Pontault Combault

Arrondissement
de Torcy

Canton de
Pontault-Combault

Département de Seine-et-Marne

Extrait du registre des délibérations
du Conseil municipal

Séance du 27 mars 2023

Nombre de Conseillers :
En exercice : 39
Présents : 32
Excusés : 6
Non excusés : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le VINGT SEPT MARS, à DIX-NEUF HEURES , les membres du Conseil municipal de la commune de Pontault-Combault se sont réunis en l'hôtel de ville, salle Madame Sans Gêne, sur convocation qui leur a été adressée le 20 mars 2023 par le maire, conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-12, du code général des collectivités territoriales et sous la présidence de M. Gilles BORD, maire.

ETAIENT PRESENTS : **M. GHOZELANE - Mme SHORT FERJULE - M. OUMARI - Mme PHONGPRIXA - M. TASD'HOMME - Mme PIOT - M. BECQUART - Mme DANY - M. HOUDEMOND - Mme GINEYS - M. ROUSSEAU - Maires adjoints**

Mme DEMARIA - Mme LA SPINA - M. MOUILLOT - Mme TREZENTOS OLIVEIRA - M. ALCAZAR - Mme DE ALMEIDA LACERDA - Mme COQUERELLE - Mme CHAULIAGUET - M. BOURDELET - M. BACHELEY - Mme VENTURINI - M. FRISSON - Mme PERRIER - M. SITA - Mme HEUCLIN - M. NOVAIS - M. DUMONT - M. JACQUOT - M. LEBOUCHER - Mme TCHOULA NJIA (BONNEAU) - Conseillers municipaux

ABSENT(S) EXCUSE(S) : **M. TABUY - M. NZIMBU - Mme FERNANDES - Mme ANANTHARAJAH - M. CABUCHE - M. FOUBERT .**

ABSENT(S) NON EXCUSE(S) : **Mme MER.**

POUVOIRS :	**M. TABUY**	**à**	**M. BECQUART**
	M. NZIMBU	**à**	**M. BORD**
	Mme FERNANDES	**à**	**Mme LA SPINA**
	Mme ANANTHARAJAH	**à**	**M. SITA**
	M. CABUCHE	**à**	**M. NOVAIS**
	M. FOUBERT	**à**	**Mme PHONGPRIXA**

SECRETAIRE DE SEANCE : Sara SHORT FERJULE

SEANCE DU 27 MARS 2023

N°2023_03_27-20

Ref : Direction de l'Aménagement et du Développement Durables

Objet: Approbation de la modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 mai 2019,

VU l'arrêté n°2021-A-024 en date du 18/01/2021 prescrivant le lancement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pontault-Combault,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 3 novembre 2022,

VU la notification aux personnes publiques associées et leurs avis,

VU la décision n°E21000013 / 77 du 08/02/2021 du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Jean-Charles BAUVE en qualité de commissaire enquêteur,

VU l'arrêté n°2022-A-547 du 24 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU,

VU le rapport et les conclusions favorables assorties de recommandations du commissaire enquêteur du 6 février 2023,

VU le projet de modification n°1 du PLU,

CONSIDERANT le lancement de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) par arrêté du maire du 18 janvier 2021,

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis de cette modification étaient :

- d'encadrer davantage les développements dans le tissu urbain constitué : centre ancien UA aux rues étroites, les grands axes UBb, le secteur pavillonnaire UCa, et développer l'offre nouvelle au sein de projets structurants tels que dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Gare au Nord, ou sur le périmètre d'attente au Sud de la ville ;
- revoir le principe de mixité sociale au sein des opérations de construction dans le tissu bâti existant ;
- adapter les dispositions réglementaires afin de faciliter l'application du règlement du PLU ;
- intégrer des préoccupations de transition énergétique et biodiversité dans le PLU ;
- supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation autour de l'Hôtel de Ville afin de répondre aux nouveaux enjeux politiques du mandat en faveur de la préservation de l'environnement et du patrimoine historique et architecturale du site ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation et un règlement pour le développement de l'offre nouvelle de logements, d'équipements, commerces et de services dans le périmètre d'attente défini au PLU approuvé le 20 mai 2019 ;
- mettre en œuvre une stratégie dans le cadre de l'OAP autour de la gare permettant de voir se développer et s'installer des commerces de proximité de qualité dits « de trajets », et ainsi impulser une nouvelle dynamique commerciale de cœur de Ville ;
- intégrer les documents communaux et supra communaux approuvés postérieurement à l'approbation du PLU : PEB Emerainville, les délibérations relatives à la taxe d'aménagement ;
- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation située sur Pontillaut ainsi que le

règlement de la zone AUa afin d'intégrer une implantation qualitative des bâtiments et ainsi faciliter l'aménagement de la zone et, par conséquent, l'extension du parc d'activités de Pontillaut prévue par le PLU approuvé en 2019, favorisant ainsi la création d'emplois sur le territoire ;

- créer une zone à vocation de tourisme et de loisirs, en pérennisant les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêts collectif (CINASPIC) le long de la Francilienne *(Saphir Hôtel, Gymnase et lycée Camille Claudel)*, afin de favoriser l'attractivité et le dynamisme territorial.

CONSIDERANT que le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 26 janvier 2021,

CONSIDERANT que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a décidé, le 3 juin 2021, de soumettre la modification n°1 du PLU de Pontault-Combault à évaluation environnementale après examen au cas par cas et que ladite évaluation a été envoyée à la MRAe en août 2022, qui a rendu son avis le 3 novembre 2022,

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du mercredi 16 novembre 2022 à 9h au vendredi 16 décembre 2022 à 18h,

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public 4 demi-journées pour recevoir ses observations écrites et/ou orales, ainsi que ses propositions,

CONSIDERANT que le dossier est resté accessible au public pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil central de l'Hôtel de ville et sur le site internet de la mairie,

CONSIDERANT qu'au total, la contribution s'est élevée à 367 observations formulées par courrier, verbalement, par courriel et inscrites sur les registres, dont 319 observations écrites (courriers, courriels, registres) et 48 observations orales en permanences,

CONSIDERANT qu'une pétition de 42 signataires a été annexée au registre concernant la rue Lucien Rémy et qu'à cela s'ajoute 5 avis émanant des Personnes Publiques Associées (PPA),

CONSIDERANT que ces 367 observations ont fait l'objet d'une analyse thématique par le commissaire enquêteur qui en a dégagé 15 :

1- la circulation des véhicules (72 observations),
2- la densification (68 observations),
3- le quartier de la gare (39 observations),
4- le quartier de la Louvetière (46 observations),
5- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (10 observations),
6- l'aspect architectural (10 observations),
7- les circulations douces (6 observations),
8- les commerces (3 observations),
9- le stationnement (21 observations),
10- les zones UV (11 observations),
11- le règlement (24 observations),
12- le parc de la mairie et la Halle gourmande (17 observations),
13- les espaces verts et végétalisation (18 observations),
14- les documents (7 observations),
15- les autres points spécifiques (15 observations).

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur précise dans ses conclusions que *« L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et suivant la procédure légale, aucun incident particulier, qui aurait pu nuire à son bon déroulement, n'est à apporter »*,

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur précise également que *« les obligations législatives en matière de publicité ont été respectées. Le public a été parfaitement informé et a pu s'exprimer librement. Les objectifs et les contraintes réglementaires ont été correctement exposés »,*

CONSIDERANT le commissaire enquêteur émet *« Un avis favorable assorti de recommandations sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pontault-Combault »,*

CONSIDERANT que les 5 recommandations sont les suivantes :

1- *Compléter les documents graphiques par des éléments de repères dans la ville.*
La commune ne prend pas en compte cette recommandation dans la présente modification mais le fera dans le cadre d'une future révision du PLU.
2- *Introduire une règle de hauteur de bâti à l'alignement sur espace public en rapport avec la largeur de la rue afin de limiter au maximum les pertes d'ensoleillement, notamment en périphérie de l'OAP secteur gare.*
La commune ne prend pas en compte cette recommandation dans la présente modification mais le fera dans le cadre d'une future révision car l'intervention d'une règle de prospect nécessite une réflexion plus large, à l'échelle du territoire communal.
3- *Revoir le stationnement à proximité de la gare sur les bases des besoins définis par les calculs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et prévoir des aires de stationnement sécurisé pour les deux roues.*
La commune a pris en compte cette recommandation par du stationnement public en sous-sol lié aux commerces et une offre de stationnement public en aérien matérialisé sur le plan graphique de l'OAP Gare.
4- *Créer un sous-secteur UVa à l'équipement hôtelier existant et interdire ce type d'équipement en secteur UV.*
La commune a pris en compte cette recommandation. Le sous-secteur UVa a été créé.
5- *Adapter le règlement de la zone UD pour l'OAP Louvetière aux gabarits indiqués sur les documents graphiques (R+4+A). La hauteur maximale de façade de 20 m peut conduire à des bâtiments en R+6.*
La commune a pris en compte cette recommandation en précisant le gabarit dans le cas de double attique.

CONSIDERANT que le rapport complet du commissaire enquêteur est consultable sur le site de la mairie jusqu'en janvier 2024,

CONSIDERANT que en plus des recommandations du commissaire enquêteur, la commune a tenu compte des conclusions du commissaires enquêteurs pour chacune des 15 thématiques, de la pétition de 42 signataires, des 72 propositions de l'Association pour la protection du patrimoine de Pontault-Combault et des 9 remarques de l'Association Le Renard, et a ainsi modifié son projet de modification n°1 du PLU en conséquence,

CONSIDERANT que le dossier final de la modification n°1 du PLU est annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT l'avis de la commission aménagement / travaux du 16 mars 2023,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE,

APPROUVE la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

INDIQUE que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

INDIQUE que le dossier de modification n°1 du PLU tel qu'approuvé par le Conseil municipal sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,

INDIQUE que la présente délibération produira ses effets :

- dans le délai d'un mois à compter de sa réception par le Préfet, si ce dernier n'a notifié aucune modification à apporter au dossier, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.
- après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

077-217703735-20230328-20-D-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2023

MAIRIE de PONTAULT-COMBAULT 77340

Pour extrait certifié conforme
Fait en mairie, le 28 mars 2023

Gilles BORD
Le Maire de Pontault-Combault

Délai et voie de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.