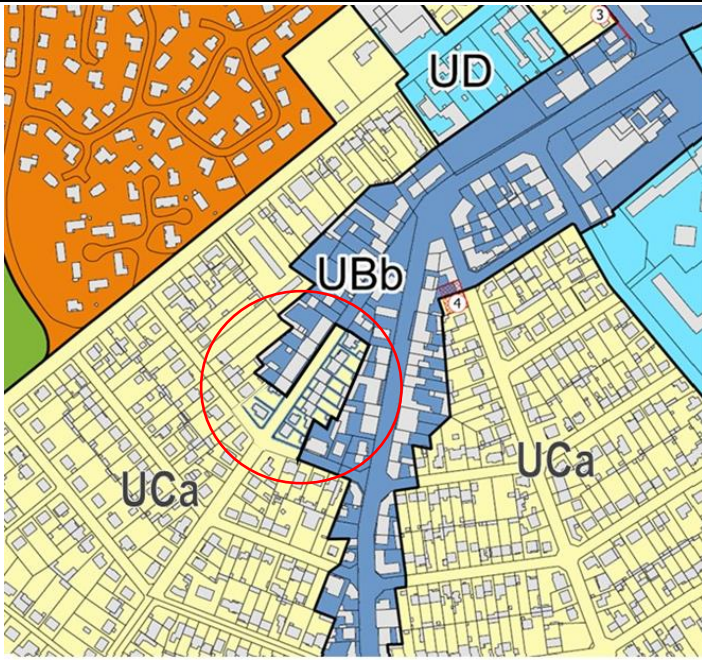
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
6. Revoir le croquis de la zone UA7 	
7. Restreindre les constructions par une règle sur le traitement des façades en UCa	7. ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES UC 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières En UCa, la longueur des façades des constructions ne peut excéder 15 m.
8. Limitation des antennes relais	8. Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site et privilégier la mutualisation des équipements.
9. Restriction des divisions de construction en plusieurs logements	9. Articles 12 : Dans le cas de division d'une construction existante en plusieurs logements, la règle concernant l'obligation de réaliser des places de stationnement sur la parcelle privative s'applique. En cas de non respect de la règle, les autorisations administratives seront refusées.
10. Réalisation des parkings visiteurs en aérien.	10. <u>Constructions destinées à l'habitation</u> Places visiteurs : Hors secteur du périmètre de la gare de Pontault-Combault et hors secteur des OAP gare et Mairie il devra être réalisé pour les ensembles comprenant plus de 15 logements un nombre d'emplacements supplémentaires pour les véhicules des visiteurs égal à 20% du nombre de logements. Au moins la moitié des places visiteurs seront réalisées en aérien.
11. Réglementation des piscines UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale Au-delà de cette bande de 25 m, sont autorisés : - les annexes représentant au total moins de 15 m² d'emprise au sol. - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - les garages en sous-sol à condition que le point le plus haut n'excède pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel et qu'il existe un aménagement végétal de couverture. - les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment.	11. UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale Au-delà de cette bande de 25 m (par rapport à l'alignement), sont autorisés : - les annexes représentant au total moins de 15 m² d'emprise au sol. - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - les garages en sous-sol à condition que le point le plus haut n'excède pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel et qu'il existe un aménagement végétal de couverture. - les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment. - les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut.

Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU																																																							
UC 7.1 Règle générale pour les limites latérales <u>Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement :</u> En secteur UCa et UCb : seules sont autorisées les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m. Elles pourront s'implanter sur les limites latérales ou avec une distance minimum D calculées ci-après. Pour toute construction, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.	UC 7.1 Règle générale pour les limites latérales <u>Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement :</u> En secteur UCa et UCb : seules sont autorisées les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m et les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut. Elles pourront s'implanter sur les limites latérales ou avec une distance minimum D calculées ci-après. Pour toute construction, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Pour toute construction la longueur totale et continue des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15m.																																																							
12. Toiture terrasse en UB et UC	12. En UB et UC, les toitures-terrasse non accessibles sont autorisées à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous : o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en oeuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...) o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet o Lorsqu'elles sont végétalisées Les toitures terrasses accessibles créent des vues directes et de ce fait les distances imposées dans les articles 7 et 8 du règlement des zones UB et UC doivent être respectées. Les distances s'apprécient au droit de la construction supportant la toiture terrasse.																																																							
13. Question des éoliennes	13. La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout																																																							
14. Places commandées	14. / TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES / 9.7 DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES : Les places commandées sont autorisées pour les maisons individuelles et les immeubles d'habitations collectives.																																																							
15. Caractéristiques techniques toitures végétalisées	15. Tableau 2 – Grandes caractéristiques des différentes toitures végétalisées <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="4">TOITURES-TERRASSES</th></tr><tr><th colspan="2">VEGETALISEES</th><th>« AGRICULTURE ° URBAINE »</th><th>JARDINS °</th></tr><tr><th>Végétation</th><th>Extensive</th><th>Semi-intensive</th><th>De semi-intensive à intensive</th><th>Intensive</th></tr><tr><th>Destination des toitures (ou zones)</th><td colspan="2">Toitures inaccessibles</td><td>Toitures accessibles</td><td>Toitures accessibles</td></tr><tr><th>Circulation</th><td colspan="2">Strictement réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et de végétalisation</td><td>Régulière, liée à l'exploitation</td><td>Piétonne</td></tr><tr><th>Elément porteur</th><td colspan="2">Béton, béton cellulaire, tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux à base de bois</td><td>Béton</td><td>Béton</td></tr><tr><th>Nature du support de culture</th><td>Substrat léger</td><td>Substrat léger</td><td>Terre ou substrat léger</td><td>Terre ou substrat léger</td></tr><tr><th>Epaisseur du complexe de culture</th><td>4 à 12 cm</td><td>12 à 30 cm ^b</td><td rowspan="5">Hors référentiel à la date de publication des présentes règles professionnelles</td><td>> 30 cm</td></tr><tr><th>Ordre de grandeur de la charge totale (daN/m²) ^{c,e}</th><td>80 à 180</td><td>150 à 350</td><td>> 600</td></tr><tr><th>Documents de référence</th><td colspan="2">Le présent document</td><td>NF-DTU 43.1 / 43.11</td></tr><tr><th>Arrosage</th><td colspan="2">Voir annexe F</td><td>Voir DTU 43.1</td></tr><tr><th>Pente maximale</th><td>20 % ^d</td><td>5 % ^d</td><td>5 %</td></tr></table> ^a Cette application ne fait pas l'objet des présentes règles. ^b Des épaisseurs plus importantes peuvent être ponctuellement requises pour des plantations ligneuses à grand développement. ^c Charge totale du système de végétalisation à capacité maximale en eau. La charge à l'état sec, si elle est trop faible, peut dans certains cas, constituer une limite d'utilisation du procédé en fonction des effets du vent. Cette charge à l'état sec est indiquée dans le document technique de référence du procédé. ^d Admises par les présentes règles professionnelles. ^e Les ordres de grandeur annoncés ne permettent pas de calculer le dimensionnement des ouvrages		TOITURES-TERRASSES				VEGETALISEES		« AGRICULTURE ° URBAINE »	JARDINS °	Végétation	Extensive	Semi-intensive	De semi-intensive à intensive	Intensive	Destination des toitures (ou zones)	Toitures inaccessibles		Toitures accessibles	Toitures accessibles	Circulation	Strictement réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et de végétalisation		Régulière, liée à l'exploitation	Piétonne	Elément porteur	Béton, béton cellulaire, tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux à base de bois		Béton	Béton	Nature du support de culture	Substrat léger	Substrat léger	Terre ou substrat léger	Terre ou substrat léger	Epaisseur du complexe de culture	4 à 12 cm	12 à 30 cm ^b	Hors référentiel à la date de publication des présentes règles professionnelles	> 30 cm	Ordre de grandeur de la charge totale (daN/m²) ^{c,e}	80 à 180	150 à 350	> 600	Documents de référence	Le présent document		NF-DTU 43.1 / 43.11	Arrosage	Voir annexe F		Voir DTU 43.1	Pente maximale	20 % ^d	5 % ^d	5 %
	TOITURES-TERRASSES																																																							
	VEGETALISEES		« AGRICULTURE ° URBAINE »	JARDINS °																																																				
Végétation	Extensive	Semi-intensive	De semi-intensive à intensive	Intensive																																																				
Destination des toitures (ou zones)	Toitures inaccessibles		Toitures accessibles	Toitures accessibles																																																				
Circulation	Strictement réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et de végétalisation		Régulière, liée à l'exploitation	Piétonne																																																				
Elément porteur	Béton, béton cellulaire, tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux à base de bois		Béton	Béton																																																				
Nature du support de culture	Substrat léger	Substrat léger	Terre ou substrat léger	Terre ou substrat léger																																																				
Epaisseur du complexe de culture	4 à 12 cm	12 à 30 cm ^b	Hors référentiel à la date de publication des présentes règles professionnelles	> 30 cm																																																				
Ordre de grandeur de la charge totale (daN/m²) ^{c,e}	80 à 180	150 à 350		> 600																																																				
Documents de référence	Le présent document			NF-DTU 43.1 / 43.11																																																				
Arrosage	Voir annexe F			Voir DTU 43.1																																																				
Pente maximale	20 % ^d	5 % ^d		5 %																																																				

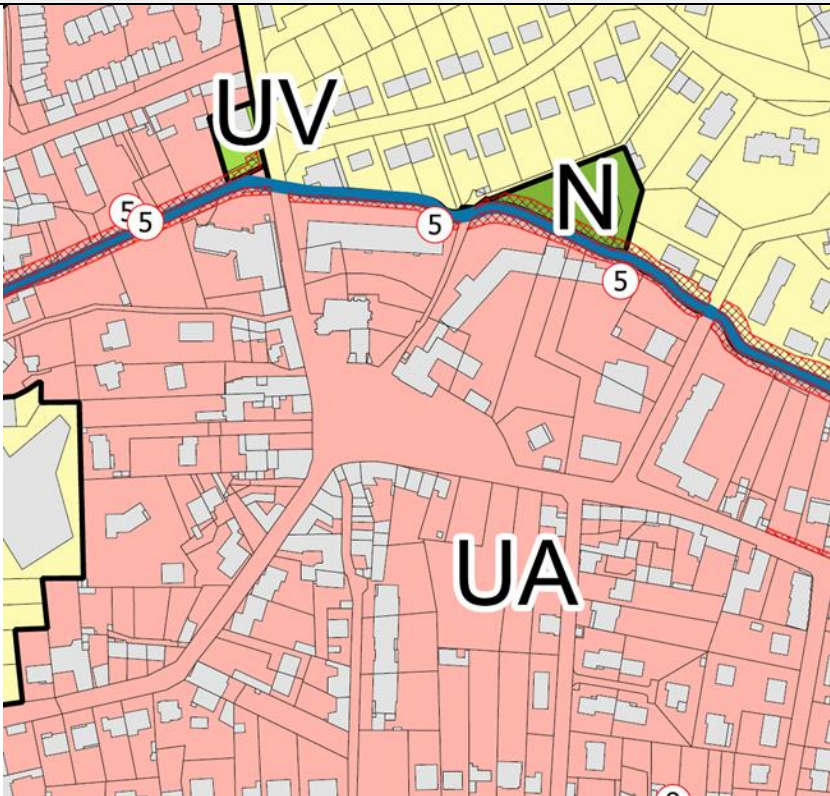
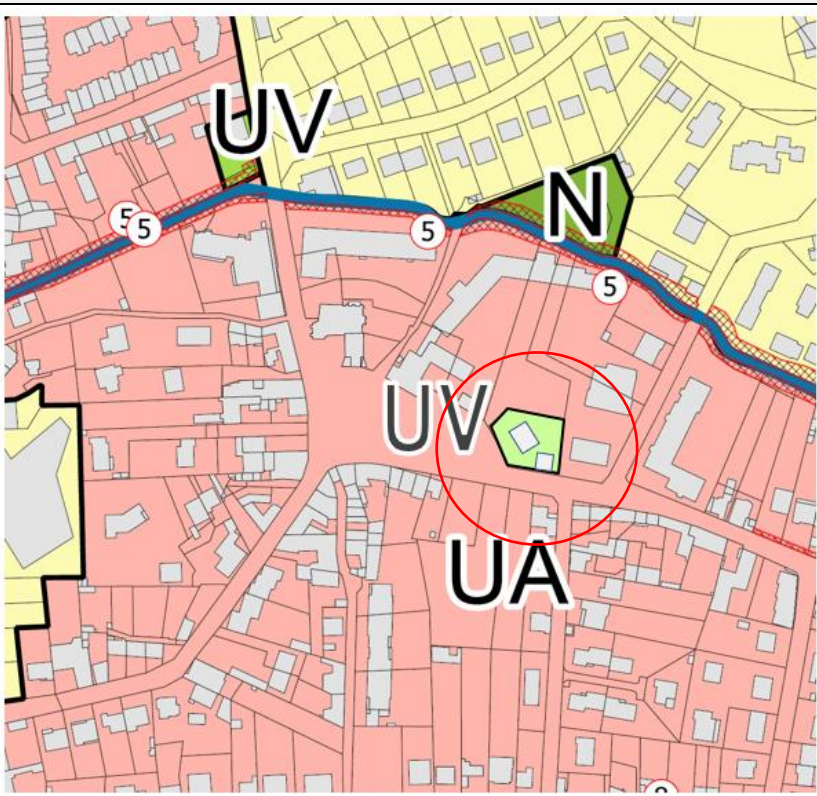
16. Suppression ou revoir la définition de « Vue directe et jour de souffrance » en page 25 « Vue directe, jour de souffrance » <i>Une baie assure une « vue directe » lorsqu'elle éclaire une pièce principale ou une pièce secondaire à travers un matériau transparent. Une baie éclairant une pièce principale ou une pièce secondaire avec verre dormant translucide et située à une hauteur supérieure à 2,60m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage, est un « jour de souffrance ».</i>	« Baie, vue directe et jour de souffrance : <i>Une baie assure une « vue directe » lorsqu'elle éclaire une pièce principale ou une pièce secondaire à travers un matériau transparent. Une baie éclairant une pièce principale ou une pièce secondaire avec verre dormant translucide et située à une hauteur supérieure à 2,60m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage, est un « jour de souffrance ».</i> Une baie est une ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit généralement des portes et des fenêtres. Une baie assure une « vue directe » lorsqu'elle éclaire une pièce à travers un matériau transparent. Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard et sont considérés comme murs aveugles.
17. UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale Inconstructibilité dans une bande de 4 m : mettre pour les bâtiments ET les constructions.	DONT ACTE

6- La suppression de l'OAP Mairie, conséquence d'une évolution sur le site : suppression de la programmation de logements au profit d'un aménagement de parkings	
Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
OAP actuellement dans le PLU 	Suppression de l'OAP Mairie du fait de l'évolution de la programmation de logements au profit d'un aménagement de parkings.

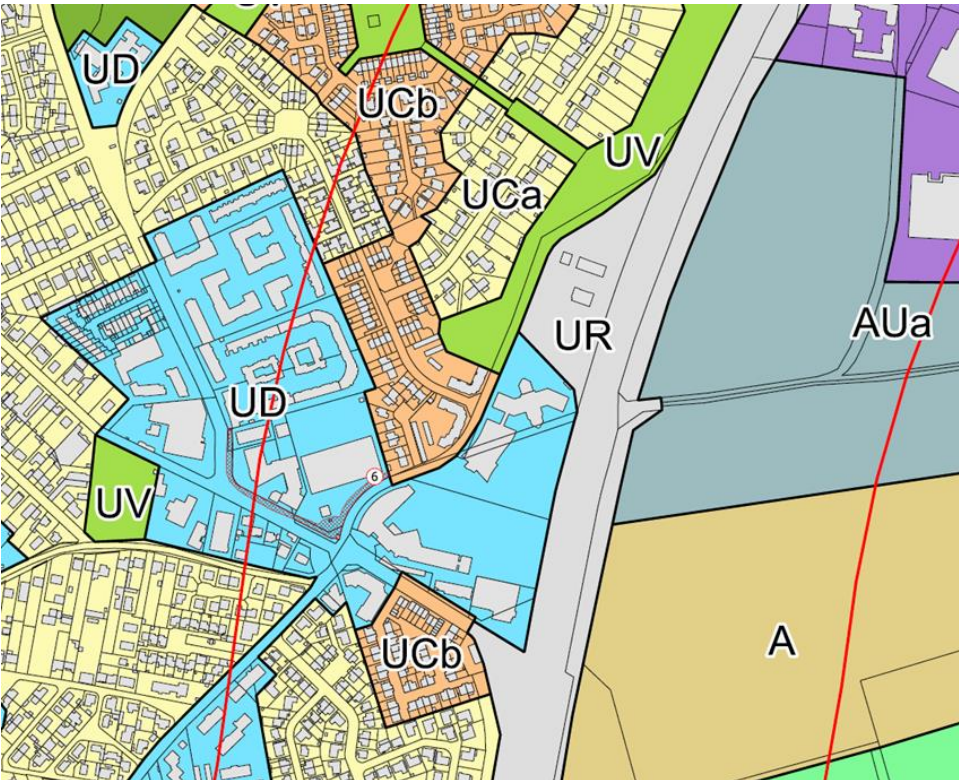
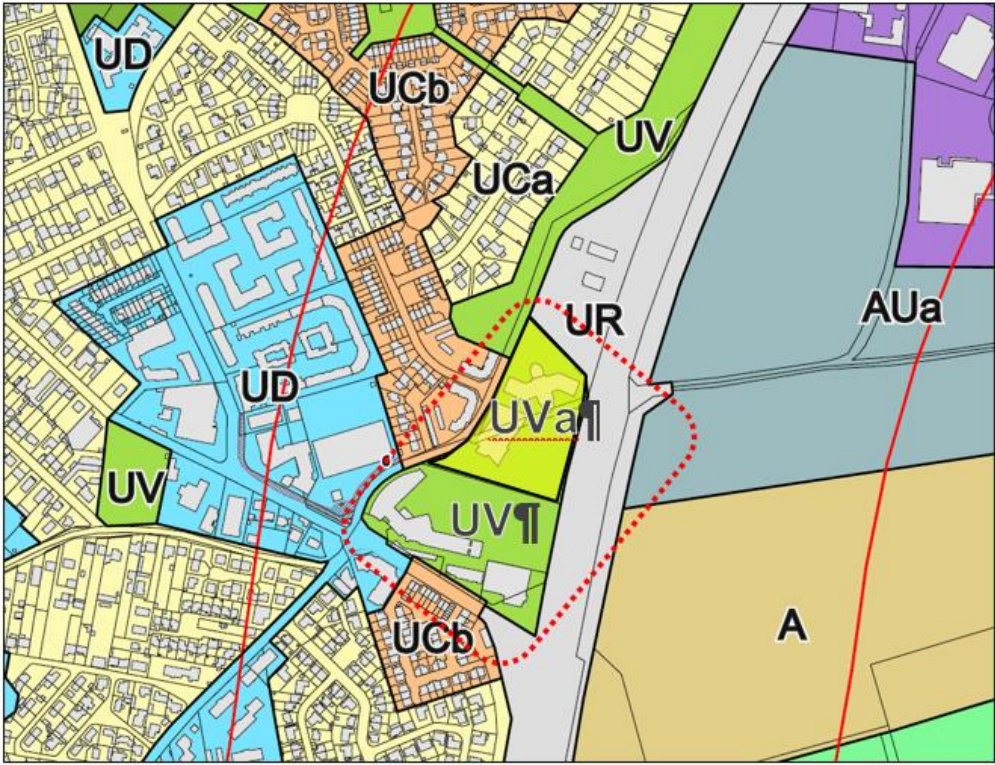
7- L'ajustement du zonage UCa (suite à l'enquête publique), pour reconnaître les caractéristiques du tissu urbain existant.

Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
	

7- L'ajustement du zonage UA (suite à l'enquête publique), pour préserver le patrimoine bâti existant.

Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
	

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

Dispositions actuelles du PLU	Projet de modifications du PLU
PLAN DE ZONAGES ACTUEL  ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES UV 1.2 Sont interdits les constructions suivantes Toutes les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1. UV 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après : - Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	PROJET DE PLAN DE ZONAGES  ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES UV 1.2 Sont interdits les constructions suivantes En UVa, toutes les constructions autres que celles d'hébergement hôtelier et touristique destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile), ainsi que les établissements de santé. ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1. UV 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après : En UVa, l'hébergement hôtelier et touristique, destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile), ainsi que les établissements de santé.

9- Intégration dans le document d'urbanisme

- a) PEB Emerainville
- b) Taxe d'Aménagement majorée pour la zone Cocteau
- c) Délibération du 15/11/2011 instaurant la TA à 5%

3. Impacts du projet de modification

1. Tout d'abord, les objets de la modification du PLU ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2019, actuellement en vigueur. Or, ce dernier a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, examinée par la MRAE et qu'à l'issue de la publication de l'avis en mars 2018, le contenu du PLU a été ajusté.

Rappelons qu'en terme d'évolution du logement, le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) prescrit à l'horizon 2030 une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Et la loi SRU impose aux collectivités une mixité sociale devant atteindre 25% du parc en logement social d'ici 2025 ou de répondre aux objectifs définis par les plans triennaux qui sont notifiés par la préfecture.

Dans le cadre de la dernière révision du PLU, le rapport de présentation a montré que, pour traduire ces objectifs, le PLU devait prévoir une possibilité d'accueil de 1905 logements supplémentaires d'ici 2030. Lors de l'enquête, la population a traduit son désaccord à des développements concentrés sur les secteurs gare et hôtel de ville. Pour répondre à la fois aux obligations qui s'imposent à la commune et tenir compte des avis des habitants, une nouvelle proposition de répartition de l'effort de construction sur l'ensemble de la commune a été proposée dans le projet modifié, avec :

- En diffus au sein des zones urbaines UA, UB, UC, UD + en secteur de projet au sein des secteurs OAP, un total prévisionnel de 1745 logements ;
- Et au sein du secteur UDa assorti d'un périmètre d'attente (15 ha environ) : Potentiel futur : 100 lgts à l'hectare.

Les objectifs de la modification préservent ces objectifs de densification.

2. Ensuite, le projet de modification du PLU porte essentiellement sur des adaptations réglementaires et des ajustements ou création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. Enfin, les objets de la modification ont beaucoup d'impacts positifs et très peu d'impacts négatifs sur l'environnement :

➔ Impacts positifs sur l'environnement grâce à une plus grande maîtrise, sans pour autant les interdire, des développements urbains dans le centre ancien, le long des grands axes et dans le secteur pavillonnaire :

Il s'agit pour la commune de limiter les opérations immobilières :

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

Pour y parvenir, il est proposé une diminution modérée des emprises au sol (article 9 des zones UA, UB et UC), augmentation des emprises d'espaces verts (article 13 des zones UA, UB et UC)...

Cet objectif de la modification du PLU aura des impacts positifs sur l'environnement en préservant le caractère architectural et urbanistique du centre ancien et en veillant à limiter les impacts négatifs d'une urbanisation non maîtrisée.

➔ Impacts positifs pour l'environnement, car ces restrictions d'urbanisation sont réalisées au profit de projets de densification et de requalification urbaine, au Nord (OAP Gare) et au Sud (OAP Louvetière) du territoire communal.

Ces projets doivent permettre le développement de logements diversifiés, de commerces et d'équipements publics. Pour mener à bien ces projets structurants, l'adaptation du PLU doit permettre :

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

Le projet de requalification de la zone UDa doit permettre de valoriser l'entrée de ville sud de la commune en supprimant notamment des friches bâties et/ou naturelles sur le secteur.

Rappelons que la zone UD correspond à « une zone urbaine constituée d'un tissu discontinu et de densité relative, implanté sur des parcelles de formes et tailles très variées. Elle correspond à des anciennes zones d'activités économiques ou des grands terrains insérés dans le tissu résidentiel dont la vocation affirmée est désormais une mixité fonctionnelle orientée vers l'habitat, les services, commerces de proximité et équipements.

La zone UD comprend un secteur spécifique UDa qui correspond au secteur de renouvellement urbain aux abords de la RD604 prévu au PADD pour lequel est institué un périmètre en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme dans l'attente de la réalisation d'un projet d'ensemble. »



Il s'agit, à terme, de permettre la réalisation d'une véritable opération de « renouvellement urbain », s'inscrivant totalement dans la philosophie de la loi ALUR (limitation de l'étalement urbain, pas de consommation d'espaces

naturels...). Cette opération sera phasée du fait de la complexité foncière et de la nécessité de déplacer les entreprises en activité sur le secteur vers d'autres zones (notamment sur la ZAE de Pontillault).

La requalification du secteur doit permettre d'accueillir une bonne partie, avec le secteur gare notamment, des futurs habitants de commune.

Afin d'appréhender l'incidence d'une telle opération, des études complémentaires à celles de l'état initial de l'environnement du PLU ont été réalisées en 2018 et actualisée en 2021 : étude écologique, étude circulation, étude acoustique...

Il ressort de ces dernières que la réalisation d'un projet structurant dans ce secteur de la ville ne peut que être bénéfique pour l'environnement.

En terme de circulations, le secteur de l'OAP Louvetière sera accompagné d'une requalification de la RD604 au droit du site (traitement en boulevard urbain à terme). Des aménagements sur la voirie permettant de réduire la vitesse des véhicules et des poids-lourd ainsi que des passages sécurisés pour piétons et cycles (liaisons douces) seront aménagés, en étroite concertation avec les services du Département, gestionnaires de la voie.

Les futurs piquages routiers (carrefours) sur la RD604 seront sécurisés et leurs aménagements seront qualitatifs.

La création de voiries secondaires et tertiaires, internes au projet, devraient permettre de ne pas engorger la RD604, du fait de la « dilution » des trafics au sein de la zone.

Le déplacement des activités existantes vers d'autres zones permettra une réduction des poids lourd sur la RD604.

En terme de pollutions, les flux supplémentaires de véhicules engendrés par le projet (futurs habitants du secteur) seront compensés par la suppression des flux des utilisateurs de la zone actuelle (commerces, activités...).

La pollution de l'air ne devrait pas être aggravée. Bien au contraire, l'intégration dans la future opération d'un système opérationnel de bornes de recharges pour véhicules électriques, ainsi qu'un maillage de liaisons douces au sein du projet (vers la forêt au sud notamment) connecté aux voies environnantes, devrait améliorer la situation.

Les pollutions des sols ponctuelles, liées aux anciennes occupations économiques, seront traitées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble et régleront un problème de santé publique.

La pollution sonore sera traitée grâce à la réalisation de bâtiments aux dernières normes constructives en vigueur.

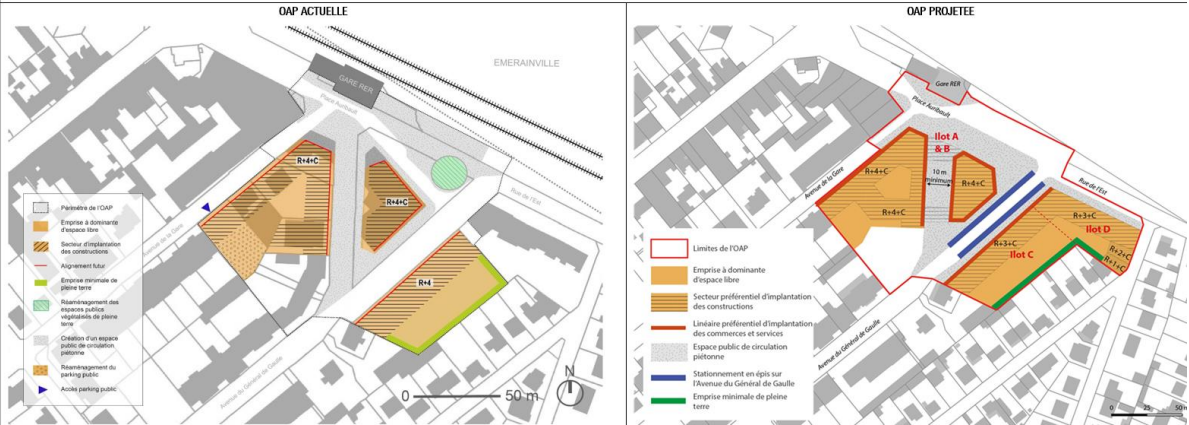
En terme de biodiversité, le projet intégrera le principe de deux coulées vertes (selon des axes nord/sud), constituant des réservoirs de biodiversité pour la faune identifiée sur le site. Ces espaces, traversés par des liaisons douces, seront aménagés en conséquence.

En terme hydraulique, le secteur est déjà fortement imperméabilisé (constructions existantes, parkings...). Le projet améliorera la situation actuelle car le plan de gestion des eaux pluviales, tant au niveau quantitatif que qualitatif, sera

défini dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau, global pour l'ensemble du secteur, sous le contrôle des services de la Police de l'Eau.

En terme d'équipements publics, le projet doit permettre d'accueillir de nouveaux équipements publics (notamment un groupe scolaire) pour répondre aux besoins des futurs habitants, et ainsi améliorer la qualité de vie de la population.

- la modification de l'OAP Gare,



L'OAP existante est adaptée afin de permettre une plus grande densification urbaine au plus près de la gare, tel que le préconise le SDRIF. Cette densification n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement.

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

→ Pas ou peu d'impacts sur l'environnement pour les autres objets de la modification, rappelés ci-dessous :

- Une révision du **pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations dans le diffus**.
- Une intégration des **préoccupations de transition énergétique et biodiversité** dans le PLU.
- Un « **toiletage réglementaire** » afin de régler les principaux problèmes d'instruction.
- La **suppression de l'OAP Mairie**, conséquence d'une évolution sur le site : suppression de la programmation de logements au profit d'un aménagement de parking.
- Le **déclassement d'un secteur UD en UV** pour pérenniser les occupations et activités existantes.
- **Intégration dans le document d'urbanisme :**
 - a) PEB Emerainville
 - b) Taxe d'Aménagement majorée pour la zone Cocteau
 - c) Délibération du 15/11/2011 instaurant la TA à 5%