



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Pontault-Combault

**Modification n°1 du PLU**

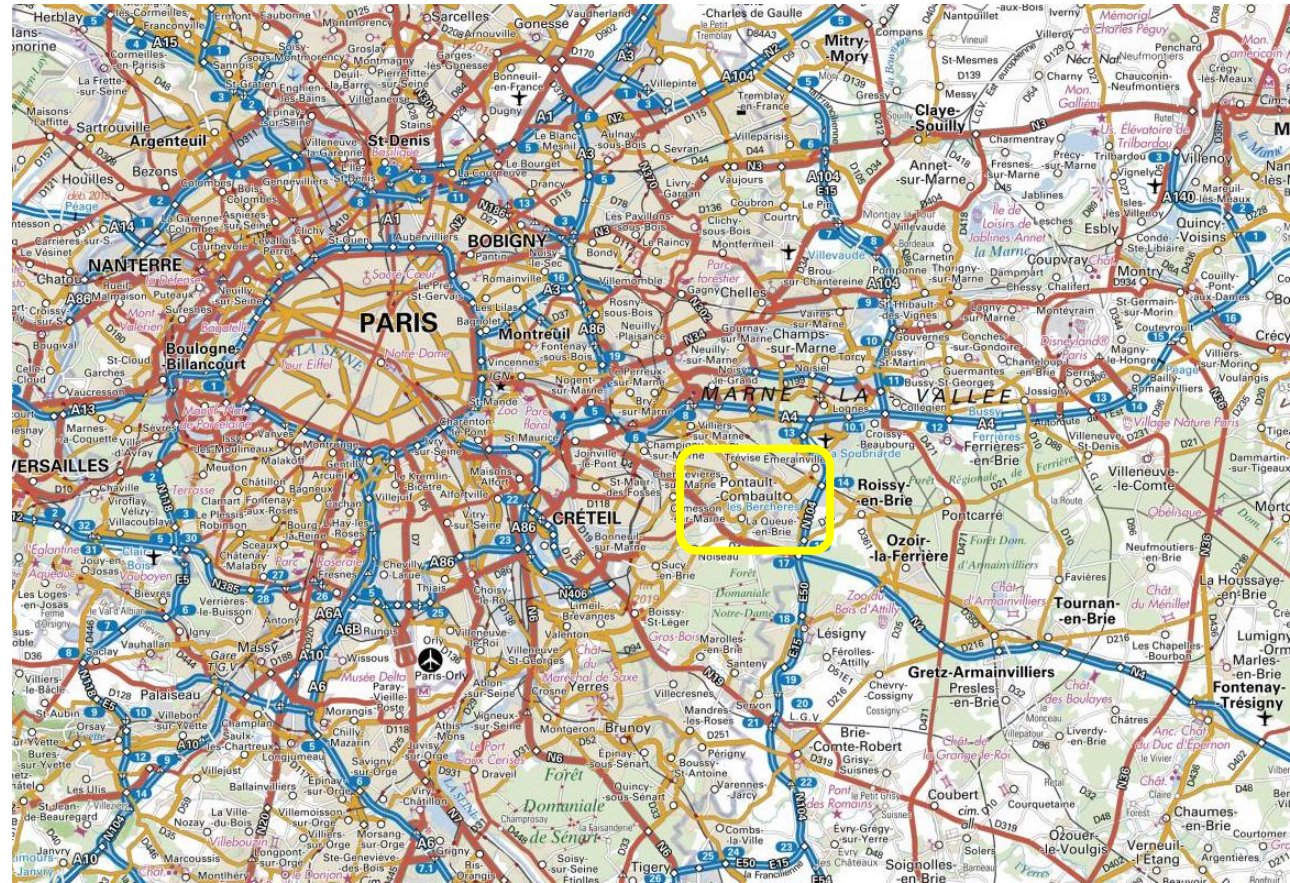
Notice de présentation

*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-Trévisé 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





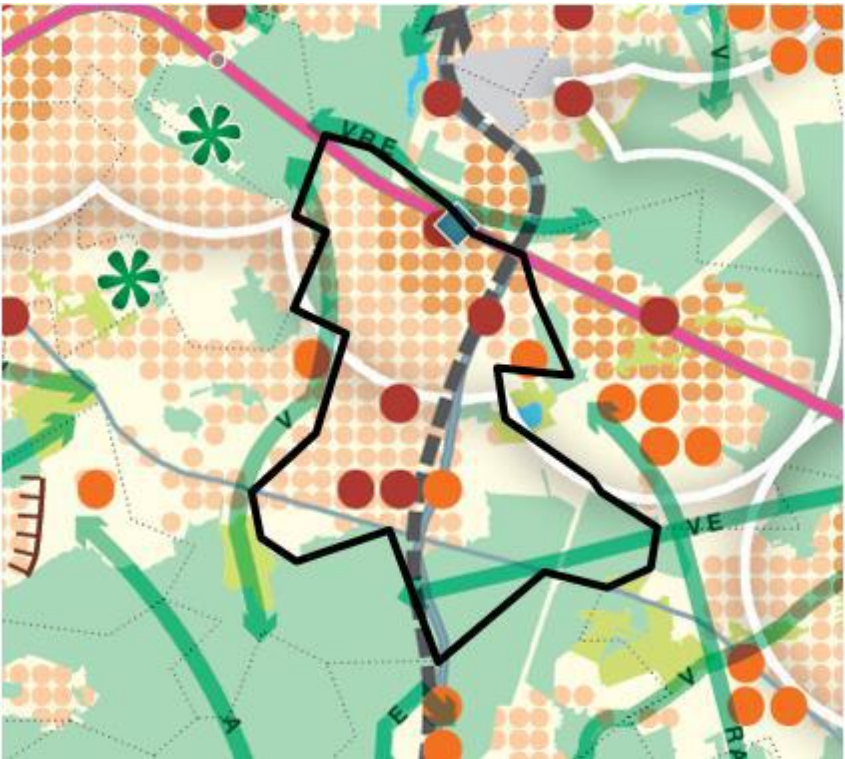
1.2 Les orientations du SDRIF sur la commune

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

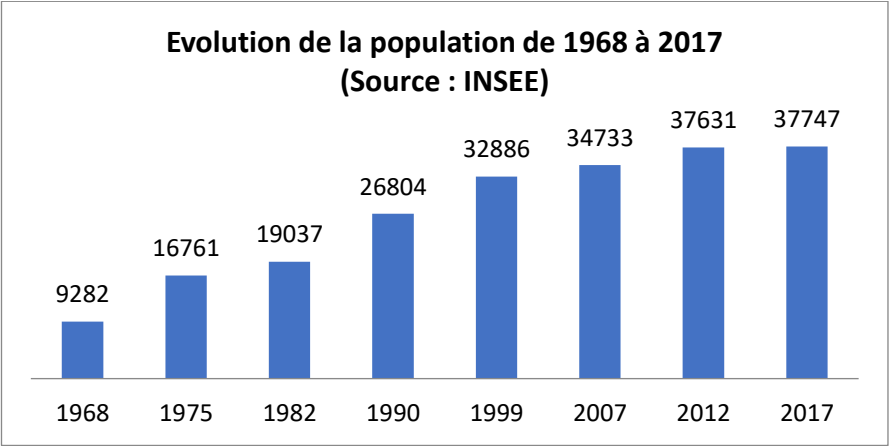
Pôle de centralité à conforter

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.



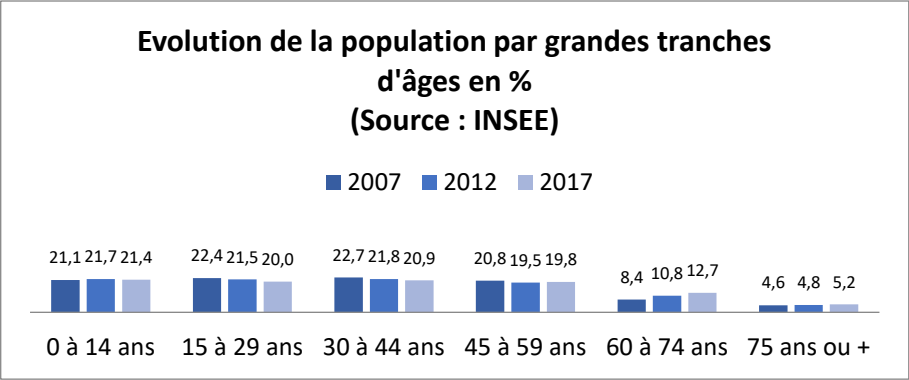
|                                                  | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007 | 2007 à 2012 | 2012 à 2017 |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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

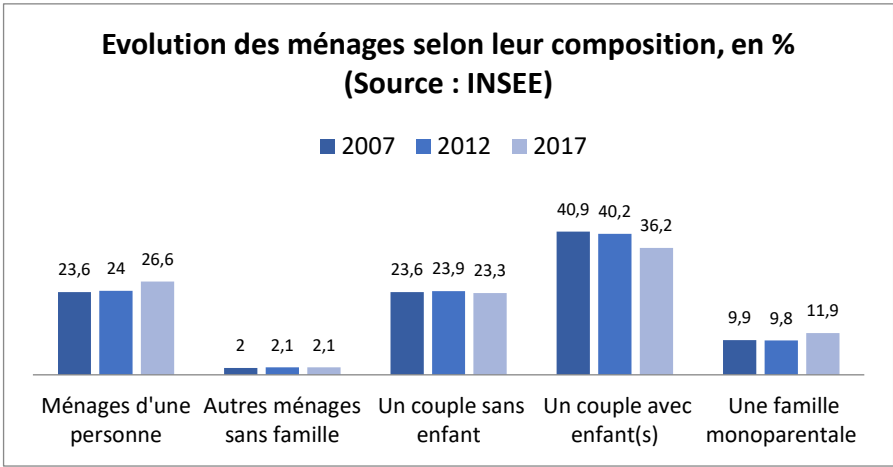
Un vieillissement de la population

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.



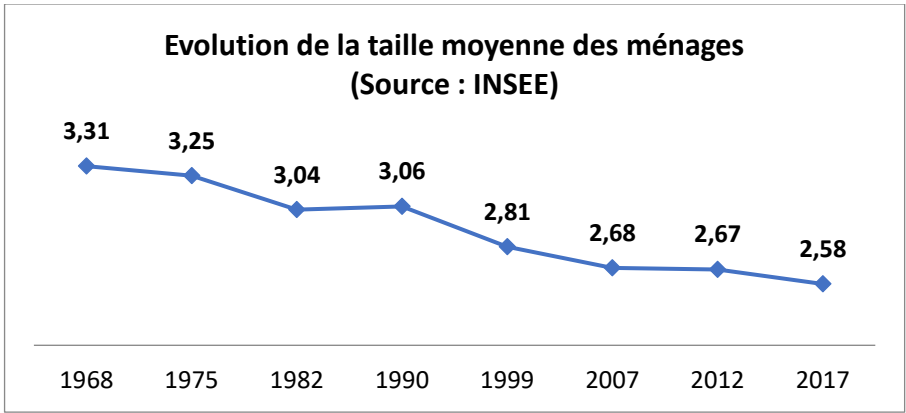
Une commune qui demeure familiale

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).

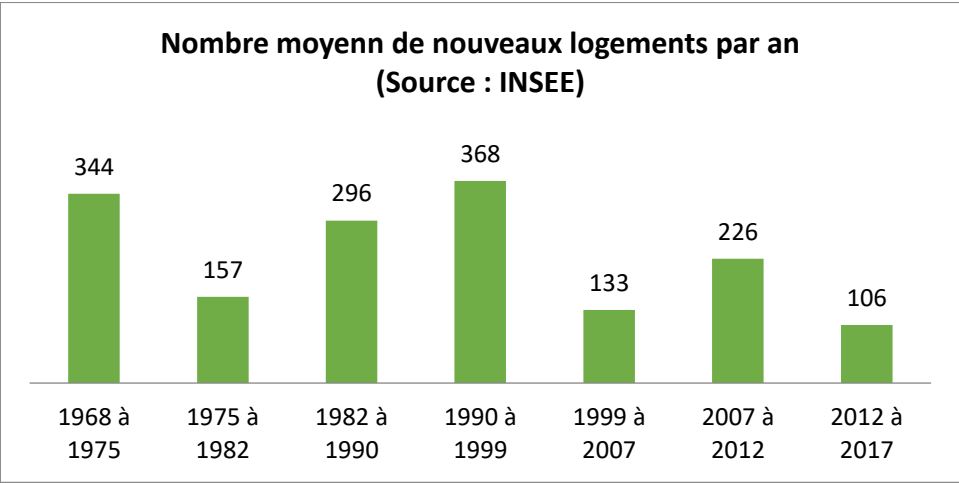
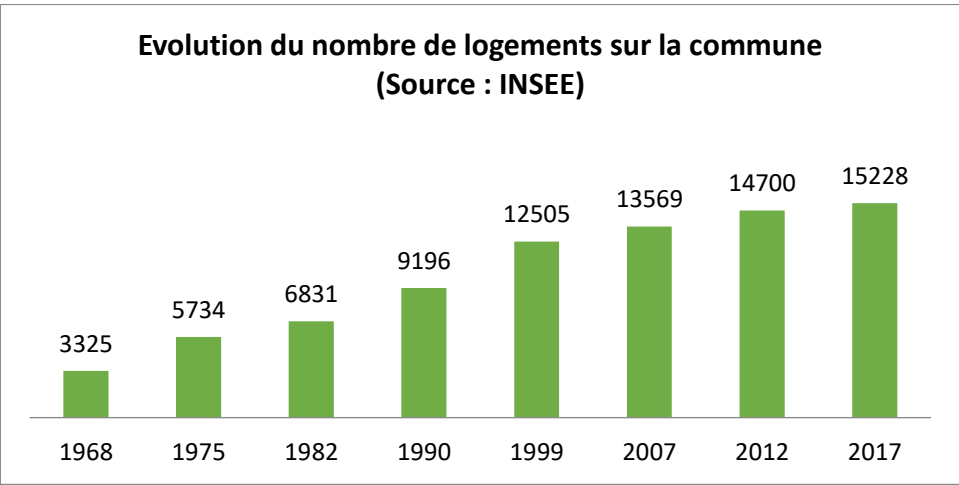


1.4 Habitat

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

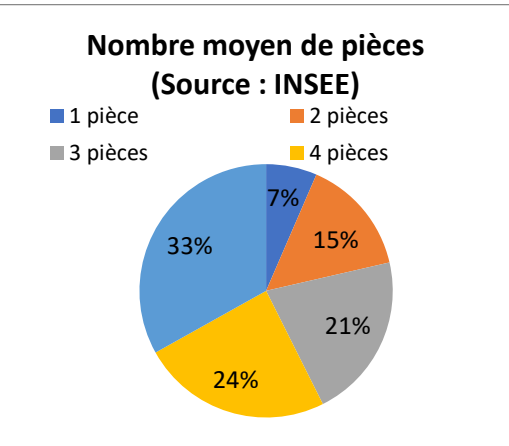
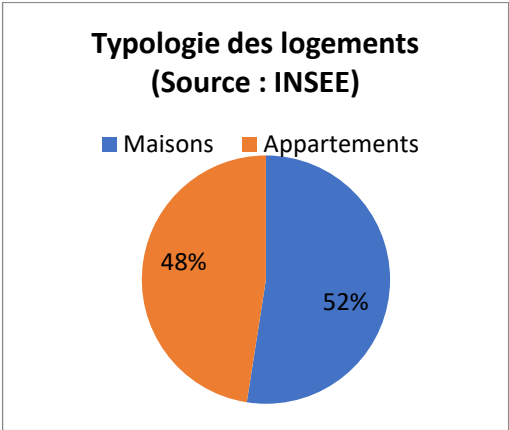
Le taux de logements vacants est particulièrement bas, 4%, et indique une tension sur le marché, les biens mis en location ou vente ne restant que peu de temps vacants. Les logements secondaires sont quasiment inexistant sur la commune.



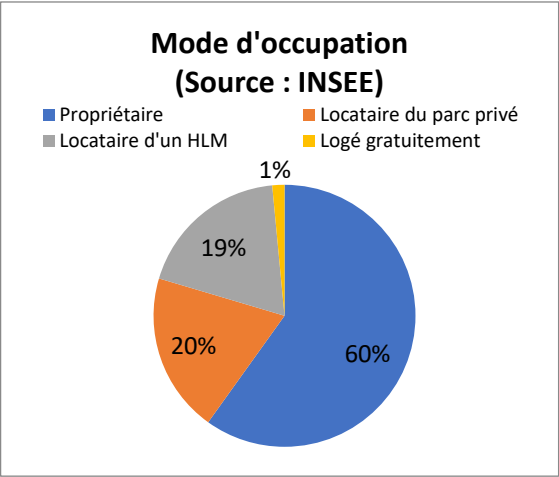
La composition du parc de logements

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.

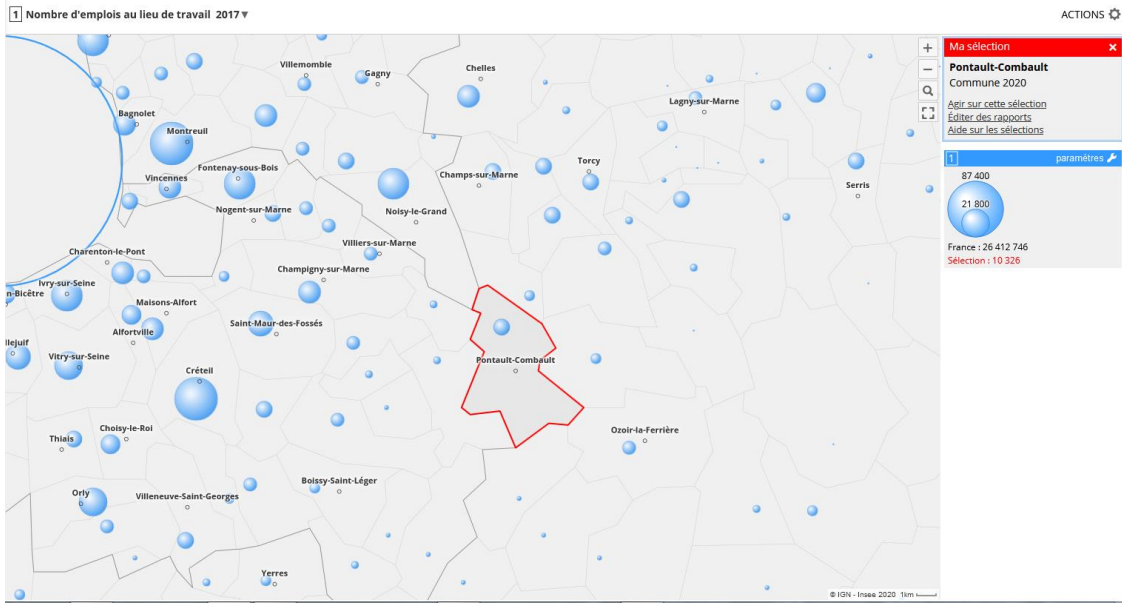
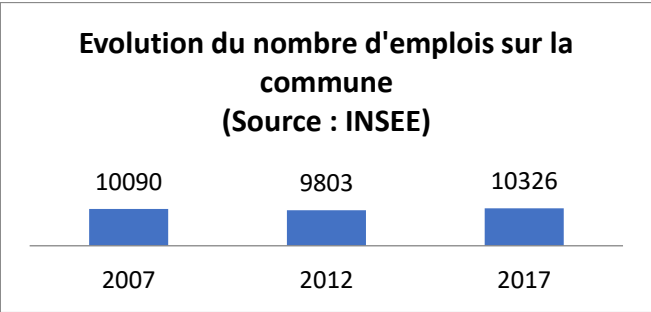


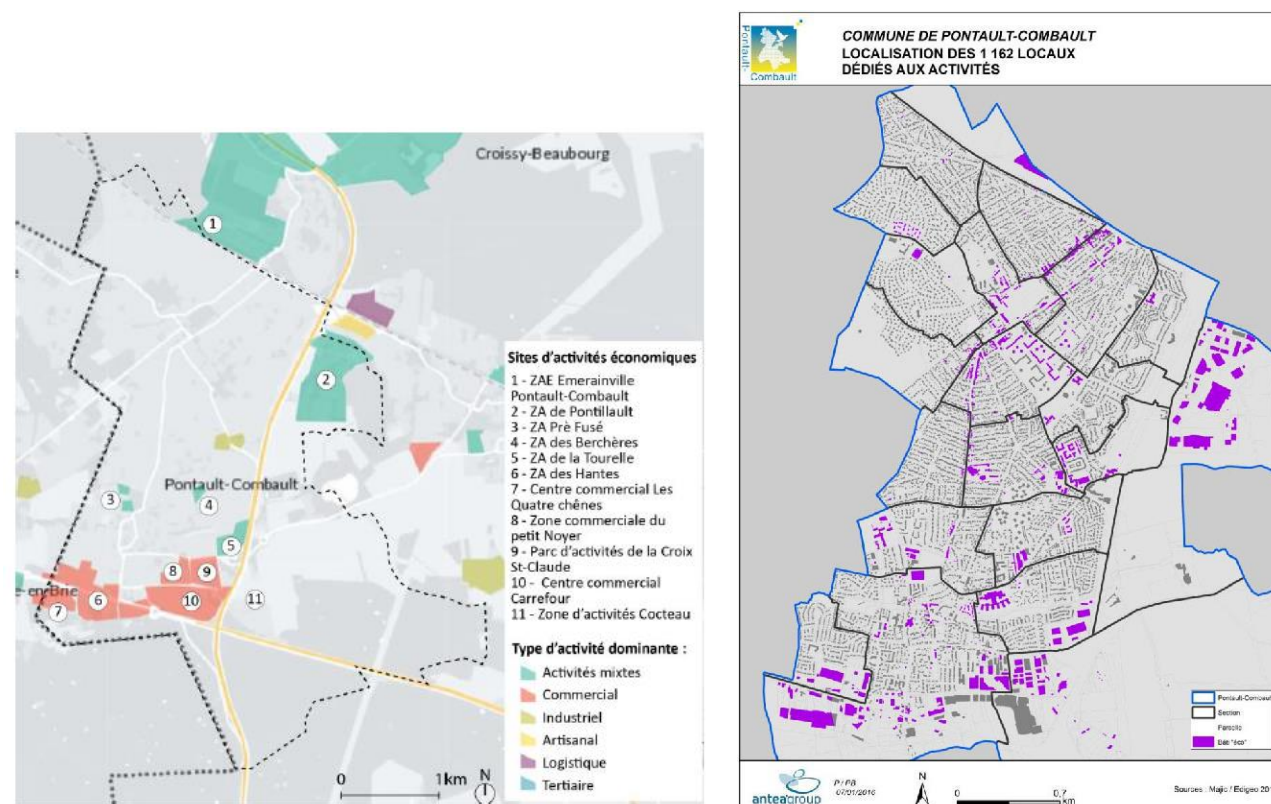
Enfin, l'analyse du mode d'occupation des logements montrent une nette domination des propriétaires qui représentent 60% des ménages. Les ménages locataires sont 40% dont environ la moitié dans le parc social.



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

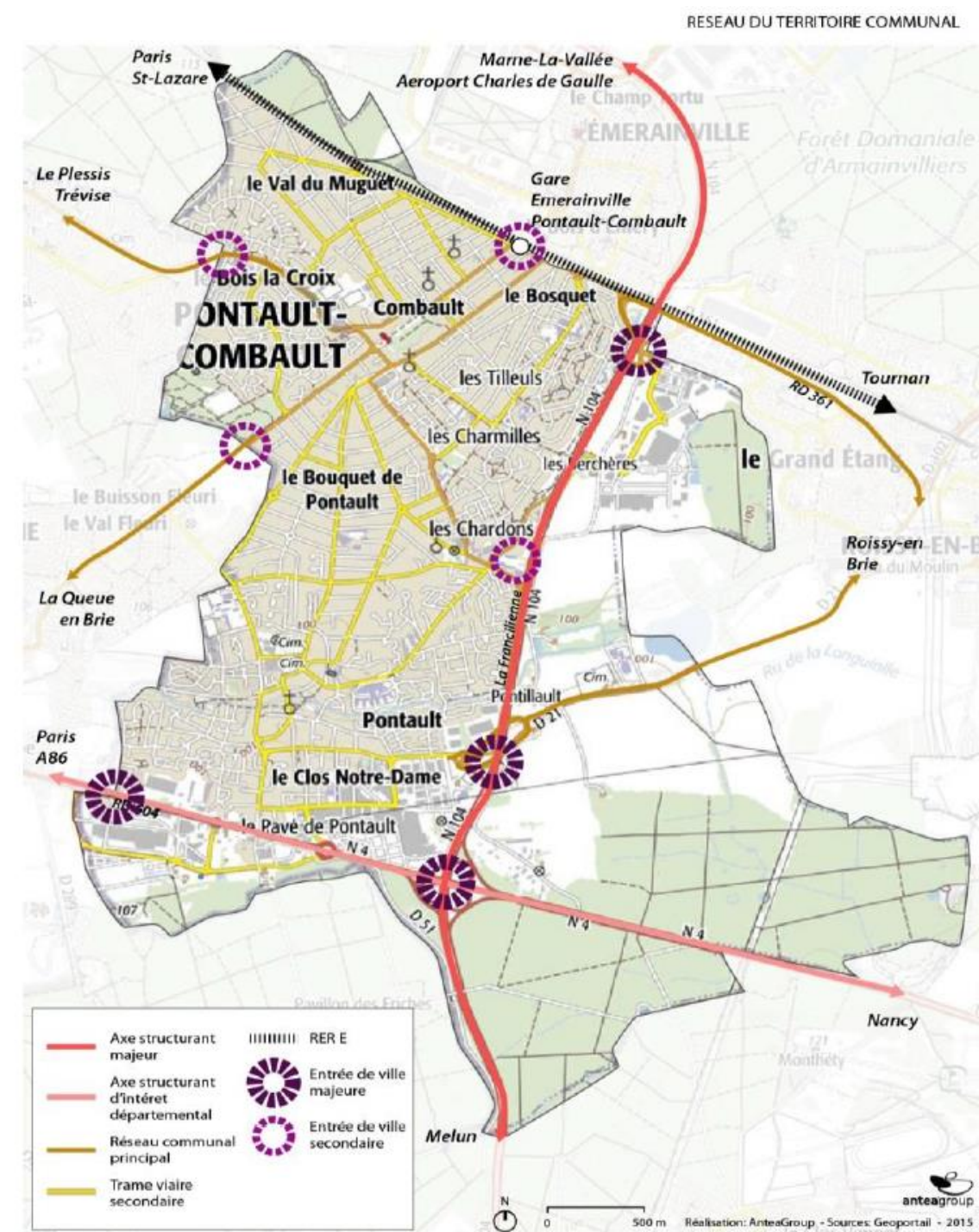


Figure 15 Réseau de déplacement de Pontault-Combault, Source: AnteaGroup, Geoportail



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.

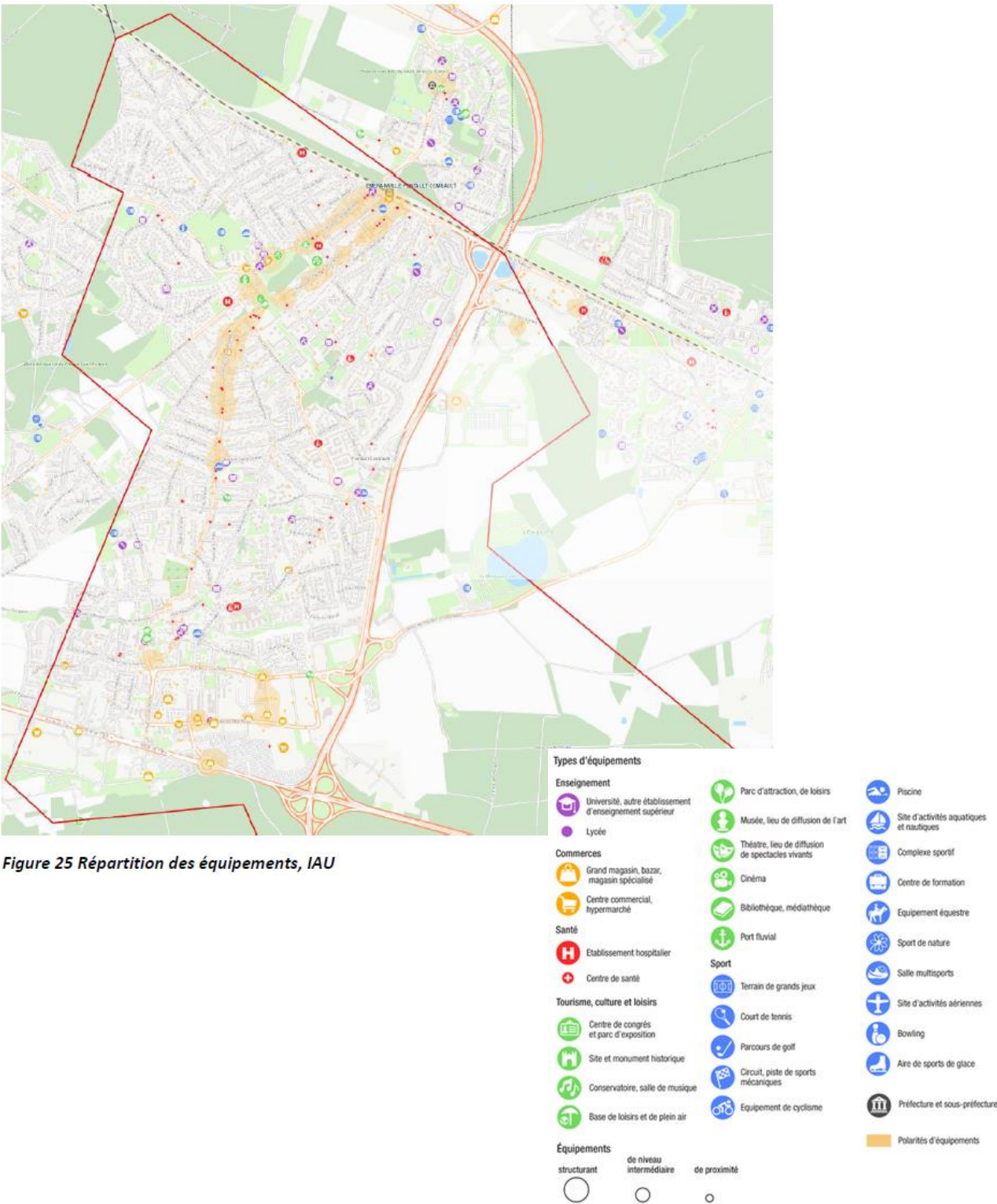


Figure 25 Répartition des équipements, IAU

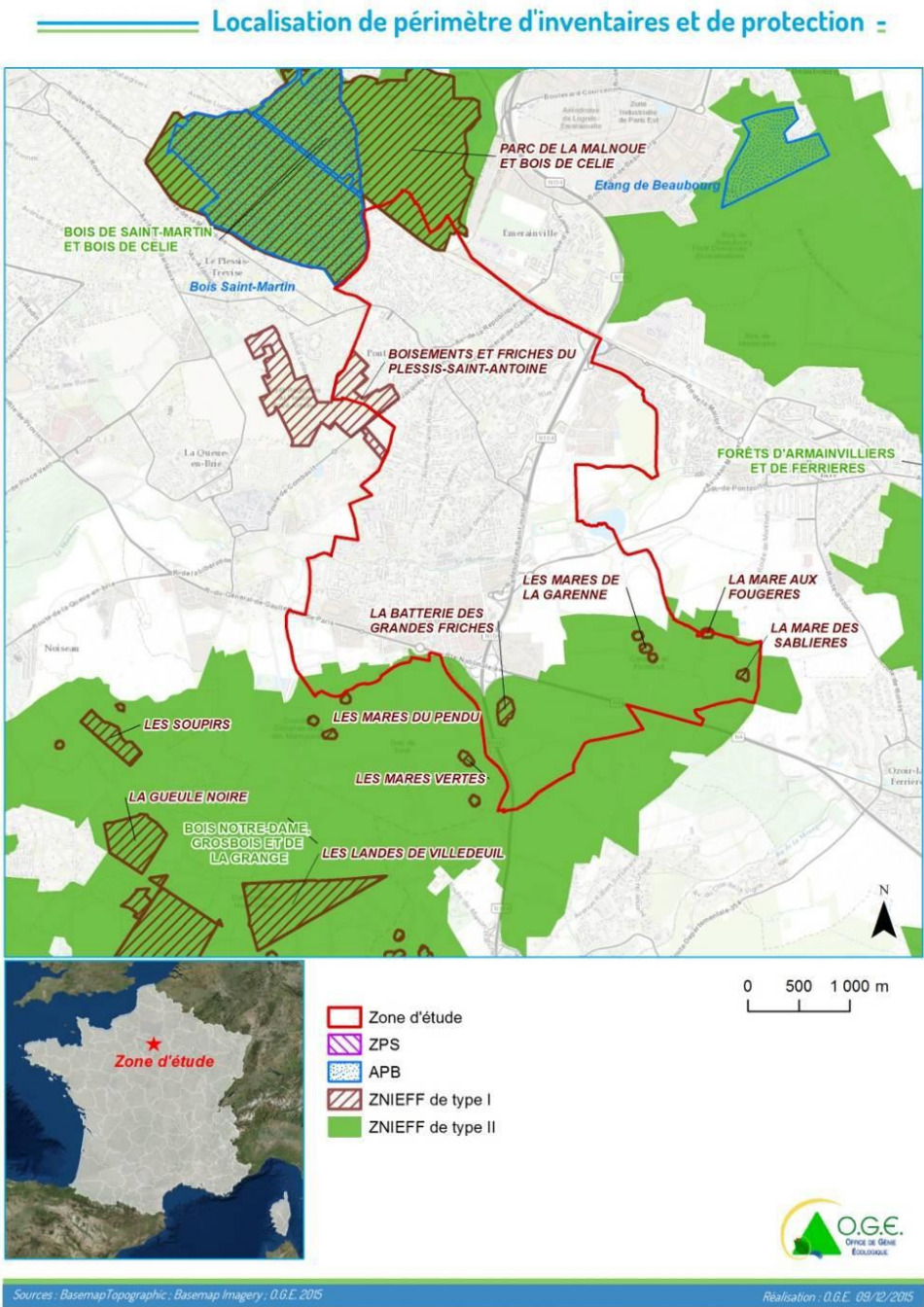
1.8 Environnement

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

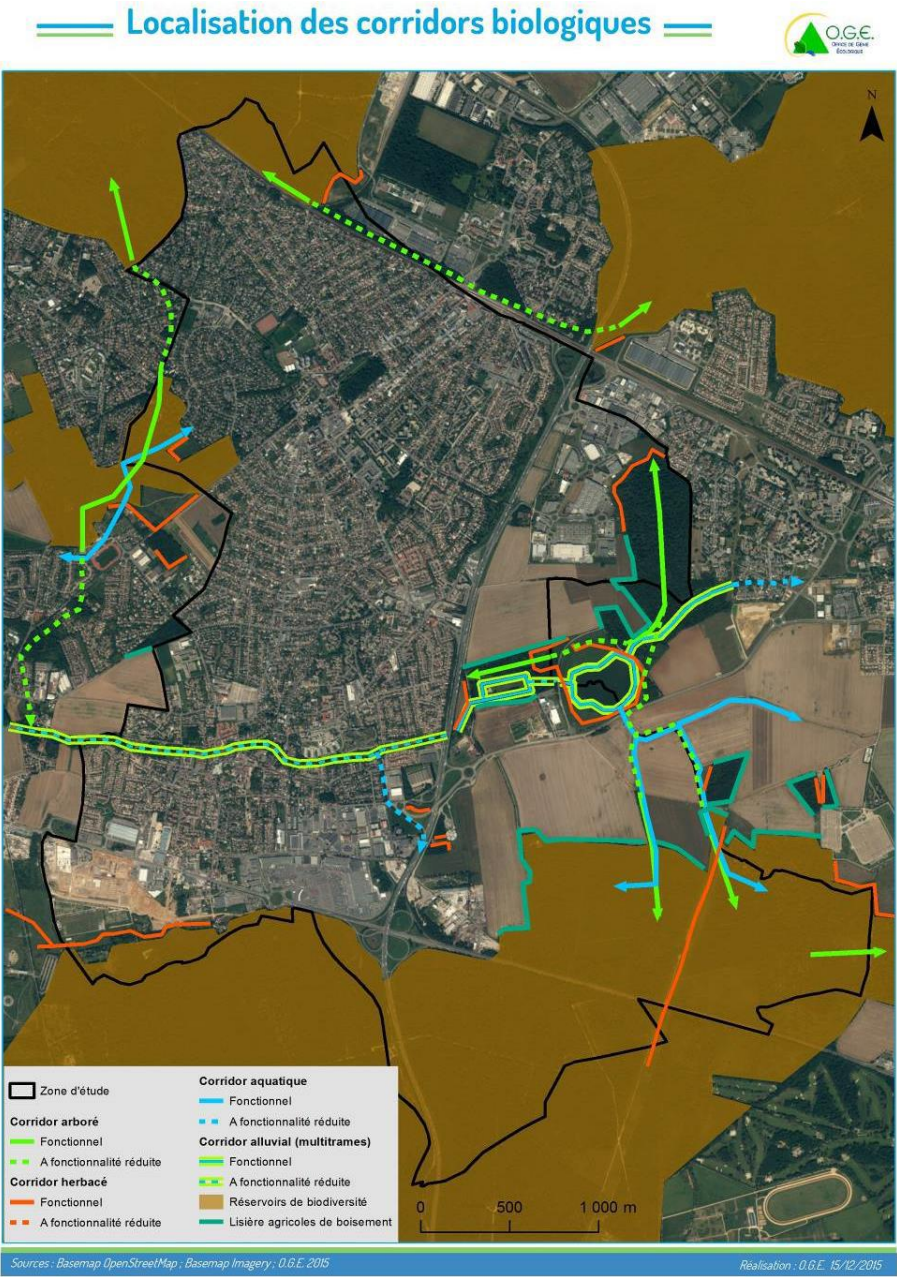
La commune de Pontault-Combault et ses environs immédiats sont concernés par plusieurs corridors biologiques.

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.*

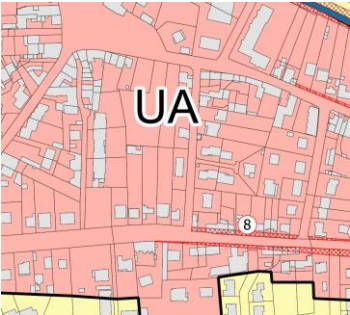
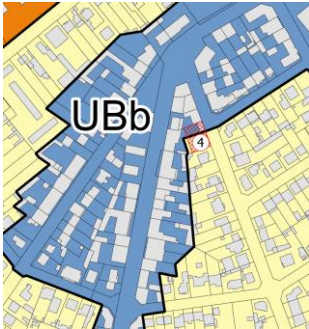
Aussi, les adaptations du PLU envisagées n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision, le choix d'une **modification** (article L 153-36 du Code de l'Urbanisme) est retenu.

#### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

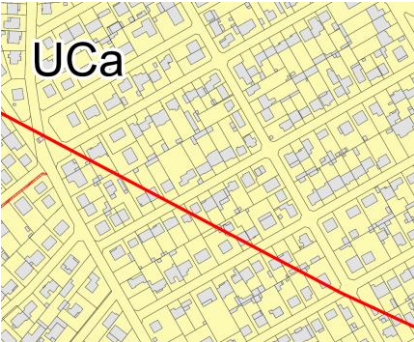
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 15 m :</u></p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>  | <p><b>ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement :</u></p> <p><u>Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol:</u></p> <p><u>Au-delà de la bande de 15 m :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <del>40</del> <b>50</b>% de la superficie des terrains <del>comptés au-delà de la bande des 15m</del>. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 10 m².</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> |
| <p><b>ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS</b></p> <p>UA 13-1 Règles générales</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>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.</p>                                                                                                              | <p><b>ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS</b></p> <p>UA 13-1 Règles générales</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de <del>25</del> <b>35</b>%, calculée selon le coefficient défini au chapitre « <i>Espaces verts, de pleine terre, végétalisés</i> » de l'article 10 des dispositions générales.</p>                                            |
| <p><b>ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60%.</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à <del>60</del> <b>50</b>%.</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



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

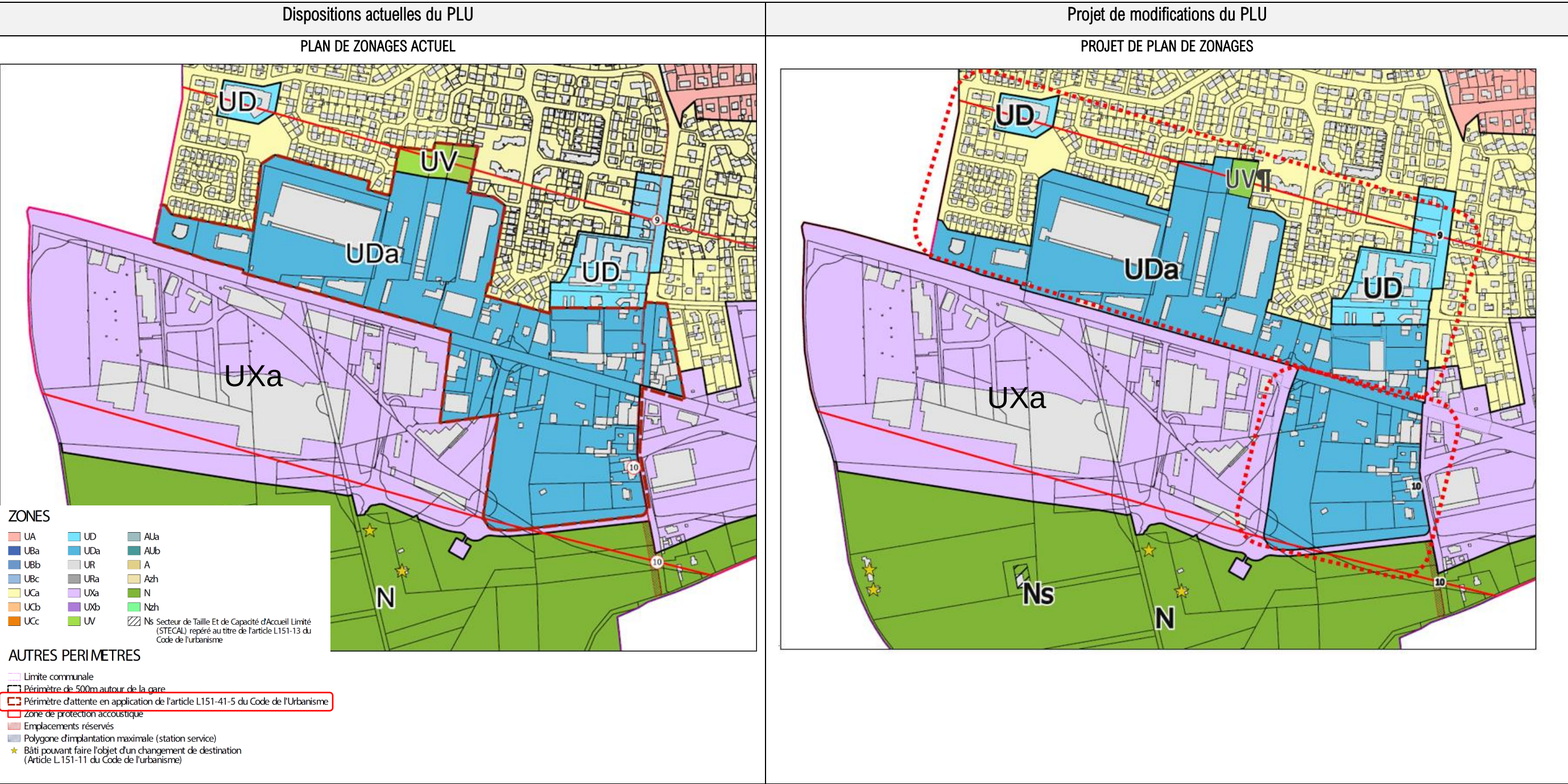


2- Ces restrictions sont réalisées au profit de projets de densification et de requalification urbaine, au Nord (OAP Gare) et au Sud (OAP Louvetière) du territoire communal. Ces projets doivent permettre le développement de logements diversifiés, de commerces et d'équipements publics. Pour mener à bien 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 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <p><b>2.1. Création d'une OAP Louvetière (secteur UDa)</b></p> <p>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 ».</p> <p>La pièce 3 du PLU sera complétée avec les dispositions de l'OAP Louvetière.</p> <p>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, <b>la suppression partielle (uniquement sur le tronçon entre la RD604 et la RD51) de l'Emplacement Réservé n°10 est envisagée</b>. 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.</p> <p>Au sud de la RD51, l'ER n°10 est maintenu.</p> |                                |

|        |  |
|--------|--|
| Aucune |  |
|--------|--|

|                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>2.1. Adaptations réglementaires</b></p> <p>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.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| Dispositions actuelles du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Projet de modifications du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ARTICLE UD 2.2</b></p> <p>Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 :<ul style="list-style-type: none"><li>o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.</li><li>o Que la superficie d'entreposage représente moins de 30 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.</li></ul></li><li>- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher.</li></ul> | <p><b>ARTICLE UD 2.2</b></p> <p>Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 :<ul style="list-style-type: none"><li>o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.</li><li>o Que la superficie d'entreposage représente moins de <b>30 55</b> % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.</li></ul></li><li>- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas <b>300 3 000</b> m² de surface de plancher par commerce.</li></ul> |

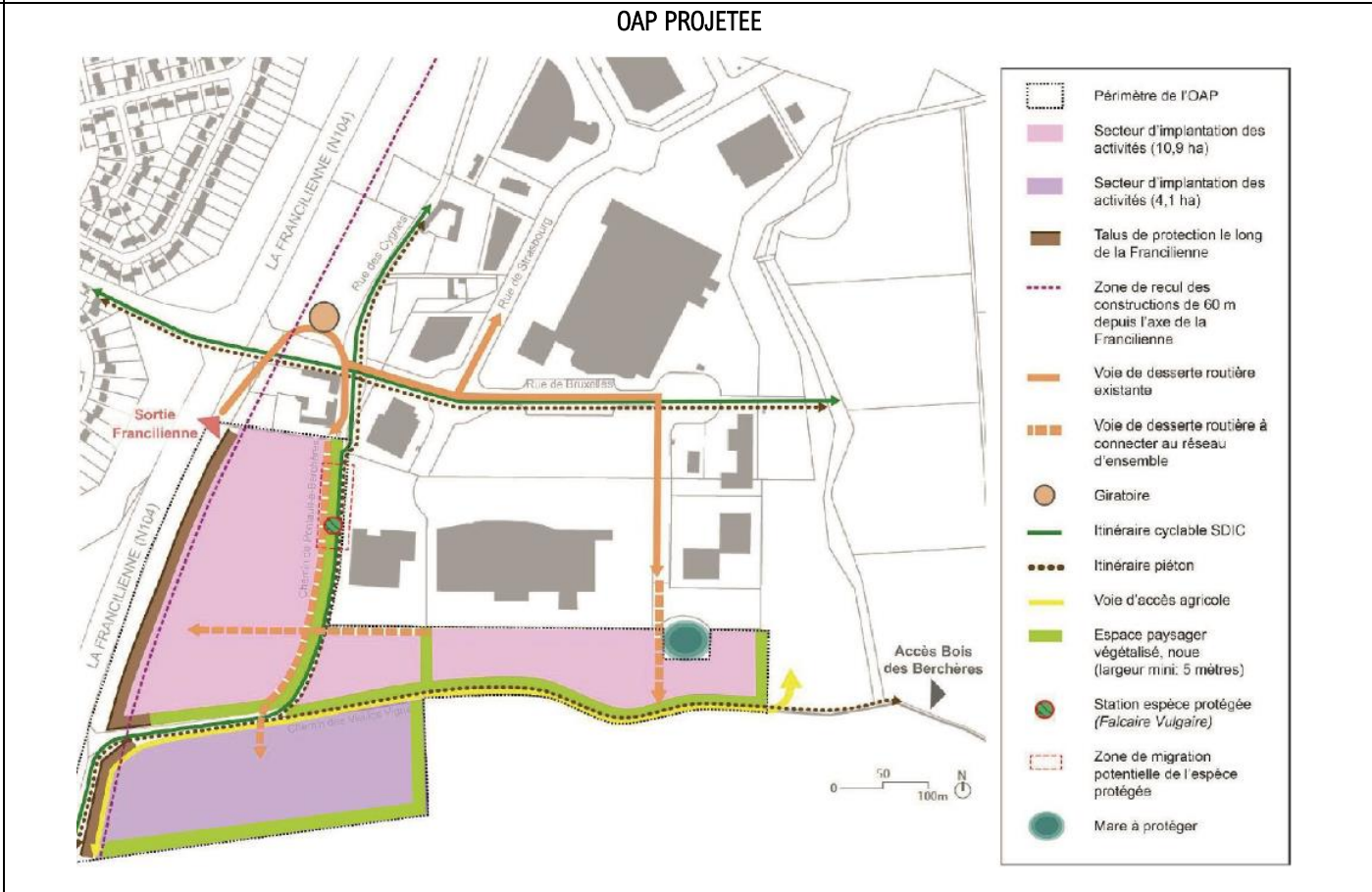
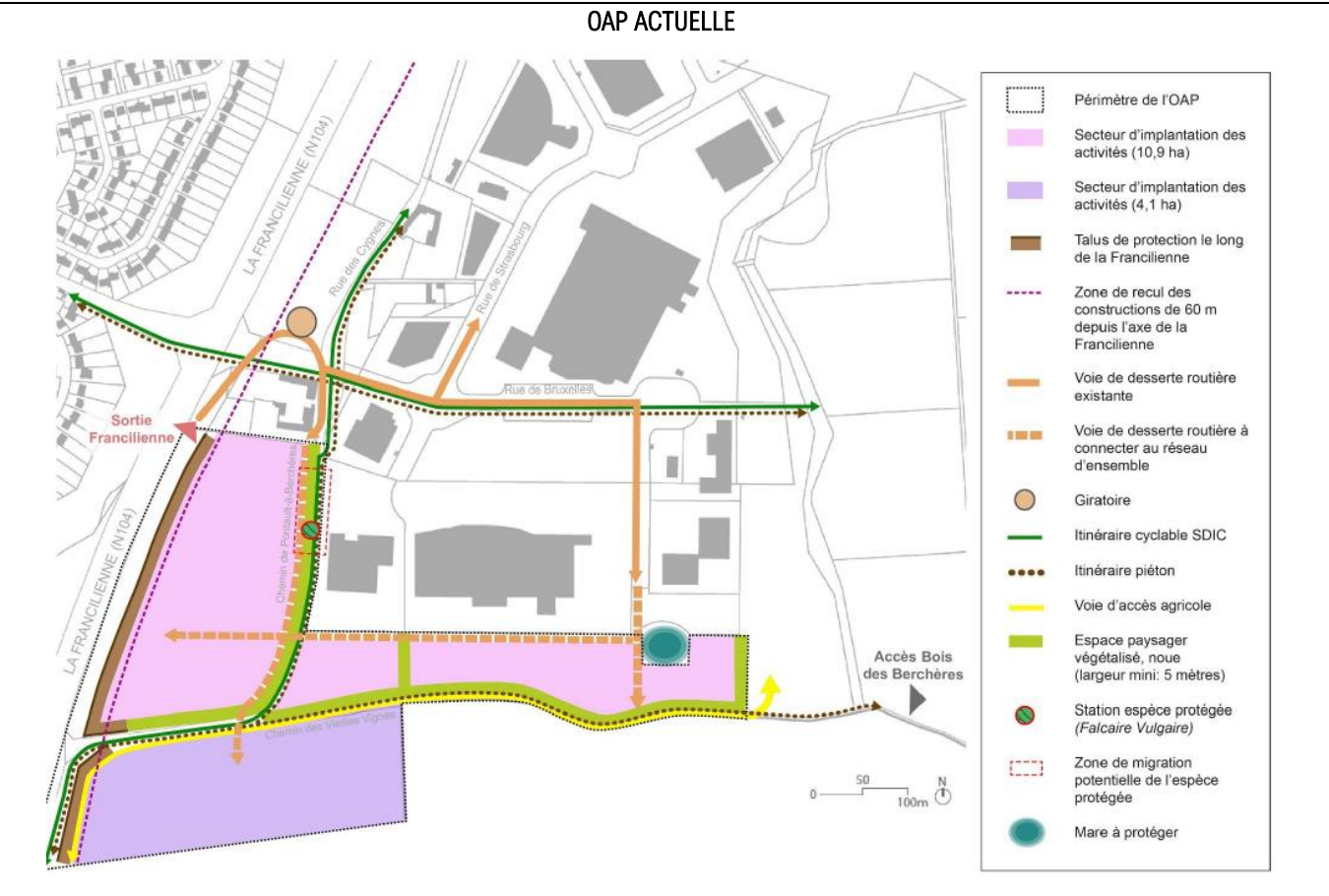
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ARTICLE UD 3.3</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>ARTICLE UD 3.3</b></p> <p>Hormis pour l'OAP Louvetière, les places de stationnement <b>privatives</b> réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><i>LEXIQUE</i></p> <p><i>Attique</i></p> <p>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.</p> <p><i>Recul et retrait</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p><i>LEXIQUE</i></p> <p><i>Attique</i></p> <p>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 <b>hors ouvrages techniques.</b></p> <p><b>Dans l'OAP Louvetière, l'attique pourra être double, soit 6 mètres de hauteur.</b></p> <p><i>Recul et retrait</i></p> <p>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 <b>au point de l'alignement qui en est la plus rapprochée; hors saillies.</b></p> <p>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.</p> <p>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 <b>et saillies</b> ne sont pas pris en compte.</p> |
| <p><b>Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.</li><li>- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- À la hauteur de la façade du bâtiment, <b>hors acrotère</b>, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.</li><li>- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>UD 10.3 Dispositions particulières dans l'OAP Louvetière</b></p> <p><b>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).</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Article UD 12 : Stationnement</b></p> <p>Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.</p> <p><b>Pour l'OAP Louvetière (UDa)</b></p> <p><b>- Logements :</b></p> <p><b>1 place / logement pour les logements LLi</b></p> <p><b>1 place pour les logements de moins de 43 m² SHAB et 2 places pour les logements de 43 m² et plus</b></p> <p><b>- Résidence seniors : 2 places pour 3 logements</b></p> <p><b>- Commerces : 1 place / 70 m² SDP pour les commerces et leurs entreposages.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



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

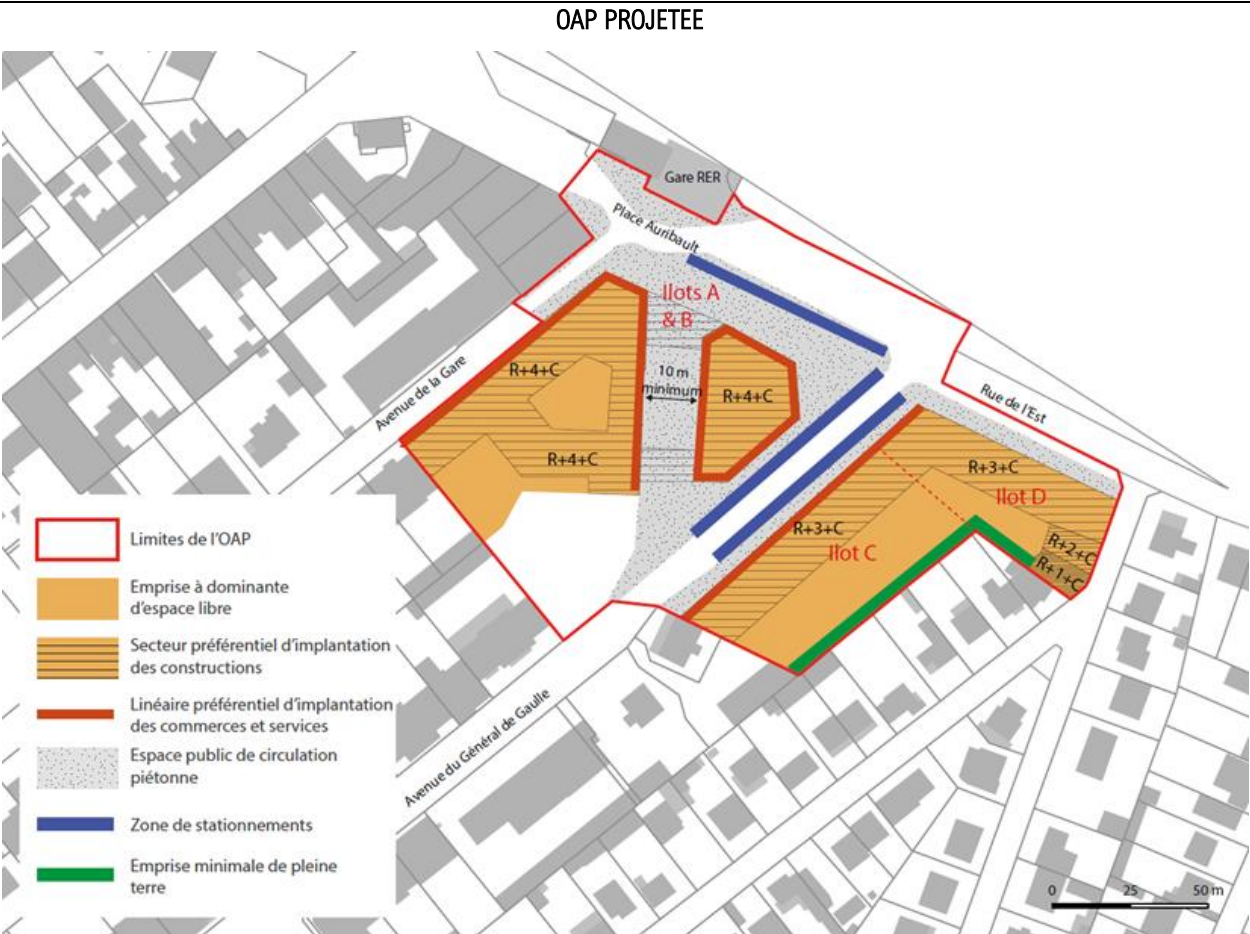
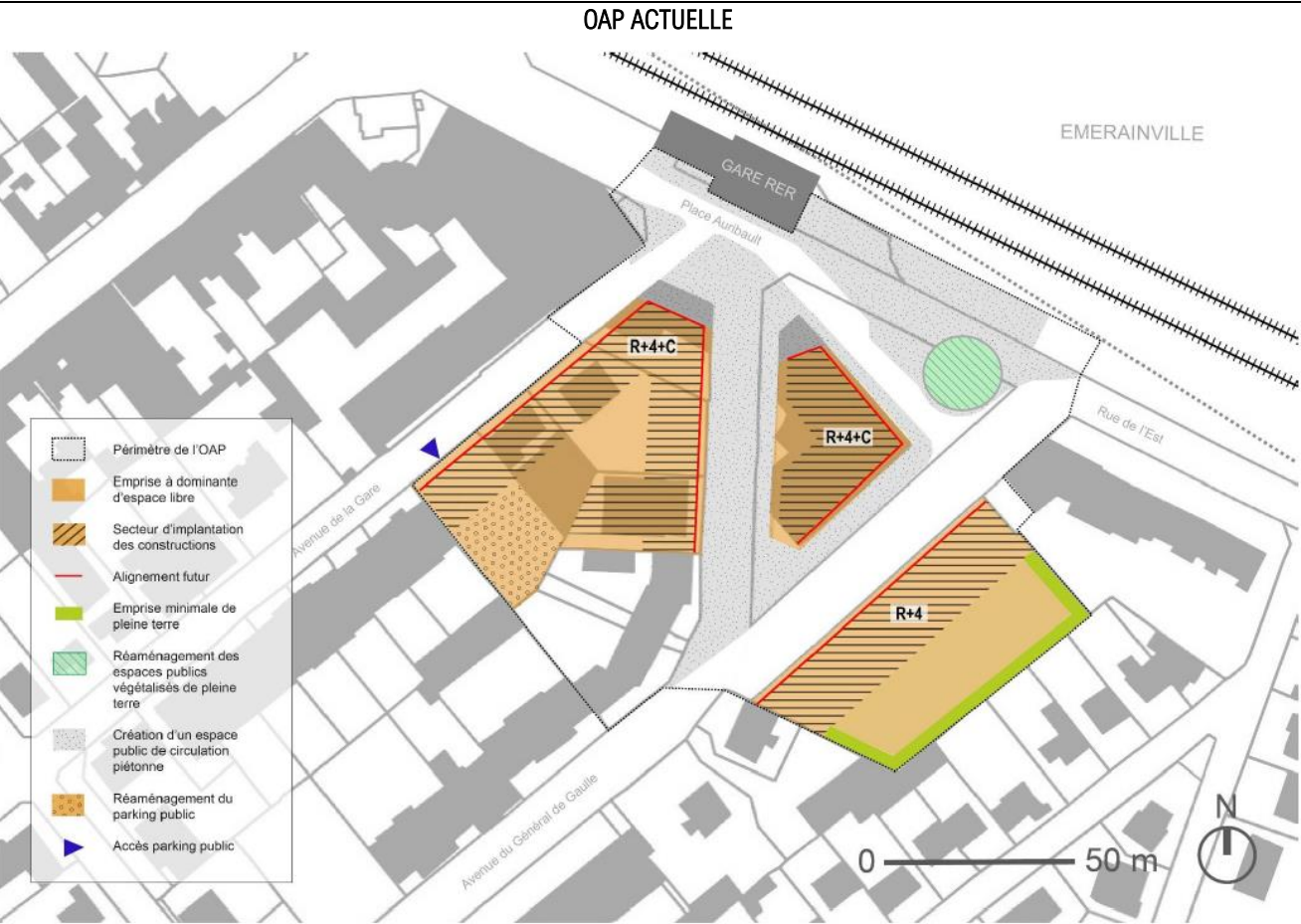
Afin de faciliter le déplacement de certaines sociétés situées actuellement dans le secteur UDa et ainsi accélérer la requalification et la valorisation de l'entrée de ville Sud de la commune, le règlement de la zone AUa est adapté pour les articles 7 et 12, ainsi que l'OAP Pontillault.

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



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.



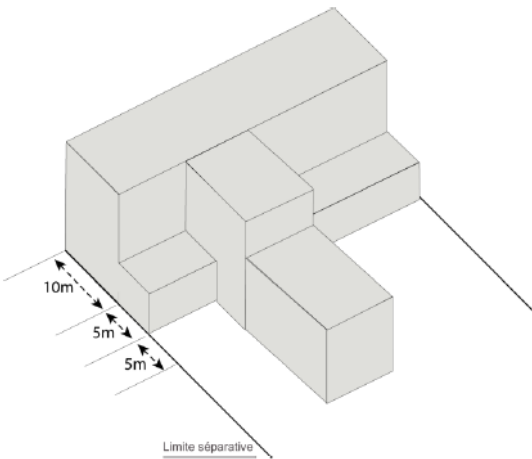
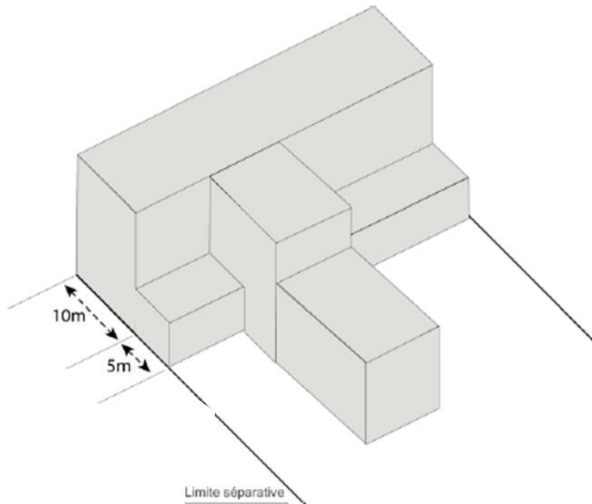


| 3- Une révision du pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations dans le diffus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dispositions actuelles du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Projet de modifications du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>ARTICLE U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>U 2.2</p> <p>- 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 30% minimum de logements aidés</li><li>o Opération comprenant 30 logements et plus : 50 % minimum de logements aidés</li></ul> | <p>ARTICLE U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>(règle à faire appliquer dans toutes les zones U à vocation habitat)</p> <p>U 2.2</p> <p>- 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : <del>30</del> 25 % minimum de logements aidés</li><li>o Opération comprenant 30 logements et plus : <del>50</del> 30 % minimum de logements aidés</li></ul> <p>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.</p> <p>Exception pour les secteurs à OAP de la Gare et de Louvetière :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Secteur Gare : 70% en accession et 30% en social</li><li>- Secteur Louvetière : 50% en accession, 30% en social et 20% en accession et/ou Logement Locatifs Intermédiaires.</li></ul> |

| 4- Une intégration des préoccupations de transition énergétique et biodiversité dans le PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dispositions actuelles du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Projet de modifications du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Pour toutes les zones</p> <p>ARTICLE 4 : DESSERTE DES RESEAUX</p> <p>4.5 Réseau d'énergies renouvelables</p> <p>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.</p> | <p>Pour toutes les zones</p> <p>ARTICLE 4 : DESSERTE DES RESEAUX</p> <p>4.5 Réseau d'énergies renouvelables</p> <p>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.</p> <p>Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.</p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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.</p> |

| 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.<br><b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES / 9.9 DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES :</b><br><b>Les mansarts sont interdits dans toutes les zones.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Prévoir des aires de présentation des containers OM accessibles depuis la voie publique<br><b>UC 4.4 Collecte des déchets ménagers</b><br>Toute construction devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et intégrer le tri sélectif.                                                                                                                                                                                                               | 2.<br><b>UC 4.4 Collecte des déchets ménagers</b><br>Toute construction devra <del>permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et</del> intégrer le tri sélectif.<br><b>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.</b>                                                                       |
| 3. Revoir la définition de l'annexe<br>Annexe<br>« 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.<br>Annexe<br>« 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. <del>La surface cumulée des annexes ne pourra excéder 15 m² d'emprise au sol.</del><br><b>La surface cumulée des annexes ne pourra excéder :</b><br><b>- Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 40 m² d'emprise au sol,</b><br><b>- Au-delà de la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 15 m² d'emprise au sol. »</b> |
| 4. Zone UB 7 : Règle sur la longueur totale des pignons en limite séparative « dans la bande de 20m »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.<br><b>ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b><br>UB 7.1 Règle générale pour les limites latérales<br>Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :<br><u>Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :</u><br>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.<br><b>Pour toute construction, la longueur totale des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.</b>                                                        |
| 5. Revoir la notion d'entraxe pour les clôtures<br>Dans les zones UB, UCa et UD<br>Clôtures sur rue :<br>« 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.<br>Dans les zones UB, UCa et UD<br>Clôtures sur rue :<br>« Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille <del>ajourée avec des barreaux</del> <b>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</b> 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<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7. Restreindre les constructions par une règle sur le traitement des façades en UCa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7.<br><b>ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES</b><br>UC 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières<br>En UCa, la longueur des façades des constructions ne peut excéder 15 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8. Limitation des antennes relais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8.<br>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.<br>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.<br><u>Constructions destinées à l'habitation</u><br>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<br><b>UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale</b><br><u>Au-delà de cette bande de 25 m, sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- les annexes représentant au total moins de 15 m² d'emprise au sol.</li><li>- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li><li>- 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.</li><li>- les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment.</li></ul> | 11.<br><b>UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale</b><br><u>Au-delà de cette bande de 25 m (par rapport à l'alignement), sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- les annexes représentant au total moins de 15 m² d'emprise au sol.</li><li>- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li><li>- 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.</li><li>- les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment.</li><li>- les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut.</li></ul> |

| Dispositions actuelles du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Projet de modifications du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                                                                          |                            |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|--|--------------|--|------------------------------|-----------|------------|-----------|----------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------------|------------------------|--|----------------------|-------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|-------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------|---------------------------|---------------------|--|------------------------|----------|---------------|--|---------------|----------------|-------------------|------------------|-----|
| <p><b>UC 7.1 Règle générale pour les limites latérales</b></p> <p><u>Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement :</u></p> <p>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.</p> <p>Pour toute construction, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.</p> | <p><b>UC 7.1 Règle générale pour les limites latérales</b></p> <p><u>Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement :</u></p> <p>En secteur UCa et UCb : seules sont autorisées les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m <b>et les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut.</b></p> <p>Elles pourront s'implanter sur les limites latérales ou avec une distance minimum D calculées ci-après.</p> <p><del>Pour toute construction, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.</del></p> <p><b>Pour toute construction la longueur totale et continue des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15m.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                                                                                          |                            |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| 12. Toiture terrasse en UB et UC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>12.</p> <p><b>En UB et UC, les toitures-terrasse non accessibles sont autorisées à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>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...)</b></li><li><b>o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet</b></li><li><b>o Lorsqu'elles sont végétalisées</b></li></ul> <p><b>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.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |                                                                                          |                            |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| 13. Question des éoliennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>13.</p> <p><b>La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |                                                                                          |                            |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| 14. Places commandées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>14. / <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES / 9.7 DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES :</b></p> <p><b>Les places commandées sont autorisées pour les maisons individuelles et les immeubles d'habitations collectives.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                                                                          |                            |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| 15. Caractéristiques techniques toitures végétalisées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>15.</p> <p><b>Tableau 2 – Grandes caractéristiques des différentes toitures végétalisées</b></p> <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="4">TOITURES-TERRASSES</th></tr><tr><th colspan="2">VEGETALISEES</th><th>« AGRICULTURE °<br/>URBAINE »</th><th>JARDINS °</th></tr><tr><th>Végétation</th><th>Extensive</th><th>Semi-intensive</th><th>De semi-intensive<br/>à intensive</th><th>Intensive</th></tr><tr><th>Destination des<br/>toitures (ou zones)</th><td colspan="2">Toitures inaccessibles</td><td>Toitures accessibles</td><td>Toitures<br/>accessibles</td></tr><tr><th>Circulation</th><td colspan="2">Strictement réduite à l'entretien<br/>normal des ouvrages d'étanchéité<br/>et de végétalisation</td><td>Régulière, liée à<br/>l'exploitation</td><td>Piétonne</td></tr><tr><th>Elément porteur</th><td colspan="2">Béton, béton cellulaire, tôles d'acier<br/>nervurées, bois ou panneaux à<br/>base de bois</td><td>Béton</td><td>Béton</td></tr><tr><th>Nature du support<br/>de culture</th><td>Substrat léger</td><td>Substrat léger</td><td>Terre ou substrat<br/>léger</td><td>Terre ou<br/>substrat léger</td></tr><tr><th>Epaisseur du<br/>complexe de culture</th><td>4 à 12 cm</td><td>12 à 30 cm <sup>b</sup></td><td rowspan="5">Hors référentiel à la<br/>date de publication<br/>des présentes règles<br/>professionnelles</td><td>&gt; 30 cm</td></tr><tr><th>Ordre de grandeur<br/>de la charge totale<br/>(daN/m²) <sup>c</sup> °</th><td>80 à 180</td><td>150 à 350</td><td>&gt; 600</td></tr><tr><th>Documents de<br/>référence</th><td colspan="2">Le présent document</td><td>NF-DTU 43.1 /<br/>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 % <sup>d</sup></td><td>5 % <sup>d</sup></td><td>5 %</td></tr></table> <p><sup>a</sup> Cette application ne fait pas l'objet des présentes règles.<br/><sup>b</sup> Des épaisseurs plus importantes peuvent être ponctuellement requises pour des plantations ligneuses à grand développement.<br/><sup>c</sup> 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.<br/><sup>d</sup> Admises par les présentes règles professionnelles.<br/><sup>e</sup> Les ordres de grandeur annoncés ne permettent pas de calculer le dimensionnement des ouvrages</p> |                         | TOITURES-TERRASSES                                                                       |                            |  |  | VEGETALISEES |  | « AGRICULTURE °<br>URBAINE » | JARDINS ° | Végétation | Extensive | Semi-intensive | De semi-intensive<br>à intensive | Intensive | Destination des<br>toitures (ou zones) | Toitures inaccessibles |  | Toitures accessibles | Toitures<br>accessibles | Circulation | Strictement réduite à l'entretien<br>normal des ouvrages d'étanchéité<br>et de végétalisation |  | Régulière, liée à<br>l'exploitation | Piétonne | Elément porteur | Béton, béton cellulaire, tôles d'acier<br>nervurées, bois ou panneaux à<br>base de bois |  | Béton | Béton | Nature du support<br>de culture | Substrat léger | Substrat léger | Terre ou substrat<br>léger | Terre ou<br>substrat léger | Epaisseur du<br>complexe de culture | 4 à 12 cm | 12 à 30 cm <sup>b</sup> | Hors référentiel à la<br>date de publication<br>des présentes règles<br>professionnelles | > 30 cm | Ordre de grandeur<br>de la charge totale<br>(daN/m²) <sup>c</sup> ° | 80 à 180 | 150 à 350 | > 600 | Documents de<br>référence | Le présent document |  | NF-DTU 43.1 /<br>43.11 | Arrosage | Voir annexe F |  | Voir DTU 43.1 | Pente maximale | 20 % <sup>d</sup> | 5 % <sup>d</sup> | 5 % |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TOITURES-TERRASSES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                                                                          |                            |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VEGETALISEES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         | « AGRICULTURE °<br>URBAINE »                                                             | JARDINS °                  |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Végétation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Extensive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Semi-intensive          | De semi-intensive<br>à intensive                                                         | Intensive                  |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Destination des<br>toitures (ou zones)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Toitures inaccessibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         | Toitures accessibles                                                                     | Toitures<br>accessibles    |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Circulation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Strictement réduite à l'entretien<br>normal des ouvrages d'étanchéité<br>et de végétalisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         | Régulière, liée à<br>l'exploitation                                                      | Piétonne                   |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Elément porteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Béton, béton cellulaire, tôles d'acier<br>nervurées, bois ou panneaux à<br>base de bois                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         | Béton                                                                                    | Béton                      |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Nature du support<br>de culture                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Substrat léger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Substrat léger          | Terre ou substrat<br>léger                                                               | Terre ou<br>substrat léger |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Epaisseur du<br>complexe de culture                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4 à 12 cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12 à 30 cm <sup>b</sup> | Hors référentiel à la<br>date de publication<br>des présentes règles<br>professionnelles | > 30 cm                    |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Ordre de grandeur<br>de la charge totale<br>(daN/m²) <sup>c</sup> °                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 80 à 180                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 150 à 350               |                                                                                          | > 600                      |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Documents de<br>référence                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Le présent document                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |                                                                                          | NF-DTU 43.1 /<br>43.11     |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Arrosage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Voir annexe F                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                                                                                          | Voir DTU 43.1              |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |
| Pente maximale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20 % <sup>d</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5 % <sup>d</sup>        |                                                                                          | 5 %                        |  |  |              |  |                              |           |            |           |                |                                  |           |                                        |                        |  |                      |                         |             |                                                                                               |  |                                     |          |                 |                                                                                         |  |       |       |                                 |                |                |                            |                            |                                     |           |                         |                                                                                          |         |                                                                     |          |           |       |                           |                     |  |                        |          |               |  |               |                |                   |                  |     |

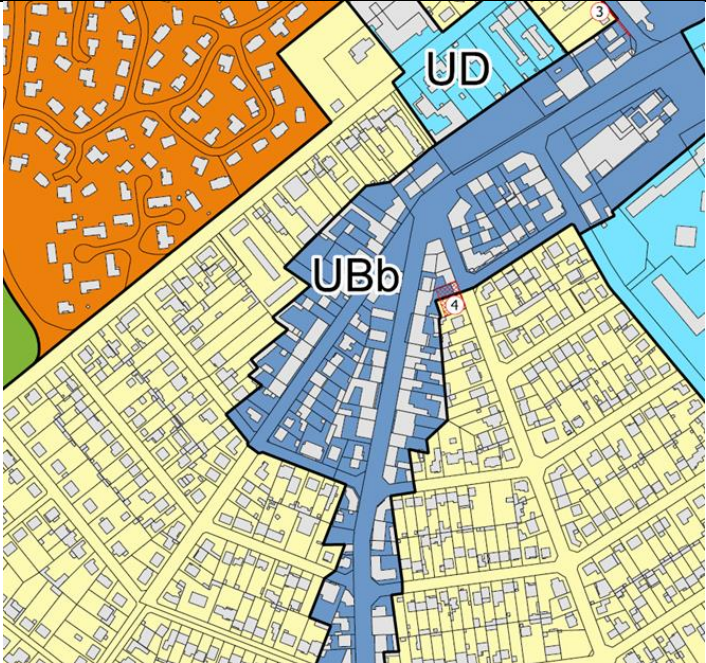
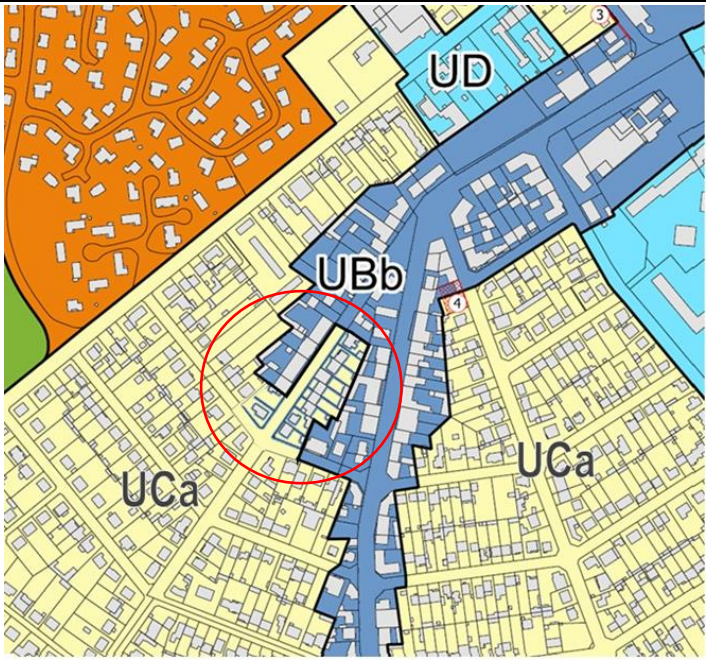


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16. Suppression ou revoir la définition de « Vue directe et jour de souffrance » en page 25<br><br>« <i>Vue directe, jour de souffrance</i><br><br><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> | <b>« Baie, vue directe et jour de souffrance :</b><br><br><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><br><br><b>Une baie est une ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit généralement des portes et des fenêtres.</b><br><br><b>Une baie assure une « vue directe » lorsqu'elle éclaire une pièce à travers un matériau transparent.</b><br><br><b>Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard et sont considérés comme murs aveugles.</b> |
| 17. UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale<br><br>Inconstructibilité dans une bande de 4 m : mettre pour les bâtiments <b>ET</b> les constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>DONT ACTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

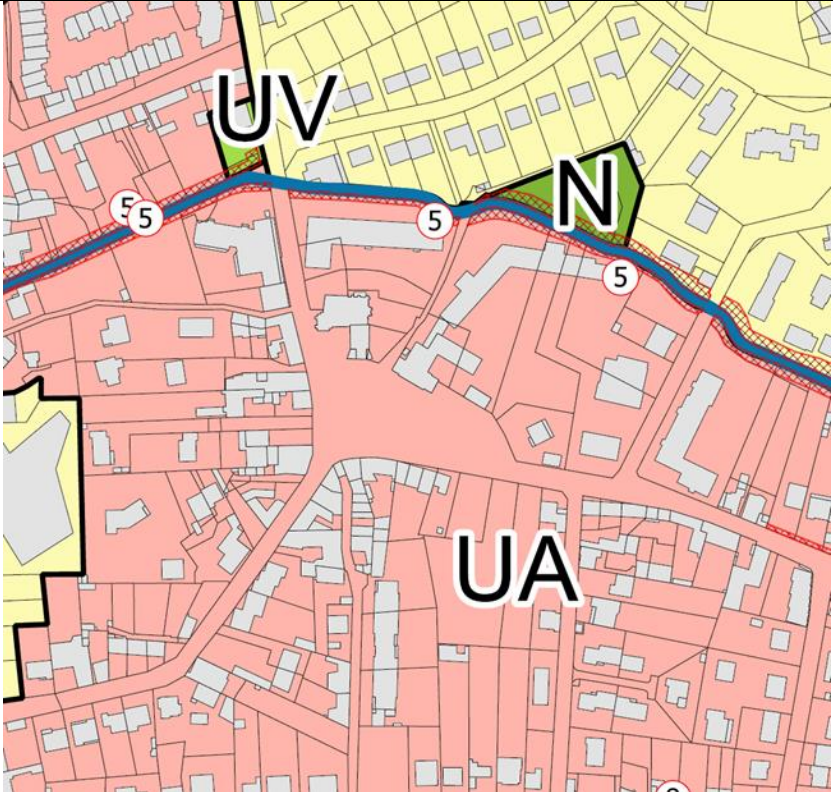
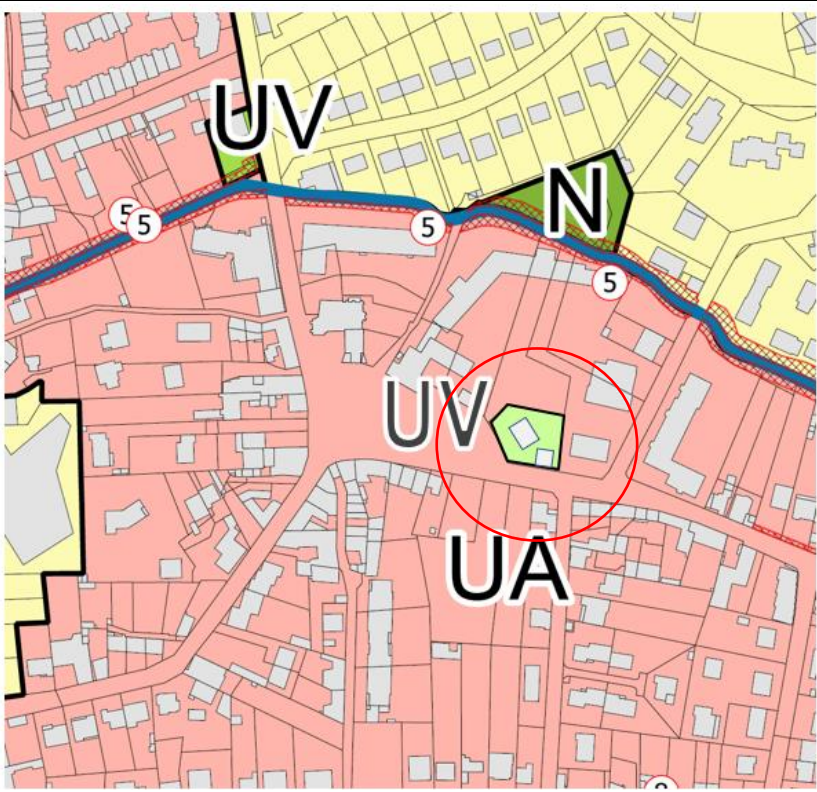
| 6- La suppression de l'OAP Mairie, conséquence d'une évolution sur le site : suppression de la programmation de logements au profit d'un aménagement de parkings |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------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



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

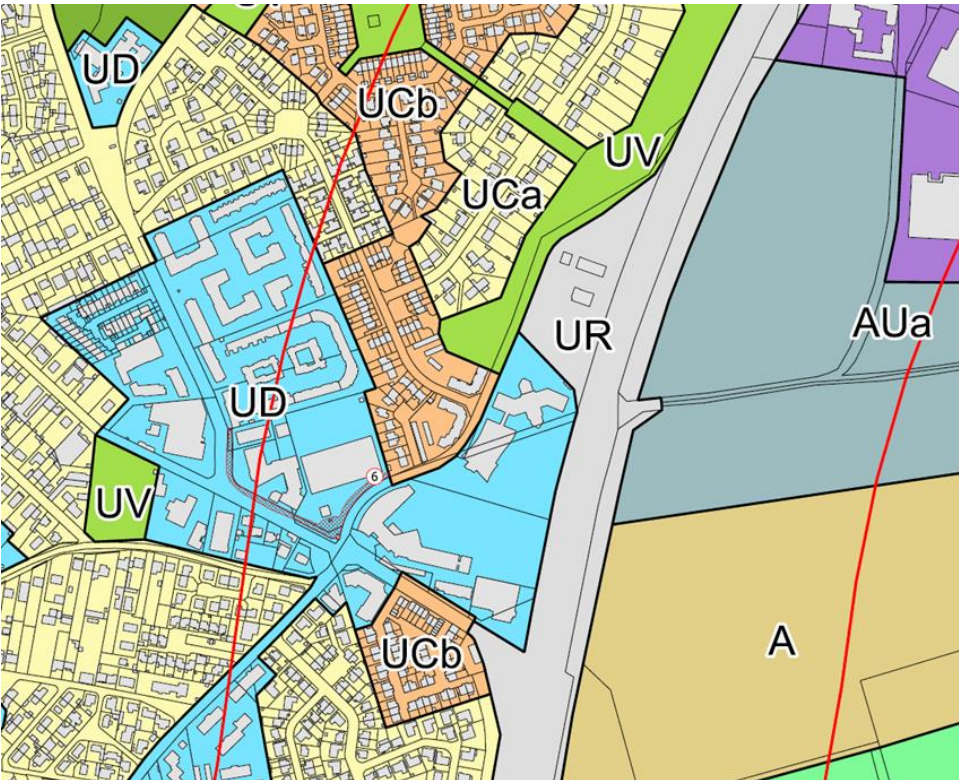
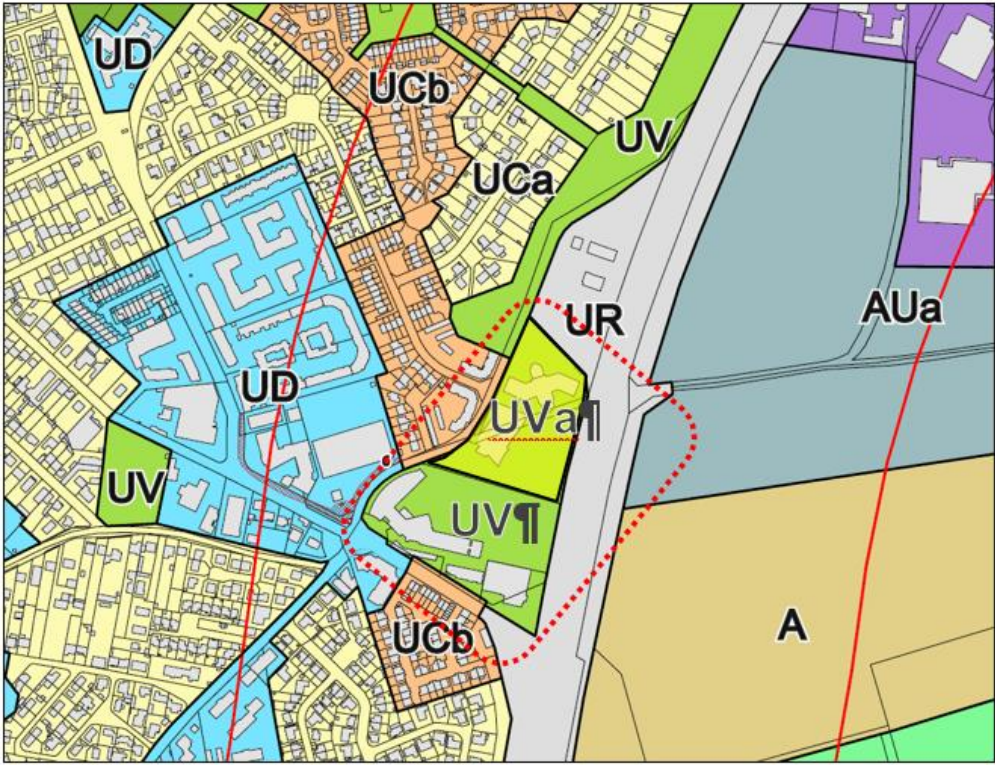
| Dispositions actuelles du PLU                                                      | Projet de modifications du PLU                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>PLAN DE ZONAGES ACTUEL</p>  <p>ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</p> <p>UV 1.2 Sont interdits les constructions suivantes</p> <p>Toutes les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1.</p> <p>UV 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul> | <p>PROJET DE PLAN DE ZONAGES</p>  <p>ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</p> <p>UV 1.2 Sont interdits les constructions suivantes</p> <p>En UVa, toutes les constructions <b>autres</b> 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.</p> <p>ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1.</p> <p>UV 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :</p> <p>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.</p> |

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.

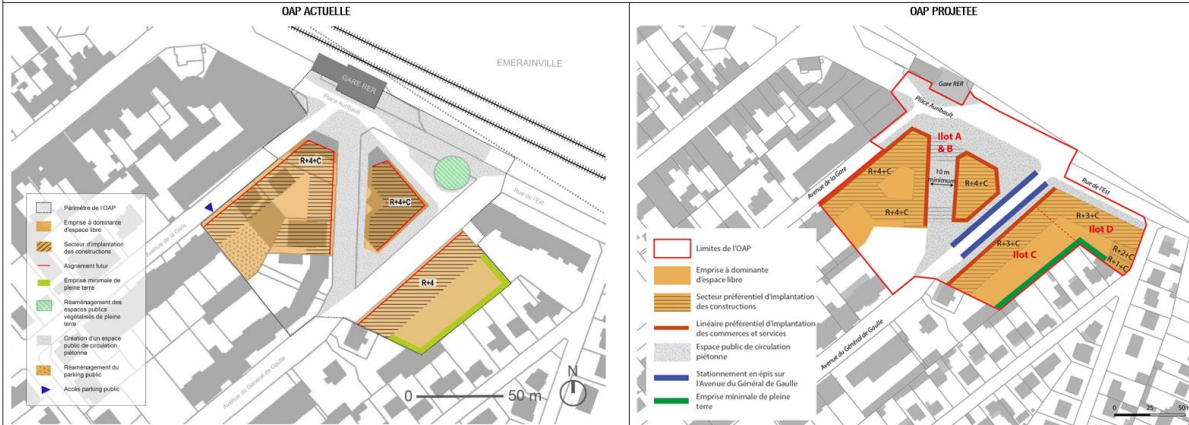
**En terme de biodiversité**, le projet intégrera le principe de deux coulées vertes (selon des axes nord/sud), constituant des réservoirs de biodiversité pour la faune identifiée sur le site. Ces espaces, traversés par des liaisons douces, seront aménagés en conséquence.

**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%



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Pontault-Combault

---

### Pièce 1

### Rapport de présentation

---

Partie I - Diagnostic

Partie II - Etat initial de l'environnement

Partie III - Analyse de la consommation d'espaces et potentiel de densification

Partie IV - Evaluation environnementale

Partie V - Les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et les dispositions réglementaires





## SOMMAIRE

### **PREAMBULE ..... 5**

#### **1 - La démarche communale .....6**

#### **2 - Cadre réglementaire du PLU.....8**

#### **3 - La composition du dossier de PLU .....10**

##### 3.1. Le rapport de présentation..... 10

##### 3.2. Le Projet d'Aménagement de développement Durables ..... 13

##### 3.3. Les Orientations d'aménagement et de programmation ..... 14

##### 3.4. Le règlement..... 14

##### 3.5. Les annexes ..... 15

### **PARTIE I - DIAGNOSTIC..... 17**

#### **1 - Le contexte .....18**

##### 1.1. Situation géographique de la commune ..... 18

##### 1.2. Les orientations supra-communales et projets ..... 20

#### **2 - Sociodémographie .....26**

##### 2.1. La population communale et ses évolutions ..... 26

##### 2.2. Les caractéristiques des ménages et des habitants..... 34

#### **3 - Habitat.....44**

##### 3.1. Les caractéristiques du parc de logements ..... 45

##### 3.2. Les résidences principales ..... 52

##### 3.3. Ancienneté d'emménagement ..... 56

##### 3.4. Marché de logements..... 58

##### 3.5. Les besoins et perspectives d'évolution ..... 61

#### **4 - Emploi et tissu économique ..... 63**

##### 4.1. Les actifs .....63

##### 4.2. Emplois et établissements .....67

##### 4.3. Développement de l'activité .....73

##### 4.4. Les migrations des actifs .....77

#### **5 - Transports et déplacements..... 84**

##### 5.1. La mobilité au regard des documents supra-communaux .....84

##### 5.2. La Connexion de la commune au grand territoire : une desserte déséquilibrée entre réseau routier et transports en commun.....88

##### 5.3. Une commune fortement impactée par les déplacements .....90

##### 5.4. Le transport de marchandises.....108

##### 5.5. Les projets .....108

#### **6 - Les équipements..... 110**

##### 6.1. Equipements enfance et scolaires.....111

##### 6.2. Equipements sportifs .....115

##### 6.3. Equipements culturels et sociaux.....117

##### 6.4. Equipements de santé.....118

##### 6.5. Lieux de culte et cimetières .....118

#### **7 - Aménagement de l'espace ..... 121**

##### 7.1. Structuration urbaine.....121

##### Caractéristiques par types de tissus .....125

##### 7.2. Les espaces publics .....129

##### 7.3. Un patrimoine naturel important mais un paysage morcelé .....131



|                                                                                 |            |                                                                                                              |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8 - Perspectives de développement de la population et de l'habitat .....</b> | <b>139</b> | 4.4. Les énergies.....                                                                                       | 198        |
| 8.1. Orientations de développement de la population .....                       | 140        | <b>5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>                                                           | <b>201</b> |
| 8.1. Inscription des objectifs de production de logements dans le territoire..  | 148        | 5.1. Servitudes d'utilité publique .....                                                                     | 201        |
| <b>PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>                         | <b>151</b> | 5.2. Règles et contraintes particulières (respect).....                                                      | 201        |
| <b>1 - ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS .....</b>                              | <b>152</b> | 5.3. Protection des bois et forêts soumis au régime forestier .....                                          | 201        |
| 1.1. La topographie .....                                                       | 152        | <b>6 - Zooms sur les secteurs de mutabilités potentiels .....</b>                                            | <b>202</b> |
| 1.2. La géologie.....                                                           | 153        | 6.1. Secteur le long de la RD604 .....                                                                       | 202        |
| 1.3. La pédologie .....                                                         | 154        | 6.2. Secteur de la Gare .....                                                                                | 207        |
| 1.4. L'hydrogéologie .....                                                      | 155        | 6.3. Secteur de la Mairie .....                                                                              | 208        |
| 1.6. L'hydrologie et la gestion des eaux de surface .....                       | 156        | 6.4. Secteur Nord place du 18 juin .....                                                                     | 210        |
| 1.7. Le climat .....                                                            | 158        | 6.5. Extension Sud de Pontillault.....                                                                       | 214        |
| <b>2 - LE PATRIMOINE NATUREL .....</b>                                          | <b>161</b> | 6.6. Secteur Cocteau .....                                                                                   | 219        |
| 2.1. Objet et localisation de la zone d'étude .....                             | 161        | <b>PARTIE III - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET</b>                                                  |            |
| 2.2. Périmètre d'inventaire et de protection .....                              | 162        | <b>POTENTIEL DE DENSIFICATION .....</b>                                                                      | <b>224</b> |
| 2.3. Habitats naturels, flore et zones humides.....                             | 165        | <b>1 - La consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers .....</b>                                | <b>225</b> |
| 2.4. La faune.....                                                              | 175        | 1.1. Rappel du cadre juridique .....                                                                         | 225        |
| 2.5. Les corridors biologiques.....                                             | 181        | 1.2. Méthodologie.....                                                                                       | 225        |
| 2.6. Enjeux écologiques .....                                                   | 183        | 1.3. Mode d'occupation du sol actuel :.....                                                                  | 225        |
| <b>3 - LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER .....</b>                               | <b>185</b> | 1.4. Principales mutations :.....                                                                            | 226        |
| 3.1. Les monuments historiques et sites .....                                   | 185        | <b>2 - L'analyse du potentiel de densification et de mutation .....</b>                                      | <b>238</b> |
| <b>4 - CADRE DE VIE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE .....</b>                  | <b>188</b> | 2.1. Rappel du cadre juridique .....                                                                         | 238        |
| 4.1. L'air : contexte et qualité.....                                           | 188        | 2.2. Objectifs de densité de l'habitat et de densité humaine à l'échelle communale, au regard du SDRIF ..... | 238        |
| 4.2. Les nuisances sonores .....                                                | 190        | 2.3. Calcul du potentiel de densification et de mutation .....                                               | 239        |
| 4.3. La gestion des déchets .....                                               | 197        |                                                                                                              |            |

|                                                                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3 - Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et lutte contre l'étalement urbain ..... | 243        |
| <b>PARTIE IV - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>                                                                   | <b>245</b> |
| 1 - L'evaluation environnementale.....                                                                                 | 247        |
| 2 - Évolution tendancielle de l'environnement .....                                                                    | 248        |
| 2.1. Evolution de la démographie et l'habitat .....                                                                    | 248        |
| 2.2. L'économie .....                                                                                                  | 248        |
| 2.3. Les menaces sur l'environnement.....                                                                              | 249        |
| 3 - Evaluation des incidences des documents du PLU et les incidences sur la consommation de l'espace .....             | 251        |
| 3.1. Evaluation des incidences des documents du PLU .....                                                              | 252        |
| 3.2. Evaluation des incidences sur la consommation de l'espace .....                                                   | 261        |
| 3.3. Incidences du PLU sur la consommation de l'espace agricole.....                                                   | 270        |
| 4 - Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement .....                                                         | 275        |
| 4.1. Les incidences du PLU sur le milieu physique.....                                                                 | 275        |
| 4.2. Les incidences du PLU sur le milieu naturel.....                                                                  | 278        |
| 4.3. Incidence du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti.....                                                        | 288        |
| 4.4. Les incidences du PLU sur le déplacement et la qualité de vie.....                                                | 290        |
| 4.5. Les incidences des modifications suite à suspension de l'enquête .....                                            | 297        |
| 5 - Compatibilité avec les autres documents de niveau supérieur .....                                                  | 300        |
| 6 - Suivi des impacts du plu sur l'environnement (indicateurs de suivi) .....                                          | 308        |
| 7 - Description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation .....                                                | 310        |
| 7.1. Organismes et documents consultés.....                                                                            | 311        |
| 7.2. Bibliographie .....                                                                                               | 311        |
| 7.3. Visites de terrain .....                                                                                          | 311        |

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 7.4. Analyse au fil de l'eau .....               | 311 |
| 7.5. Mise en évidence des impacts du projet..... | 311 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Résumé non technique ..... | 312 |
|----------------------------|-----|

## **PARTIE V - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....**

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 - Les choix retenus pour établir le PADD .....                                                    | 1  |
| 1.1. Axe 1 : « Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire » ..... | 2  |
| 1.2. Axe 2 : « Développer les potentialités d'une ville polycentrique » .....                       | 5  |
| 1.3. Axe 3 : « Renforcer le caractère solidaire du territoire » .....                               | 9  |
| 2 - Les choix retenus pour établir les OAP .....                                                    | 12 |
| 2.1. L'OAP Trame verte et bleue .....                                                               | 13 |
| 2.2. L'OAP secteur Gare .....                                                                       | 14 |
| 2.3. L'OAP secteur Mairie.....                                                                      | 14 |
| 2.4. L'OAP secteur nord Place du 18 juin .....                                                      | 15 |
| 2.5. OAP zone d'activités de Pontillault .....                                                      | 15 |
| 2.6. OAP zone d'activités Jean Cocteau .....                                                        | 16 |
| 3 - Les choix retenus pour établir la délimitation des zones .....                                  | 18 |
| 3.1. La zone UA .....                                                                               | 19 |
| 3.2. La zone UB.....                                                                                | 19 |
| 3.3. La zone UC.....                                                                                | 20 |
| 3.4. La zone UD .....                                                                               | 20 |
| 3.5. La zone UV.....                                                                                | 21 |
| 3.6. La zone UR.....                                                                                | 21 |
| 3.7. La zone UX.....                                                                                | 21 |



|            |                                                                                                                                                      |           |            |                                                                                |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.8.       | La zone AU .....                                                                                                                                     | 22        | 5.6.       | Le périmètre de 500 m en abord de la gare .....                                | 38        |
| 3.9.       | La zone A .....                                                                                                                                      | 22        |            |                                                                                |           |
| 3.10.      | La zone N .....                                                                                                                                      | 22        |            |                                                                                |           |
| <b>4 -</b> | <b>Les choix retenus pour l'élaboration du règlement.....</b>                                                                                        | <b>24</b> | <b>6 -</b> | <b>L'adéquation des outils réglementaires avec les objectifs du PADD .....</b> | <b>39</b> |
| 4.1.       | Les occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2) .....                                                                                     | 26        |            |                                                                                |           |
| 4.2.       | Les règles relatives à la voirie et aux accès des unités foncières (article 3) .....                                                                 | 26        |            |                                                                                |           |
| 4.3.       | Les règles relatives à la desserte par les réseaux (article 4) .....                                                                                 | 27        |            |                                                                                |           |
| 4.4.       | L'implantation des constructions (articles 6 à 8) .....                                                                                              | 27        |            |                                                                                |           |
| 4.5.       | L'emprise au sol des constructions (article 9) .....                                                                                                 | 30        |            |                                                                                |           |
| 4.6.       | La hauteur des constructions (article 10) .....                                                                                                      | 31        |            |                                                                                |           |
| 4.7.       | Le traitement architectural (article 11) .....                                                                                                       | 32        |            |                                                                                |           |
| 4.8.       | La gestion du stationnement (article 12).....                                                                                                        | 32        |            |                                                                                |           |
| 4.9.       | Les espaces libres et plantations (article 13).....                                                                                                  | 33        |            |                                                                                |           |
| 4.10.      | Les dérogations relatives aux CINASPIC (Constructions et installations nécessaires au service public).....                                           | 34        |            |                                                                                |           |
| 4.11.      | Le périmètre d'attente en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.....                                                              | 35        |            |                                                                                |           |
| <b>5 -</b> | <b>Les choix retenus pour les règles découlant des documents graphiques .....</b>                                                                    | <b>37</b> |            |                                                                                |           |
| 5.1.       | Les emplacements réservés .....                                                                                                                      | 37        |            |                                                                                |           |
| 5.2.       | Les STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) .....                                                                                 | 37        |            |                                                                                |           |
| 5.3.       | Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme                                                                       | 37        |            |                                                                                |           |
| 5.4.       | Les éléments de paysage, sites et secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.....     | 37        |            |                                                                                |           |
| 5.5.       | Les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ..... | 38        |            |                                                                                |           |

## **PREAMBULE**



## 1 - LA DEMARCHE COMMUNALE

Par délibération en date du 08 décembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de lancer la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 21 septembre 2011.

### L'Article L153-31 du code l'urbanisme précise :

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

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

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

*3° Soit de 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° Soit d'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.*

L'objectif de cette révision est d'actualiser le document d'urbanisme de la Commune au regard de l'ensemble des évolutions. Les principaux objectifs de la municipalité dans le PLU actuel sont :

- ✓ 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 de constructions répondant aux normes de la Haute Qualité Environnementale
- ✓ Poursuivre le développement de l'activité économique
- ✓ 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

Le 8 décembre 2014, le conseil municipal a défini ainsi les objectifs de la révision :

- ✓ Intégrer dans le document d'urbanisme, les éléments introduits par la loi Grenelle II, concernant notamment les objectifs environnementaux relatifs à la réduction des gaz à effet de serre, la préservation et remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de l'énergie, le développement des communications électroniques, et la lutte contre l'étalement urbain ;

- ✓ Poursuivre le développement et le confortement de l'activité économique notamment par l'extension de la zone d'activité de Pontillault et la régularisation et l'organisation de la zone de fait « Jean Cocteau ».
- ✓ Répondre aux obligations de production de logements, aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, et aux besoins des habitants.
- ✓ Adapter le PLU aux évolutions législatives intervenues depuis la dernière révision

Depuis l'adoption du PLU en vigueur, les lois et règlements ont grandement évolué (lois Grenelle I et II) et ont renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière de développement durable. Il s'agit donc d'intégrer les dispositions réglementaires liées, entre autres, à la Loi Engagement National pour l'Environnement de Juillet 2010, dite « Grenelle 2 » et à la loi ALUR entrée en vigueur le 26 mars 2014. En outre, il s'agit d'intégrer au même titre les dispositions issues du Schéma directeur de la région Ile-de France, approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, qui prévoit notamment de nouveaux espaces d'urbanisation à l'Est de la Francilienne.

Enfin la révision générale pourra être l'occasion de trouver une traduction de l'étude urbaine préalable réalisée en 2015.



## 2 - CADRE REGLEMENTAIRE DU PLU

La loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), constitue un outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles, en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et d'activités économiques, pour l'émergence d'un projet urbain communal et intégré dans un territoire plus large.

La loi SRU a placé le principe de développement durable au cœur de la démarche de planification, en inscrivant trois principes fondamentaux à respecter lors de la démarche d'élaboration du PLU :

- L'équilibre entre l'aménagement et la protection ;
- La diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- L'objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

Ce principe de développement territorial durable, respectueux des principes d'équilibres, de diversité et de préservation de l'environnement, défini par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, a été considérablement renforcé par les lois « Grenelles 1 et 2 » et la loi ALUR (Loi pour l'Amélioration du logement et pour un urbanisme renoué).

Le PLU définit le droit des sols à la parcelle : il détermine l'occupation et l'affectation principale des terrains et établit pour chaque parcelle un droit

à construire et des règles de construction. Le PLU est par ailleurs fondé sur un véritable projet urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit les orientations retenues par l'équipe municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Le PLU est un document accessible et opposable à tous, élaboré conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme. Il couvre l'ensemble du territoire communal.

Le PLU doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, avec notamment comme exigences :

- L'équilibre entre :
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de

réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### 3 - LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

#### Article L151-2 du Code de l'Urbanisme

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation ;*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

*4° Un règlement ;*

*5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

#### 3.1. Le rapport de présentation

C'est un document d'information et de justification qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune.

Le rapport de présentation possède une fonction de cohérence vis-à-vis de l'ensemble du PLU. Il doit permettre en particulier de présenter la démarche de la commune et a ainsi pour objet de justifier et expliciter les choix d'aménagement retenus et leur cohérence.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat, prévue à l'article L. 153-29.

Ainsi, le rapport de présentation :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

L'Article R151-5 précise que le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative, c'est-à-dire qu'il n'est pas opposable aux tiers.

**Lorsque la révision du PLU de Pontault-Combault est soumise à évaluation environnementale.**

La commune de Pontault-Combault ne comprend pas de site Natura 2000 ; le projet de PLU est soumis à une évaluation au cas par cas selon la réglementation en vigueur.

Un formulaire de cas par cas a été réalisé et transmis à l'Autorité Environnementale (réceptionné le 5 Mai 2017). Cette dernière a rendu son avis le 3 juillet 2017. Elle soumet le projet de PLU à évaluation environnementale en raison d'un certain nombre d'éléments susceptibles de porter atteinte à l'environnement (consommation de terres agricoles, présence de zones humides, enjeux paysagers)

Le rapport de présentation doit alors retranscrire la stratégie suivie pour la prise en compte de l'environnement et respecter les exigences de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme et de l'article R.414-23 du Code de l'environnement :

- Un contenu étoffé du rapport de présentation, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, et qui :
- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.

122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000, mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; celle-ci présente notamment les mesures envisagées pour, le cas échéant, supprimer ou réduire les conséquences dommageables du projet sur l'état de conservation des habitats et des espèces du ou des site(s) Natura 2000 concerné(s) ;6
- Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application

des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental (le document complet étant le rapport de présentation),
- La consultation de l'autorité environnementale,
- La mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public,
- La mise en place d'un suivi environnemental.

L'évaluation environnementale est conçue comme une étude d'impact, avec ses différentes parties classiques : état initial, évaluation des incidences, mesures adoptées pour supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs du projet, comparaison des variantes, ce qui, en l'occurrence, consiste à évaluer une variante zéro

Cependant, elle doit se limiter à une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

### 3.2. Le Projet d'Aménagement de développement Durables

Véritable projet de ville défini par l'équipe municipale, le Projet d'aménagement et de développement durables présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'évolution de la commune durant les 10 à 15 prochaines années en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services, de déplacements et d'environnement bâti et naturel.

L'article L151-5 du Code de l'urbanisme énonce que : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*



*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Le PADD, qui n'est pas opposable aux tiers, doit être traduit de manière cohérente dans le règlement et ses documents graphiques.

### **3.3. Les Orientations d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation développent le parti d'aménagement que la ville a retenu sur les secteurs qu'elle identifie comme majeurs pour la mise en œuvre des orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP s'inscrivent en complémentarité du règlement et de ses documents graphiques.

### **3.4. Le règlement**

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux de construction.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L101-

2du Code de l'urbanisme. Il se compose d'un règlement écrit et de documents graphiques.

Concernant cette partie réglementaire, la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme s'accompagne d'une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme dont l'objectif est de donner aux règles plus de souplesse, pour mieux les adapter aux projets et contextes locaux.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. (cf. § I.3 relatif au contenu des PLU).

Les révisions à modalités allégées, les modifications et les mises en compatibilité de ces PLU continuent à s'effectuer sur la base de ces dispositions jusqu'à ce que les PLU concernés aient fait l'objet d'une révision générale intégrant la réforme. Toutefois certaines dispositions d'application de législations récentes (loi ALUR, loi sur la transition énergétique et la croissance verte) font exception et entrent en vigueur au 1er janvier 2016.

Les PLU en cours d'élaboration ou de révision au 1er janvier 2016 bénéficient des dispositions transitoires. Ainsi les procédures en cours peuvent être menées à leur terme dans des conditions inchangées, ce qui permet de ne pas les retarder lorsqu'elles sont bien avancées.

Les collectivités qui optent pour mettre en œuvre immédiatement la réforme devront le préciser par délibération au plus tard lors de l'arrêt du projet.

Le Conseil Municipal a décidé de lancer la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme PLU, par délibération en date du 08 décembre 2014.

**La Conseil a préféré bénéficier des dispositions transitoires pour ne pas retarder la révision de son PLU et garder la version antérieure du règlement.**

### 3.5. Les annexes

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de compléments aux dispositions réglementaires du PLU.

Les annexes contiennent :

- Les servitudes d'utilité publique. Ces règles d'urbanisme, mettent en place des prescriptions administratives pour des zones géographiques ou des ouvrages publics. Elles doivent obligatoirement être respectées par le PLU. Ces limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol, s'appliquent dans des zones à risques afin de diminuer l'exposition des populations.
- Le dossier de prise en compte des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme





## PARTIE I - **DIAGNOSTIC**

## 1 - LE CONTEXTE

### 1.1. Situation géographique 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.

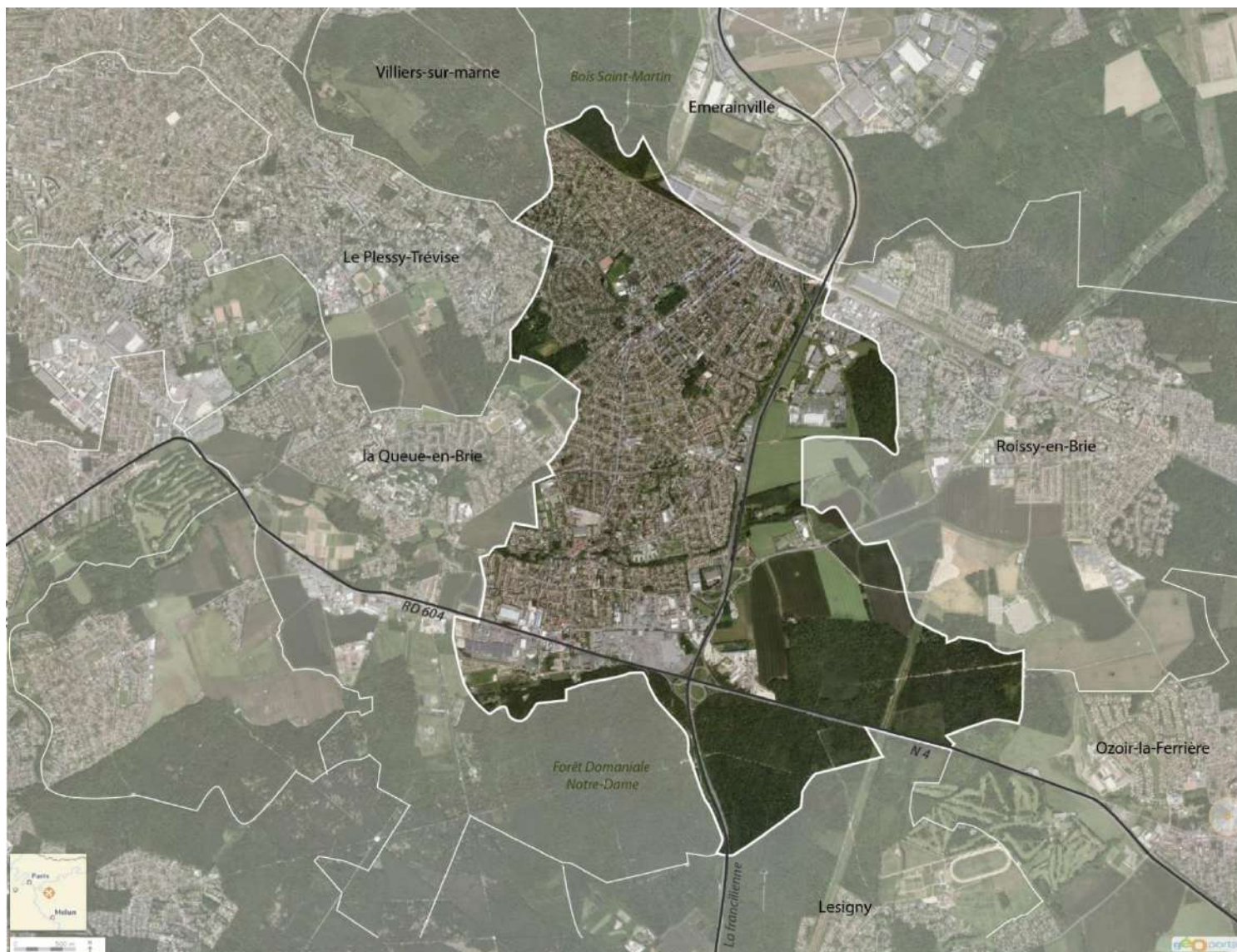
Son territoire couvre une superficie de 1360 ha dans la continuité de l'urbanisation parisienne. Pontault-Combault se trouve à l'articulation entre la zone urbaine et la zone périurbaine. La commune est limitée :

- au Sud par la Forêt domaniale Notre Dame
- à l'Ouest par les agglomérations du Plessis-Tréville 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 :
  - des activités (zone d'activité de Pontillault, rue Jean Cocteau)
  - le Bois des Berchères (bois privé) le Hameau des Berchères
  - 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 supra-communales et projets

### 1.2.1. Le Schéma Directeur d'Ile-de-France

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



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



Pôle de centralité à conforter



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

Figure 1 : Extrait du SDRIF 2013

### 1.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Frange Ouest du Plateau de la Brie

Le SCOT Frange Ouest du Plateau de la Brie a été approuvé le 27 novembre 2012. Mais ce SCOT ne s'applique plus à la commune de Pontault-Combault.

En effet, par arrêté 2015/DRCL/BCCCL/99 il a été porté fusion des communautés d'agglomération « Marne et Chantereine », « Marne-la-vallée – Val -Maubuée » et « Brie Francilienne ». La nouvelle communauté d'agglomération porte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 le nom de : Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne.

L'agglomération Paris – Vallée de la Marne est compétente en matière de SCOT.



Les trois communautés d'agglomérations fusionnant en Paris -Vallée de la Marne

### 1.2.3. Le Schéma Départemental d'Aménagement et de gestion des Eaux

Le bassin Seine Normandie 2009/2015 a approuvé le 29 octobre 2009 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) modifié

Le SDAGE Seine Normandie 2009/2015 s'est fixé 8 défis à relever pour atteindre les objectifs de bon état établis par la DCE :

- défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.

Pour chaque défi ont été définies des orientations qui elles-mêmes s'organisent en dispositions. Les orientations du SDAGE Seine Normandie sont données dans le tableau ci-après.

Sa révision à l'échelle du bassin versant doit aboutir à un second cycle de gestion de la DCE pour la période 2016-2021, et doit être cohérent avec d'autres documents de planification, comme le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), en cours d'élaboration, et les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). L'approbation du nouveau SDAGE devrait rentrer en vigueur d'ici la fin de l'année 2015.

La commune de Pontault-Combault appartient à l'unité hydrographique « Marne aval » IF6.

Avec cinq prises d'eau, l'aval de la Marne est un secteur important d'approvisionnement en eau potable de la région parisienne (approvisionnement de 20% de la population). Ces prélèvements contribuent à l'accentuation des phénomènes d'étiage, de ruptures des continuités, à l'appauvrissement du milieu et de ses fonctionnalités auto-épuratoires.

Ce territoire est aussi caractérisé par de nombreuses zones d'extraction de granulats situées dans le lit majeur qui sont pour la plupart abandonnées.

Le Morbras fait partie des affluents très dégradés de la Marne. L'amélioration de l'assainissement (par temps sec et par temps de pluie) sur l'ensemble de cette zone ainsi que la limitation du ruissellement dans les zones à forte urbanisation reste une priorité.



### 1.2.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Pontault-Combauld fait partie du périmètre du SAGE Marne-Confluence.

La Commission locale de l'eau a adopté à l'unanimité le projet de SAGE, le 8 novembre 2017. Il SAGE entrera en vigueur dès parution de l'arrêté inter-préfectoral portant approbation du SAGE, prévue fin 2017 ou début 2018.

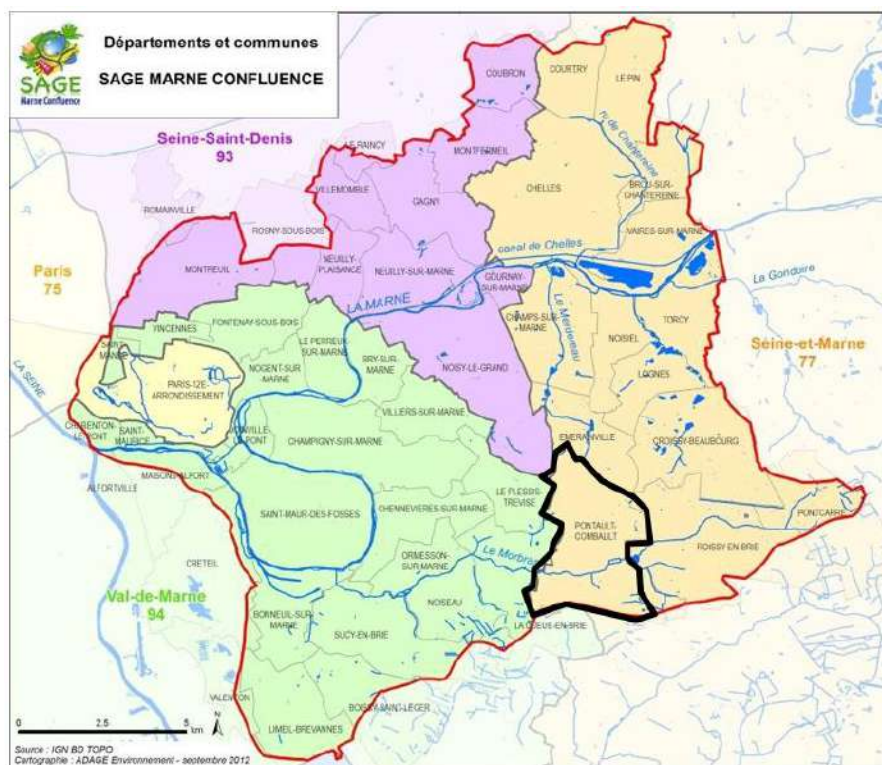


Figure 2 : Cartographie du territoire

### 1.2.5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets, dans un rapport de prise en compte. La notion de prise en compte correspond au niveau le moins contraignant d'opposabilité (les autres étant, dans l'ordre, la conformité et la compatibilité) et signifie que les documents de rang inférieur ne doivent pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme immédiatement supérieure. Ainsi, la notion de « prise en compte » n'impose pas à une collectivité ou un aménageur, une « stricte transcription » des corridors identifiés à l'échelle du SRCE, mais elle conduira la collectivité soit à confirmer que les continuités écologiques sont bien intégrées dans les projets ou les documents de planification, soit à argumenter ses arbitrages en démontrant que ce point a bien été pris en considération.



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013 et arrêté par le préfet de la région le 21 octobre 2013.

L'agglomération parisienne est un espace urbain très densément peuplé. Les espaces naturels et verts y occupent cependant des superficies non

négligeables. Ils présentent la particularité d'être fréquemment isolés et enclavés dans le tissu urbain, ce qui rend les connexions terrestres difficiles.

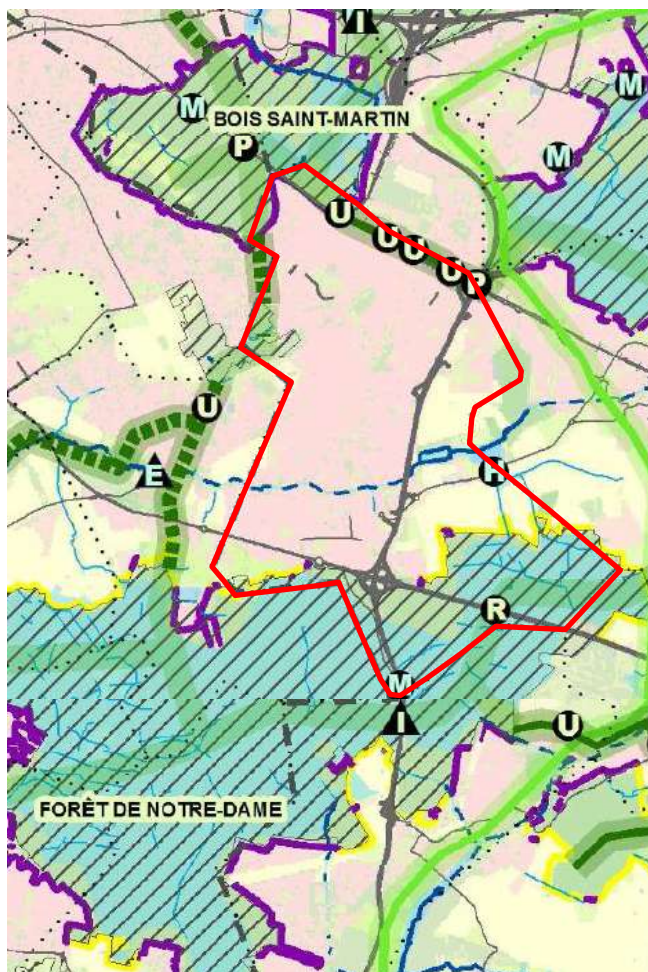


Figure 3 : Composante de la trame verte et bleue



D'après l'extrait de l'atlas cartographique du SRCE présenté sur la page précédente, on y observe :

- une composante majeure du SRCE concerne la partie Sud du territoire de la commune ; il s'agit d'un réservoir de biodiversité
- les limites communales Nord-Ouest et Nord constituent des corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité.

#### **1.2.6. Les syndicats intercommunaux existants à Pontault-Combault**

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

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

- Le syndicat mixte d'étude et de programmation (SMEP) regroupait 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. L'agglomération Paris – Vallée de la Marne étant créée et ayant la compétence en matière de SCOT, la commune de Pontault-Combault et Roissy en Brie vont quitter la SMEP.

- Le syndicat intercommunal pour la réalisation, l'aménagement et l'entretien des voiries limitrophes à la Queue en Brie et Pontault-Combault.
- Le syndicat mixte pour l'aménagement du Morbras (SMAM) (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 mixte pour l'alimentation en eau potable (SMAEP) 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.



## 2 - SOCIODEMOGRAPHIE

### 2.1. La population communale et ses évolutions

#### 2.1.1. La population en nombre et répartition

La commune de Pontault-Combault accueillait en 2014 une population totale de 38 421 habitants.

Avec une densité de population de 27,6 habitants par hectare, la commune à une densité supérieure à celle du département de Seine-et-Marne (2,3 hab./ha), mais moindre que celle des départements voisins (Val-de-Marne : 54,8 hab/ha, Seine-Saint-Denis : 64,9 hab/ha).

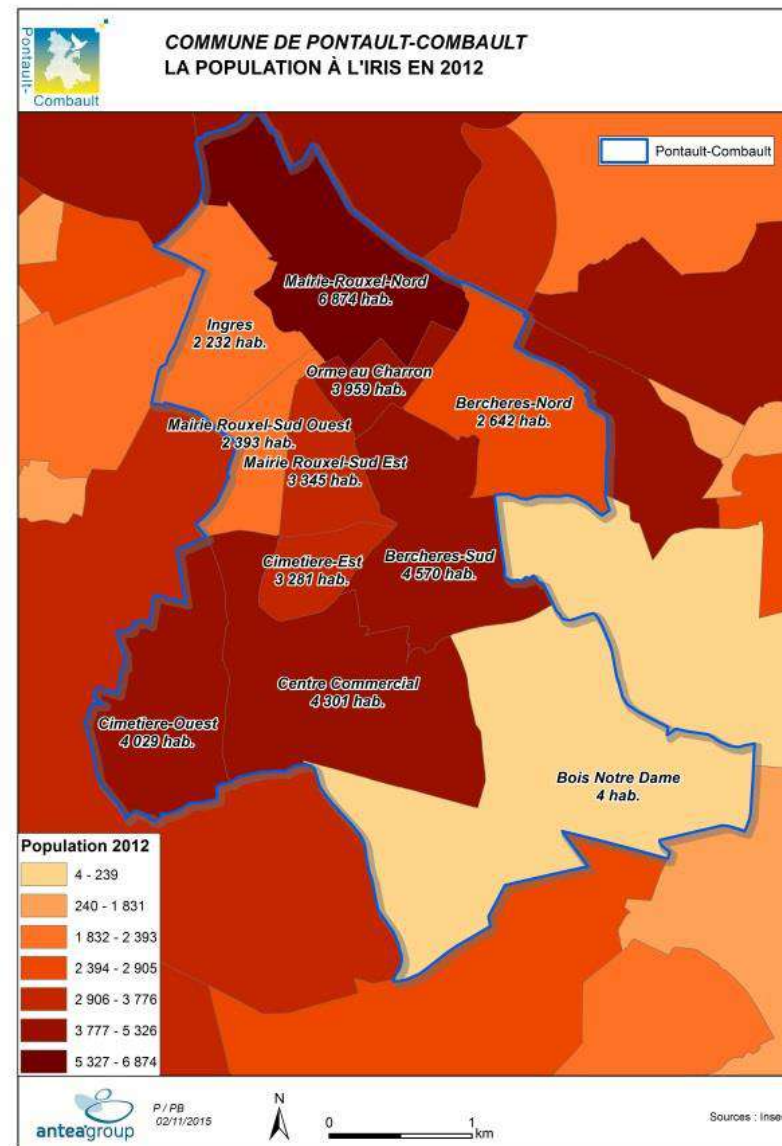
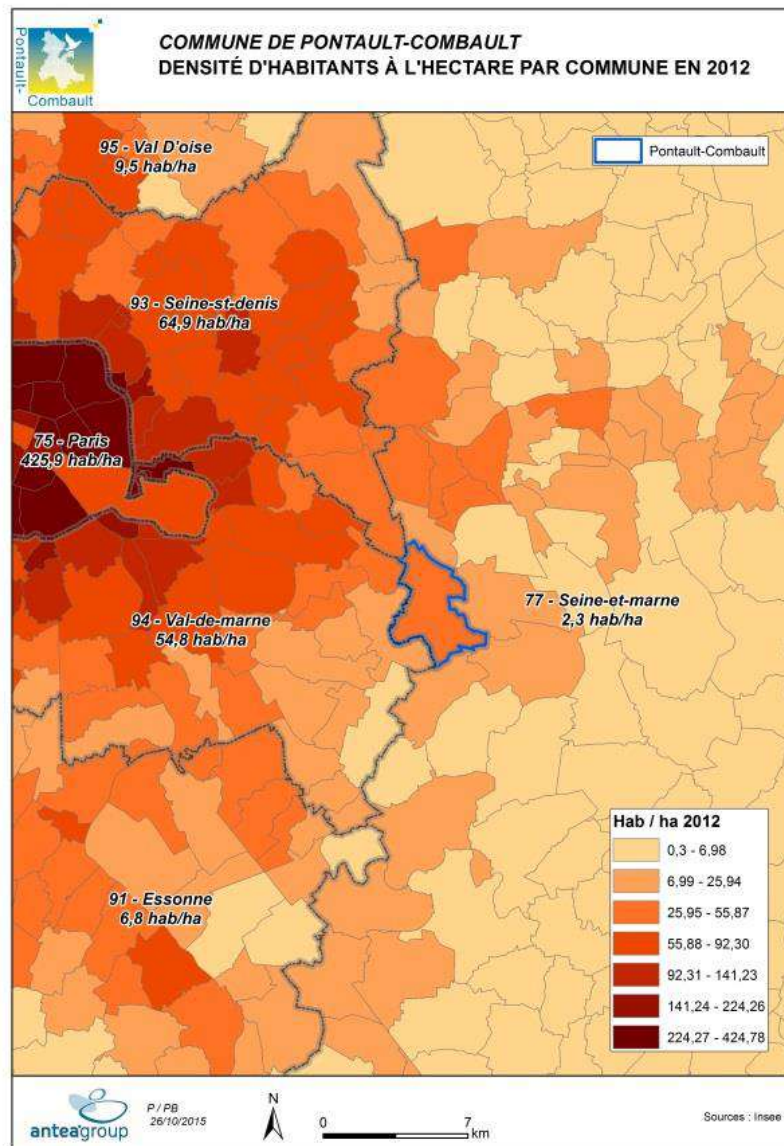
Au sein de la commune la répartition (et les densités) de population diffèrent fortement d'un Iris<sup>1</sup> à l'autre.

Ainsi l'Iris le plus au Nord (Mairie Rouxel Nord) est celui qui accueille le plus grand nombre d'habitants : 6 874 habitants en 2012, soit près d'1/5e de la population communale. Cependant les densités de population les plus élevées se retrouvent sur les Iris centraux, plus petits en taille: Orme au Charron (116 hab./ha), Cimetière-Est (88 hab./ha).

A l'opposé, des zones du territoire communal, peu ou pas urbanisées sont presque vides d'habitants : 4 habitants recensés pas l'INSEE en 2012 sur le secteur Bois Notre-Dame.

---

<sup>1</sup>L'Iris constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.



### 2.1.2. L'évolution de la population

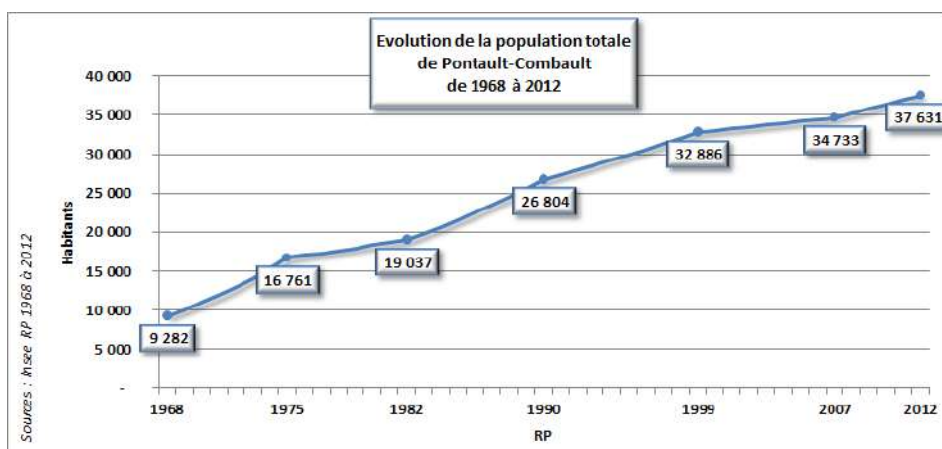
La population de la commune a augmenté de façon constante depuis 40 ans, passant d'un peu plus de 9 000 habitants en 1968 à près de 38 000 en 2012, soit un gain de 28 350 habitants.

Le taux de croissance annuel a été très fort avant 1975 (+8,81% habitants par an, soit + 1 068 habitants annuels).

Ce taux est par la suite moindre (exception faite de la période 1982-1990).

Il a connu un ralentissement entre 1999 et 2007, puis un regain depuis.

Entre 2007 et 2012 la commune a affiché un taux de croissance annuel de +1,62%, soit +580 habitants par an.





Cette augmentation de la population est très fortement liée à des soldes migratoires positifs jusqu'en 1999 (soldes migratoires supérieurs aux soldes naturels).

Depuis, le phénomène migratoire est moindre, mais les soldes globaux de la commune (soldes naturels + migratoires) restent largement positifs.

|                | Migrants en 2008 |             |
|----------------|------------------|-------------|
|                | Entrants         | Sortants    |
| 0 à 14 ans     | 14,9%            | 15,2%       |
| 15 à 29 ans    | 31,0%            | 29,4%       |
| 30 à 44 ans    | 37,4%            | 32,4%       |
| 45 à 59 ans    | 9,2%             | 13,0%       |
| 60 à 74 ans    | 3,6%             | 7,8%        |
| 75 à 89 ans    | 3,0%             | 2,0%        |
| 90 ans et plus | 0,8%             | 0,2%        |
| <b>Total</b>   | <b>100%</b>      | <b>100%</b> |

Insee Fdmigcom08

Les structures des populations entrantes et sortantes de la commune en 2008 (dernier recensement présentant les migrations intercensitaires) sont assez semblables, avec cependant des entrants légèrement plus marqués dans les 30 à 44 ans et des sortants plus représentatifs des 45 à 74 ans.

L'évolution au niveau des iris de la commune a été très inégale selon les périodes.

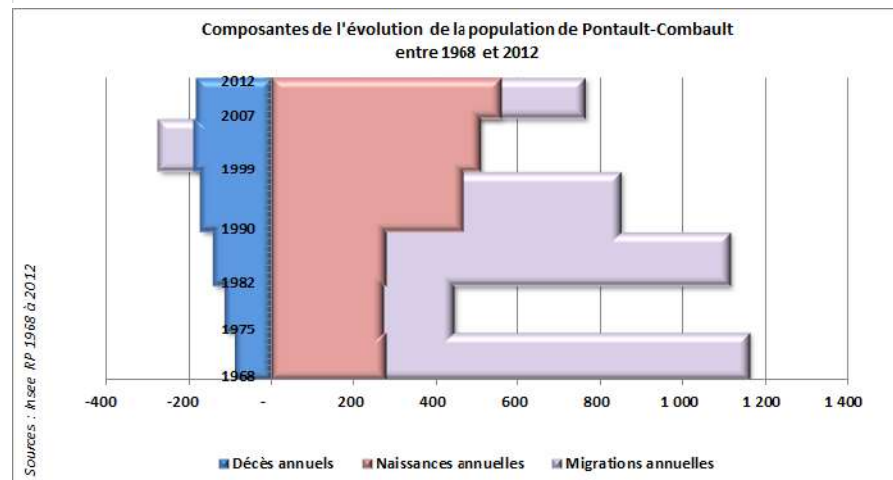
Deux iris ont connu une évolution marquée :

- L'iris Cimetière Ouest a connu une augmentation de sa population de plus de 3 000 habitants depuis 1990. Il est passé de 900 habitants en 1990 à plus de 4 000 habitants en 2012.
- L'iris Mairie-Rouxel-Nord a vu sa population augmenter de près de 2 250 habitants entre 1990 et 2012, passant de 4 600 habitants à près de 7 000. Il est depuis 1990 l'iris le plus peuplé de la commune.

Soldes naturels et migratoires annuels de Pontault-Combault entre 1968 et 2012

|                                | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2007 | 2007-2012 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Solde naturel annuel</b>    | 187       | 157       | 136       | 292       | 316       | 375       |
| <b>Solde migratoire annuel</b> | 882       | 168       | 835       | 383       | 85        | 204       |

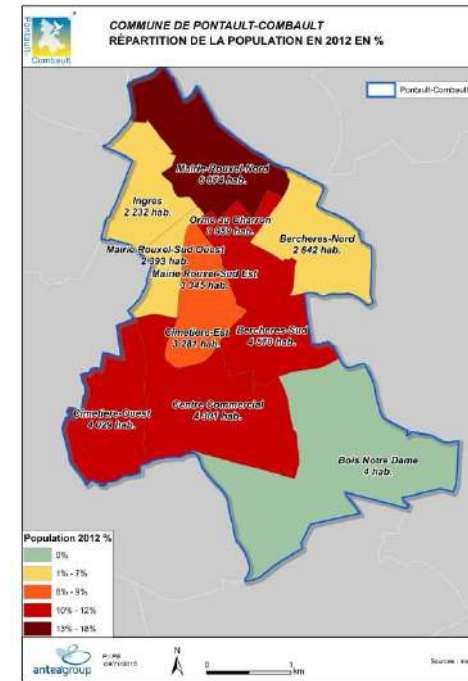
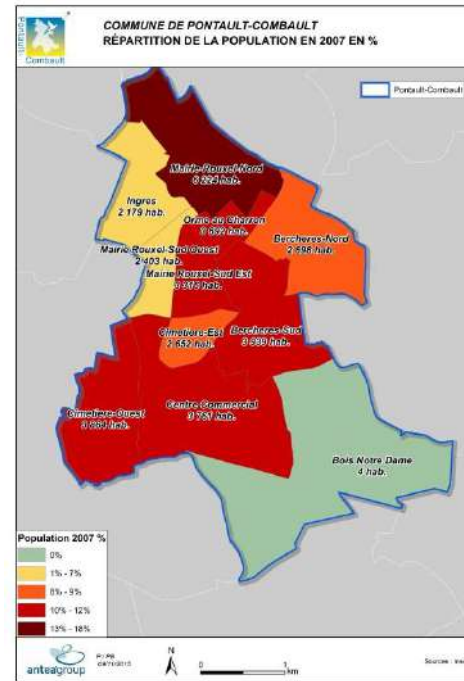
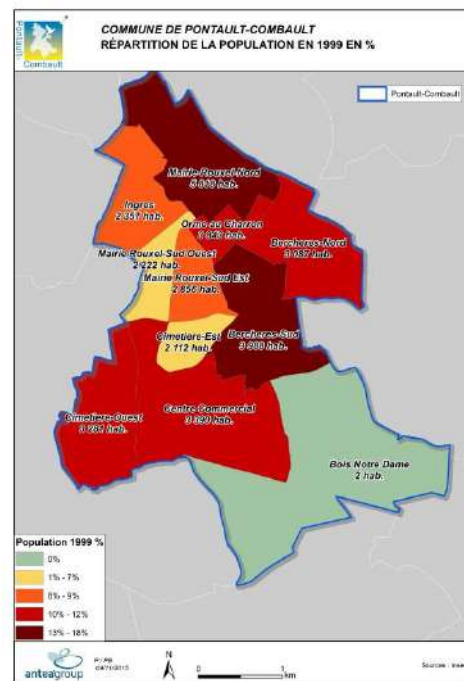
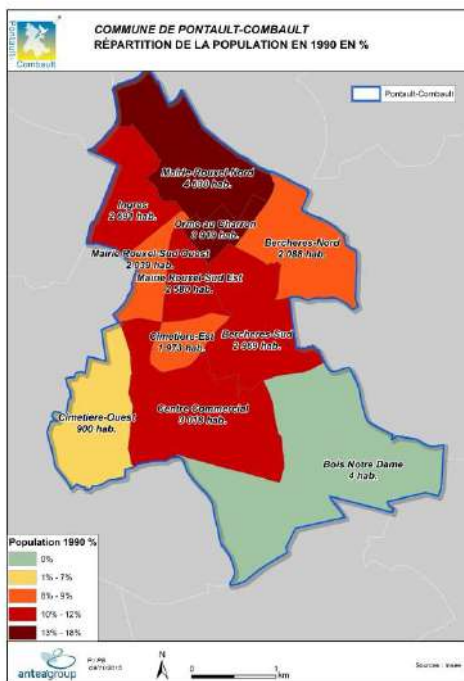
source : Insee



Evolution de la population entre 1990 et 2012 par iris

| IRIS                           | 1990-1999    |              | 1999-2007    |             | 2007-2012    |             | Global 1990-2012 |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|------------------|--------------|
|                                | Nombre       | %            | Nombre       | %           | Nombre       | %           | Nombre           | %            |
| 0101 Mairie-Rouxel-Nord        | 1 188        | 25,7%        | 406          | 7,0%        | 651          | 10,5%       | 2 244            | 48,5%        |
| 0102 Mairie Rouxel-Sud Ouest   | 183          | 9,0%         | 181          | 8,2%        | 10           | -0,4%       | 354              | 17,4%        |
| 0103 Mairie Rouxel-Sud Est     | 276          | 10,7%        | 460          | 16,1%       | 29           | 0,9%        | 765              | 29,6%        |
| 0201 Orme au Charron           | 76           | -1,9%        | 151          | -3,9%       | 267          | 7,2%        | 40               | 1,0%         |
| 0301 Ingres                    | 334          | -12,4%       | 178          | -7,5%       | 53           | 2,4%        | 459              | -17,0%       |
| 0401 Bercheres-Nord            | 999          | 47,8%        | 389          | -12,6%      | 56           | -2,1%       | 554              | 26,5%        |
| 0402 Bercheres-Sud             | 1 019        | 34,3%        | 49           | -1,2%       | 631          | 16,0%       | 1 601            | 53,9%        |
| 0501 Bois Notre Dame           | 2            | -50,0%       | 2            | 100,0%      | 0            | 0,0%        | 0                | 0,0%         |
| 0502 Cimetiere-Est             | 139          | 7,0%         | 540          | 25,6%       | 629          | 23,7%       | 1 308            | 66,3%        |
| 0503 Centre Commercial         | 372          | 12,3%        | 371          | 11,0%       | 539          | 14,3%       | 1 283            | 42,5%        |
| 0504 Cimetiere-Ouest           | 2 381        | 264,6%       | 583          | 17,8%       | 166          | 4,3%        | 3 129            | 347,7%       |
| <b>Total Pontault-Combault</b> | <b>6 145</b> | <b>22,9%</b> | <b>1 777</b> | <b>5,4%</b> | <b>2 898</b> | <b>8,3%</b> | <b>10 820</b>    | <b>40,4%</b> |

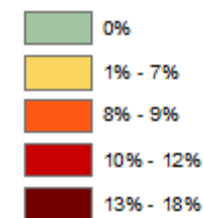
source : Insee



Si l'iris Mairie-Rouxel-Nord est le plus peuplé depuis 1990, on peut voir au cours des années l'émergence de nouvelles poches de peuplement, notamment sur l'iris Cimetière-Ouest. D'autres iris maintiennent une population assez stable, mais passent d'un statut d'iris proportionnellement très peuplé au sein de la commune à un statut d'iris moyennement peuplé (Cimetière-Est, Mairie-Rouxel-Sud-Est).

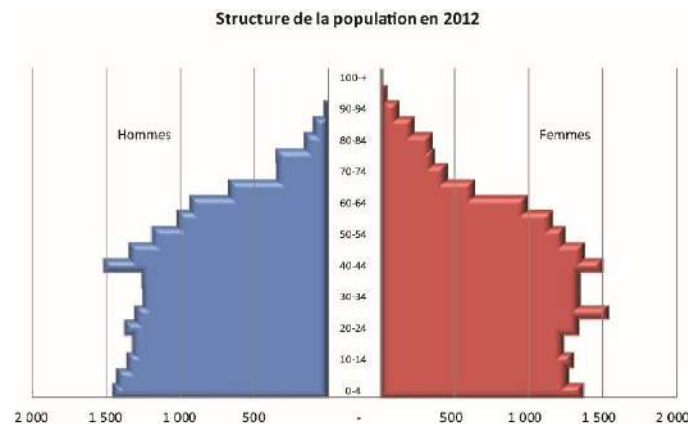
Enfin certains iris ont perdu des habitants au fil des années : Ingres notamment.

### Répartition de la population communale en % en 1990, 1999, 2007 et 2012 par Iris



### 2.1.3. La population par tranche d'âge

La commune dispose d'une population légèrement plus jeune que la Seine-et-Marne et que la région Ile-de-France. Cela s'explique par la présence d'une part plus forte de ménages de type « familial » avec enfants, d'où une part plus forte des 0 à 29 ans sur la commune.



**La population par tranches d'âges en 2012**

|                | Pontault-Combauld |     | Seine et Marne | Ile de France |
|----------------|-------------------|-----|----------------|---------------|
|                | Nombre            | %   |                |               |
| 0-14 ans       | 8167              | 22% | 22%            | 19%           |
| 15-29 ans      | 8099              | 22% | 19%            | 21%           |
| 30-44 ans      | 8206              | 22% | 21%            | 22%           |
| 45-59 ans      | 7323              | 19% | 20%            | 19%           |
| 60-74 ans      | 4046              | 11% | 12%            | 12%           |
| 75-89 ans      | 1562              | 4%  | 5%             | 6%            |
| 90 ans ou plus | 227               | 1%  | 1%             | 1%            |

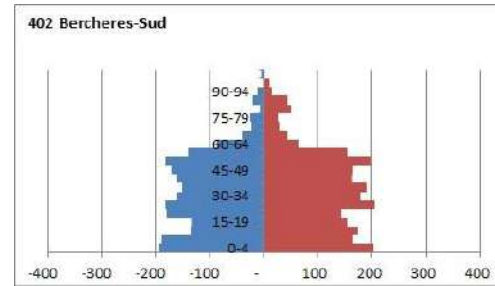
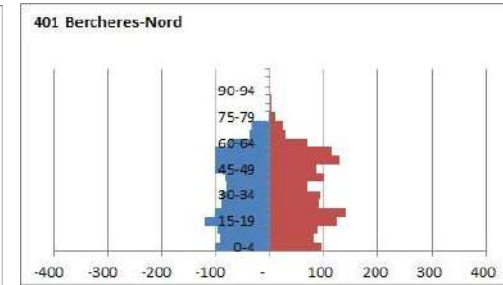
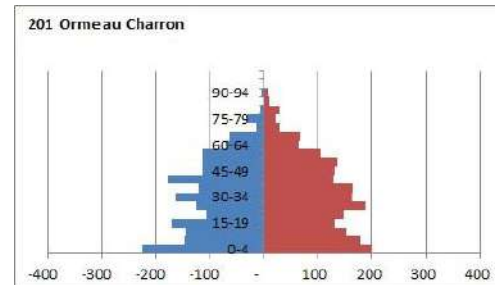
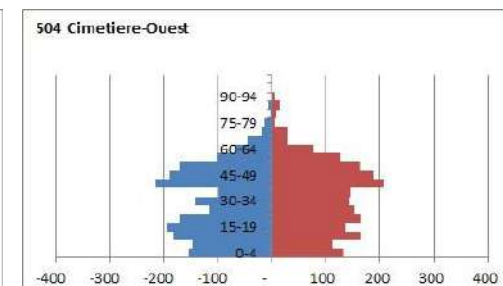
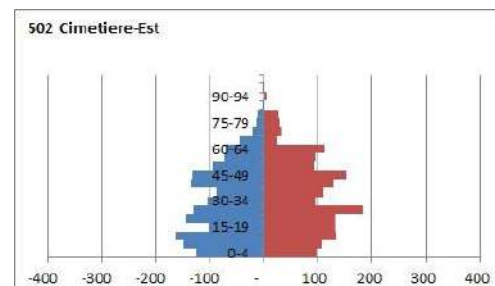
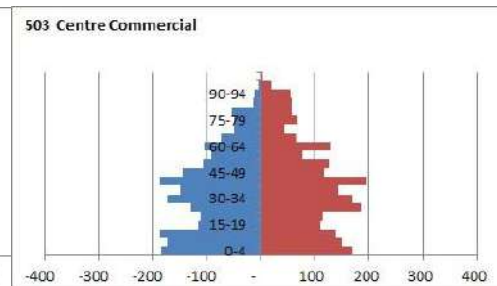
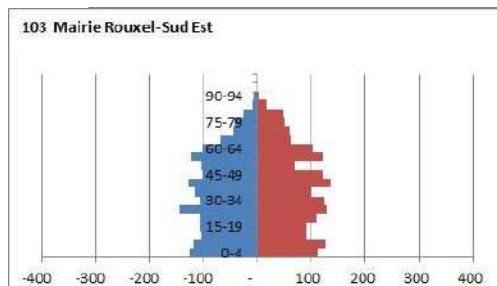
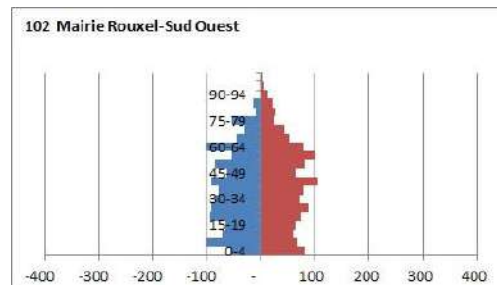
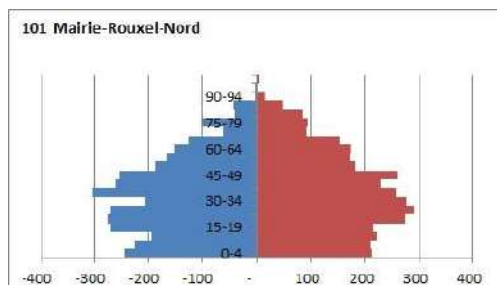


Des profils de pyramides des âges très différents selon les iris, tant en terme de poids de population, qu'en terme de répartition par tranches d'âges.

Si on considère les tranches d'âges, plusieurs groupes d'iris se distinguent :

- Des iris avec une population démographiquement active 15 à 34 ans (iris 101, 401, 504) qui vont avoir une base (nouvelles générations) qui va s'élargir dans un futur proche.
- Des iris possédant déjà une « base » jeune, lesquels sont occupés par des ménages de type familial avec enfants. Les populations actives démographiquement sont encore présentes, mais vont vieillir et la base va petit à petit se rétrécir (Iris 201, 503).

Des iris marqués par une population à dominante âgée (notamment l'iris 301 Ingres)



### *A retenir :*

- 37 631 habitants en 2012
- De fortes différences infracommunales avec des iris au Nord et centraux très peuplés
- Une évolution positive de la population depuis 1968, passant de 9 000 habitants à près de 38 000 en 2012
- Des soldes naturels et migratoires positifs
- Une population assez jeune : 66% de la population a moins de 45 ans
- De fortes différences entre iris avec des iris « jeunes » et d'autres plus « familiaux »

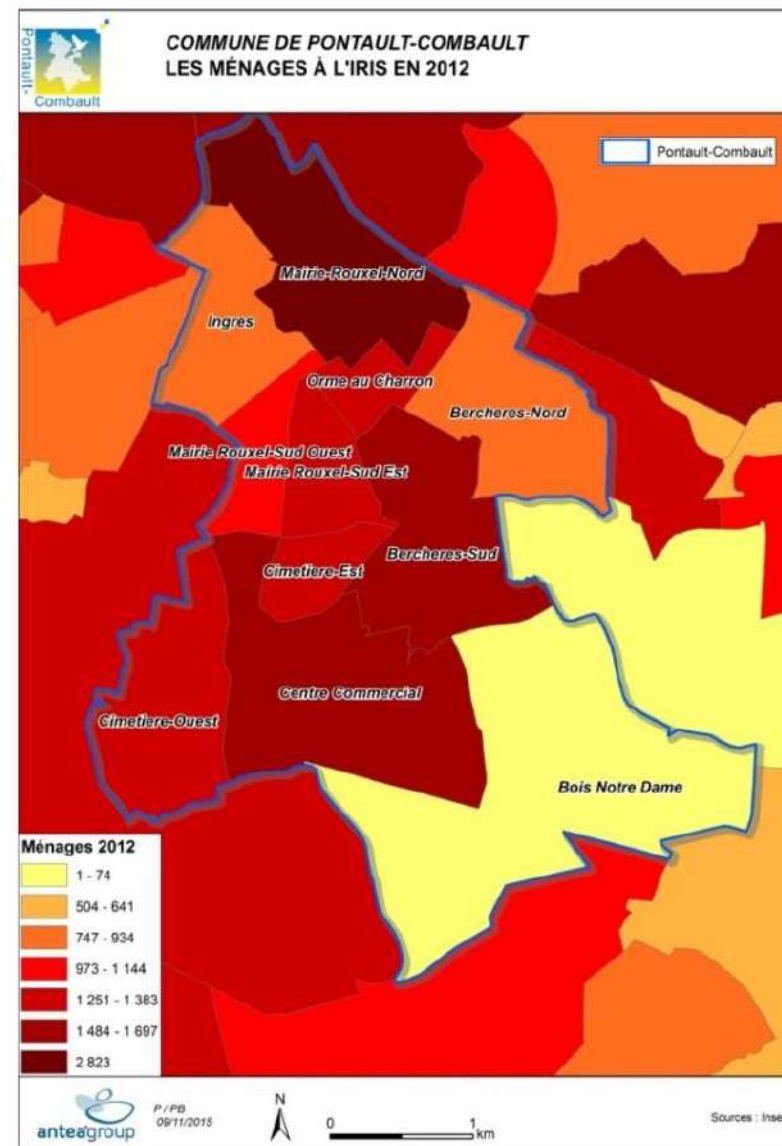
## 2.2. Les caractéristiques des ménages et des habitants

La commune accueillait en 2012, 13 943 ménages pour une population de 37 280 habitants.

Le nombre de ménages a augmenté de 1 163 entre 2007 et 2012, soit +9.1%.

Si la carte de répartition du nombre de ménages ressemble fortement à celle de la population, avec notamment un poids de ménages important dans les iris centraux, on peut voir cependant quelques discordances : Cimetière Ouest, Orme au Charron, Mairie Rouxel Sud-Ouest.

Cela laisse supposer des différences entreme de taille de ménages et une caractérisation des iris par ménages de type familiaux avec enfants, ou à l'inverse, par des petits ménages (célibataires, jeunes couples sans enfant ou familles monoparentales).





### 2.2.1. Types de ménages

On note une typologie des ménages fortement marquée par les ménages familiaux (près de ¾ des ménages de la commune) et plus particulièrement par les ménages avec enfants (40%).

Le différentiel avec la répartition départementale concernant les ménages de type familial est de plus de 8 points. Il en est de même pour les ménages familiaux avec enfants.

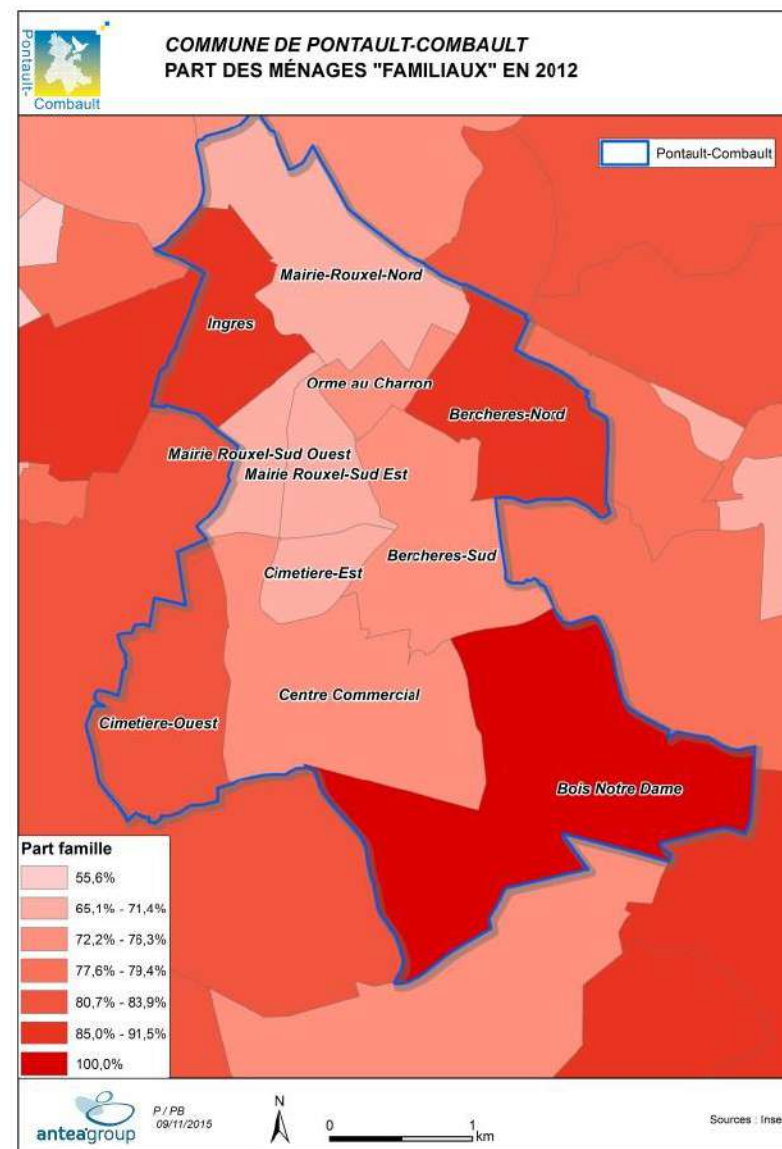
A l'inverse les célibataires représentent seulement ¼ des ménages de la commune, contre près d'1/3 pour le département.

La répartition par type de ménage a peu évolué depuis 2007, avec une structure quasiment identique pour 2012 : 74,4% de ménages familiaux, 41% de ménages avec enfants et 23,6% de célibataires.

| Typologie des ménages en 2012          |                   |               |               |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
|                                        | Pontault-Combauld |               | Dpt 77        |
| <b>Personnes seules</b>                | 3 347             | 24,0%         | 31,1%         |
| <b>Autres sans famille</b>             | 294               | 2,1%          | 3,4%          |
| <b>avec famille(s) dont :</b>          | 10 302            | 73,9%         | 65,5%         |
| <i>fam princ Couple sans enfant</i>    | 3 328             | 23,9%         | 21,1%         |
| <i>fam princ Couple avec enfant(s)</i> | 5 608             | 40,2%         | 32,6%         |
| <i>fam princ Famille mono</i>          | 1 366             | 9,8%          | 11,9%         |
| <b>Total</b>                           | <b>13 943</b>     | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

Insee : RP 2012 / données recensement complémentaire réajustées

Hormis l'iris Bois-Notre-Dame, les ménages de type familial sont très présents dans les iris Ingres et Berchères Nord, et secondairement Cimetières-Ouest.



Les typologies de ménages sont très différentes en fonction des iris avec des iris très « familiaux, tels que Cimetière-Ouest, Berchères-Nord qui ont des ménages à plus de 50% représentatifs de familles avec enfants.

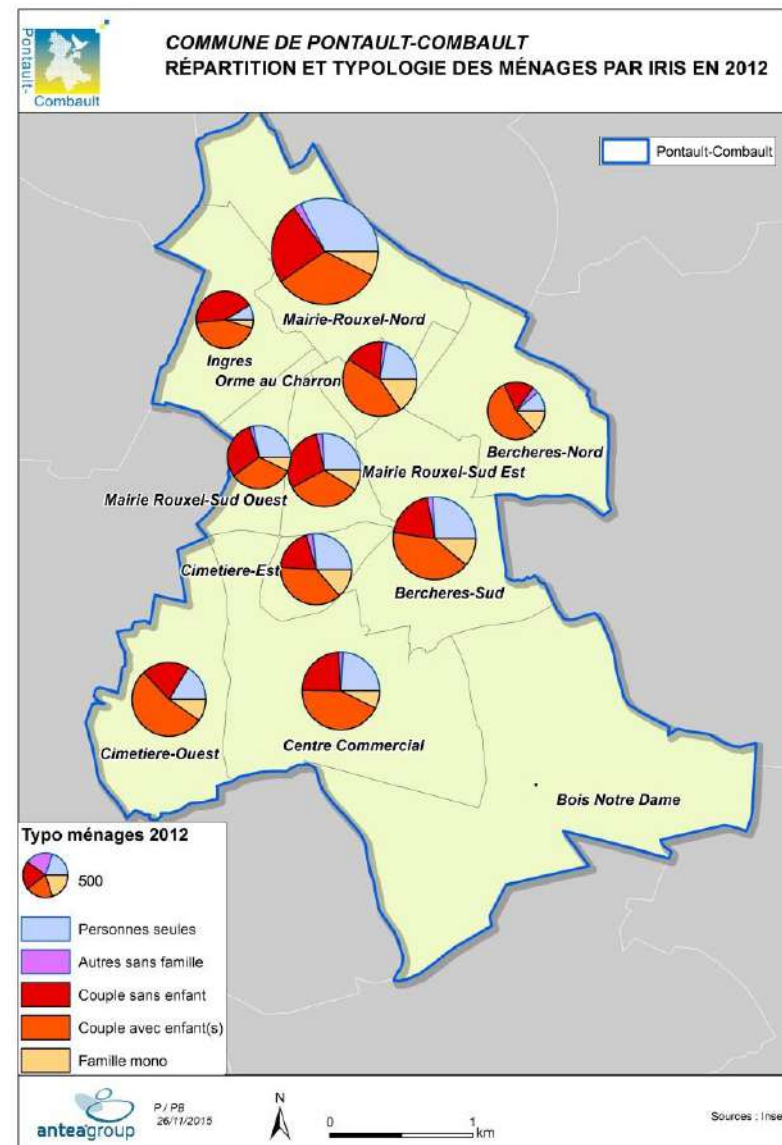
A l'inverse, certains iris sont composés de près d'1/3 de célibataires, correspondant à des populations plus jeunes et offrant des logements plus petits (Mairie-Rouxel- Nord et Ouest). Ces iris ont également une part de familles sans enfant plus élevée.

Certains iris présentent une part de familles monoparentales plus élevée : Orme au Charron et Cimetière Est notamment.

Typologie des ménages par Iris en 2012

| Num Iris      | Lib Iris                | Personnes seules | Autres sans famille | famille(s) dont : | fam princ Couple sans enfant | fam princ Couple avec enfant(s) | fam princ Famille mono | Total ménages |        |
|---------------|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------|--------|
| 7737301       | Mairie-Rouxel-Nord      | 918              | 68                  | 1 837             | 696                          | 929                             | 211                    | 2 823         | 20,2%  |
| 7737301       | Mairie Rouxel-Sud Ouest | 279              | 19                  | 696               | 299                          | 325                             | 72                     | 994           | 7,1%   |
| 7737301       | Mairie Rouxel-Sud Est   | 342              | 36                  | 946               | 390                          | 438                             | 118                    | 1 324         | 9,5%   |
| 7737302       | Orme au Charron         | 300              | 28                  | 1 040             | 234                          | 593                             | 213                    | 1 369         | 9,8%   |
| 7737303       | Ingres                  | 69               | -                   | 742               | 349                          | 354                             | 39                     | 811           | 5,8%   |
| 7737304       | Bercheres-Nord          | 93               | 31                  | 698               | 138                          | 449                             | 111                    | 821           | 5,9%   |
| 7737304       | Bercheres-Sud           | 436              | 37                  | 1 224             | 338                          | 695                             | 192                    | 1 697         | 12,2%  |
| 7737305       | Bois Notre Dame         | -                | -                   | 1                 | -                            | 1                               | -                      | 1             | 0,0%   |
| 7737305       | Cimetiere-Est           | 331              | 37                  | 882               | 246                          | 466                             | 170                    | 1 251         | 9,0%   |
| 7737305       | Centre Commercial       | 361              | 27                  | 1 108             | 357                          | 642                             | 110                    | 1 497         | 10,7%  |
| 7737305       | Cimetiere-Ouest         | 218              | 10                  | 1 127             | 281                          | 716                             | 131                    | 1 356         | 9,7%   |
| Total ménages |                         | 3 347            | 294                 | 10 302            | 3 328                        | 5 608                           | 1 366                  | 13 943        | 100,0% |
|               |                         | 24,0%            | 2,1%                | 73,9%             | 23,9%                        | 40,2%                           | 9,8%                   |               |        |

Source : Insee rp 2012



## 2.2.2. Taille des ménages

Outre le Bois-Notre-Dame, les tailles de ménages moyennes sur les iris correspondent aux typologies de ménages vues précédemment :

- Taille plus élevée sur les iris « familiaux » avec enfant(s) ;
- Taille plus basse sur les iris accueillant des célibataires et des ménages sans enfants.

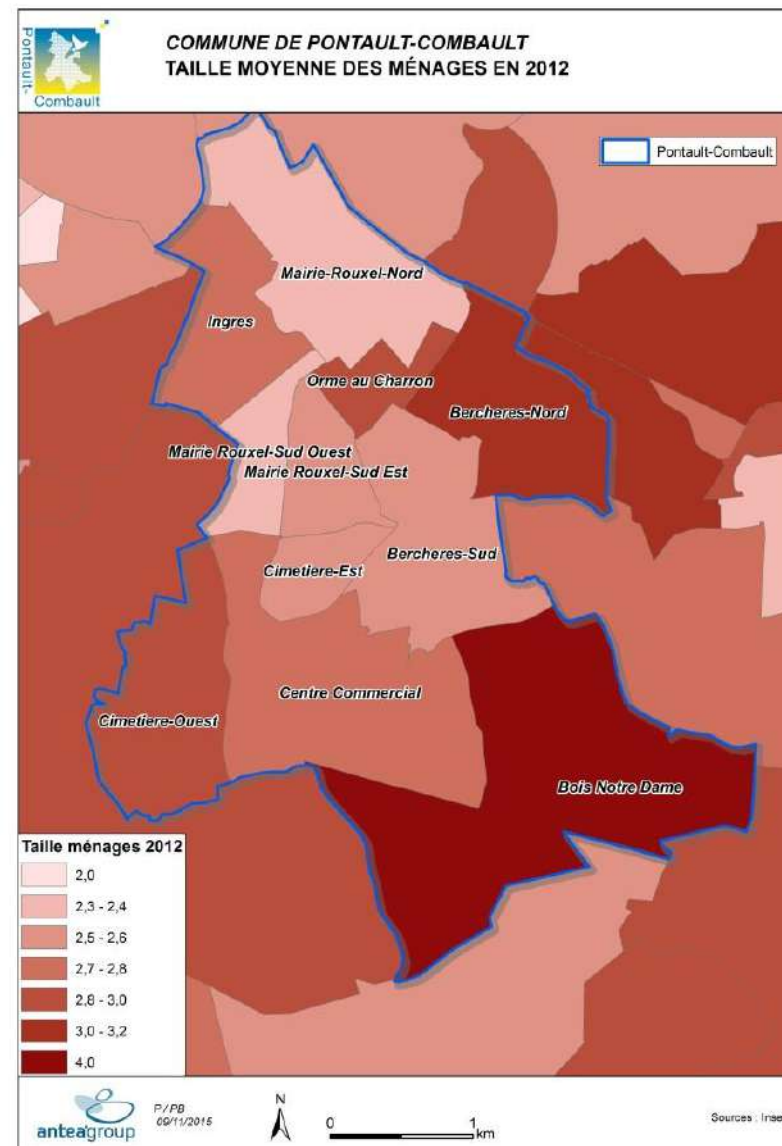
| Num Iris  | Lib Iris                | 1 : Ménages d'une personne seule sans famille | 2 : Ménages de plusieurs personnes sans famille | 3 : Ménages avec famille principale monoparentale | 4 : Ménages avec famille principale composée d'un couple | Total |
|-----------|-------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------|
| 773730101 | Mairie-Rouxel-Nord      | 1,00                                          | 2,67                                            | 2,86                                              | 3,18                                                     | 2,44  |
| 773730102 | Mairie Rouxel-Sud Ouest | 1,00                                          | 2,17                                            | 2,49                                              | 3,03                                                     | 2,41  |
| 773730103 | Mairie Rouxel-Sud Est   | 1,00                                          | 2,87                                            | 2,53                                              | 3,14                                                     | 2,53  |
| 773730201 | Orme au Charron         | 1,00                                          | 2,18                                            | 2,85                                              | 3,61                                                     | 2,89  |
| 773730301 | Ingres                  | 1,00                                          | -                                               | 2,99                                              | 2,91                                                     | 2,75  |
| 773730401 | Bercheres-Nord          | 1,00                                          | 2,57                                            | 3,08                                              | 3,63                                                     | 3,22  |
| 773730402 | Bercheres-Sud           | 1,00                                          | 2,72                                            | 2,84                                              | 3,31                                                     | 2,65  |
| 773730501 | Bois Notre Dame         | -                                             | -                                               | -                                                 | 4,00                                                     | 4,00  |
| 773730502 | Cimetiere-Est           | 1,00                                          | 2,10                                            | 2,98                                              | 3,32                                                     | 2,62  |
| 773730503 | Centre Commercial       | 1,00                                          | 2,80                                            | 2,69                                              | 3,30                                                     | 2,69  |
| 773730504 | Cimetiere-Ouest         | 1,00                                          | 2,91                                            | 2,73                                              | 3,44                                                     | 2,97  |
| Total     |                         | 1,00                                          | 2,56                                            | 2,82                                              | 3,28                                                     | 2,67  |

Insee : Fdindcv 2012

Une taille moyenne de ménage de 2,67 individus par ménage sur la commune.

L'iris Berchères-Nord affichera la taille de ménage la plus forte (outre Bois Notre Dame) avec 3,22 ind./ménage et 3,63 pour les familles avec enfants.

Les tailles moyennes les plus réduites sont sur les iris du Nord, avec 2,44 individus par ménage sur Mairie-Rouxel-Nord.





### 2.2.3. Typologies des personnes de référence des ménages

#### PAR TRANCHES D'ÂGE ET SEXE :

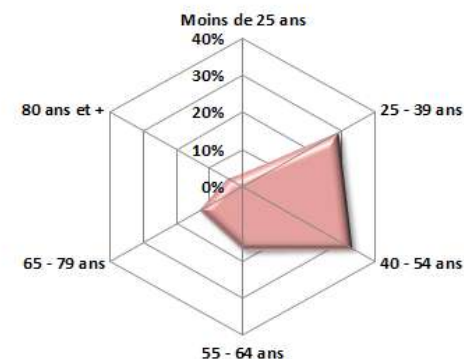
Les personnes de référence des ménages en 2012 sont représentatives à 62% des 25 à 54 ans.

Cette forte représentation est à mettre en lien avec les typologies de ménages surreprésentées (en comparaison avec le département 77) que constituent les ménages de type familial.

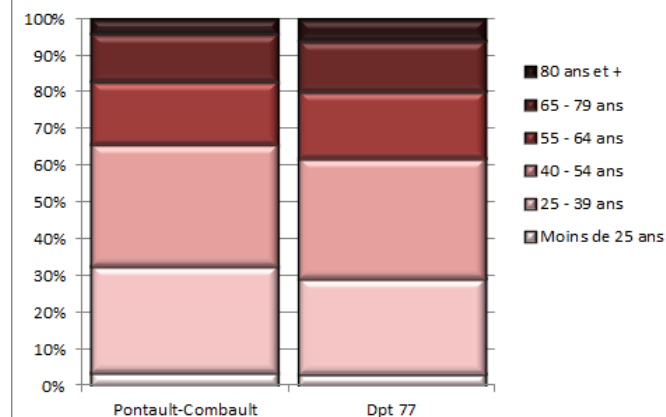
Cependant la répartition des personnes de référence des ménages reste proche de la répartition au niveau du département.

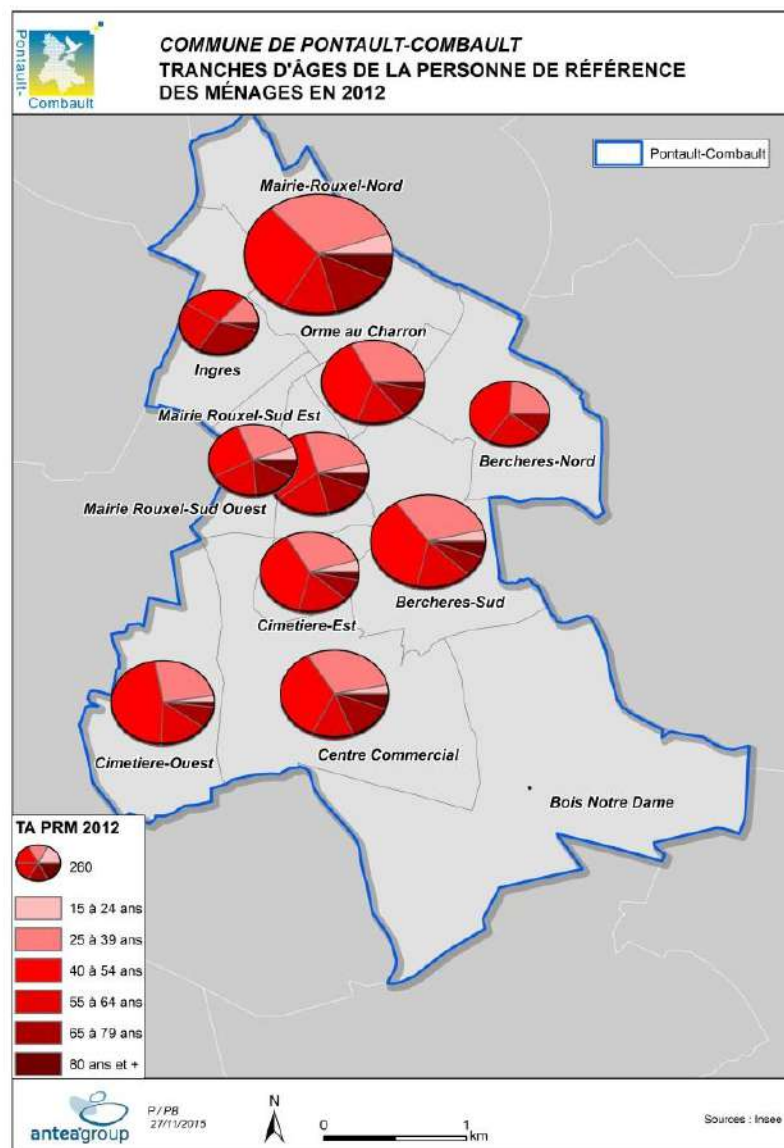
Au niveau communal, on retrouve la dichotomie entre les iris « familiaux », lesquels affichent des tranches d'âges plus élevées concernant les personnes de référence des ménages, et les iris du Nord et du centre, lesquels ont des ménages plus petits (célibataires, jeunes ménages) avec une part de 25-39 ans plus élevée.

Tranches d'âges des personnes de référence des ménages en 2012



Répartition des personnes de référence des ménages par tranches d'âges en 2012  
Comparaison Pontault-Combault / Seine et Marne

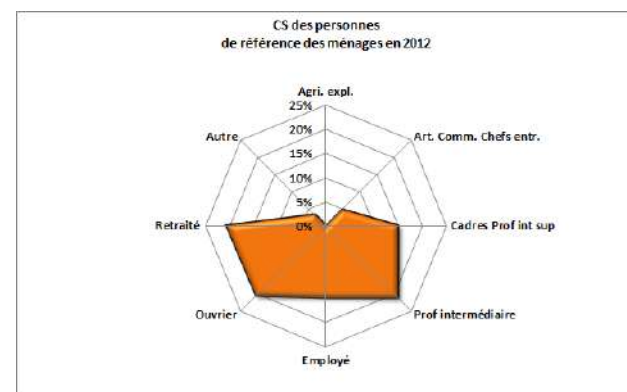




### PAR CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Les trois catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les professions intermédiaires, les ouvriers et les retraités.

La représentation de ces trois catégories est un peu plus marquée qu'au niveau départemental et représente 62 % des personnes de référence des ménages.



CS des personnes de référence des ménages en 2012

|                        | Pontault-Combauld | Seine et Marne |
|------------------------|-------------------|----------------|
| Agri. expl.            | 6                 | 0%             |
| Art. Comm. Chefs entr. | 627               | 5%             |
| Cadres Prof int sup    | 1 912             | 15%            |
| Prof intermédiaire     | 2 688             | 21%            |
| Employé                | 1 865             | 15%            |
| Ouvrier                | 2 616             | 20%            |
| Retraité               | 2 652             | 21%            |
| Autre                  | 413               | 3%             |

La répartition des personnes de référence de ménage par catégories socio-professionnelles au niveau infracommunal fait ressortir de fortes disparités entre les différents iris, à mettre en lien avec les populations occupantes et les typologies de ménages déjà évoquées.

Les iris Mairie-Rouxel-Sud-Ouest, Ingres, Cimetière-Ouest et Berchères-Nord affichent des parts plus importantes de CS2 (Art. Comm. Chefs entr., de CS3 (Cadres Prof int sup), mais aussi de CS7 (retraités). Ce sont des iris, où on trouvera les plus hauts revenus.

A l'opposé l'Orme-au-Charron a une surreprésentation des CS6 (ouvriers) : +8% par rapport à la moyenne communale. Dans la même catégorie, on retrouve les iris Berchère Sud et Cimetière-Est, avec une forte représentation des CS4 (prof. Intermédiaire), CS5 (employés) et CS 6 (ouvriers).

| IRIS                              | Agri. expl. | Art. Comm.<br>Chefs entr. | Cadres Prof<br>int sup | Prof<br>intermédiaire | Employé      | Ouvrier      | Retraité     | Autre       |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 773730101 Mairie-Rouxel-Nord      | 0,0%        | 5,1%                      | 14,7%                  | 21,0%                 | 14,1%        | 18,0%        | 24,1%        | 3,0%        |
| 773730102 Mairie Rouxel-Sud Ouest | 0,0%        | 7,1%                      | 15,8%                  | 20,5%                 | 9,6%         | 13,6%        | 31,8%        | 1,6%        |
| 773730103 Mairie Rouxel-Sud Est   | 0,0%        | 5,5%                      | 9,2%                   | 16,9%                 | 16,3%        | 21,4%        | 26,8%        | 3,9%        |
| 773730201 Orme au Charron         | 0,0%        | 2,4%                      | 6,6%                   | 23,7%                 | 19,4%        | 27,5%        | 17,2%        | 3,3%        |
| 773730301 Ingres                  | 0,0%        | 5,7%                      | 31,0%                  | 12,1%                 | 1,1%         | 3,7%         | 45,7%        | 0,7%        |
| 773730401 Bercheres-Nord          | 0,0%        | 5,6%                      | 18,1%                  | 18,4%                 | 17,3%        | 21,9%        | 16,0%        | 2,7%        |
| 773730402 Bercheres-Sud           | 0,0%        | 4,1%                      | 12,5%                  | 23,3%                 | 19,0%        | 20,5%        | 17,6%        | 2,9%        |
| 773730501 Bois Notre Dame         | 0,0%        | 0,0%                      | 100,0%                 | 0,0%                  | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%        |
| 773730502 Cimetiere-Est           | 0,0%        | 6,2%                      | 10,8%                  | 17,7%                 | 20,2%        | 24,9%        | 18,0%        | 2,3%        |
| 773730503 Centre Commercial       | 0,0%        | 5,6%                      | 16,1%                  | 21,4%                 | 11,5%        | 19,0%        | 25,0%        | 1,5%        |
| 773730504 Cimetiere-Ouest         | 0,0%        | 5,1%                      | 19,1%                  | 22,9%                 | 13,5%        | 22,7%        | 14,3%        | 2,5%        |
| <b>Total</b>                      | <b>0,0%</b> | <b>5,1%</b>               | <b>14,6%</b>           | <b>20,4%</b>          | <b>14,7%</b> | <b>19,8%</b> | <b>22,8%</b> | <b>2,6%</b> |

## REVENUS DES MENAGES

La commune affiche un revenu fiscal moyen de 27 714 € par foyer fiscal (27 723 € pour le département) en 2012 (revenu 2011) provenant à 81% des traitements et salaires. Le revenu fiscal moyen imposable était de 35 434€ (36 834€ pour le département).

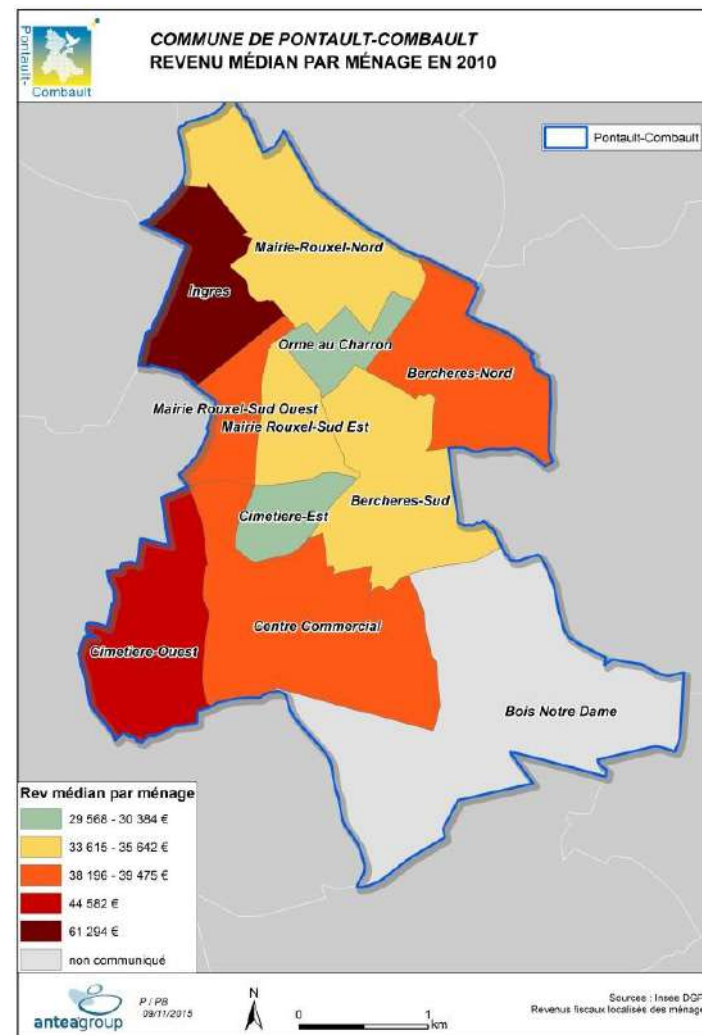
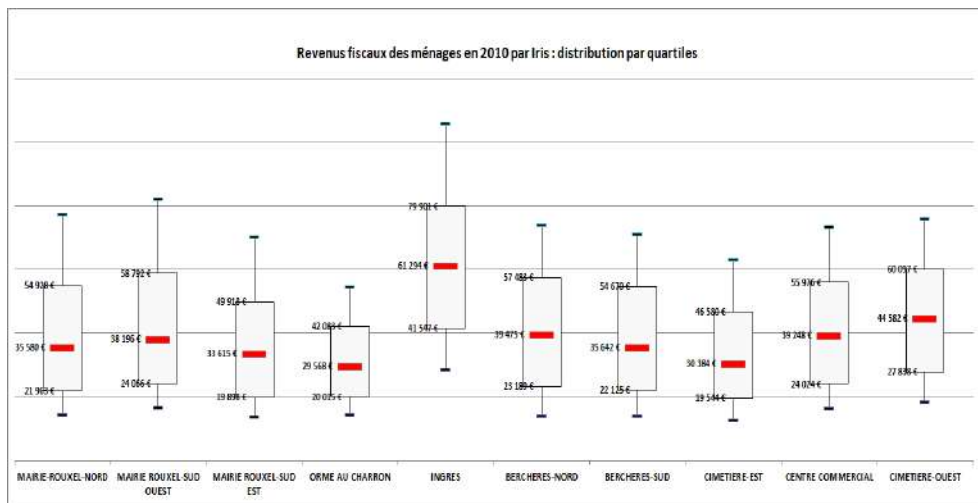
68% des foyers fiscaux étaient imposables.

Au niveau infracommunal, les iris affichant les revenus fiscaux médians<sup>2</sup> les plus élevés sont Ingres et Cimetière-Ouest, où sont localisés les ménages « familiaux » avec des personnes de référence de ménage issues des CS « hautes » (CS2 et CS3).

A l'inverse les iris affichant les revenus fiscaux médians les plus bas sont l'Orme au Charron et Cimetière Est : ménages avec des CS essentiellement liées aux employés et ouvriers.

<sup>2</sup>Revenu au-dessus duquel se situent 50 % des revenus.

La particularité de l'Iris Ingres se démarque, affichant des revenus fiscaux allant jusqu'à près de 80 000 € et avec des revenus fiscaux « bas » correspondants au premier quartile<sup>3</sup> de plus de 41 000 € par foyer fiscal, soit presque l'équivalent des hauts revenus trouvés sur l'iris Orme au Charron).



<sup>3</sup>Revenu au dessus duquel se situent 75 % des revenus.



### *A retenir :*

- 19 943 ménages en 2012.
- De fortes disparités entre les typologies de ménage dominant entre les iris avec des iris présentant un profil « ménages familiaux avec enfant (s) » et d'autres « célibataires et jeunes ménages sans enfant ».
- Des profils de personnes de référence des ménages très disparates également au niveau infracommunal : des iris marqués par des cs « hautes » (Art. Comm. Chefs entr., Cadres Prof int sup) et d'autres à dominante « employés et ouvriers ».

## ***Sociodémographie enjeux***

- *Maintenir la dynamique démographique en agissant sur le solde migratoire : maintenir l'offre en logement suffisante*
- *Anticiper et accompagner un vieillissement futur (rester attractif, anticiper les besoins)*
- *Pallier à une trop grande spécialisation des quartiers (type de population et ménages, maintenir une diversité, favoriser un équilibre suivant les diagnostics par iris)*
- *Agir au niveau de la programmation des logements en nombre et en typologie en fonction des caractéristiques par iris*

### 3 - HABITAT

*Les données utilisées pour la réalisation de ce cahier proviennent de :*

- *L'Insee :*
  - *recensements de la population 2012 (commune) et 2011 (iris –les données 2012 à l'iris ne seront disponibles qu'en octobre 2015-).*
  - *Base permanente de l'Equipement 2014.*
- *Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie : données sit@del2 logements et surfaces d'activités commencés et / ou autorisés.*
- *Meilleursagents.com : prix immobilier*
- *La commune de Pontault-Combault*

### 3.1. Les caractéristiques du parc de logements

#### 3.1.1. Typologie des logements

La commune disposait en 2012 d'un parc de 14 700 logements, dont 56% étaient constitués par des logements de type individuel -maisons-.

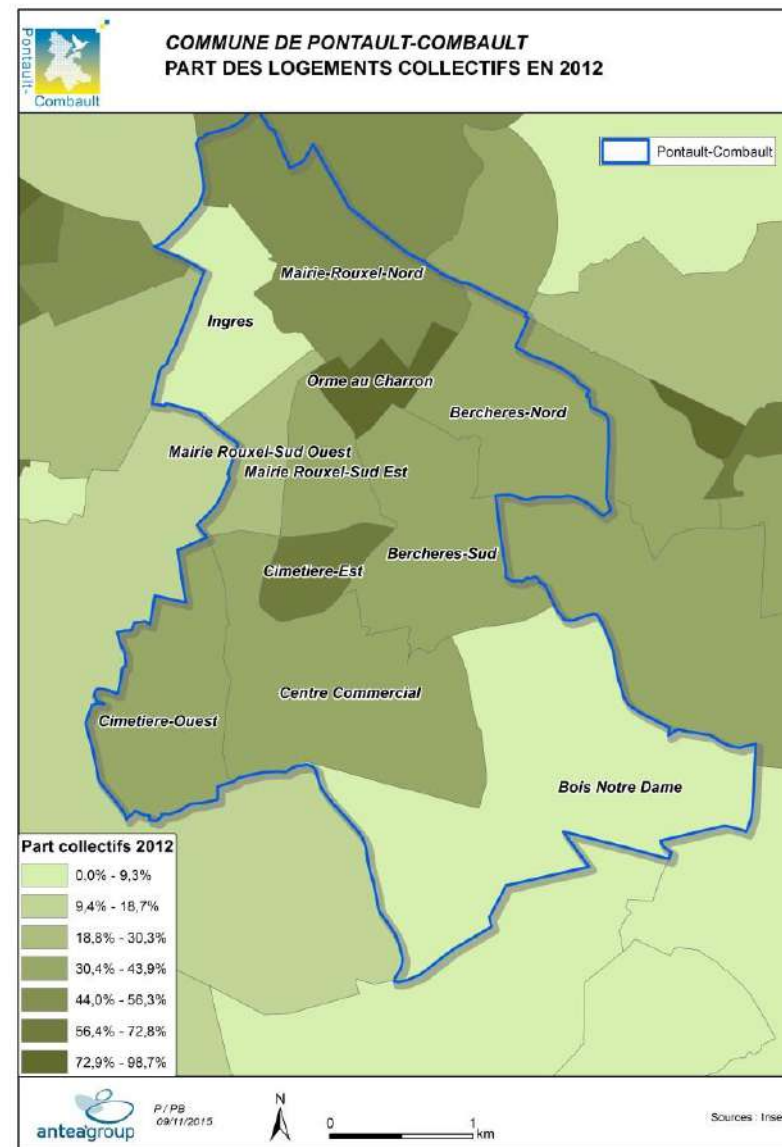
Si les logements en individuel sont majoritaires, leur part a légèrement baissé depuis 2007, date à laquelle ils représentaient 59% du parc de Pontault-Combault.

Le nombre de logements a augmenté de 1 131 unités entre 2007 et 2012, soit une augmentation de 8% du parc. Dans la même période le nombre de ménages a augmenté de 1 163 ménages (+9,1%).

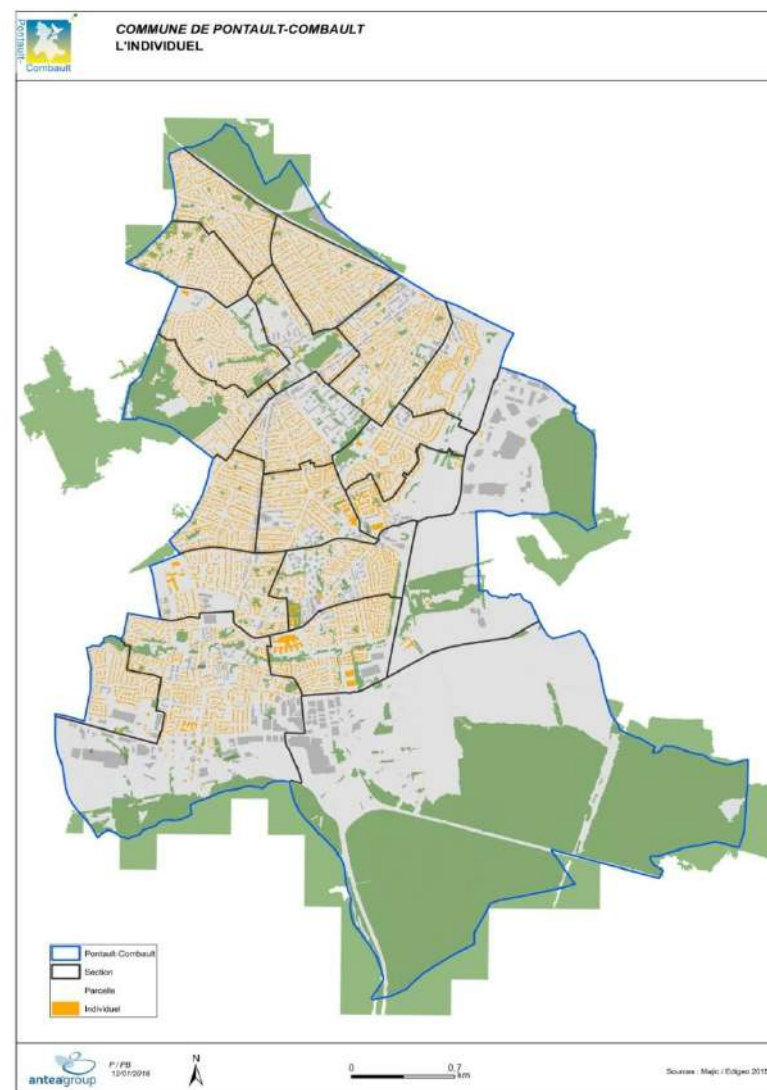
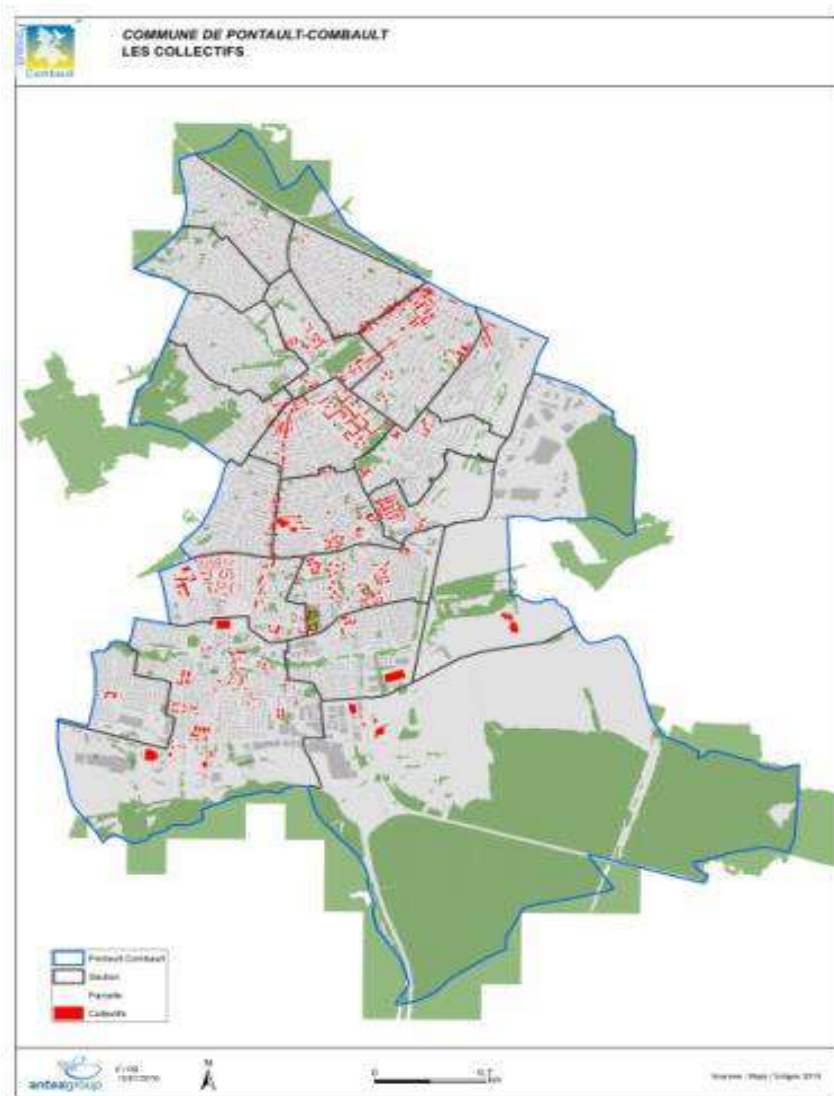
| Typologie des logements en nombre et en % en 2007 et 2012<br>à Pontault-Combault |        |      |        |      |                 |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|------|-----------------|-------|
|                                                                                  | 2007   |      | 2012   |      | Evol. 2007-2012 |       |
| Maison                                                                           | 7 954  | 59%  | 8 204  | 56%  | 250             | 3,1%  |
| Appartement                                                                      | 5 511  | 41%  | 6 364  | 43%  | 853             | 15,5% |
| Autres*                                                                          | 104    | 1%   | 132    | 1%   | 27              | 26,2% |
| Total                                                                            | 13 569 | 100% | 14 700 | 100% | 1 131           | 8,3%  |

La typologie dominante de logements est le logement individuel. Cependant l'écart avec les logements collectifs se réduit peu à peu.

Ainsi le différentiel entre individuel et collectif était de 18% en 2007, pour passer à 13% en 2012.







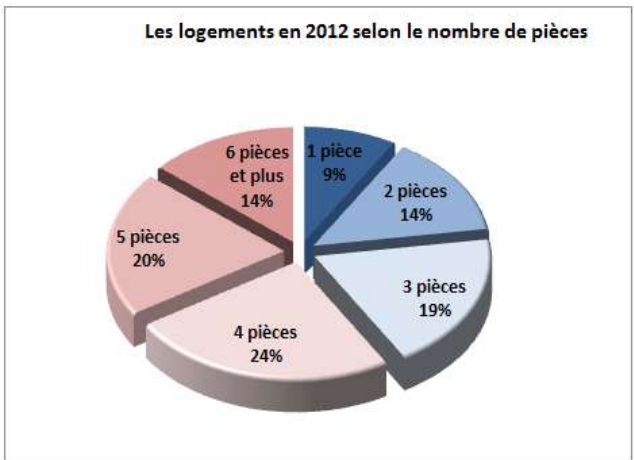
Au niveau infracommunal, si la majorité des iris affiche une part de logements collectifs oscillant entre 30 à 44 %, certains territoires se démarquent :

- Les iris Orme au Charron et Cimetière Est affichent plus de 50% de logements collectifs
- A l'inverse Ingres et Mairie Rouxel Sud Ouest ont une part de logements collectifs inférieur à 20%.

### 3.1.2. Taille des logements

Au niveau communal le nombre de pièces moyen par logement est de 3,87.

La taille en individuel est naturellement plus grande avec des logements de près de 5 pièces en moyenne, alors que l'individuel n'affiche une moyenne que de l'ordre de 2,6 pièces

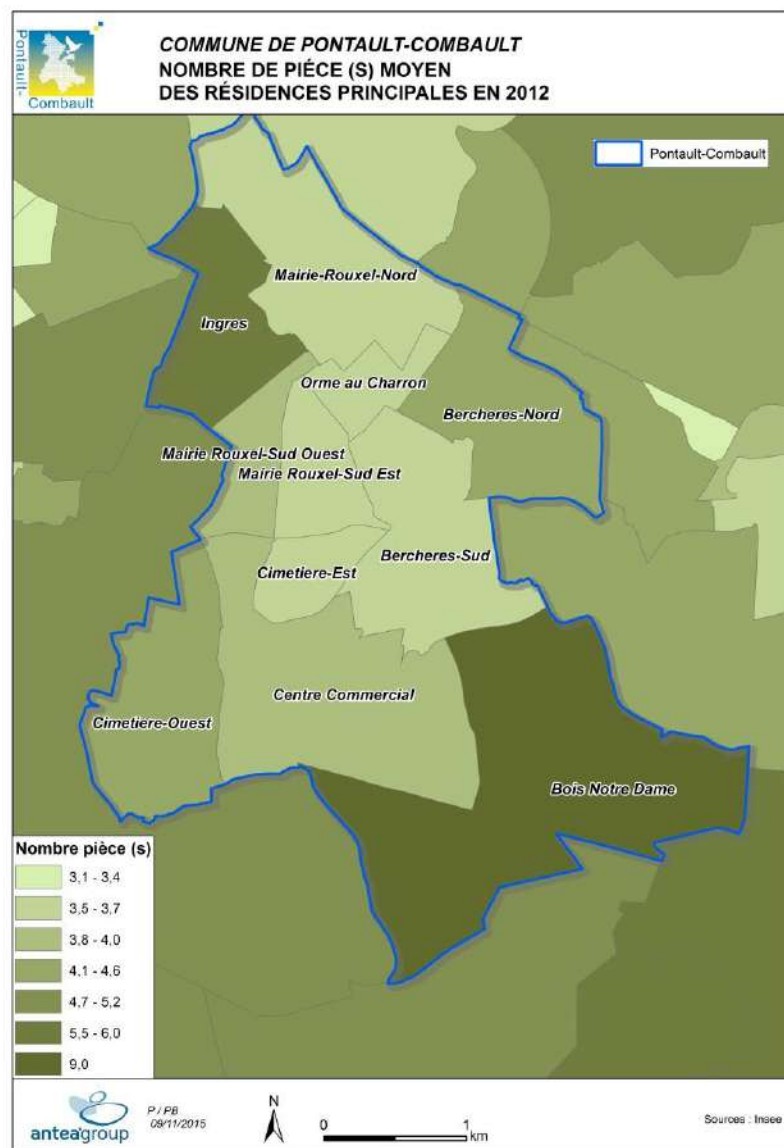


Le parc des logements de la commune est assez diversifié avec une variété de logements (1 à 6 pièces et plus) plutôt équilibrée.

On constate cependant une légère surreprésentation des T4 et plus à mettre en lien avec la typologie dominante des logements individuels.

Les T1 et T2 constituent près d'un quart du parc, mais les logements de 3-4 pièces restent dominants, répondant aux besoins de ménages de type familial avec enfant(s).

| Les logements en 2012 selon le nombre de pièces et le type |            |                 |            |        |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------|------------|--------|
|                                                            | 1 : Maison | 2 : Appartement | 3 : Autres | Total  |
| 1 pièce                                                    | 29         | 1 137           | 92         | 1 257  |
| 2 pièces                                                   | 140        | 1 920           | 12         | 2 072  |
| 3 pièces                                                   | 800        | 1 973           | 6          | 2 779  |
| 4 pièces                                                   | 2 519      | 1 065           | 7          | 3 592  |
| 5 pièces                                                   | 2 719      | 245             | 11         | 2 974  |
| 6 pièces et plus                                           | 1 998      | 25              | 3          | 2 026  |
| Total                                                      | 8 204      | 6 364           | 132        | 14 700 |



Concernant le nombre de pièces moyen par logement, si les iris du Nord et centraux affichent une grande uniformité, les iris excentrés Ingres, Cimetière Ouest, Berchères Nord ont un nombre de pièces moyen plus élevé.

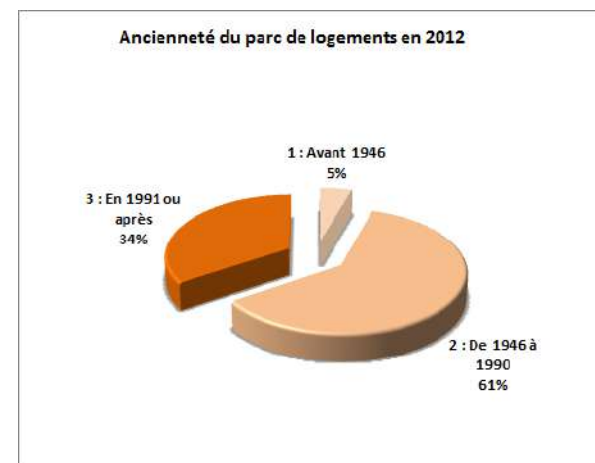
On peut voir que cette répartition est inversement proportionnelle à la part du collectif.

Mais cette carte peut également être recoupée avec celle des catégories socio-professionnelles de la personne de référence des ménages et des revenus moyens par iris (cf. chapitre population et ménages).

### 3.1.3. L'ancienneté du parc

La part des logements anciens (avant 1946) est très faible sur la commune et ne représente que 5% du parc.

La majorité des logements date de 1946 à 1990 ; 34% du parc est postérieur à 1990.



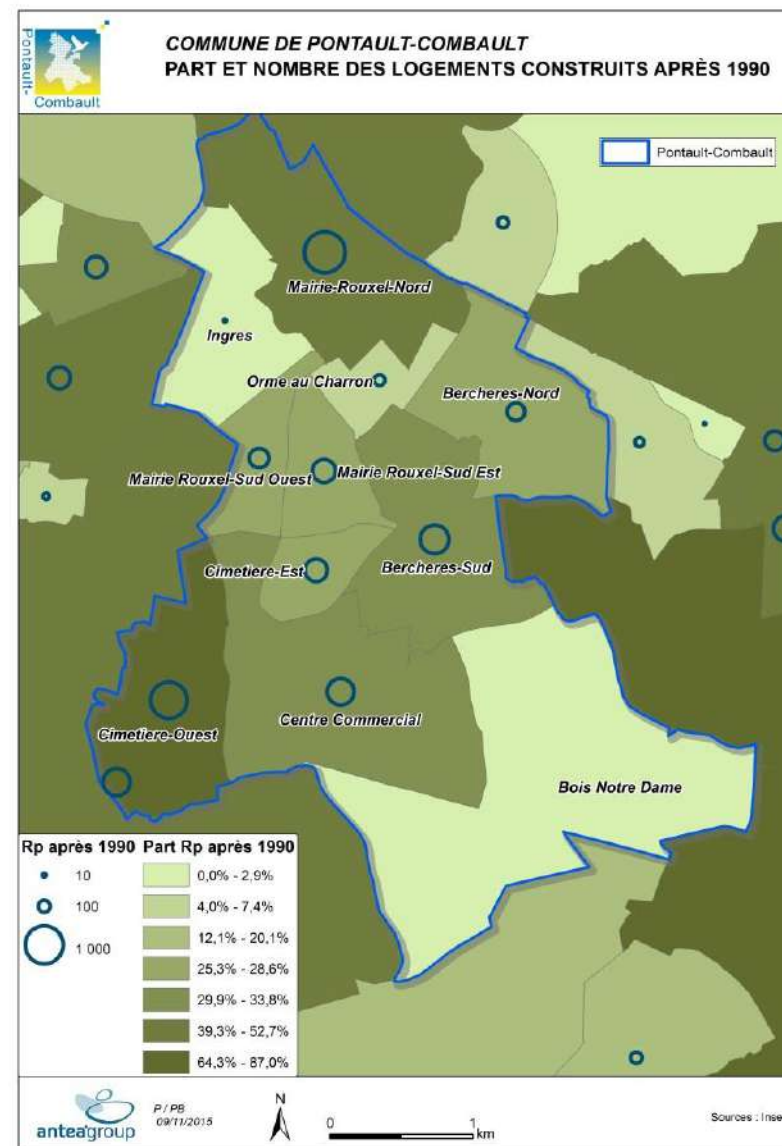
Dans le détail par typologie, on s'aperçoit que le parc individuel est plus ancien, avec seulement 25% construits après 1990. A l'inverse, 47% des collectifs sont postérieurs à 1990.

| Ancienneté du parc en fonction du type de logements |            |                 |            |        |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|------------|--------|
|                                                     | 1 : Maison | 2 : Appartement | 3 : Autres | Total  |
| 1 : Avant 1946                                      | 502        | 176             | -          | 678    |
| 2 : De 1946 à 1990                                  | 5 674      | 3 211           | 104        | 8 989  |
| 3 : En 1991 ou après                                | 2 029      | 2 976           | 28         | 5 033  |
| Total                                               | 8 204      | 6 364           | 132        | 14 700 |

La part des logements datant d'après 1990 est très différente en fonction des iris : l'iris Cimetière Ouest se dénote particulièrement des autres avec un taux de logements proche de 70%.

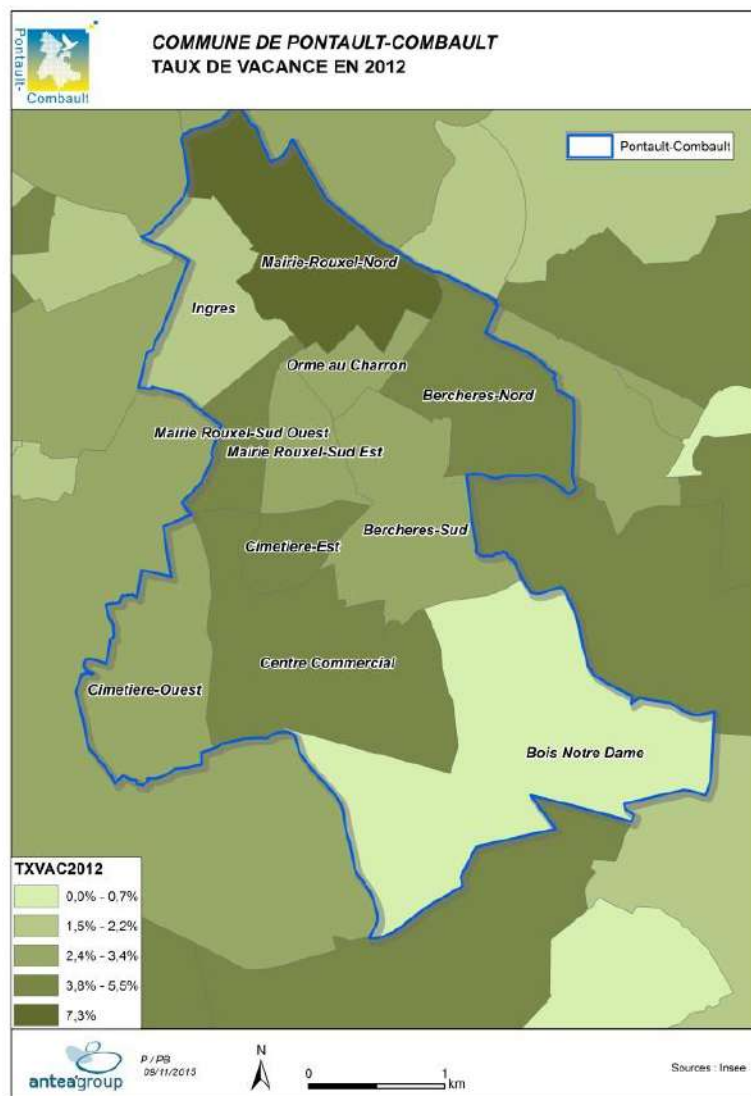
Ingres affiche seulement 1% de logements après 1990 et l'Orme au Charon 6%.

Mairie Rouxel Nord est l'iris ayant la plus grande part de logements anciens, construits avant 1946.





### 3.1.4. Catégorie de logements



Si la part des résidences principales a un peu augmenté, et ce avec une augmentation globale du parc de près de 1 100 logements depuis 2007, il faut constater une baisse du taux de vacance.

Celui-ci est en effet en 2012 à 4,4%, ce qui est faible car il ne permet pas une bonne rotation dans le parc des logements.

| Catégories de logements               |               |               |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                       | 2007          |               | 2012          |               |
| Résidences principales                | 12 781        | 94,2%         | 13 944        | 94,9%         |
| Rés secondaires et logts occasionnels | 99            | 0,7%          | 114           | 0,8%          |
| Logements vacants                     | 690           | 5,1%          | 642           | 4,4%          |
| <b>Total</b>                          | <b>13 569</b> | <b>100,0%</b> | <b>14 700</b> | <b>100,0%</b> |

Au niveau des iris Mairie Rouxel Nord affiche un taux de vacance de l'ordre de 7,3%. Les autres iris sont inférieurs à 5,5%. Enfin Ingres présente un taux le plus faible, de 2,2%. Ceci est très lié au statut d'occupation des logements.

***A retenir :***

- Un parc regroupant 14 700 logements en 2012.
- Un parc constitué à 56% de logements individuels et affichant un nombre de pièces moyen de 3,9 pièces par logement.
- Seul 5% du parc date d'avant 1946 et 34% d'après 1990.
- 95% de résidences principales, 4,4% de taux de vacance, ce qui ne permet pas une bonne rotation au sein du parc de logements.

### 3.2. Les résidences principales

Les résidences principales représentent 95% du parc de logements de la commune, soit 13 944 logements.

#### 3.2.1. Statut d'occupation

Le statut d'occupation des résidences principales est très marqué par les propriétaires qui représentent près de 2/3 des ménages de la commune.

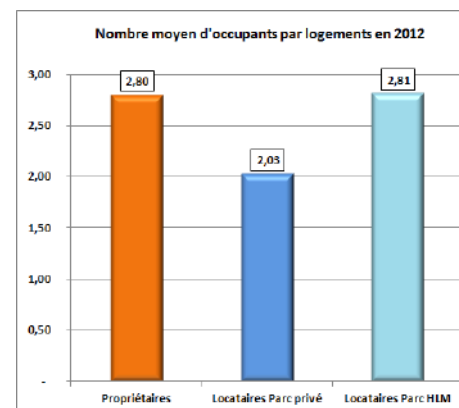
Les locataires du parc privé et les locataires HLM représentent 35% des ménages.

Cette répartition est très similaire à celle du département de Seine et Marne.

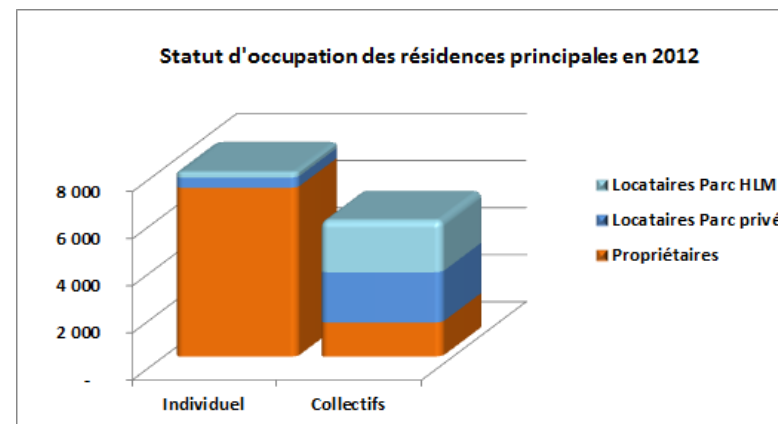
**Statut d'occupation des résidences principales en 2012**

|                       | Pontault-Combault |               | Dpt 77        |
|-----------------------|-------------------|---------------|---------------|
| Propriétaires         | 8 625             | 61,9%         | 62,7%         |
| Locataires Parc privé | 2 596             | 18,6%         | 18,9%         |
| Locataires Parc HLM   | 2 541             | 18,2%         | 16,4%         |
| gratuit               | 181               | 1,3%          | 2,1%          |
| <b>Total</b>          | <b>13 944</b>     | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

Le nombre moyen d'occupants par logement est assez similaire concernant les propriétaires et les locataires HLM, mais moindre pour les locataires du parc privé.



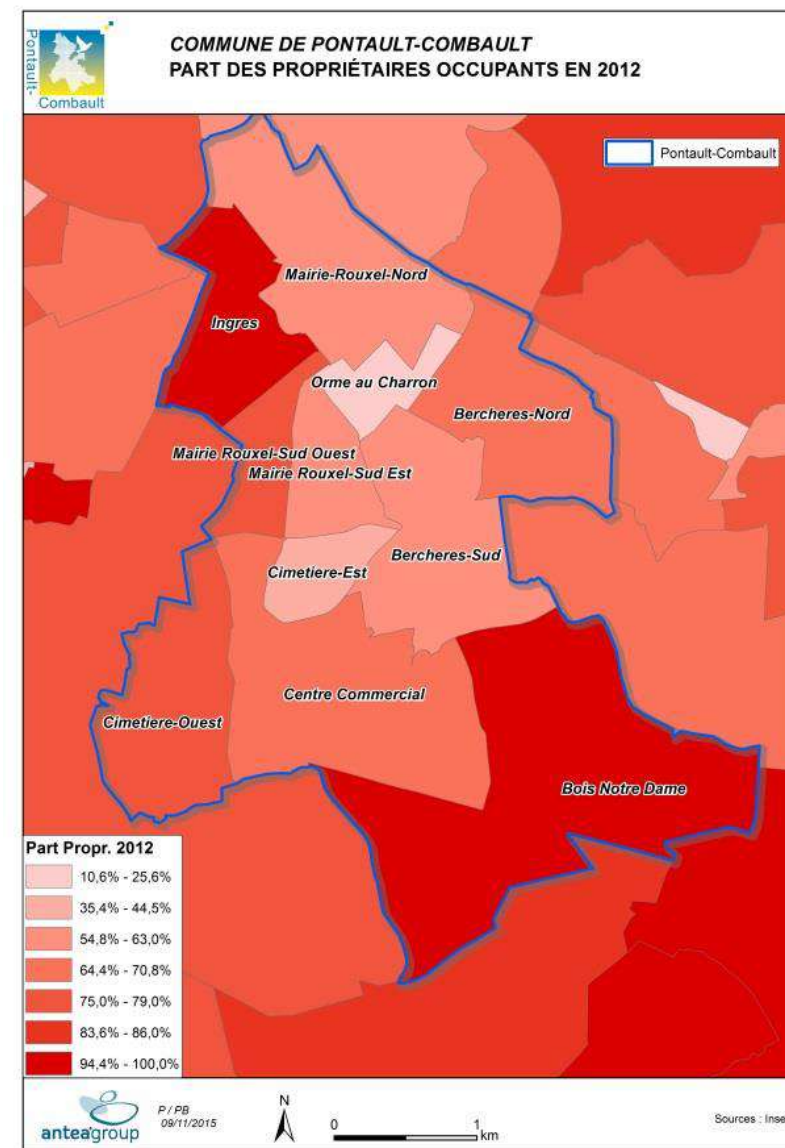
Dans le détail une proportion beaucoup plus importante de propriétaires dans l'individuel (90%) et moindre dans les collectifs (25%) :



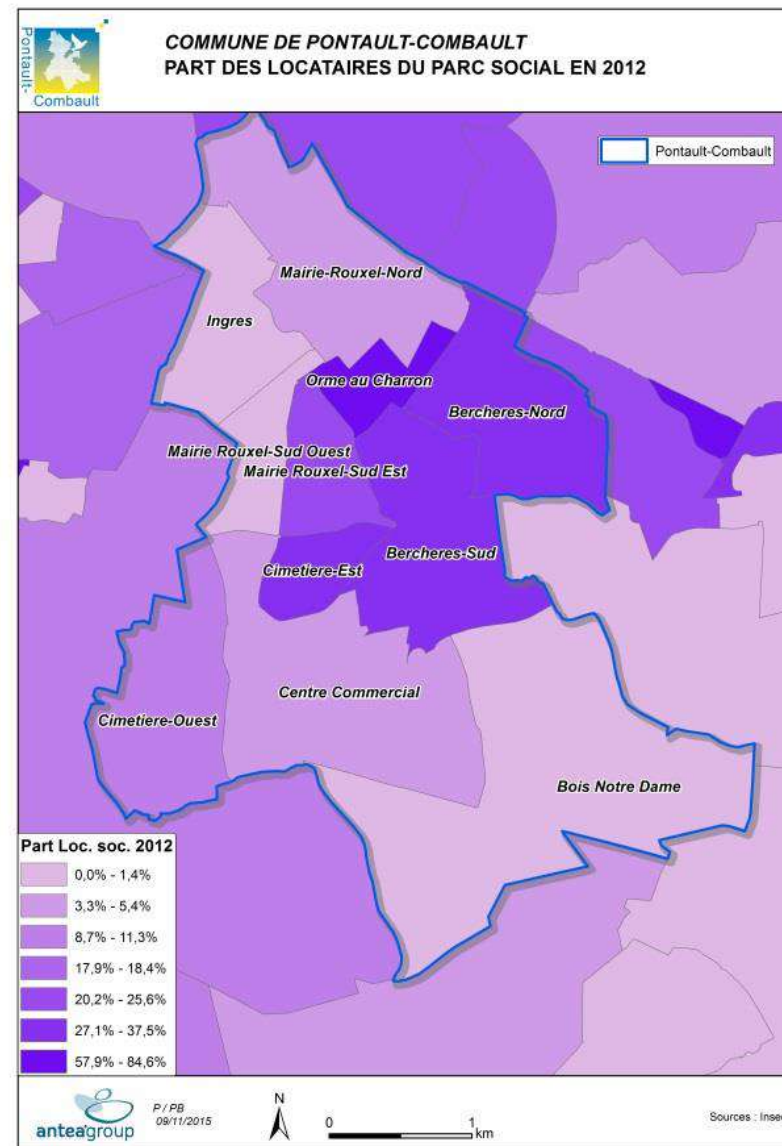
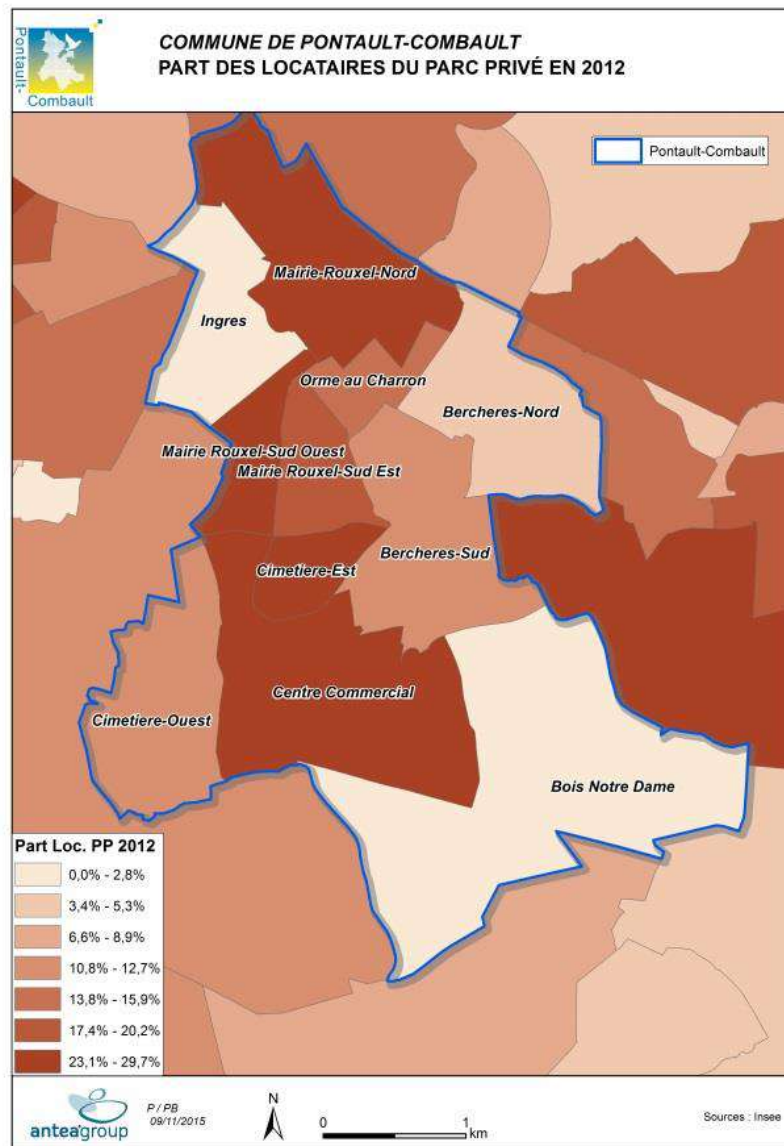
L'iris Ingres puis l'iris Cimetière Ouest, regroupent une forte part de propriétaires, où sont localisés également les plus fortes parts de logements individuels et les plus hauts revenus.

Les locataires du parc privé sont bien représentés sur les iris Mairie Rouxel Nord, Sud Ouest, Cimetière Est et Centre Commercial.

Les locataires HLM sont essentiellement présents dans l'Est de la commune et notamment sur l'Orme au Charron où la part des CS05 et CS 06 (employés et ouvriers) est la plus forte.

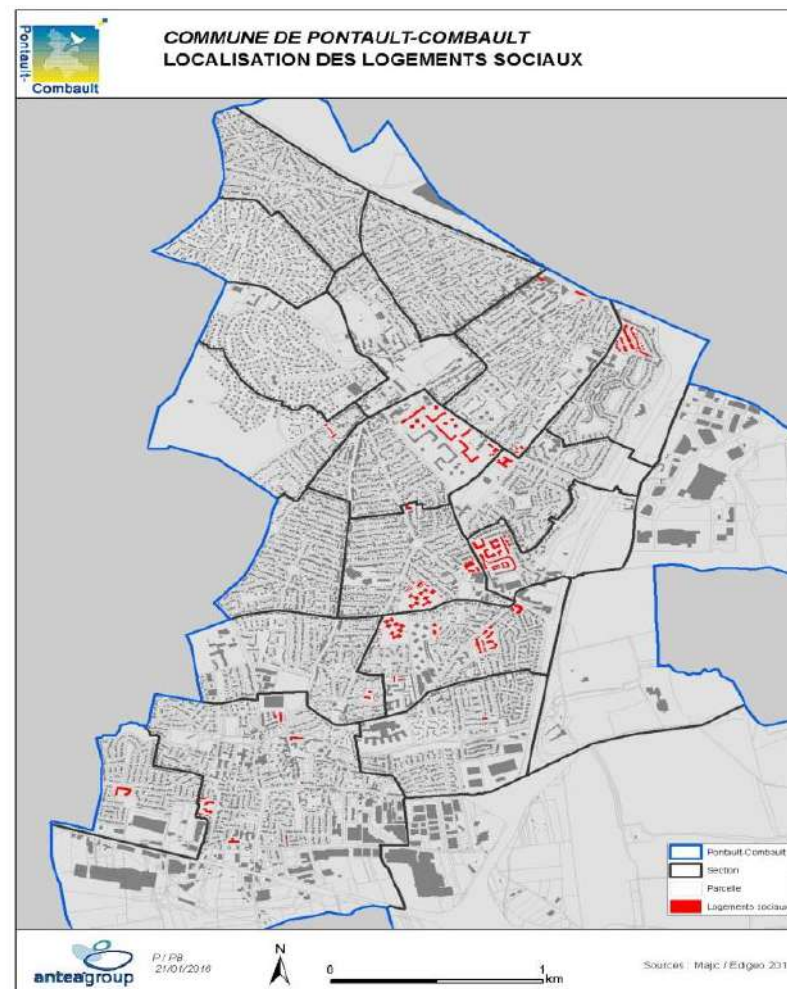




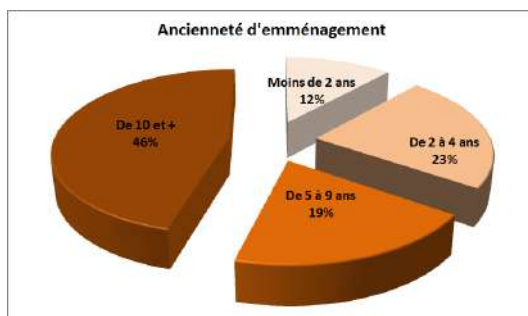


### 3.2.2. Le logement social

- Un parc selon la préfecture arrêté en date du **1<sup>er</sup> janvier 2017 à 2560 logements sociaux**
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la commune enregistrait un déficit de 1 143 logements sociaux
- un objectif de réalisation de 354 logements sociaux pour la période triennale 2017-2017 figure dans l'engagement triennal



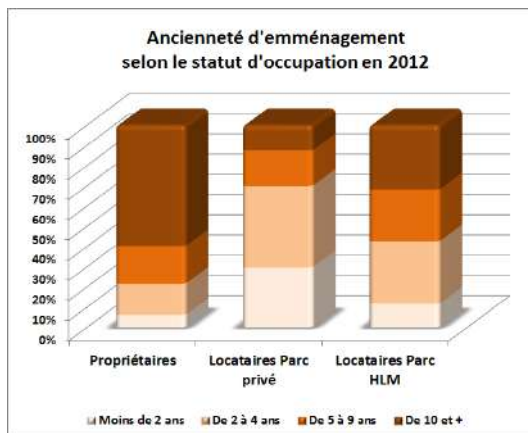
### 3.3. Ancienneté d'emménagement



Une forte part de personnes a emménagé depuis plus de 10 ans (46% des résidences principales), en lien avec la dominante de l'individuel et la forte de part de propriétaires.

L'ancienneté d'emménagement est très liée au statut d'occupation, avec des propriétaires emménagés depuis plus de 10 ans à 60%.

A l'inverse les locataires du parc privé emménagés récemment (moins de 5 ans) représentent 70% des occupants de résidences principales.



C'est sans doute dans ce secteur d'occupation que la rotation des ménages est la plus forte.

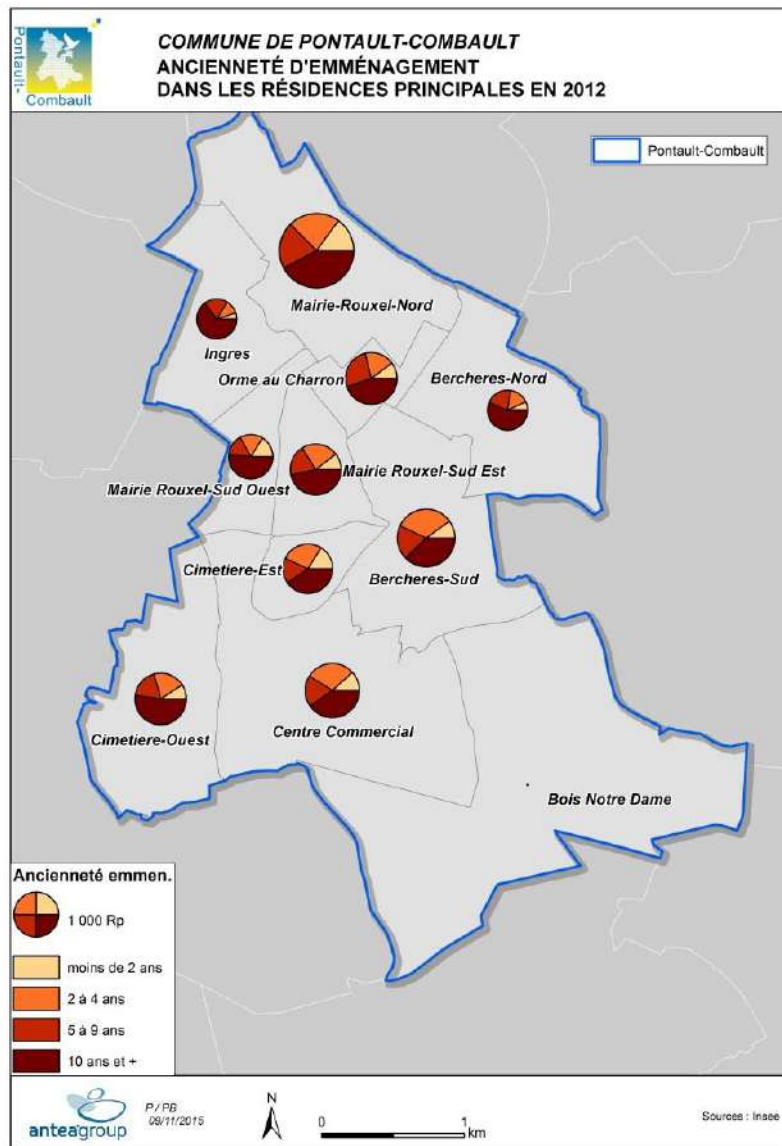
Si l'ancienneté d'emménagement dominante est de plus de 10 ans dans l'ensemble des iris, on peut voir se dessiner 2 groupes d'iris :

- Ceux affichant une ancienneté d'emménagement de plus de 4 ans très forte : Ingres et Berchères Nord en tête ;

Ceux affichant une ancienneté d'emménagement de moins de 5 ans proportionnellement plus forte que les autres iris : Berchères Sud, Cimetière Est et Centre commercial.

| IRIS      |                         | moins 2 ans | entre 2-4 ans | entre 5-9 ans | depuis 10 ans ou plus |
|-----------|-------------------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------|
| 773730101 | Mairie-Rouxel-Nord      | 15%         | 23%           | 20%           | 42%                   |
| 773730102 | Mairie Rouxel-Sud Ouest | 16%         | 17%           | 15%           | 51%                   |
| 773730103 | Mairie Rouxel-Sud Est   | 10%         | 23%           | 20%           | 47%                   |
| 773730201 | Orme au Charron         | 10%         | 19%           | 26%           | 45%                   |
| 773730301 | Ingres                  | 5%          | 11%           | 19%           | 65%                   |
| 773730401 | Bercheres-Nord          | 7%          | 16%           | 21%           | 56%                   |
| 773730402 | Bercheres-Sud           | 10%         | 33%           | 19%           | 38%                   |
| 773730501 | Bois Notre Dame         | 0%          | 0%            | 100%          | 0%                    |
| 773730502 | Cimetiere-Est           | 16%         | 27%           | 16%           | 40%                   |
| 773730503 | Centre Commercial       | 12%         | 29%           | 19%           | 40%                   |
| 773730504 | Cimetiere-Ouest         | 9%          | 20%           | 19%           | 52%                   |
| Total     |                         | 12%         | 23%           | 20%           | 46%                   |

Ainsi l'ancienneté d'emménagement par iris est différentielle en fonction du type de logement, du statut d'occupation et du type de ménage, considérant que l'ancienneté d'emménagement les plus anciennes sont caractérisées par des propriétaires de logements individuels, famille avec enfant(s) ou couples en retraite (ou proche de).



### *A retenir :*

- 62% des ménages sont propriétaires, 19% locataires du parc privé et 16% locataires du parc social.
- 46% des ménages ont emménagé depuis 10 ans et plus.
- Des différences notables entre les différents Iris de la commune, marquées par des parts plus ou moins grandes de propriétaires, de logements individuels et des tailles de logements différenciées.

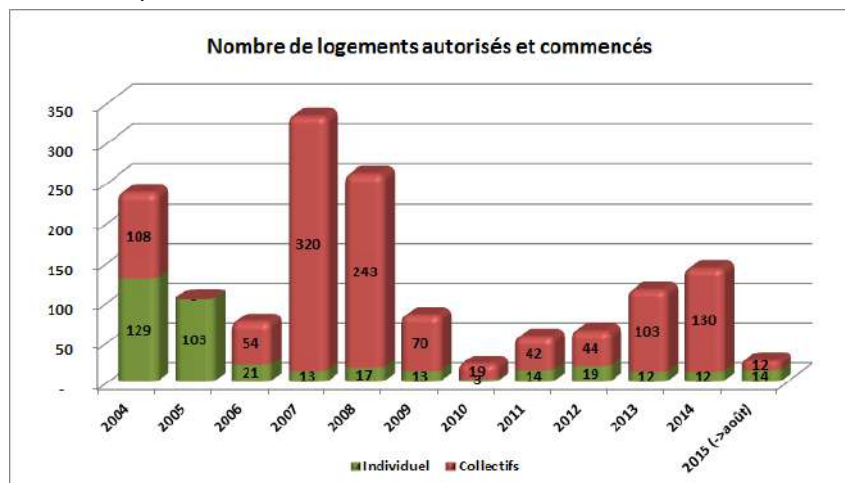


### 3.4. Marché de logements

#### 3.4.1. Dynamique de la construction

En moyenne 135 logements se sont construits annuellement à Pontault-Combault depuis 2004, soit au total 1 515 logements neufs.

La construction neuve a représenté à 76% le collectif (1 145 logements, soit 95 annuels).



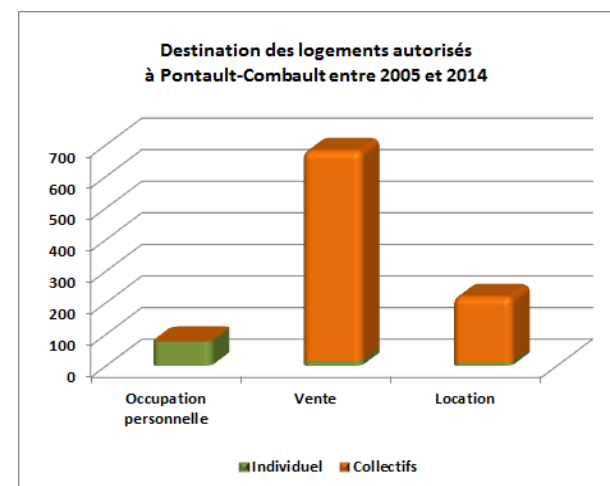
Dans le temps, le nombre et le type des logements neufs varient :

- Ainsi en 2004-2005 l'individuel primait sur le collectif
- 2007 et 2008 ont été les années qui ont accueillies le plus de logements et ce presque exclusivement en collectifs : 563 logements, soit environ la moitié des logements collectifs produits sur l'ensemble de la période
- 2010 est une année de creux suivie d'une reprise progressive (les données concernant 2015 ne vont que jusqu'en août).

La taille moyenne des logements autorisés est de 78 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la période, avec une taille moyenne de 123m<sup>2</sup> pour l'individuel et de 64 m<sup>2</sup> pour le collectif.

La destination des logements autorisés entre 2005 et 2014 sur la commune est la vente à 70%, suivie par la location (22%), puis l'occupation personnelle (8%).

Par segment, la construction en individuel est à 74% à destination de l'occupation personnelle, à 15% la vente et à 11% la location. Pour la construction de collectif, 76% sont destinés à la vente et 24% à la location.



### 3.4.2. Le marché du logement

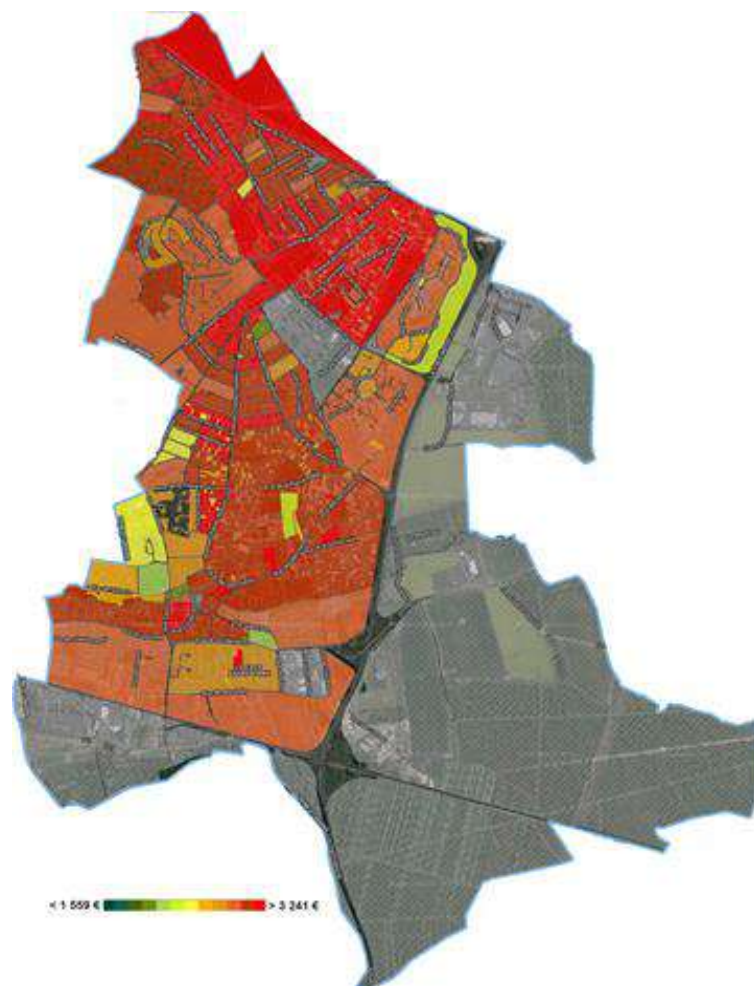


Figure 4 Source : meilleursagents.com 01/12/2015

|                                                      | Pontault-Combault |                |              |
|------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------|
|                                                      | Prix m2 bas       | Prix m2 moyen  | Prix m2 haut |
| Prix m2 appartement<br>Indice de confiance : 5 sur 5 | 2 477 €           | 3 303 €        | 4 955 €      |
| Prix m2 maison<br>Indice de confiance : 5 sur 5      | 2 118 €           | 2 824 €        | 4 236 €      |
| Loyer mensuel / m2<br>Indice de confiance : 5 sur 5  | 9,60 €            | 12,80 €        | 15,40 €      |
|                                                      | Seine-et-Marne    | Seine-St-Denis | Val-de-Marne |
|                                                      | Prix m2 moyen     |                |              |
| Prix m2 appartement                                  | 2 657 €           | 3 090 €        | 4 030 €      |
| Prix m2 maison                                       | 2 201 €           | 2 952 €        | 3 856 €      |
| Loyer mensuel / m2                                   | 11,80 €           | 15,30 €        | 16,70 €      |

source : meilleursagents.com

Les prix moyens concernant l'immobilier sont supérieurs au département de Seine-et-Marne et de Seine-Saint-Denis, mais inférieurs au Val-de-Marne.

Ces prix s'expliquent par la localisation de la commune en périphérie du département et donc la proximité de Paris, et par sa localisation sur des axes de desserte. Des différences s'expriment aussi à l'échelle de la commune, en lien avec plusieurs paramètres : type de logement, plus ou moins grande proximité de la gare RER Emerainville-Pontault-Combault.

***A retenir :***

- Une production moyenne annuelle de 135 logements entre 2004 et 2015, orientée à 76% vers le collectif.
- Un pic de production en 2007-2008.
- Une taille moyenne de logements neufs de 78%.
- Une finalité de production à 70% vers la vente.
- Des prix moyens constatés sur la commune, à mi-chemin entre les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

### 3.5. Les besoins et perspectives d'évolution

| Année | Résidences principales | Logements | Logements vacants | Résidences secondaires | Taux de vacance | % rés sec |
|-------|------------------------|-----------|-------------------|------------------------|-----------------|-----------|
| 2012  | 13 943                 | 14 700    | 642               | 114                    | 4,4%            | 0,8%      |
| 2013  | 14 039                 | 14 797    | 644               | 115                    | 4,3%            | 0,8%      |
| 2014  | 14 120                 | 14 931    | 689               | 123                    | 4,6%            | 0,8%      |
| 2015  | 14 259                 | 15 065    | 685               | 122                    | 4,5%            | 0,8%      |
| 2016  | 14 359                 | 15 199    | 713               | 127                    | 4,7%            | 0,8%      |
| 2017  | 14 446                 | 15 334    | 753               | 134                    | 4,9%            | 0,9%      |
| 2018  | 14 529                 | 15 468    | 796               | 142                    | 5,1%            | 0,9%      |
| 2019  | 14 647                 | 15 602    | 810               | 144                    | 5,2%            | 0,9%      |
| 2020  | 14 757                 | 15 736    | 831               | 148                    | 5,3%            | 0,9%      |
| 2021  | 14 884                 | 15 870    | 837               | 149                    | 5,3%            | 0,9%      |
| 2022  | 14 956                 | 16 004    | 890               | 159                    | 5,6%            | 1,0%      |
| 2023  | 15 090                 | 16 138    | 889               | 158                    | 5,5%            | 1,0%      |
| 2024  | 15 182                 | 16 272    | 925               | 165                    | 5,7%            | 1,0%      |
| 2025  | 15 294                 | 16 406    | 944               | 168                    | 5,8%            | 1,0%      |
| 2026  | 15 399                 | 16 540    | 969               | 173                    | 5,9%            | 1,0%      |
| 2027  | 15 467                 | 16 674    | 1 025             | 183                    | 6,1%            | 1,1%      |
| 2028  | 15 571                 | 16 809    | 1 051             | 187                    | 6,3%            | 1,1%      |
| 2029  | 15 690                 | 16 943    | 1 063             | 189                    | 6,3%            | 1,1%      |
| 2030  | 15 772                 | 17 077    | 1 107             | 197                    | 6,5%            | 1,2%      |

En reprenant le scénario tendanciel de population, lequel prend notamment en considération les constructions neuves moyennes depuis 2002, à savoir :

- 134 logements annuels dont 70% en collectifs (sit@del2 logements neufs autorisés et commencés),
- Des logements neufs occupés par des nouveaux arrivants sur la commune à 26% pour l'individuel et 52% pour les collectifs (Insee : traitement données fdmigpro, Indcvi),

On obtient un parc de logements de l'ordre de 17 000 logements en 2030 (+16%) avec un taux de résidence secondaire assez stable, mais une augmentation du taux de vacance, lequel passerait en 2012 de 4,4% du parc à 6,5% du parc en 2030.

Il est à noter que le taux de vacance « idéal » pour une commune est de 6,5%, car il permet une réelle rotation dans le parc des logements.

#### *A retenir :*

*(En prenant en considération un scénario tendanciel : évolution naturelle de la population, migrations entrantes et sortantes tendancielle, moyenne des constructions neuves annuelles basée sur les constructions neuves commencées depuis 2002)*

- Une évolution des logements de l'ordre de 16% d'ici 2030 (17 000 logements au total).
- Une augmentation du taux de vacance vers un niveau permettant une meilleure rotation du parc.



## **Habitat enjeux**

- Favoriser un renouvellement de l'offre de logements et sa diversification pour permettre un meilleur parcours résidentiel (effort sur les grands logements) et attirer de nouveaux habitants,
- Répondre aux obligations de production de logements sociaux selon les objectifs des plans triennaux, il est de **354 logements sociaux pour la période triennale 2017-2019**
- S'ancrer dans les objectifs du PLH, fixés pour la Brie Francilienne pour les deux communes à 349 logements/an sur 6 ans soit **216 logements par an pour Pontault-Combault pour la période 2016-2022**. Le PLH n'est pas opposable du fait qu'il n'est pas approuvé. Malgré cela, la commune a souhaité maintenir les orientations débattues en 2016 et travailler avec ces orientations pour le développement dans le cadre du PLU
- Répondre aux exigences de production de logements imposées par le SDRIF: +15% de logements d'ici 2030 suivant différents scénarii d'évolution

## 4 - EMPLOI ET TISSU ECONOMIQUE

### 4.1. Les actifs

#### 4.1.1. Typologies des actifs

Globalement les actifs occupés représentent 69% des 15 à 64 ans.

Le taux de chômage est de 10%.

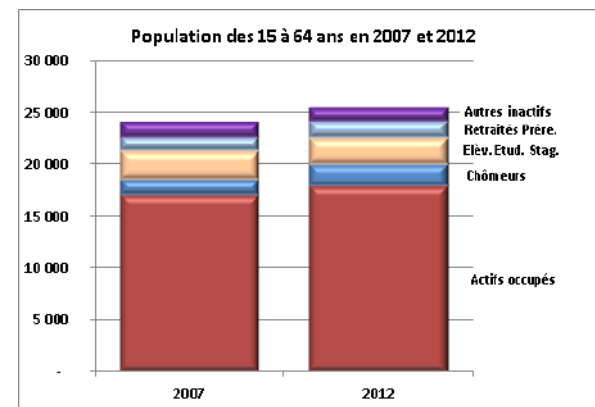
Les inactifs représentent 22% des 15 à 64 ans.

| Population des 15 à 64 ans en 2007 et 2012 |        |        |                     |        |
|--------------------------------------------|--------|--------|---------------------|--------|
|                                            | 2007   | 2012   | Evolution 2007-2012 |        |
|                                            |        |        | Nombre              | %      |
| <b>Pop</b>                                 | 24 219 | 25 553 | 1 334               | 5,5%   |
| <b>Actifs dont :</b>                       | 18 542 | 19 954 | 1 411               | 7,6%   |
| <b>Actifs occupés</b>                      | 16 946 | 17 810 | 864                 | 5,1%   |
| <b>Chômeurs</b>                            | 1 596  | 2 144  | 548                 | 34,3%  |
| <b>Inactifs dont :</b>                     | 5 677  | 5 599  | - 77                | -1,4%  |
| <b>Elèv. Etud. Stag. non rémunérés</b>     | 2 711  | 2 538  | - 173               | -6,4%  |
| <b>Retraités Préretraités</b>              | 1 409  | 1 693  | 285                 | 20,2%  |
| <b>Autres inactifs</b>                     | 1 557  | 1 368  | - 189               | -12,2% |

De 2007 à 2012 le nombre d'actifs a évolué proportionnellement plus que la population des 15 à 64 ans habitant la commune.

Cependant c'est la part des chômeurs qui a le plus évoluée (+34,3%).

Parallèlement la part des inactifs est restée assez stable, avec d'un côté une baisse des étudiants et autres inactifs, compensée par une hausse des retraités et préretraités.



Au niveau des iris, la répartition des actifs est très inégale, mais est à mettre en relation avec la répartition générale de la population, ainsi qu'avec les tranches d'âges les plus représentées dans les iris : ainsi Mairie Rouxel Nord, Cimetière Ouest, Centre Commercial, Berchères Sud qui ont des populations de type « familiale », ou des populations assez jeunes concentrent la majorité des actifs de la commune.

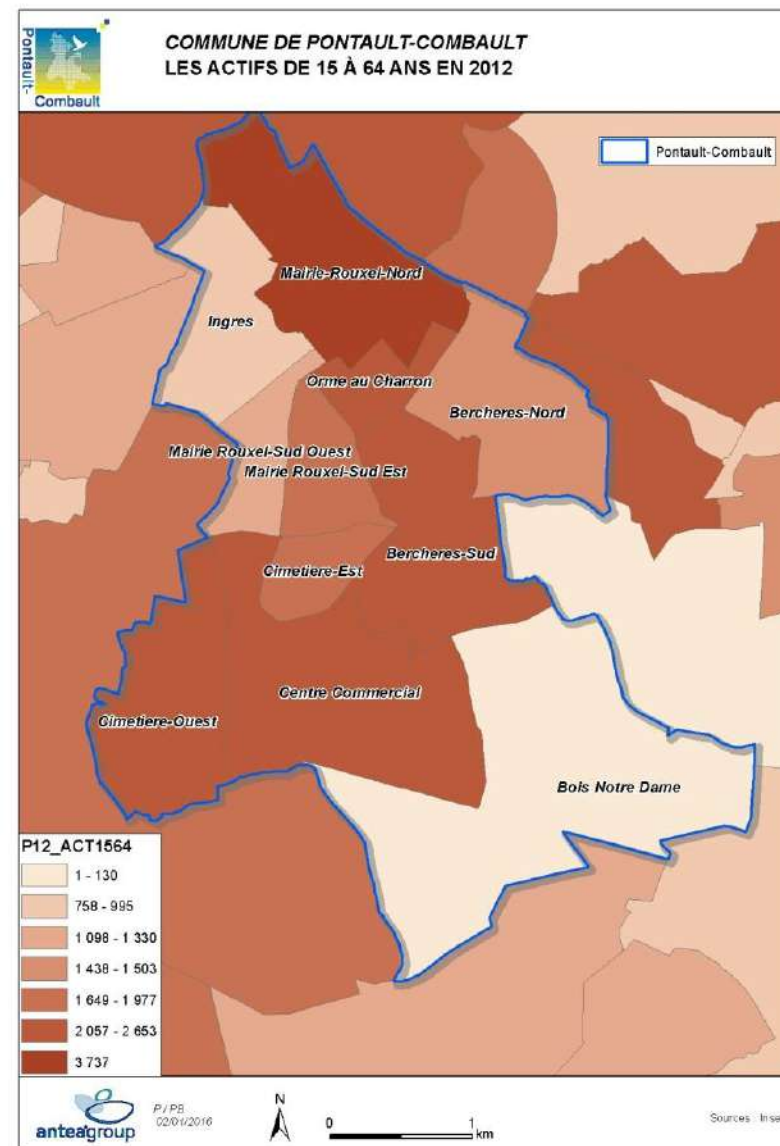
A l'inverse des iris comme Ingres, qui disposent de populations plus âgées, retraités accueillent moins d'actifs.

| La population des 15 à 64 ans par Iris en 2012 |                               |                                          |                                    |                                                           |                                                  |                                           |  |
|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|--|
| IRIS                                           | Pop 15-64 ans en 2012 (princ) | Actifs occupés 15-64 ans en 2012 (princ) | Chômeurs 15-64 ans en 2012 (princ) | Elèv. Etud. Stag. non rémunérés 15-64 ans en 2012 (princ) | Retraités Préretraités 15-64 ans en 2012 (princ) | Autres inactifs 15-64 ans en 2012 (princ) |  |
| 773730101 Mairie-Rouxel-Nord                   | 4 689                         | 3 426                                    | 312                                | 467                                                       | 267                                              | 217                                       |  |
| 773730102 Mairie Rouxel-Sud Ouest              | 1 615                         | 1 141                                    | 116                                | 129                                                       | 151                                              | 79                                        |  |
| 773730103 Mairie Rouxel-Sud Est                | 2 236                         | 1 476                                    | 229                                | 173                                                       | 186                                              | 173                                       |  |
| 773730201 Orme au Charron                      | 2 629                         | 1 801                                    | 279                                | 276                                                       | 112                                              | 160                                       |  |
| 773730301 Ingres                               | 1 340                         | 919                                      | 70                                 | 110                                                       | 193                                              | 48                                        |  |
| 773730401 Bercheres-Nord                       | 1 951                         | 1 222                                    | 216                                | 287                                                       | 108                                              | 118                                       |  |
| 773730402 Bercheres-Sud                        | 3 158                         | 2 307                                    | 282                                | 258                                                       | 158                                              | 153                                       |  |
| 773730501 Bois Notre Dame                      | 2                             | 1                                        | -                                  | -                                                         | -                                                | 1                                         |  |
| 773730502 Cimetiere-Est                        | 2 296                         | 1 498                                    | 243                                | 249                                                       | 149                                              | 155                                       |  |
| 773730503 Centre Commercial                    | 2 673                         | 1 873                                    | 184                                | 243                                                       | 238                                              | 135                                       |  |
| 773730504 Cimetiere-Ouest                      | 2 964                         | 2 146                                    | 213                                | 345                                                       | 132                                              | 129                                       |  |

Ainsi Ingres affiche 14% de retraités parmi les 15 à 64 ans contre 7% pour l'ensemble de la commune.

A l'inverse certains Iris affichent une part d'actifs occupés dépassant les 70% de la population des 15 à 64 ans : Mairie Rouxel Nord, Cimetière Ouest, Berchères Sud.

Certains iris sont plus marqués par le chômage : Berchères Nord, Orme au Charron et Cimetière Est.



#### 4.1.2. Répartition des actifs

D'un point de vue global il n'y a pas de grandes différences entre la répartition des actifs en fonction du sexe : 51% des actifs sont des hommes, contre 49% pour les femmes.

| Répartition des actifs selon le sex ratio et l'âge en 2012 |               |              |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                            | Hommes        | Femmes       |
| 15 à 24 ans                                                | 1 405         | 1 201        |
| 25 à 54 ans                                                | 7 657         | 7 538        |
| 55 à 64 ans                                                | 1 130         | 1 022        |
| <b>Total</b>                                               | <b>10 193</b> | <b>9 761</b> |

On retrouve la même répartition en ce qui concerne les actifs occupés, avec 51% d'actifs occupés hommes pour 49% de femmes.

Concernant les chômeurs il y a une égalité entre hommes et femmes, avec cependant une part plus grande pour les hommes chez les 15 à 24 ans et les 55 à 64 ans, alors que les femmes sont représentées chez les 25 à 54 ans.

Dans le détail on peut voir que la répartition par tranches d'âges quinquennale reste très similaire entre les hommes et les femmes.

Au niveau des Iris on ne constate pas non plus de grandes

| Actifs occupés par tranches d'âges et sexe en 2012 |              |              |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Age révolu                                         | Hommes       | Femmes       |
| de 15 à 19 ans                                     | 1,2%         | 0,7%         |
| de 20 à 24 ans                                     | 4,7%         | 4,5%         |
| de 25 à 29 ans                                     | 6,3%         | 6,6%         |
| de 30 à 34 ans                                     | 5,8%         | 6,1%         |
| de 35 à 39 ans                                     | 6,5%         | 6,2%         |
| de 40 à 44 ans                                     | 7,8%         | 7,2%         |
| de 45 à 49 ans                                     | 6,9%         | 6,4%         |
| de 50 à 54 ans                                     | 6,0%         | 5,5%         |
| de 55 à 59 ans                                     | 4,2%         | 4,4%         |
| de 60 à 64 ans                                     | 1,4%         | 0,8%         |
| 65 ans et +                                        | 0,5%         | 0,3%         |
| <b>Total</b>                                       | <b>51,3%</b> | <b>48,7%</b> |

Source : fdmobpro 2012

différences en ce qui concerne la répartition des actifs par sexe et tranches d'âges.

| Les actifs de 15 à 64 ans par Iris en 2012 |           |            |           |           |            |           |
|--------------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| IRIS                                       | Hommes    |            |           | Femmes    |            |           |
|                                            | 15-24 ans | 25-54 ans  | 55-64 ans | 15-24 ans | 25-54 ans  | 55-64 ans |
| 773730101 Mairie-Rouxel-Nord               | 8%        | 39%        | 5%        | 7%        | 37%        | 5%        |
| 773730102 Mairie Rouxel-Sud Ouest          | 7%        | 38%        | 6%        | 6%        | 37%        | 7%        |
| 773730103 Mairie Rouxel-Sud Est            | 6%        | 40%        | 7%        | 6%        | 36%        | 6%        |
| 773730201 Orme au Charron                  | 6%        | 38%        | 7%        | 6%        | 39%        | 4%        |
| 773730301 Ingres                           | 9%        | 36%        | 8%        | 4%        | 36%        | 8%        |
| 773730401 Bercheres-Nord                   | 6%        | 37%        | 8%        | 7%        | 35%        | 8%        |
| 773730402 Bercheres-Sud                    | 8%        | 38%        | 5%        | 5%        | 39%        | 5%        |
| 773730501 Bois Notre Dame                  | 0%        | 100%       | 0%        | 0%        | 0%         | 0%        |
| 773730502 Cimetiere-Est                    | 8%        | 38%        | 5%        | 7%        | 38%        | 5%        |
| 773730503 Centre Commercial                | 5%        | 42%        | 4%        | 5%        | 41%        | 3%        |
| 773730504 Cimetiere-Ouest                  | 7%        | 38%        | 5%        | 6%        | 39%        | 5%        |
| <b>Total</b>                               | <b>7%</b> | <b>38%</b> | <b>6%</b> | <b>6%</b> | <b>38%</b> | <b>5%</b> |

Par contre une différence selon le sex-ratio peut être constatée au niveau des taux de chômage par iris.

Il existe des taux de chômage très différenciés selon le sex-ratio : ainsi Berchères Nord affiche un taux de chômage féminin de 19% contre 11% pour les hommes.

| Les actifs occupés et les chômeurs selon le sexe-ratio par Iris en 2012 |                |              |                 |                |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|
| IRIS                                                                    | Hommes         |              |                 | Femmes         |              |                 |
|                                                                         | Actifs occupés | Chômeurs     | Taux de chômage | Actifs occupés | Chômeurs     | Taux de chômage |
| 773730101 Mairie-Rouxel-Nord                                            | 1 802          | 144          | 7%              | 1 624          | 168          | 9%              |
| 773730102 Mairie Rouxel-Sud Ouest                                       | 581            | 55           | 9%              | 560            | 61           | 10%             |
| 773730103 Mairie Rouxel-Sud Est                                         | 781            | 114          | 13%             | 695            | 115          | 14%             |
| 773730201 Orme au Charron                                               | 894            | 161          | 15%             | 907            | 118          | 12%             |
| 773730301 Ingres                                                        | 468            | 45           | 9%              | 451            | 25           | 5%              |
| 773730401 Bercheres-Nord                                                | 644            | 80           | 11%             | 579            | 136          | 19%             |
| 773730402 Bercheres-Sud                                                 | 1 155          | 161          | 12%             | 1 153          | 121          | 10%             |
| 773730501 Bois Notre Dame                                               | 1              | -            | 0%              | -              | -            | 0%              |
| 773730502 Cimetiere-Est                                                 | 755            | 118          | 14%             | 744            | 125          | 14%             |
| 773730503 Centre Commercial                                             | 960            | 95           | 9%              | 913            | 89           | 9%              |
| 773730504 Cimetiere-Ouest                                               | 1 080          | 98           | 8%              | 1 065          | 114          | 10%             |
| <b>Total</b>                                                            | <b>9 120</b>   | <b>1 072</b> | <b>11%</b>      | <b>8 689</b>   | <b>1 072</b> | <b>11%</b>      |



#### 4.1.3. Les actifs occupés

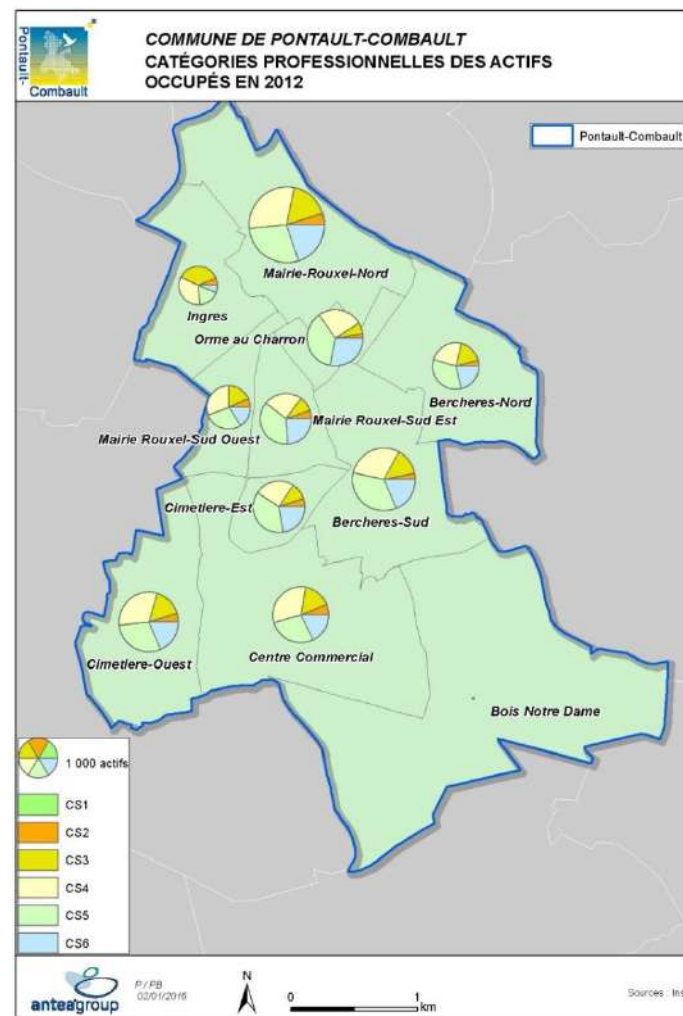
La répartition des actifs occupés de la commune par catégories professionnelles est très semblable à celle du département : 60% des actifs occupés appartiennent aux catégories professions intermédiaires et employés.

| Répartition des actifs occupés par CS en 2012 |                   |             |                |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------|
|                                               | Pontault-Combauld |             | Seine et Marne |
|                                               | Nombre            | %           |                |
| Agriculteurs exploitants                      | 3                 | 0%          | 0%             |
| Artisans, Comm., Chefs entr.                  | 847               | 5%          | 5%             |
| Cadres Prof. intel. sup.                      | 2 915             | 16%         | 17%            |
| Prof. intermédiaires                          | 5 194             | 29%         | 29%            |
| Employés                                      | 5 448             | 31%         | 30%            |
| Ouvriers                                      | 3 400             | 19%         | 18%            |
| <b>Total</b>                                  | <b>17 807</b>     | <b>100%</b> | <b>100%</b>    |

Les différences de catégories socio-professionnelles selon les Iris peuvent être marquées : ainsi Ingres affiche une forte part d'actifs occupés appartenant aux cadres et professions intellectuelles supérieures.

D'autres iris ont une part d'employés et d'ouvriers plus forte : Mairie Rouxel Sud Est, Orme au Charron, Cimetière Est.

| Catégories professionnelles des actifs occupés par Iris en 2012 |                          |                              |                          |                      |          |          |  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------|----------|--|
| IRIS                                                            | Agriculteurs exploitants | Artisans, Comm., Chefs entr. | Cadres Prof. intel. sup. | Prof. intermédiaires | Employés | Ouvriers |  |
| 773730101 Mairie-Rouxel-Nord                                    | 0%                       | 5%                           | 18%                      | 30%                  | 28%      | 19%      |  |
| 773730102 Mairie Rouxel-Sud Ouest                               | 0%                       | 7%                           | 19%                      | 31%                  | 28%      | 15%      |  |
| 773730103 Mairie Rouxel-Sud Est                                 | 0%                       | 5%                           | 10%                      | 25%                  | 35%      | 24%      |  |
| 773730201 Orme au Charron                                       | 0%                       | 2%                           | 7%                       | 26%                  | 38%      | 26%      |  |
| 773730301 Ingres                                                | 0%                       | 6%                           | 39%                      | 33%                  | 16%      | 6%       |  |
| 773730401 Bercheres Nord                                        | 0%                       | 4%                           | 19%                      | 24%                  | 31%      | 21%      |  |
| 773730402 Bercheres-Sud                                         | 0%                       | 3%                           | 15%                      | 30%                  | 34%      | 18%      |  |
| 773730501 Bois Notre Dame                                       | 0%                       | 0%                           | 100%                     | 0%                   | 0%       | 0%       |  |
| 773730502 Cimetiere-Est                                         | 0%                       | 5%                           | 12%                      | 25%                  | 35%      | 23%      |  |
| 773730503 Centre Commercial                                     | 0%                       | 6%                           | 18%                      | 34%                  | 26%      | 16%      |  |
| 773730504 Cimetiere-Ouest                                       | 0%                       | 5%                           | 17%                      | 31%                  | 30%      | 17%      |  |



## 4.2. Emplois et établissements

### 4.2.1. Les emplois au lieu de travail

L'Insee a comptabilisé dans son recensement principal 2012, 10 183 emplois au lieu de travail<sup>4</sup>, sur la commune, dont 88% d'emplois salariés.

Si les emplois au lieu de travail correspondent assez bien au profil des actifs de la commune, en ce qui concerne les catégories professionnelles, il faut d'abord mettre en avant la différence entre le nombre offerts et le nombre d'actifs habitant la commune : il y a sur la commune 0,57 emplois pour un actif occupé.

Il faut également constater une forte part de la catégorie « employés » : 36% des emplois, contre 30% pour le département et 31% pour les actifs communaux.

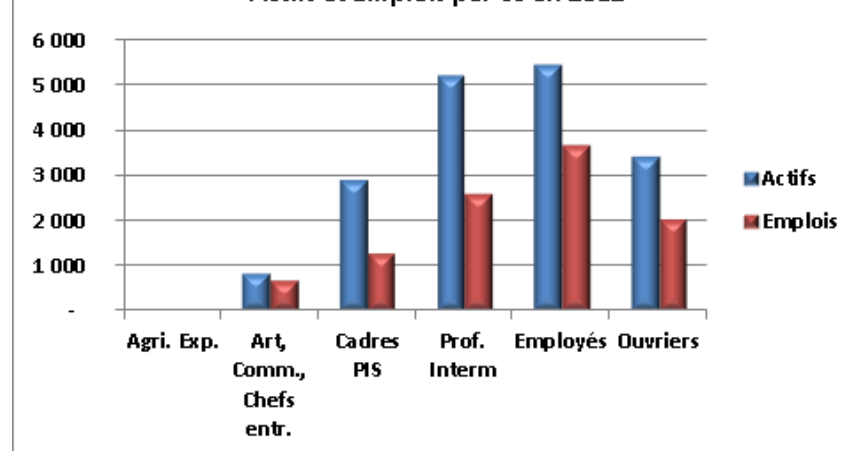
A l'inverse il y a une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures : 12% des emplois contre 16% pour les actifs. La répartition des emplois par grands secteurs d'activités montre une forte part des emplois dans le secteur du commerce, transports et services divers, suivi par l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Ces deux postes regroupent 83% des emplois communaux.

<sup>4</sup>Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Cette notion est différente de celle de l'emploi au sens du BIT qui concerne toutes les personnes ayant travaillé pendant une durée quelconque, ne serait-ce qu'une heure, au cours d'une semaine donnée (appelée semaine de référence).

Répartition des emplois par CS en 2012

|                                     | Pontault-Combault |             | Seine et Marne |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|----------------|
|                                     | Nombre            | %           |                |
| <b>Agriculteurs exploitants</b>     | 3                 | 0%          | 1%             |
| <b>Artisans, Comm., Chefs entr.</b> | 656               | 6%          | 6%             |
| <b>Cadres Prof. intel. sup.</b>     | 1 257             | 12%         | 16%            |
| <b>Prof. intermédiaires</b>         | 2 584             | 25%         | 27%            |
| <b>Employés</b>                     | 3 661             | 36%         | 30%            |
| <b>Ouvriers</b>                     | 2 022             | 20%         | 21%            |
| <b>Total</b>                        | <b>10 183</b>     | <b>100%</b> | <b>100%</b>    |

Actifs et Emplois par CS en 2012



La notion d'emploi au sens du recensement est donc plutôt restrictive par rapport à celle au sens du BIT. Certaines personnes peuvent, en effet, ne pas considérer que des emplois occasionnels méritent déclaration au recensement. Néanmoins, certaines activités, principalement bénévoles, peuvent être déclarées au recensement de la population.

## Répartition des emplois par activités en 2012

|                                                       | Pontault-Combault |             | Seine et Marne |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------|
|                                                       | Nombre            | %           |                |
| <b>Agriculture</b>                                    | 8                 | 0%          | 1%             |
| <b>Industrie</b>                                      | 694               | 7%          | 11%            |
| <b>Construction</b>                                   | 962               | 9%          | 7%             |
| <b>Commerce, Transports, Services divers</b>          | 5 516             | 54%         | 49%            |
| <b>Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale</b> | 3 003             | 29%         | 31%            |
| <b>Total</b>                                          | <b>10 183</b>     | <b>100%</b> | <b>100%</b>    |

#### 4.2.2. Les établissements

##### Répartition de l'activité

La base Clap<sup>5</sup> de l'Insee comptabilise en 2012, 10 646 emplois salariés sur la commune.

Le commerce et la réparation automobile représente 39% des emplois salariés domiciliés sur la commune.

Ce poste est suivi par l'Administration publique, enseignement, santé et action sociale : 21% des emplois salariés de la commune.

|                                                                          |                                                                                                  | Emplois salariés 2012 |             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Activités                                                                |                                                                                                  | Nombre                | Part        |
| <b>AZ_Agriculture, sylviculture, pêche</b>                               |                                                                                                  | -                     | 0%          |
| <b>BE_Industrie</b>                                                      | BE_Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution                      | 40                    | 0%          |
|                                                                          | C1_Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac               | 65                    | 1%          |
|                                                                          | C2_Cokéfaction et raffinage                                                                      | -                     | 0%          |
|                                                                          | C3_Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines | 65                    | 1%          |
|                                                                          | C4_Fabrication de matériels de transport                                                         | -                     | 0%          |
|                                                                          | C5_Fabrication d'autres produits industriels                                                     | 370                   | 3%          |
| <b>FZ_Construction</b>                                                   |                                                                                                  | 1 371                 | 13%         |
| <b>GU_Commerce, transports et services divers</b>                        | GZ_Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles                                          | 4 194                 | 39%         |
|                                                                          | HZ_Transports et entreposage                                                                     | 314                   | 3%          |
|                                                                          | IZ_Hébergement et restauration                                                                   | 722                   | 7%          |
|                                                                          | JZ_Information et communication                                                                  | 18                    | 0%          |
|                                                                          | KZ_Activités financières et d'assurance                                                          | 194                   | 2%          |
|                                                                          | LZ_Activités immobilières                                                                        | 87                    | 1%          |
|                                                                          | MN_Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien                 | 605                   | 6%          |
|                                                                          | RU_Autres activités de services                                                                  | 342                   | 3%          |
| <b>OQ_Administration publique, enseignement, santé et action sociale</b> |                                                                                                  | 2 259                 | 21%         |
| <b>Total</b>                                                             |                                                                                                  | <b>10 646</b>         | <b>100%</b> |

<sup>5</sup>Connaissance locale de l'appareil productif / Clap

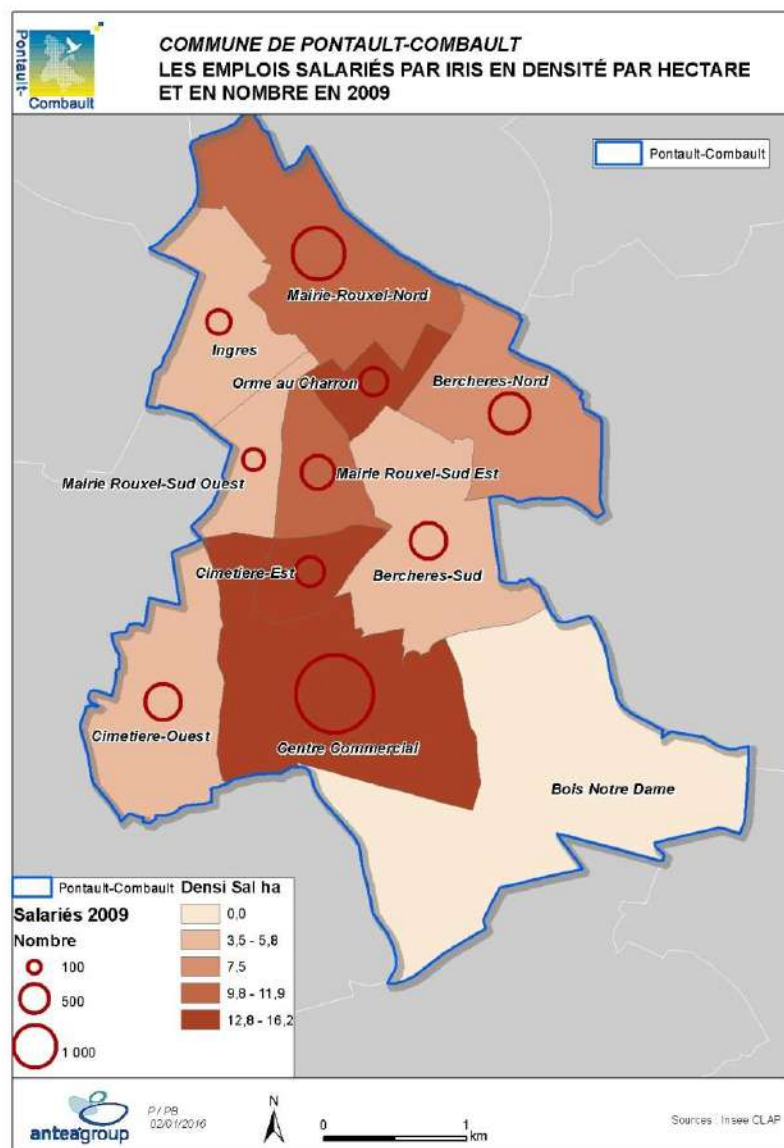
C'est un système d'information alimenté par différentes sources dont l'objectif est de fournir des statistiques localisées au lieu de travail jusqu'au niveau communal, sur l'emploi salarié et les rémunérations pour les différentes activités des secteurs marchand et non marchand.

Le référentiel d'entreprises et d'établissements est constitué à partir du Répertoire national des entreprises et des établissements (Sirene).

Les données sur l'emploi salarié résultent d'une mise en cohérence des informations issues de l'exploitation :

des DADS (Déclarations Annuelles de Données Sociales) ; des bordereaux récapitulatifs de cotisations de l'URSSAF (Union pour le recouvrement des cotisations de sécurité sociale et des allocations familiales) ; des données de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) en complément des données des Urssaf pour les secteurs d'activité en lien avec l'agriculture (à compter des données relatives à l'exercice 2007) ; du système d'information sur les agents de l'État.





En 2009 la commune comptabilisait près de 9 500 emplois salariés, lesquels sont très localisés car groupés à 36% sur le seul Iris Centre Commercial.

Celui-ci regroupe 43% des postes salariés du secteur marchand.

Il affiche une densité de 16 salariés par hectare suivi par Orme au Charron et Cimetière Est (13 salariés par hectare).

Outre Bois Notre Dame, les iris les plus pauvres en emplois salariés sont Ingres et Berchères Sud.

| Les postes salariés par Iris en 2009 |                         |                 |      |                                     |      |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|------|-------------------------------------|------|
| iris                                 |                         | Postes salariés |      | Postes salariés du secteur marchand |      |
|                                      |                         | Nombre          | Part | Nombre                              | Part |
| 773730101                            | MAIRIE-ROUXEL-NORD      | 1 532           | 16%  | 601                                 | 8%   |
| 773730102                            | MAIRIE ROUXEL-SUD OUEST | 250             | 3%   | 247                                 | 3%   |
| 773730103                            | MAIRIE ROUXEL-SUD EST   | 621             | 7%   | 422                                 | 6%   |
| 773730201                            | ORME AU CHARRON         | 447             | 5%   | 231                                 | 3%   |
| 773730301                            | INGRES                  | 331             | 3%   | 284                                 | 4%   |
| 773730401                            | BERCHERES-NORD          | 917             | 10%  | 795                                 | 11%  |
| 773730402                            | BERCHERES-SUD           | 734             | 8%   | 541                                 | 7%   |
| 773730501                            | BOIS NOTRE DAME         | -               | 0%   | -                                   | 0%   |
| 773730502                            | CIMETIERE-EST           | 479             | 5%   | 459                                 | 6%   |
| 773730503                            | CENTRE COMMERCIAL       | 3 412           | 36%  | 3 105                               | 43%  |
| 773730504                            | CIMETIERE-OUEST         | 751             | 8%   | 617                                 | 8%   |
| Total                                |                         | 9 474           | 100% | 7 302                               | 100% |

## Effectifs par activités

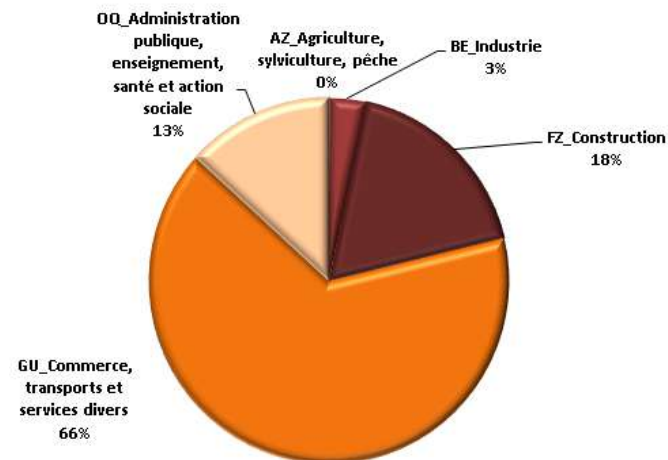
Au total la commune accueillait, en 2012, 2 783 établissements (Insee Clap 2012), soit une moyenne d'un établissement pour 3,8 emplois salariés sur la commune.

En comparant le nombre d'établissements et les effectifs salariés correspondants, on peut s'apercevoir que le secteur de l'administration, enseignement, santé et sociale comporte des établissements avec des effectifs plus importants : 21% des effectifs salariés pour 13% des établissements.

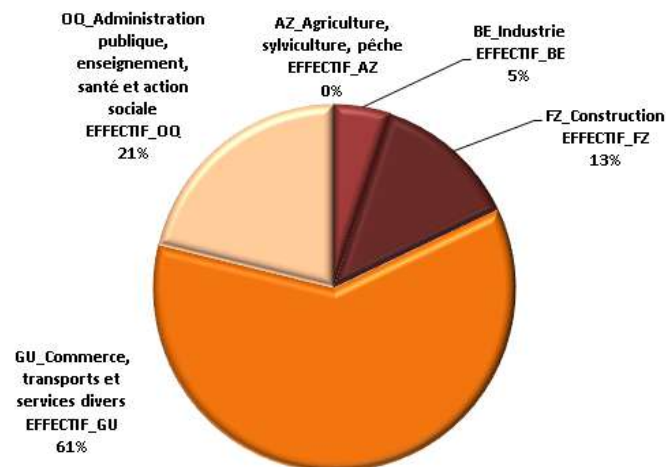
| Taille établissements                       | AZ_Agriculture, sylviculture, pêche | BE_Industrie | FZ_Construction | GU_Commerce, transports et services divers | OQ_Administration publique, enseignement, santé et action sociale | Total        |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| 00 : Établissements sans salarié            | 3                                   | 49           | 300             | 1219                                       | 287                                                               | 1 858        |
| 01 : Établissements de 1 à 4 salariés       | 0                                   | 21           | 134             | 362                                        | 42                                                                | 559          |
| 02 : Établissements de 5 à 9 salariés       | 0                                   | 9            | 38              | 132                                        | 9                                                                 | 188          |
| 03 : Établissements de 10 à 19 salariés     | 0                                   | 3            | 19              | 59                                         | 10                                                                | 91           |
| 04 : Établissements de 20 à 49 salariés     | 0                                   | 7            | 4               | 36                                         | 11                                                                | 58           |
| 05 : Établissements de 50 à 99 salariés     | 0                                   | 0            | 1               | 11                                         | 5                                                                 | 17           |
| 06 : Établissements de 100 à 199 salariés   | 0                                   | 1            | 1               | 1                                          | 3                                                                 | 6            |
| 07 : Établissements de 200 à 499 salariés   | 0                                   | 0            | 1               | 2                                          | 1                                                                 | 4            |
| 08 : Établissements de 500 salariés ou plus | 0                                   | 0            | 0               | 1                                          | 1                                                                 | 2            |
| <b>Total</b>                                | <b>3</b>                            | <b>90</b>    | <b>498</b>      | <b>1 823</b>                               | <b>369</b>                                                        | <b>2 783</b> |
| <b>Taille moyenne</b>                       | <b>-</b>                            | <b>6,00</b>  | <b>2,75</b>     | <b>3,55</b>                                | <b>6,12</b>                                                       | <b>3,83</b>  |

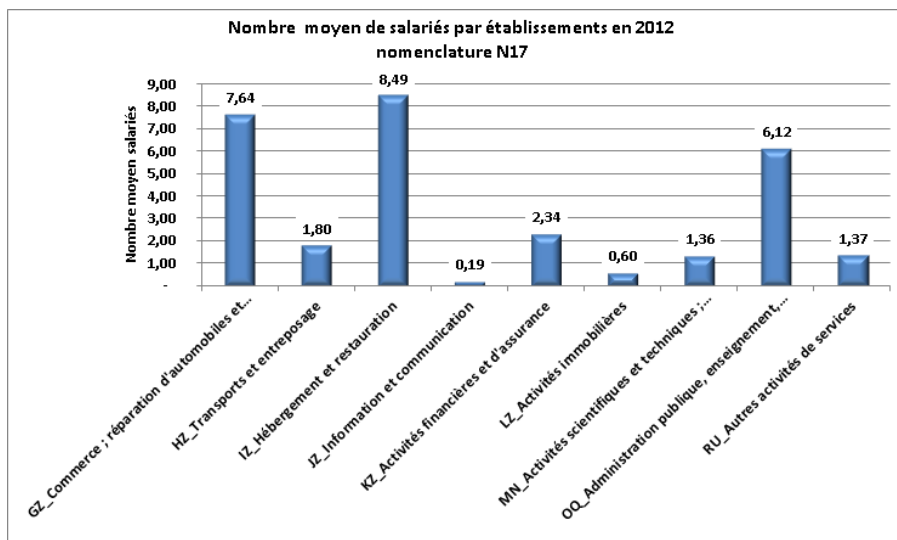
Les établissements de plus grande taille sont ceux de l'industrie (moyenne de 6 salariés par établissements) et ceux de l'administration, enseignement, santé et action sociale (6,12 salariés).

Nombre d'établissements actifs au 31/12/2012 selon le regroupement en 5 grands secteurs



Effectifs salariés des établissements actifs au 31/12/2012 selon le regroupement en 5 grands secteurs





Cependant dans le détail, des 2 dernières catégories, on peut s'apercevoir que l'hébergement et la restauration, ainsi que le commerce présentent des structures assez importantes : 8,5 salariés en moyenne pour la restauration, 7,64 pour le commerce.

### *A retenir :*

- 10 646 emplois recensés en 2012 dont 83% dans le secteur du commerce, transports et services divers, suivi par l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale.
- 0,57 emplois par actifs occupés habitant la commune.
- Des emplois fortement localisés sur l'iris Centre Commercial (36% des emplois salariés de la commune en 2009).
- 66% des établissements font partis du secteur du commerce, transports et services divers, pour 61% des salariés en 2012.
- Une taille moyenne d'établissements de 3,8, mais avec des taille plus conséquentes dans le secteur de l'administration, mais aussi de la restauration et du commerce.

### 4.3. Développement de l'activité

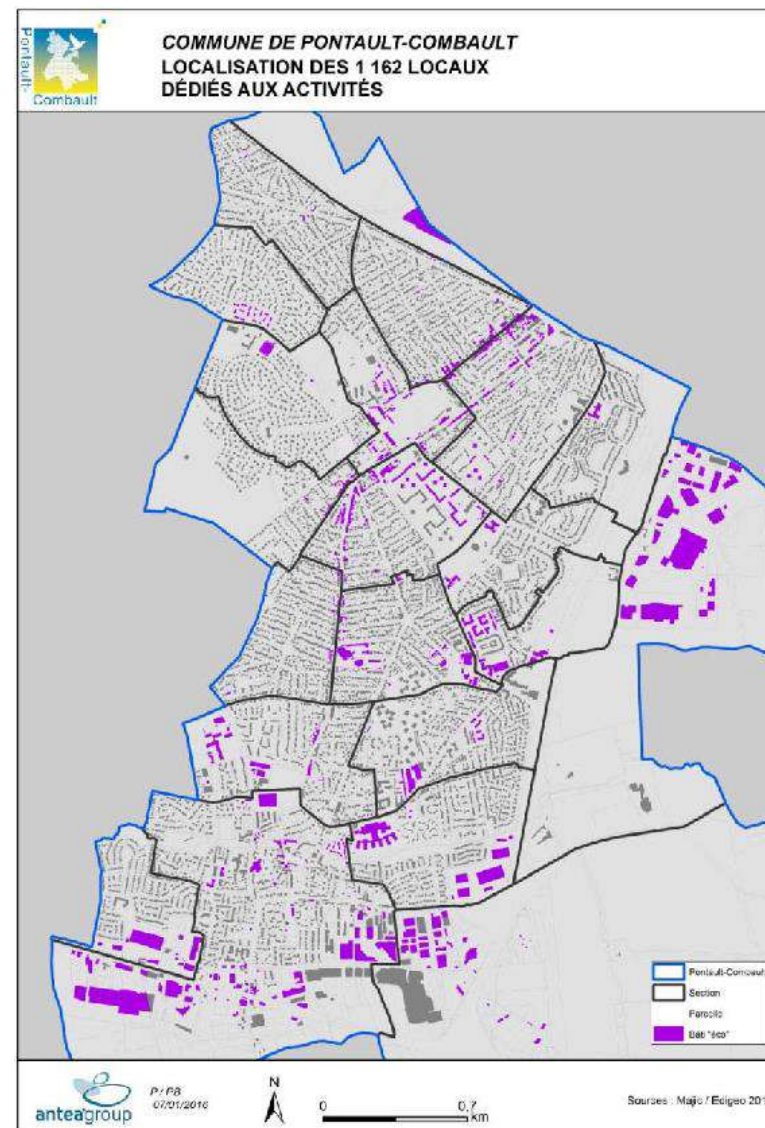
#### 4.3.1. Localisation de l'activité commerciale et artisanale sur la commune

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 au 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.







La commune compte 445 commerces avec vitrine répartis sur quatre polarités commerciales : le centre-ville de Pontault-Combault, la quartier village anglais, la zone commerciale de Pontillault et la zone commerciale autour de l'axe RN4 au sud de la commune.

L'activité commerçante est complétée par la tenue de trois marchés hebdomadaires comptant 24 exposants.

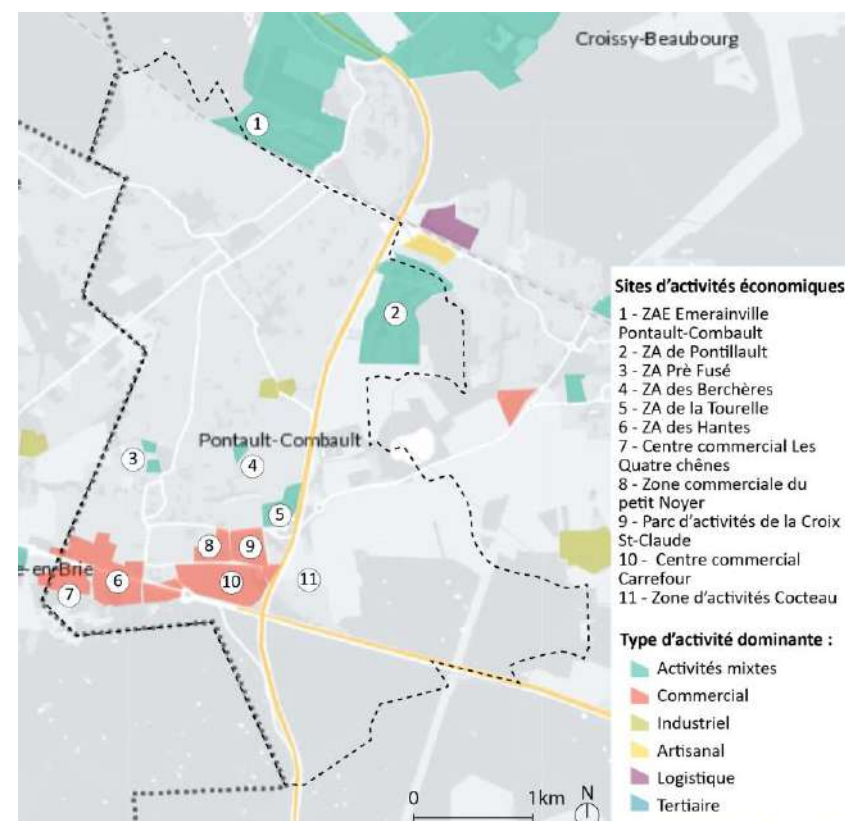
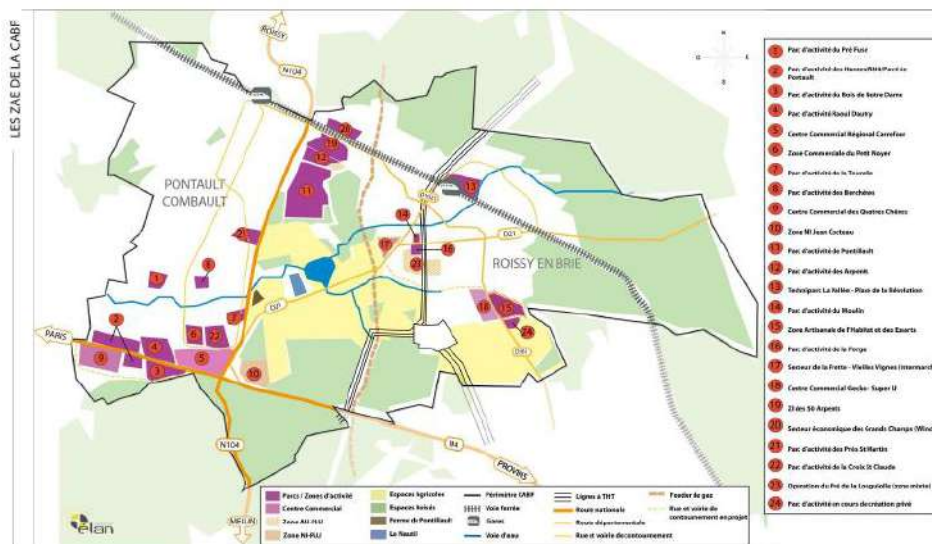


Figure 5 : Carte des Zones d'activités économiques, source : IAU

#### 4.3.2. Perspectives de développement

Trois grands axes de développement économiques ont été posés par l'étude Elan pour la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne :

- Axe 1 : Recomposition organisationnelle du portefeuille de parcs d'activités et requalification des espaces économiques existants
- Axe 2 : Elaboration du parcours foncier et immobilier des entreprises du territoire
- Axe 3 : Consolidation de l'attractivité de la destination Brie Francilienne



Sur la commune de Pontault-Combault les redéploiements des secteurs économiques situés départ et d'autre de la RD 604 ex RN4 entrent dans les compétences de la CABF avec :

- Les terrains situés entre la RD 604 et les Hantes  
La mutation des derniers terrains et la requalification de la voirie en boulevard urbain font partie des objectifs qui ressortent des études réalisées
- Les terrains situés entre la RD 604 et la voirie de contournement en limite des jardins familiaux  
La règle limite actuellement le développement commercial le long de la partie sur/est de la RD 604



Pour ces deux secteurs, un parti d'aménagement reste à déterminer entre les 3 orientations définies par les études conduites par la CABF :

- une vocation d'activités tournée vers les loisirs
- une vocation d'activités artisanales
- une vocation à caractère plus résidentielle



D'autres sites communaux, tels que ceux situés à l'est de la Francilienne, apparaissent propices à des extensions et à des redéploiements :

Les perspectives intercommunales étudiées par l'Agglomération :

| SECTEUR DE PROJET    | Surfaces proposées à aménagement (en ha) | Dont terres agricoles (en ha) | Dont Zones AU (en ha) | Dont espaces naturels (en ha)   |
|----------------------|------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| PONTILLAUT           | 25 ha                                    | 9,4 ha                        | 1,6 ha                | 14 ha                           |
| PRE DE LA LONGUIOLLE | 7 ha                                     | /                             | 7 ha                  | /                               |
| COCTEAU              | Scénario 1                               | 3,6 ha                        | /                     | 21,4 ha (dont 15,4ha NI)        |
|                      | Scénario 2                               | 9,21 ha                       | /                     | 15,79 ha (dont 15,4ha NI)       |
|                      | Scénario 3                               | 9,6 ha                        | /                     | 15,4 ha NI                      |
| TOTAUX               | 57 ha                                    | 13 à 19 ha                    | 8,6 ha                | 29,4 à 35,4 ha<br>dt 15,4 ha NI |

- le parc d'activité de Pontillault et des Arpents

C'est une zone d'activités pourvue de possibilités d'équipements. Elle pourrait être ouverte à l'urbanisation à l'issue de la révision générale avec un règlement assorti d'une mesure d'équipement d'ensemble préalable.

Programmation : Semi production, production et artisanat ; limitation du commerce

- la zone d'activités Jean Cocteau

C'est une zone dont le redéploiement figure dans les objectifs du SDRIF. Elle est actuellement insuffisamment pourvue en équipements de viabilisation. Son mode de réaménagement et d'extension d'aménagement est plus complexe et reste à l'étude par la Brie Francilienne

Les perspectives d'évolutions envisagées au niveau du secteur du parc d'activités de Pontillault et du secteur Cocteau.



#### 4.4. Les migrations des actifs

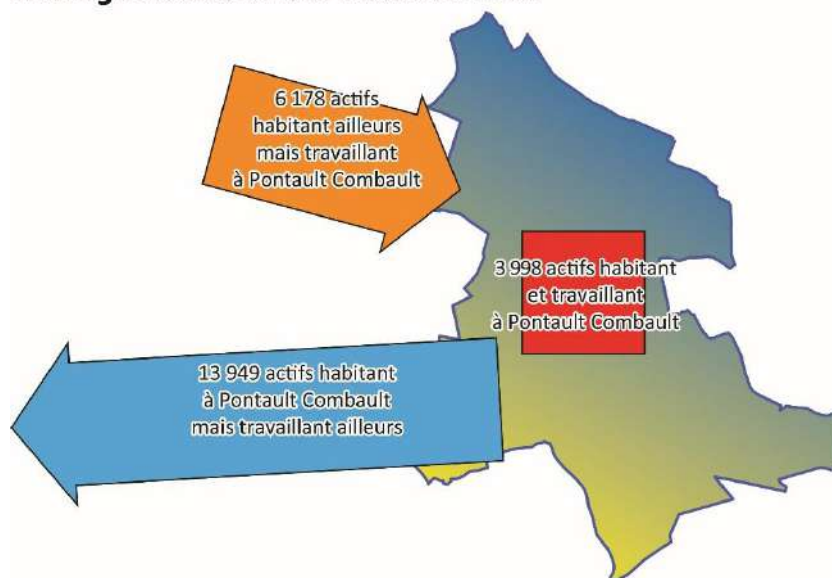
##### 4.4.1. Migrations domicile-travail

En 2012, l'Insee dénombrait 17 947 actifs occupés à Pontault-Combault pour 10 176 emplois sur la commune (fdmobpro 2012), soit 1 emploi pour 1,8 actifs.

Parmi ces actifs occupés, 3 998 ont un emploi sur la commune (22% des actifs de Pontault-Combault, 39% des emplois communaux).

78% des actifs de Pontault-Combault travaillent dans une autre commune (13 949 actifs sortants), alors que la commune draine dans le même temps 6 178 actifs venant de l'extérieur.

##### Les migrations domicile-travail en 2012



##### Bilan des actifs Entrants / Sortants en 2012

| Typologie                         | Nombre actifs | Part actifs commune | Part emplois        |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| 1 : Entrants                      | 6 178         | <i>non concerné</i> | 60,7%               |
| 2 : Résidents                     | 3 998         | 22,3%               | 39,3%               |
| 3 : Sortants                      | 13 949        | 77,7%               | <i>non concerné</i> |
| Actifs de la commune (2 + 3)      | 17 947        |                     |                     |
| Emplois de la commune (1+2)       | 10 176        |                     |                     |
| Taux d'emplois (Actifs / Emplois) | 1,76          |                     |                     |

source : extraction fdmobpro12

##### Provenance des entrants au département en 2012

| département d'habitation | Actifs entrants | Eff cumulés |
|--------------------------|-----------------|-------------|
| 77 Pontault Combault     | 3 998           | 39,3%       |
| 77 Autres                | 3 752           | 76,2%       |
| 94                       | 1 306           | 89,0%       |
| 93                       | 389             | 92,8%       |
| 91                       | 253             | 95,3%       |
| 75                       | 132             | 96,6%       |
| Autres                   | 346             | 100,0%      |
| <b>Total</b>             | <b>10 176</b>   |             |

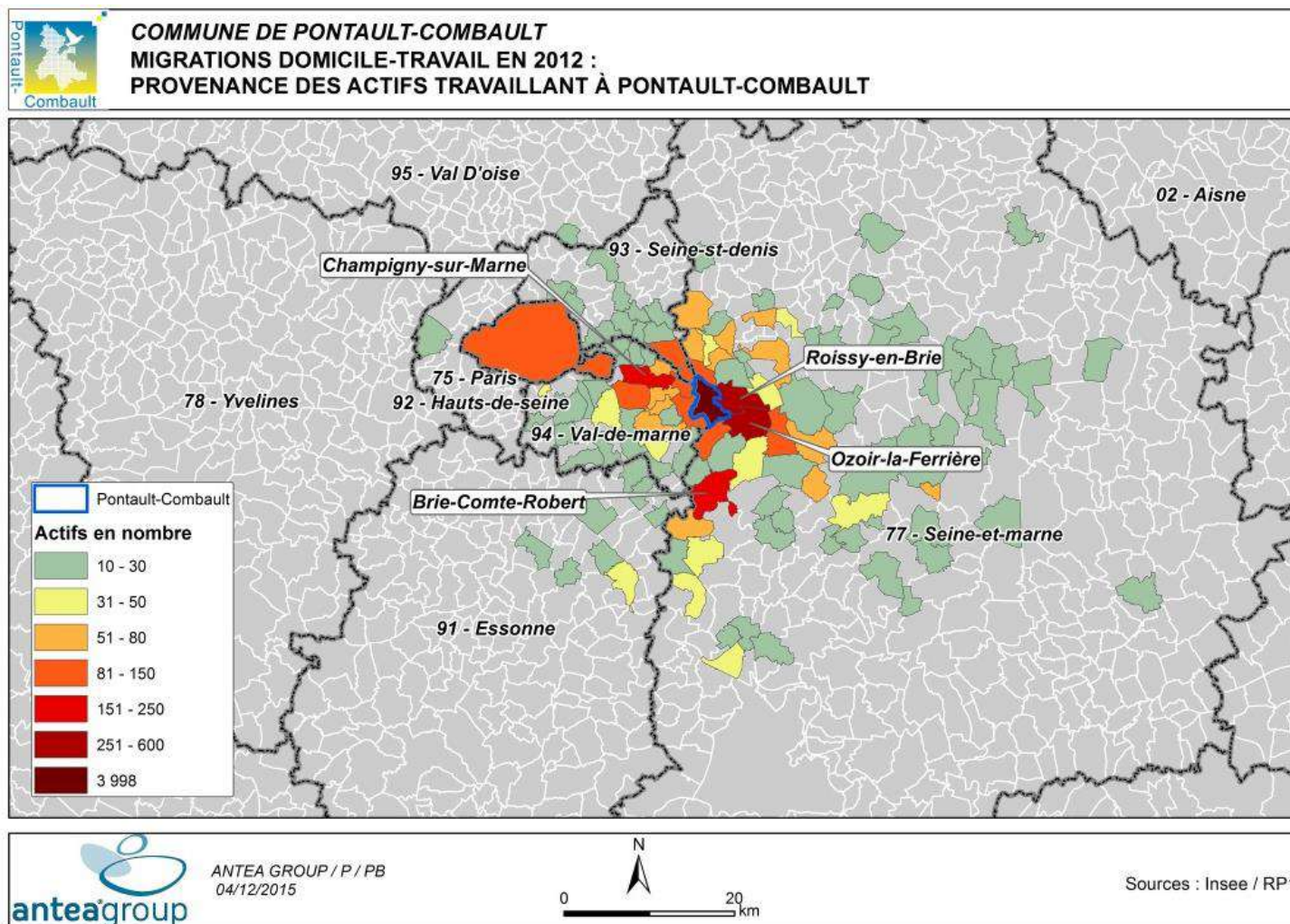
source : extraction fdmigpro11

##### Destination des sortants au département en 2012

| département de travail | Actifs entrants | Eff cumulés |
|------------------------|-----------------|-------------|
| 77 Pontault Combault   | 3 998           | 22,3%       |
| 94                     | 3 656           | 42,6%       |
| 77 Autres              | 3 644           | 62,9%       |
| 75                     | 3 429           | 82,1%       |
| 93                     | 1 542           | 90,6%       |
| 92                     | 841             | 95,3%       |
| Autres                 | 838             | 100,0%      |
| <b>Total</b>           | <b>17 947</b>   |             |

source : extraction fdmobpro12





Dans le détail, les actifs travaillant à Pontault-Combault viennent à 76% du département de Seine et Marne, dont 39% de Pontault-Combault et 37% du reste du département.

Les autres départements drainant des actifs vers Pontault-Combault sont en quasi-totalité des départements de région parisienne.

Les communes fournissant le plus d'actifs à Pontault-Combault sont Roissy-en-Brie (571 actifs, 5,6% des actifs travaillant à Pontault-Combault), Ozoir-la-Ferrière (384 actifs, 3,8% des actifs travaillant à Pontault-Combault).

**Provenance des entrants à la commune en 2012**

| Département d'habitation | Commune d'habitation |                        | Actifs entrants | Eff cumulés |
|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| 77                       | 77373                | Pontault-Combault      | 3 998           | 39,3%       |
| 77                       | 77390                | Roissy-en-Brie         | 571             | 44,9%       |
| 77                       | 77350                | Ozoir-la-Ferrière      | 384             | 48,7%       |
| 94                       | 94017                | Champigny-sur-Marne    | 213             | 50,8%       |
| 77                       | 77053                | Brie-Comte-Robert      | 154             | 52,3%       |
| 75                       | 75056                | Paris                  | 132             | 53,6%       |
| 93                       | 93051                | Noisy-le-Grand         | 130             | 54,9%       |
| 77                       | 77215                | Gretz-Armainvilliers   | 126             | 56,1%       |
| 94                       | 94059                | Le Plessis-Trévisé     | 119             | 57,3%       |
| 94                       | 94060                | La Queue-en-Brie       | 117             | 58,4%       |
| 77                       | 77169                | Émerainville           | 113             | 59,5%       |
| 77                       | 77249                | Lésigny                | 84              | 60,3%       |
| 94                       | 94068                | Saint-Maur-des-Fossés  | 82              | 61,2%       |
| 77                       | 77468                | Torcy                  | 79              | 61,9%       |
| 94                       | 94071                | Sucy-en-Brie           | 75              | 62,7%       |
| 77                       | 77058                | Bussy-Saint-Georges    | 73              | 63,4%       |
| 94                       | 94019                | Chennevières-sur-Marne | 71              | 64,1%       |
| 77                       | 77470                | Tournan-en-Brie        | 70              | 64,8%       |
| 94                       | 94055                | Ormesson-sur-Marne     | 68              | 65,4%       |
| 77                       | 77083                | Champs-sur-Marne       | 65              | 66,1%       |
| 77                       | 77122                | Combs-la-Ville         | 62              | 66,7%       |
| 94                       | 94079                | Villiers-sur-Marne     | 60              | 67,3%       |
| 77                       | 77258                | Lognes                 | 59              | 67,9%       |
| 77                       | 77254                | Liverdy-en-Brie        | 58              | 68,4%       |
| 77                       | 77108                | Chelles                | 52              | 68,9%       |
| 77                       | 77243                | Lagny-sur-Marne        | 51              | 69,4%       |
| 77                       | 77393                | Rozay-en-Brie          | 51              | 69,9%       |
| Autres communes          |                      |                        | 3 058           | 100,0%      |
| Total                    |                      |                        | 10 176          |             |

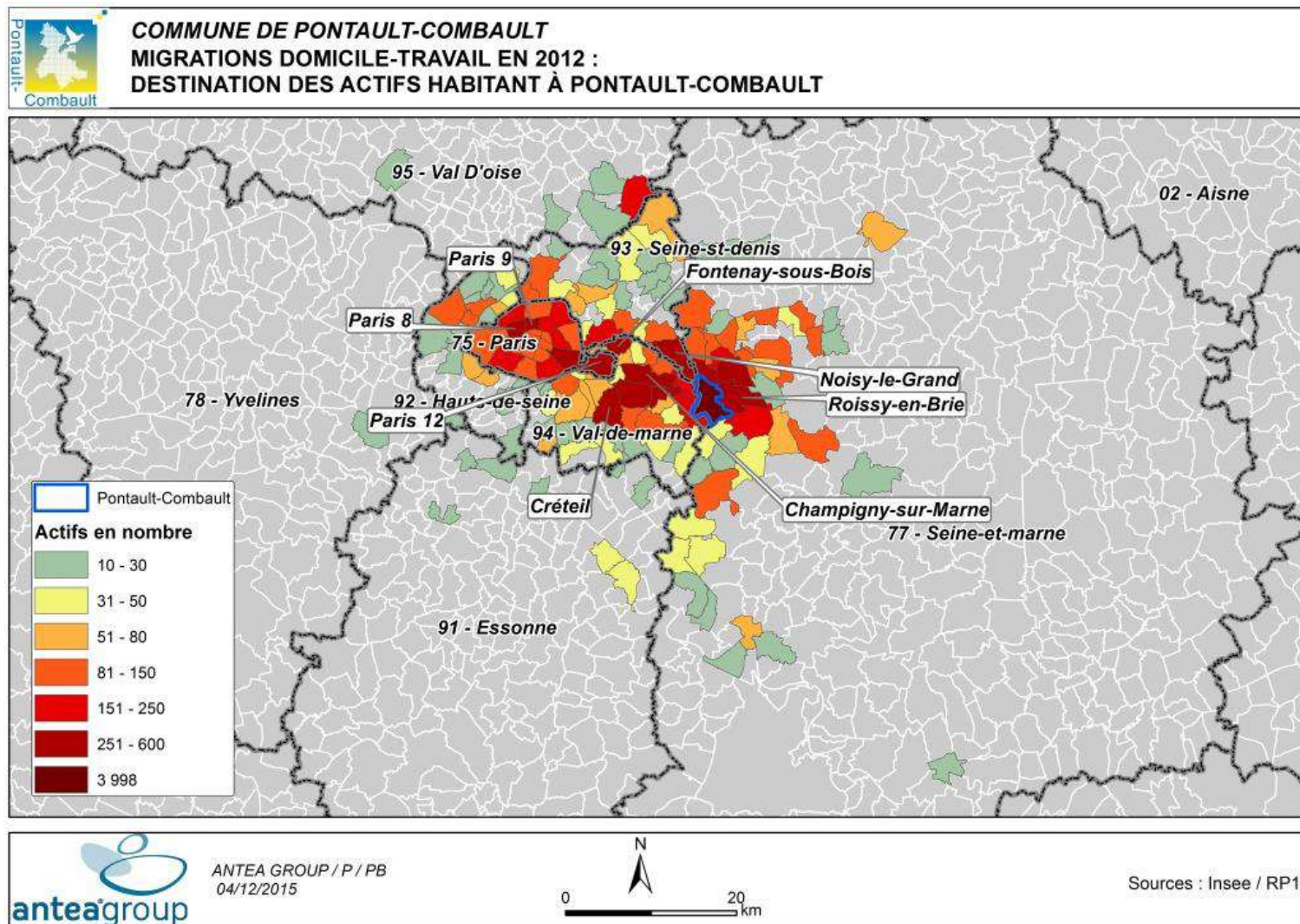
source : extraction fdmobpro12

**Destination des sortants à la commune en 2012**

| Département de travail | Commune de travail |                          | Actifs entrants | Eff cumulés |
|------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|-------------|
| 77                     | 77373              | Pontault-Combault        | 3 998           | 22,3%       |
| 93                     | 93051              | Noisy-le-Grand           | 440             | 24,7%       |
| 94                     | 94028              | Créteil                  | 408             | 27,0%       |
| 75                     | 75112              | Paris 12e Arrondissement | 393             | 29,2%       |
| 94                     | 94017              | Champigny-sur-Marne      | 377             | 31,3%       |
| 75                     | 75108              | Paris 8e Arrondissement  | 322             | 33,1%       |
| 77                     | 77390              | Roissy-en-Brie           | 315             | 34,8%       |
| 75                     | 75109              | Paris 9e Arrondissement  | 306             | 36,5%       |
| 94                     | 94033              | Fontenay-sous-Bois       | 302             | 38,2%       |
| 77                     | 77169              | Émerainville             | 283             | 39,8%       |
| 94                     | 94068              | Saint-Maur-des-Fossés    | 283             | 41,4%       |
| 77                     | 77146              | Croissy-Beaubourg        | 272             | 42,9%       |
| 94                     | 94019              | Chennevières-sur-Marne   | 252             | 44,3%       |
| 94                     | 94060              | La Queue-en-Brie         | 219             | 45,5%       |
| 94                     | 94059              | Le Plessis-Trévisé       | 216             | 46,7%       |
| 77                     | 77350              | Ozoir-la-Ferrière        | 214             | 47,9%       |
| 75                     | 75113              | Paris 13e Arrondissement | 211             | 49,1%       |
| 75                     | 75115              | Paris 15e Arrondissement | 208             | 50,2%       |
| 75                     | 75110              | Paris 10e Arrondissement | 207             | 51,4%       |
| 77                     | 77258              | Lognes                   | 200             | 52,5%       |
| 75                     | 75119              | Paris 19e Arrondissement | 187             | 53,6%       |
| 75                     | 75111              | Paris 11e Arrondissement | 177             | 54,5%       |
| 95                     | 95527              | Roissy-en-France         | 167             | 55,5%       |
| 75                     | 75117              | Paris 17e Arrondissement | 165             | 56,4%       |
| 93                     | 93048              | Montreuil                | 155             | 57,3%       |
| 75                     | 75114              | Paris 14e Arrondissement | 148             | 58,1%       |
| 77                     | 77083              | Champs-sur-Marne         | 148             | 58,9%       |
| Autres communes        |                    |                          | 7 377           | 100,0%      |
| Total                  |                    |                          | 17 947          |             |

source : extraction fdmobpro12





Dans le détail, les actifs habitant à Pontault-Combault vont travailler à 43% dans le département de Seine et Marne, dont 22% à Pontault-Combault et 20% dans le reste du département.

Le Val-de-Marne est le second département le plus attractif pour les actifs habitant la commune : 3 656 actifs vont y travailler (20% des actifs de la commune, suivi par Paris (19%), puis la Seine-Saint-Denis (9%).

Les communes les plus attractives pour les actifs de la commune sont, outre Pontault-Combault, Noisy-le-Grand (440 actifs, 2,5% des actifs communaux), Créteil, le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, Champigny-sur-Marne.

### Catégories socio-professionnelles et activités

Les catégories socio-professionnelles dominantes dans l'ensemble des groupes sont les catégories employés et professions intermédiaires.

Une répartition en pourcentage très égale pour les différents groupes, avec une dominance marquée pour le commerce, transports et services (58% pour les sortants et entrants, 47% pour les résidents).

#### Catégorie socioprofessionnelle des actifs Entrants / Sortants en 2012

| Typologie     | Nombre actifs | CS1  | CS2  | CS3   | CS4   | CS5   | CS6   |
|---------------|---------------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| 1 : Entrants  | 6 178         | 3    | 316  | 883   | 1 705 | 1 990 | 1 280 |
| 2 : Résidents | 3 998         | -    | 339  | 374   | 880   | 1 664 | 741   |
| 3 : Sortants  | 13 949        | 3    | 523  | 2 580 | 4 323 | 3 827 | 2 693 |
| 1 : Entrants  | 6 178         | 0,0% | 5,1% | 14,3% | 27,6% | 32,2% | 20,7% |
| 2 : Résidents | 3 998         | 0,0% | 8,5% | 9,4%  | 22,0% | 41,6% | 18,5% |
| 3 : Sortants  | 13 949        | 0,0% | 3,8% | 18,5% | 31,0% | 27,4% | 19,3% |
| Global        | 24 125        | 0,0% | 4,9% | 15,9% | 28,6% | 31,0% | 19,5% |

source : extraction fdmobpro12

#### Activités des actifs Entrants / Sortants en 2012

| Typologie     | Nombre actifs | AZ : Agriculture, sylviculture et pêche | BE : Industrie manufacturière, industries extractives et autres | FZ : Construction | GU : Commerce, transports et services divers | OQ : Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale |
|---------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1 : Entrants  | 6 178         | 5                                       | 462                                                             | 499               | 3 616                                        | 1 596                                                                       |
| 2 : Résidents | 3 998         | 3                                       | 232                                                             | 462               | 1 896                                        | 1 404                                                                       |
| 3 : Sortants  | 13 949        | 7                                       | 1 305                                                           | 1 152             | 8 172                                        | 3 312                                                                       |
| 1 : Entrants  | 6 178         | 0,1%                                    | 7,5%                                                            | 8,1%              | 58,5%                                        | 25,8%                                                                       |
| 2 : Résidents | 3 998         | 0,1%                                    | 5,8%                                                            | 11,6%             | 47,4%                                        | 35,1%                                                                       |
| 3 : Sortants  | 13 949        | 0,0%                                    | 9,4%                                                            | 8,3%              | 58,6%                                        | 23,7%                                                                       |
| Global        | 24 125        | 0,1%                                    | 8,3%                                                            | 8,8%              | 56,7%                                        | 26,2%                                                                       |



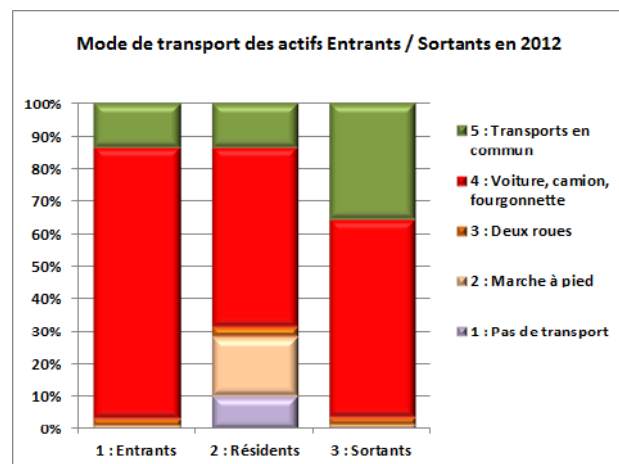
## Modes de transports

Le transport individuel est privilégié avec un usage par 65.5% des habitants, suivi par les transports en commun à 26.3%.

Dans le détail en proportion les entrants utilisent à 83% les transports individuels, tandis que les sortants utilisent à 60% les transports individuels et à 36% les transports en commun.

| Typologie     | Nombre actifs | 1 : Pas de transport | 2 : Marche à pied | 3 : Deux roues | 4 : Voiture, camion, fourgonnette | 5 : Transports en commun |
|---------------|---------------|----------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1 : Entrants  | 6 178         | 26                   | 30                | 144            | 5 148                             | 830                      |
| 2 : Résidents | 3 998         | 404                  | 724               | 134            | 2 195                             | 541                      |
| 3 : Sortants  | 13 949        | 51                   | 142               | 342            | 8 452                             | 4 963                    |
| 1 : Entrants  | 6 178         | 0,4%                 | 0,5%              | 2,3%           | 83,3%                             | 13,4%                    |
| 2 : Résidents | 3 998         | 10,1%                | 18,1%             | 3,4%           | 54,9%                             | 13,5%                    |
| 3 : Sortants  | 13 949        | 0,4%                 | 1,0%              | 2,5%           | 60,6%                             | 35,6%                    |
| Global        | 24 125        | 2,0%                 | 3,7%              | 2,6%           | 65,5%                             | 26,3%                    |

source : extraction fdmobpro12



### A retenir :

- Des migrations domicile-travail importantes : 14 000 actifs habitant la commune travaillent ailleurs, 5 200 actifs habitant ailleurs travaillent dans la commune.
- Des destinations prioritaires vers la Seine et Marne, le Val de Marne et Paris, une provenance prioritaire avec des actifs provenant de Seine et Marne.
- Des migrations concernant en premier lieu les employés du secteur du commerce.
- Des déplacements essentiellement effectués à l'aide de véhicules individuels, exception faite pour les actifs sortants, qui utilisent pour plus d'un tiers les transports en commun.

### ***Emploi et tissu économique enjeux***

- *Maintenir la dynamique économique des pôles de centralité en développant l'offre de service et de commerce de proximité*
- *Développer l'accessibilité à la fibre pour favoriser le télétravail et diminuer les déplacements des actifs*
- *Fixer les objectifs de programmation pour l'évolution de la RD 604*
- *Mettre en œuvre les orientations de l'Agglomération pour l'extension du secteur de Pontillault*
- *Approfondir les études pour les scénarii d'évolution du secteur Cocteau*

## 5 - TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 5.1. La mobilité au regard des documents supra-communaux

#### 5.1.1. Le Schéma de Développement de la Région Ile-de-France

##### 5.1.1.1. Les enjeux territoriaux identifiés

La ville de Pontault-Combault n'est pas pointée comme pôle de centralité. Néanmoins elle s'inscrit à la croisée de deux territoires d'intérêt métropolitain : La Vallée de la Marne et Melun/Val-de-Seine/Sénart. Ces deux territoires interrogent le développement des mobilités en lien avec leur potentiel d'urbanisation. L'un par la présence de polarités émergentes (Haut-Val-de-Marne, Brie Francilienne, Pays de Meaux), l'autre par sa capacité d'extension du fait d'une position entre centralité et espace rural, que les transports en commun permettront de canaliser pour préserver les terres agricoles.

Des grands enjeux de développement sont définis sur ces deux territoires dont la dynamique rayonnera autour de Pontault-Combault :

- Faciliter les mobilités internes : amélioration des liaisons nord-sud et trafic sur l'A4 et l'A86 fluidifié avec le métro du Grand Paris Express
- Développer l'intensification et la polarisation autour d'une meilleure accessibilité des territoires (Carré Sénart, pôle gare de Melun, option d'une gare TGV à Lieusaint, aéroport de Villaroche, La Brie Centrale)

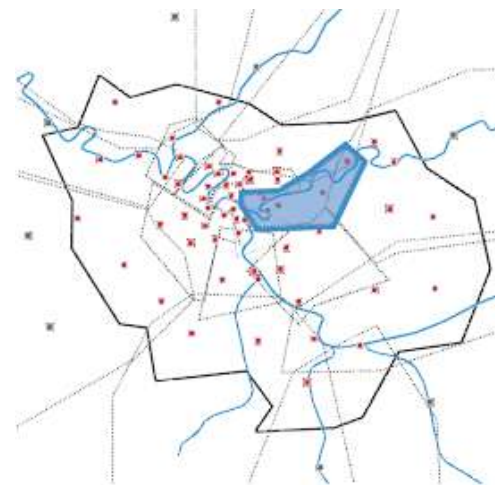


Figure 6 Territoire d'intérêt métropolitain Vallée de la Marne, SDRIF 2013

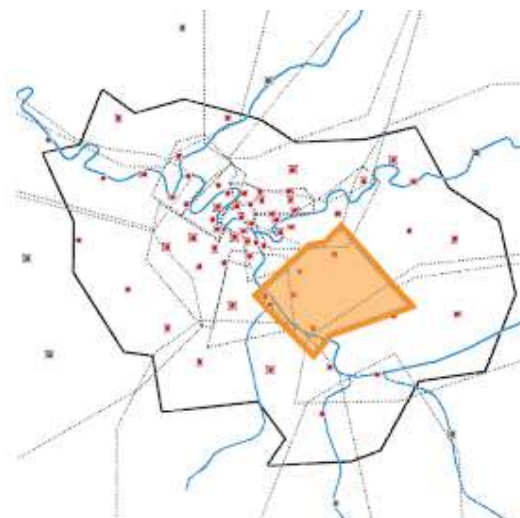


Figure 7 Territoire d'intérêt métropolitain Melun/Val-de-Seine/Sénart, SDRIF 2013

### 5.1.1.2. Le développement des transports à l'échelle de la commune

Plus spécifiquement, le SDRIF spatialise plusieurs éléments de projets sur le territoire :

- La gare de RER Emerainville/Pontault-Combault, identifiée comme site multimodal d'enjeux métropolitains
- La Francilienne, inscrite comme axe de liaison d'échelle métropolitaine, entre l'A4 au Nord, et Melun au Sud qui constitue un pôle de centralité à conforter

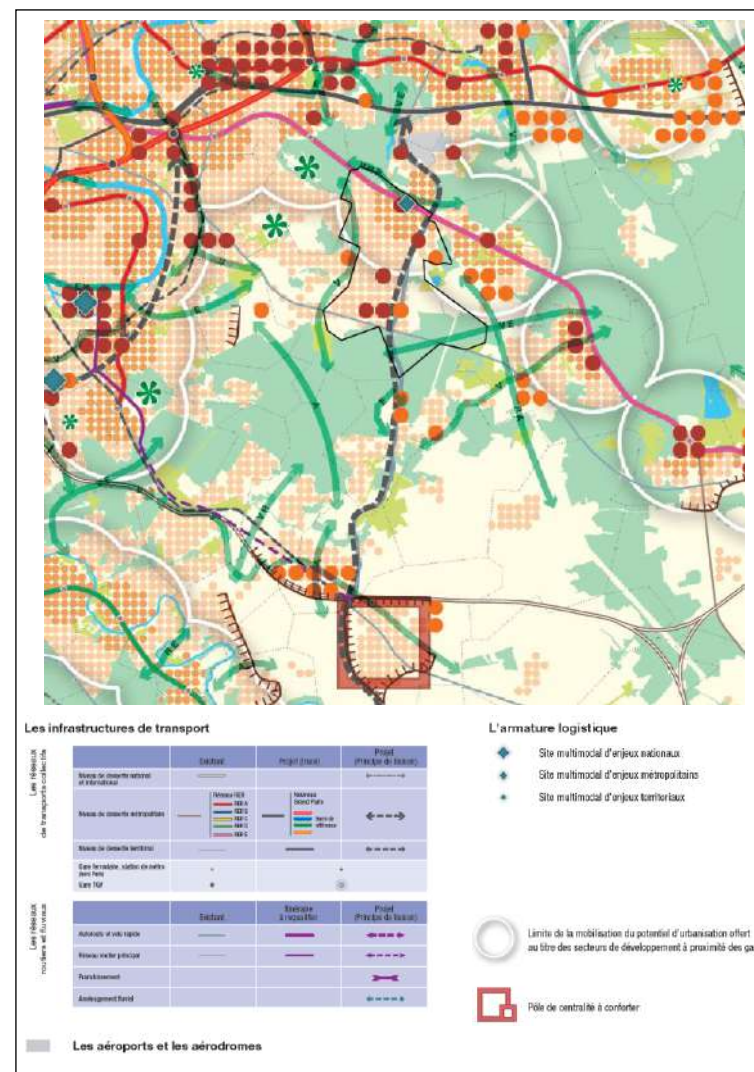


Figure 8 Extrait Pontault-Combault, Carte de destination générale des différentes parties du territoire, SDRIF 2013



## 5.1.2. Le Plan de déplacement urbain Ile-de-France

### 5.1.2.1. Les objectifs et défis du PDUIF

Le PDUIF fixe 3 objectifs :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche, vélo, etc) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, **neuf défis** sont à relever :

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

### 5.1.2.2. Les objectifs et orientations sur le territoire de Pontault-Combauld

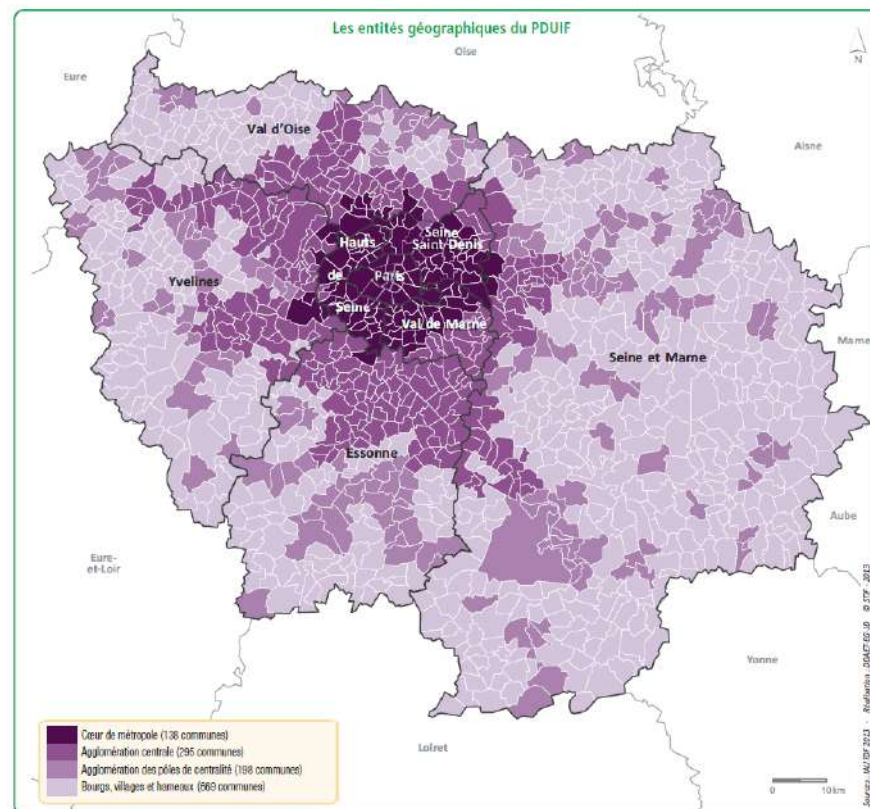


Figure 9 Entités géographiques, PDUIF 2014

La commune de Pontault-Combault est localisée aux portes des communes de cœur de métropole. Classée en agglomération centrale, elle doit répondre à plusieurs objectifs de développement sur son territoire: accueillir un métro modernisé et étendu et améliorer l'offre de transport ferroviaire, encourager la pratique du covoiturage et l'autopartage, rendre la voirie accessible. De façon plus large elle doit faciliter l'achat de titre de transport et l'usage occasionnel, favoriser l'information sur les pratiques modales et permettre le développement de nouveaux véhicules.

Le PDUIF identifie les supports d'enjeux sur le territoire :

- La gare d'Emerainville/Pontault-Combault, pôle de desserte des cœurs de territoires, c'est-à-dire des « zones denses au cœur des centralités urbaines » (les volumes de déplacements doivent représenter au moins 75% des voyageurs avec un trafic voyageurs supérieur à 2 500 personnes/jours) Le développement de la multimodalité doit par conséquent être questionné sur ce pôle gare. Le volume actuel est de 78,2ù pour les modes alternatifs, pour un nombre de voyageurs évalué à 44400/jours
- La Francilienne (RN104) qui traverse la commune, classée axe à caractère magistral
- Des voies cyclables qui s'inscrivent dans un réseau à caractère régional, composées de tronçons existants et projetés

Le PLU doit prendre en compte les données inscrites au PDUIF relatives aux transports en commun, au stationnement vélo et voiture, à la densification autour des gares, à la proximité entre transports et logements, emplois, équipements.

Typologie des pôles d'échanges multimodaux en 2010

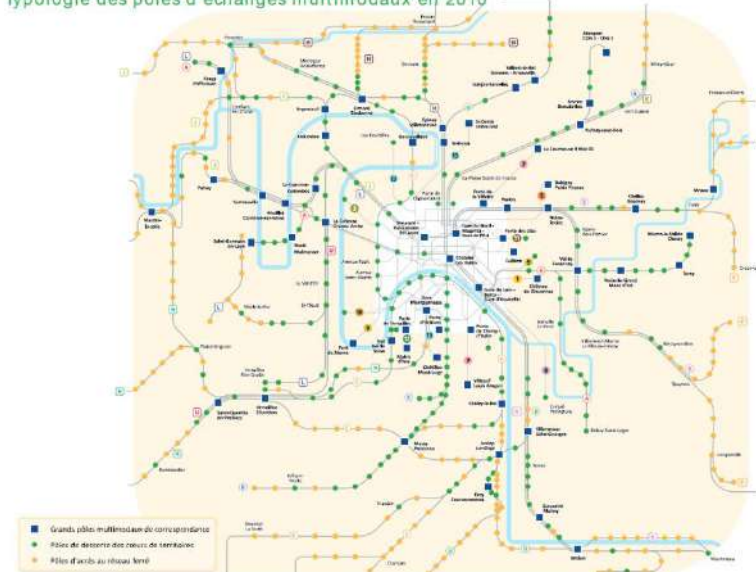


Figure 10 Pôles d'échanges multimodaux, PDUIF 2014

Le réseau cyclable structurant en Seine-et-Marne en 2020

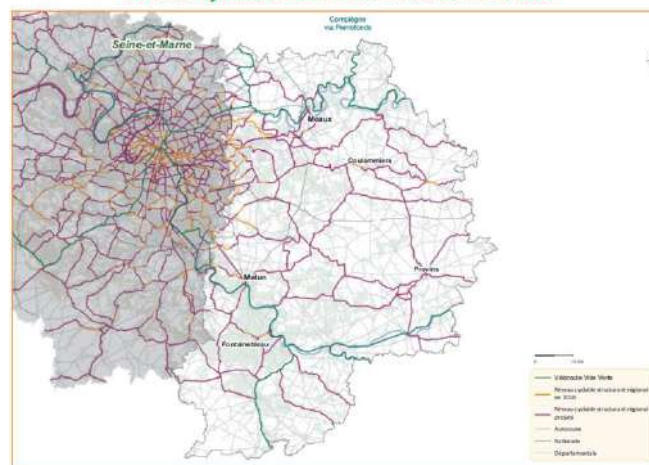


Figure 11 Pistes cyclables, PDUIF 2014



## 5.2. La Connexion de la commune au grand territoire : une desserte déséquilibrée entre réseau routier et transports en commun

### 5.2.1. Un territoire traversé par la Francilienne, lui offrant un accès privilégié

Située à 22km à l'est de Paris, cette commune de grande couronne parisienne est traversée par la Francilienne (RN 104), assurant au territoire une bonne desserte. Au nord elle permet l'accès à l'aéroport Charles-de-Gaulle, et assure une connexion avec l'A4, axe structurant de la ville nouvelle Marne-la-Vallée qui effectue la liaison Paris-Reims-Strasbourg.

Au sud la Francilienne rejoint Melun. Elle coupe sur le territoire communal l'axe est-ouest de la RD 604 qui assure une liaison vers l'A86 au sud de Paris et vers Nancy à l'est.

### 5.2.2. Une desserte via le réseau de transport en commun francilien vouée à évoluer

Le nord de la commune bénéficie d'un accès à une ligne de transport permettant des déplacements vers Paris et l'Ile-de-France, avec la Gare de RER E Emerainville/Pontault-Combault qui effectue la liaison Paris-St-Lazare-Tournan.

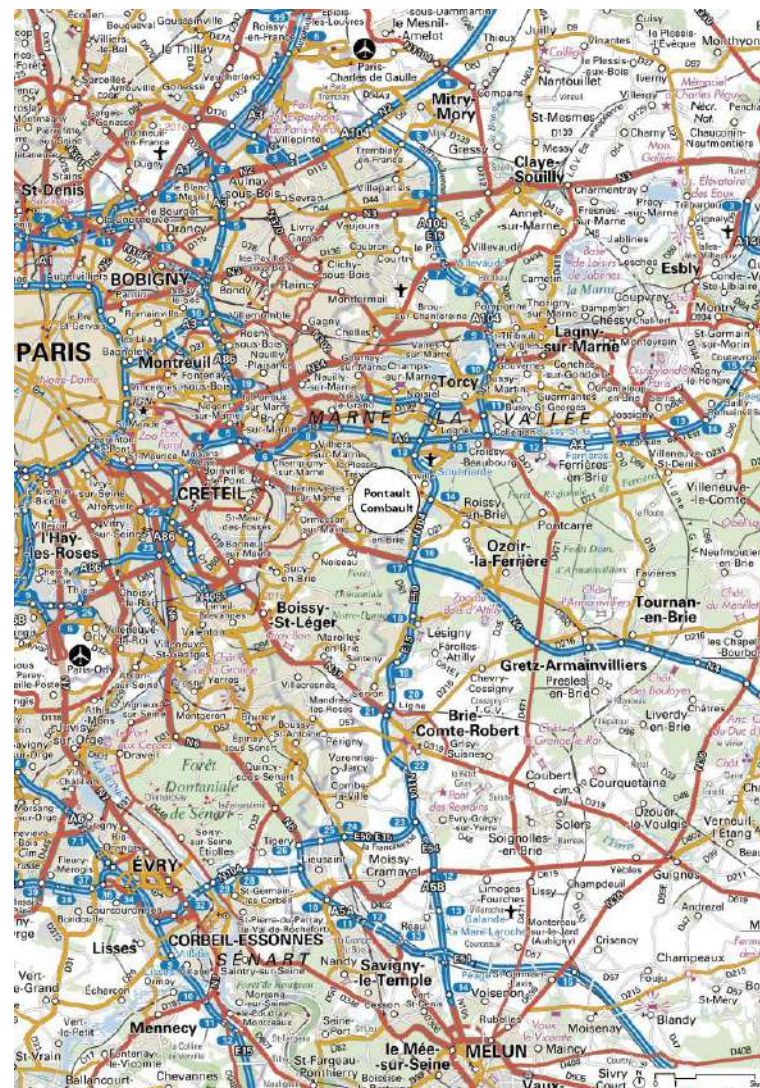


Figure 12 Pontault-Combault dans la région Ile-de-France, Source: Geoportail, AnteaGroup

Si elle n'est pas directement concernée par une gare du Grand Paris la ville de Pontault-Combault bénéficiera d'un meilleur maillage avec la grande et petite couronne grâce à la connexion du RER E à la ligne 15 du Grand Paris, via la future gare « Brie-Villiers-Champigny ». Ce projet d'amélioration à l'est du réseau, notamment sur la branche Tournan-en-Brie, prévoit un niveau de service en gare de Pontault-Combault équivalent à celui proposé actuellement à Villiers-sur-Marne.

Le projet Eole, de développement du RER E vers l'ouest, devrait entraîner une amélioration de la fréquence des trains, facilitant les déplacements vers les territoires voisins. Il permettra notamment une connexion directe avec Porte Maillot, La Défense ou Nanterre, trois pôles générateurs de flux.

Par sa position stratégique en petite couronne et grâce à une bonne accessibilité en transports en commun et via le réseau routier, la commune de Pontault-Combault constitue un territoire propice à l'accueil de nouveaux habitants.

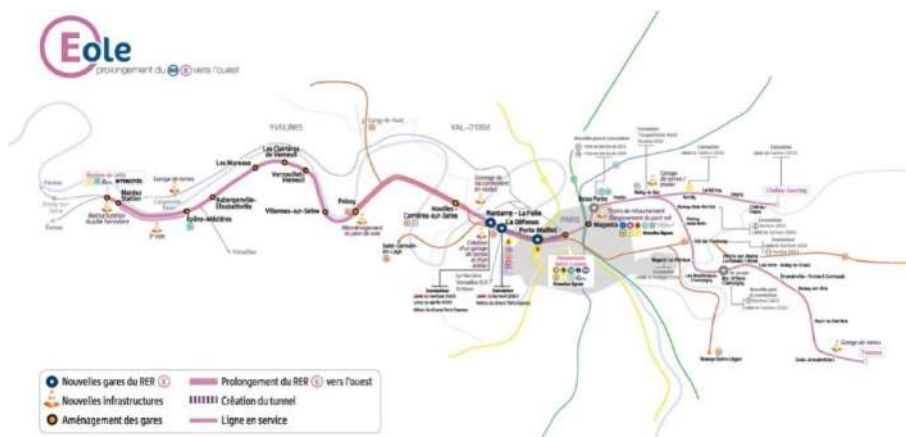


Figure 13 Prolongement de la ligne E, Source: [www.transilien.com](http://www.transilien.com)

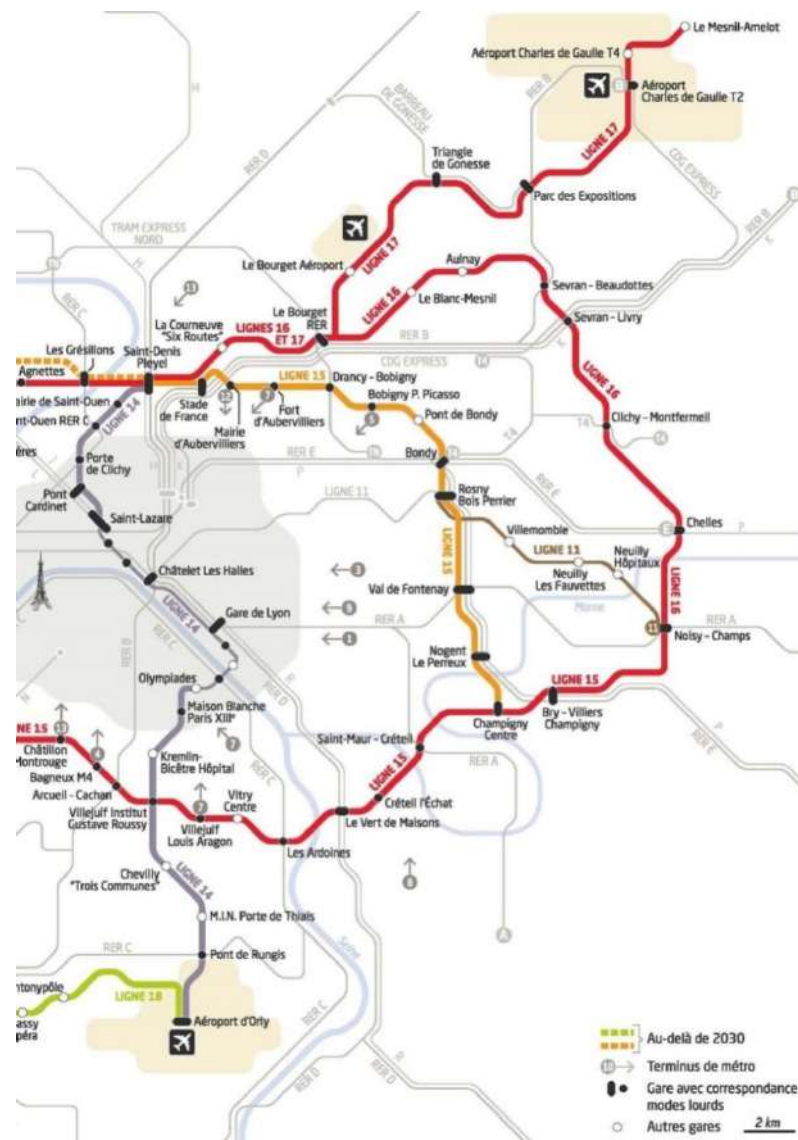


Figure 14 Grand Paris Express, Source: Société du Grand Paris

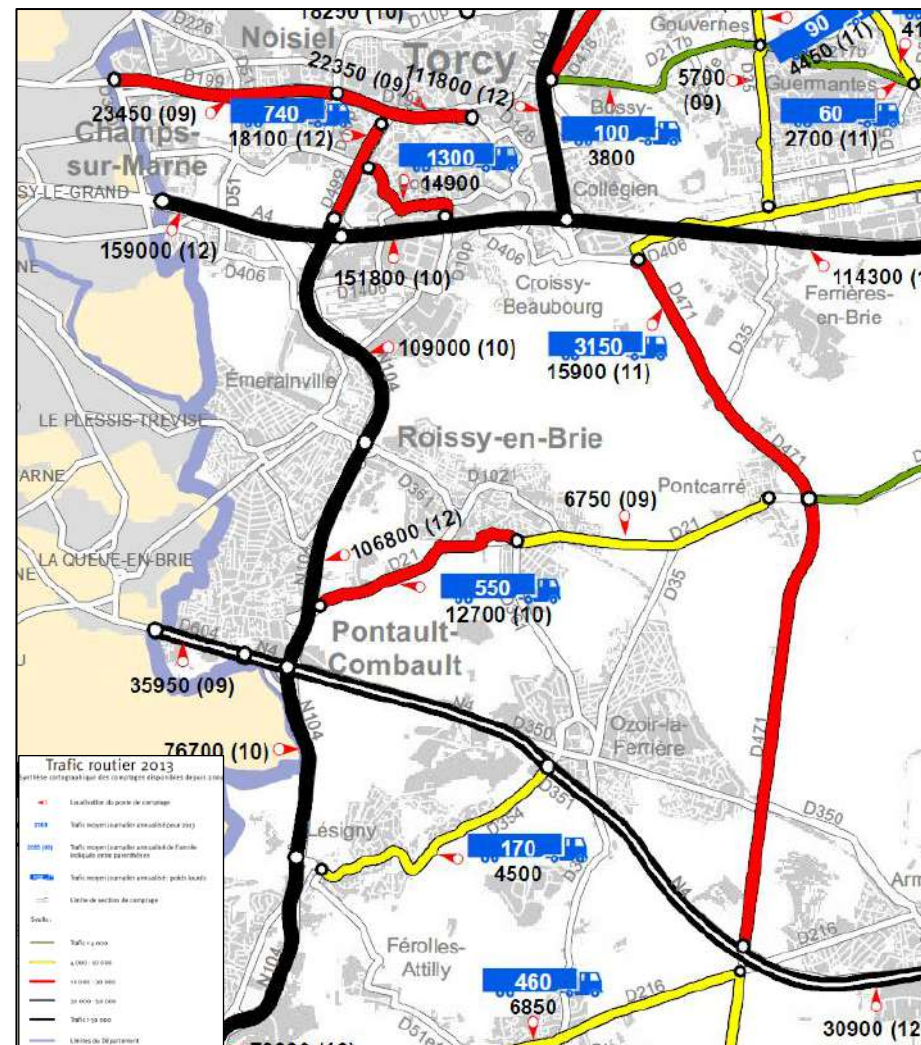


### 5.3. Une commune fortement impactée par les déplacements

### 5.3.1. Deux voies majeures qui se positionnent autant en liaisons qu'en rupture

La commune est scindée par trois voies principales dont deux qui marquent fortement le territoire :

- L'axe majeur de la **Francilienne (RN104)** qui comptabilise un trafic de plus de 100 000 véhicules/jour. Cette axe important à fortement contraint le développement de la commune, entraînant une moitié Sud urbanisée, et une moitié Est plus morcelée. 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.
- Un axe Est-Ouest au sud de la commune constitué par la **RD 604 et la RN4** qui supporte des échanges importants entre Paris et la Seine-et-Marne. Cet axe est classé voie à grande circulation à l'Ouest de la Francilienne et voie express à l'Est.  
En direction de Paris et de l'A86, cette 2x2 voies, crée une rupture qui entraîne un développement urbain varié. Elle assure pour l'urbanisation Nord de la commune un rôle de desserte, tandis qu'elle permet l'accès aux centres commerciaux qui la longe au Sud. Elle est également axe de passage pour la connexion d'Est en Ouest et avec la Francilienne.



**Figure 15 Trafic routier 2013, Source: Département Seine-et-Marne**

- Deux routes départementales la **RD21** et la **RD 631**, qui ont peu de contact avec la tache urbaine mais relient la commune à Roissy-en-Brie et constituent des voies de délestage en cas de saturation de la Francilienne.

La **RD21**, à l'est du territoire, constitue un point d'entrée majeur, rattachant les communes de la frange Est à la Francilienne. Elle dessert également la piscine du Nautil.

La **RD 631** dessert les zones d'activités du nord de la commune notamment les ZAC des Arpents et de Pontillault.

Ces axes principalement dédiés au transit souffrent d'un manque d'intégration à l'environnement de la commune. Ainsi on observe une rupture d'échelle entre les voies de transit et les voies de desserte locale.

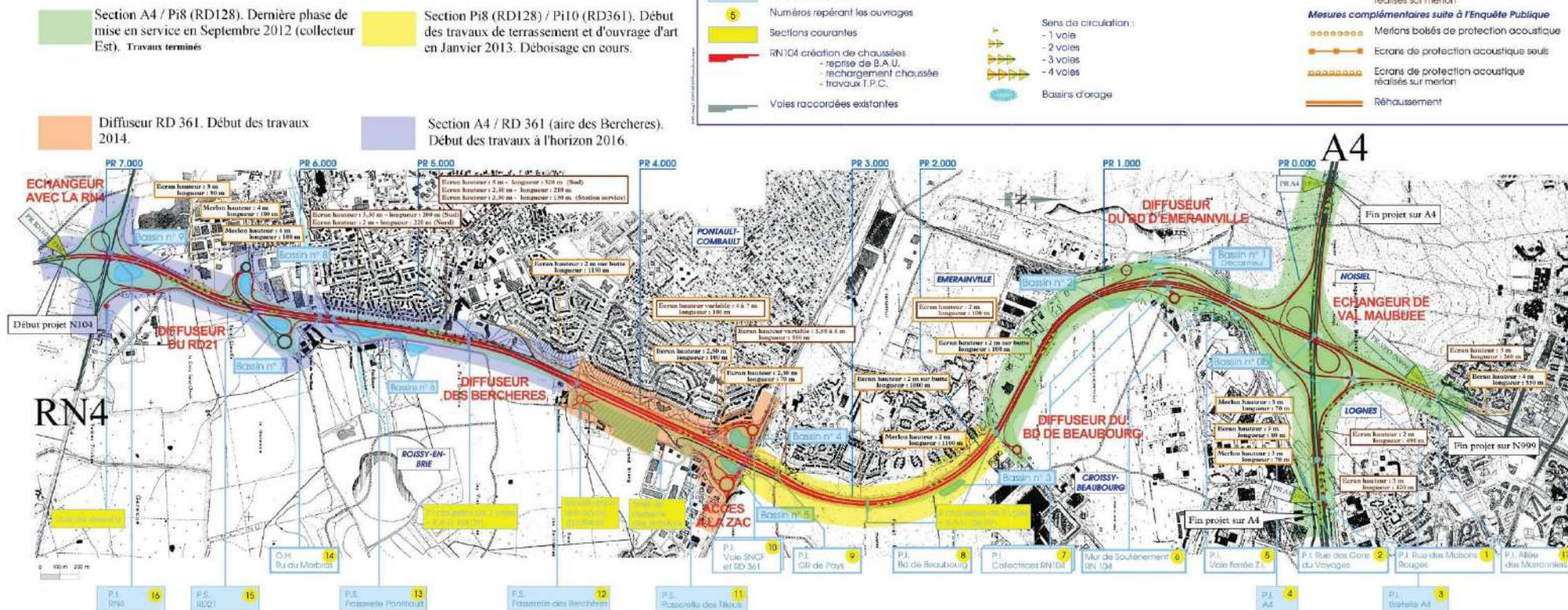
La commune est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) d'élargissement de la Francilienne. Cet élargissement va entraîner une refonte de l'ensemble de l'échangeur Nord en sortie et entrée de Francilienne.



## PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

### Elargissement de la francilienne N104 entre A4 et RN4

Dates non actualisées données à titre indicatif



D'après la Communauté d'Agglomération Paris -Vallée de la Marne, le calendrier des travaux aujourd'hui est :

- Pour le code couleur "orange" concernant le diffuseur de la RD361 (sortie 14 à sortie 15), la fin des travaux est prévue pour le 1er trimestre 2018.
- Pour le code couleur "violet clair" concernant la section A4/RD361 (Aire des Berchères), le début des travaux est prévu pour le 2ème trimestre 2018.
- Pas de date précise d'achèvement des travaux d'élargissement de la Francilienne sur ce secteur.

### **5.3.2. Un réseau secondaire morcelé**

#### **5.3.2.1. Un réseau communal principal peu marqué**

Hormis les axes routiers structurants, qui positionnent Pontault-Combault à l'échelle du territoire, les voies qui traversent la ville sont peu hiérarchisées. Elles s'organisent autour des deux pôles que constituent la gare de RER Emerainville/Pontault-Combault au Nord, et le vieux Pontault plus au Sud. Les voies forment un maillage rayonnant depuis la gare en direction des communes alentours et des axes majeurs (Le Plessis-Trévisé, La Queue-en-Brie, Roissy-en-Brie, le vieux Pontault, la Francilienne). 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 Trévisé. 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
- La rue Charles Rouxel
- la rue du Duc de Dantzig
- l'avenue Caminha
- la rue de l'Orme au charron
- la rue des Tilleuls

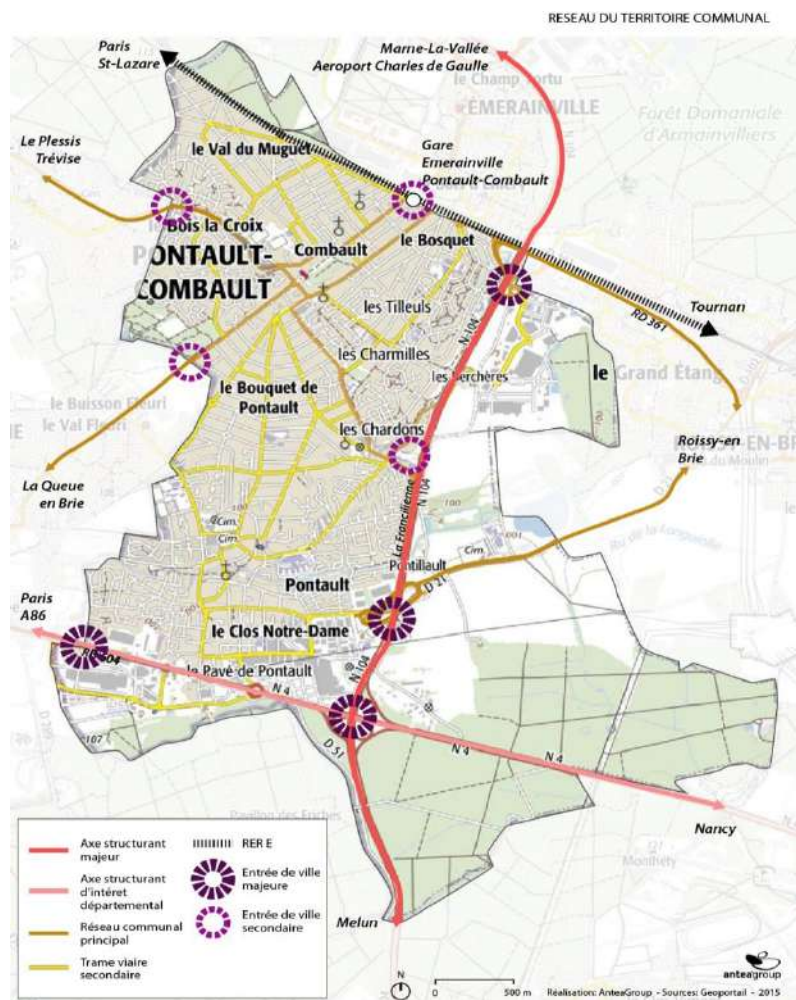
Bien que ces axes se démarquent par leur rôle fonctionnel et structurant à l'échelle de la commune, leur gabarit les distingue peu des autres voies.

#### **5.3.2.2. Une trame viaire secondaire hétérogène**

La trame viaire secondaire forme un ensemble plus ou moins régulier selon les quartiers, qui entremêle réseaux de voies parallèles ou réseau en boucles et cul-de-sac. Cet ensemble s'articule d'un quartier à l'autre sans réelle transition avec des voies structurantes. Une hiérarchie des voies apparaît plus clairement à l'intérieur des quartiers avec une meilleure distinction des voies de desserte, voies locales et voies piétonnes.

Ce manque de hiérarchisation dans la trame viaire est liée à la construction progressive de la commune d'origine rurale, ainsi que de la réunion de plusieurs hameaux, auquel s'est superposé un développement urbain en rupture, constitué d'axes d'infrastructures lourdes et d'opérations urbaines autonomes.





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

### 5.3.3. Des entrées de ville qui manquent de lisibilité

L'accès à la commune est facilité par des entrées de ville réparties de façon homogène sur les limites du territoire. Elles présentent toutefois des qualités inégales.

Les entrées de ville majeures :

- Au Nord, la zone intégrant la gare RER mais qui manque de lisibilité
- Au Sud, deux accès bien définis via la RD604 et la RN4
- A l'Ouest, l'avenue Jacques Heuclin, dans l'axe de la mairie
- A l'Est, les sorties 15 et 16 de la Francilienne, transitant via des zones d'activités et qui ne valorisent pas le territoire

Des entrées de ville secondaires :

- Au Sud sur la RD604 et RN4 : la rue du Bois Notre-Dame desservie par un rond-point mais avec une rupture d'échelle. La rue des Hantes permet également un accès au sud du territoire, mais cet accès est réservé aux riverains
- A l'Ouest, la Rue des Pendants de la Queue-en-Brie et l'avenue du Buisson Fleuri

Des entrées de ville piétonnes :

- La passerelle des Berchères qui traverse la Francilienne, et un accès plus au sud en longeant le Morbras
- Sur la RD604, l'impasse terminant la rue Lucien Brunet n'est pas connectée à la RD 604
- Au nord-ouest, l'avenue Caminha en direction du Plessis-Trévisse via une série de chemins ruraux aménagés.

Bien qu'une hiérarchie apparaisse dans ces différents points d'accès, les potentialités de certaines ne sont pas exploitées, tandis que d'autres mériteraient d'être améliorées pour une meilleure inscription dans le tissu urbain et une meilleure lecture du territoire.

### **5.3.4. Analyse du stationnement et capacités de mutualisation**

#### **5.3.4.1. Un stationnement en voie d'amélioration**

Les parcs de stationnement public de la commune sont principalement localisés sur les secteurs de polarités : Abords de la gare, abords de la mairie et de son parc, quartier des Prés-Saint-Martin et ses abords, quartier du vieux Pontault. La plupart des parkings est dotée de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. De même, des places sur rues sont présentes sur les axes principaux.

Le tableau de synthèse ci-après ainsi que les plans de répartition des parkings communaux et des places pour personnes à mobilité réduite dressent le bilan de l'état du stationnement sur la commune.

On note une bonne adéquation entre la répartition des parkings, offrant plus de 1000 places, et la desserte des équipements principaux et lieux d'implantation de commerces et services.

Néanmoins, concernant le stationnement sur rue, il est constaté un manque d'emplacements en centre-ville et un stationnement anarchique sur les trottoirs. Le développement des lotissements issu du développement urbain de l'entre-deux guerres a généré un modèle de voies qui se trouvent aujourd'hui encombrées par un stationnement latéral

ou bilatéral. Par ailleurs la moyenne importante de voitures par ménages entraîne un encombrement des voiries.

Pour réguler le stationnement en ville et favoriser l'accès au commerce à travers une rotation des véhicules, la ville a mis en place un système de stationnement réglementé, non payant, dit « zone bleue ». Il autorise une durée de stationnement d'1h30 aux abords des commerces. Il s'applique en semaine de 9h à 17h30.

Un parking gratuit d'environ 300 places pour stationnement longue durée à proximité de la gare RER d'Emerainville/Pontault-Combault facilite l'accès à ce pôle.

Les difficultés de stationnement restent néanmoins présentes dans ce quartier. La ville, en partenariat avec le Stif, souhaite développer un projet de construction et d'exploitation d'un parking relais de 439 places, situé le long de la rue de l'Est, à proximité immédiate du pôle d'échanges.

Ce parking relais permettra aux usagers de prendre les transports en commun et aux habitants d'accéder aux commerces et au marché localisés autour du pôle gare.

La commune ne dispose pas de borne de rechargement pour véhicules électriques.

Enfin, concernant les deux-roues la commune offre 300 emplacements répartis dans la ville pour le stationnement des vélos, pour seulement 8 emplacements moto situés dans le secteur gare.

(La numérotation des parkings correspond aux plans ci-après)

| Stationnement                  | Nombre de places |                       |                       |                   |          | Equipements à proximité                                                  |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                | VL               | GIG-GIC Pk municipaux | GIG-GIC Voie publique | GIG-GIC Pk privés | Moto     |                                                                          |
| <b>Secteur Gare</b>            | <b>529</b>       | <b>8</b>              | <b>11</b>             | <b>/</b>          | <b>8</b> |                                                                          |
| PK 1                           | 272              | 3                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 2                           | 100              | 2                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 3                           | 58               |                       |                       |                   |          | Gare, marché, salle de sport, crèche, commerces, établissements de santé |
| PK 4                           | 11               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 5                           | 19               |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 6                           | 27               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 7                           | 24               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 27                          | 18               |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| Autre localisation sur secteur |                  |                       | 11                    | /                 | 8        |                                                                          |
| <b>Secteur Mairie</b>          | <b>324</b>       | <b>15</b>             | <b>5</b>              | <b>6</b>          | <b>/</b> |                                                                          |
| PK 8                           | 20               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 9                           | 16               |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 10                          | 28               | 2                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 11                          | 72               | 5                     |                       |                   |          | Mairie, Cinéma Apollo, Médiathèque, commerces et services                |
| PK 20                          | 38               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 21                          | 55               | 2                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 22                          | 19               | 2                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 28                          | 76               |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| Autre localisation sur secteur |                  | 2                     | 5                     | 6                 |          |                                                                          |
| <b>Secteur Vieux Pontault</b>  | <b>110</b>       | <b>4</b>              | <b>3</b>              | <b>/</b>          | <b>/</b> |                                                                          |
| PK 17                          | 25               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 18                          | 8                |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 19                          | 43               | 2                     |                       |                   |          | Etablissements scolaires, centre culturel les Passerelles                |
| PK 25                          | 9                |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 26                          | 10               |                       |                       |                   |          |                                                                          |
| PK 29                          | 15               | 1                     |                       |                   |          |                                                                          |
| Autre localisation sur secteur |                  |                       | 3                     |                   |          |                                                                          |

| Stationnement                               | Nombre de places |                       |                       |                   |          | Equipements à proximité                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | VL               | GIG-GIC Pk municipaux | GIG-GIC Voie publique | GIG-GIC Pk privés | Moto     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Secteur Près St-Martin</b>               | <b>27</b>        | <b>3</b>              | <b>3</b>              | <b>/</b>          | <b>/</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PK 23                                       | 10               | 2                     |                       |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PK 24                                       | 17               |                       |                       |                   |          | Etablissements scolaires, Commerces, services                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                             |                  | 1                     | 3                     |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Autre localisation sur secteur              |                  |                       |                       |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Autres localisation sur la commune</b>   | <b>251</b>       | <b>11</b>             | <b>30</b>             | <b>217</b>        | <b>/</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PK 12                                       | 105              |                       |                       |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PK 13                                       | 37               |                       |                       |                   |          | Gymnase, Centre sportifs, établissements scolaires, établissements de santé, commerces                                                                                                                                                                                                               |
| PK 14                                       | 20               |                       |                       |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PK 15                                       | 35               |                       |                       |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PK 16                                       | 54               | 1                     |                       |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Autre localisation dans le tissu urbain     |                  |                       | 30                    |                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| D21                                         |                  | 10                    |                       |                   |          | Le Nautil (7)<br>Cimetière (3)                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Secteurs d'activités et centres commerciaux |                  |                       |                       | 217               |          | Parc d'activités (PA) des arpens (2)<br>PA du Pavé (10)<br>PA de Pontillault (27)<br>PA de la Tourelle (5)<br>PA de la croix St-Claude (111)<br>PA du Bois Notre-Dame (14)<br>CC Carrefour market (6)<br>CC Bois la Croix (3)<br>Saphir Hotel (3)<br>Station total (1)<br>Foyer Georges Brassens (2) |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>1241</b>      | <b>41</b>             | <b>52</b>             | <b>223</b>        | <b>8</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Tableau de Synthèse du stationnement par localisation**



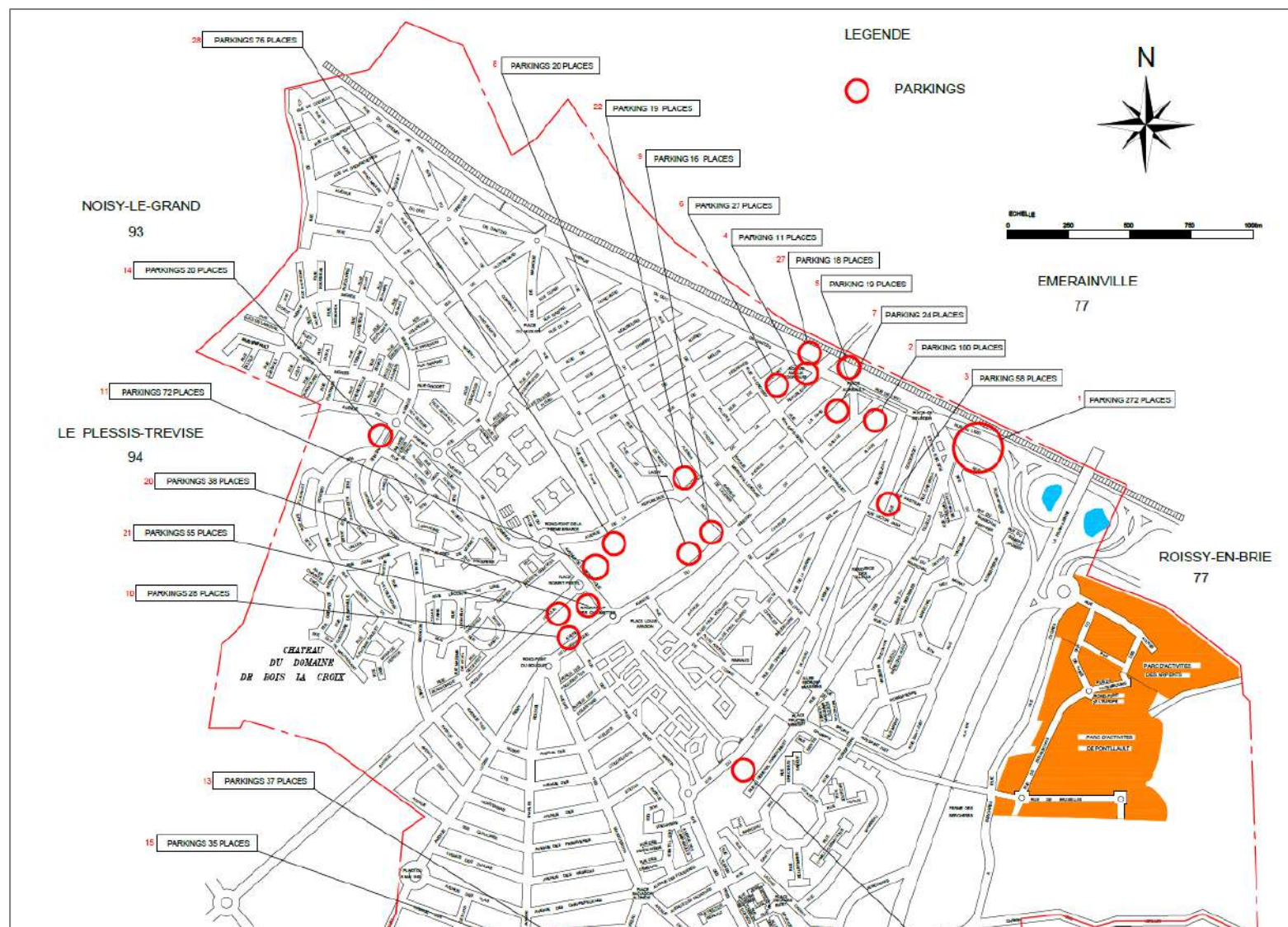


Figure 16 Localisation des parcs de stationnement publics (Nord commune), Source : Ville de Pontault-Combault



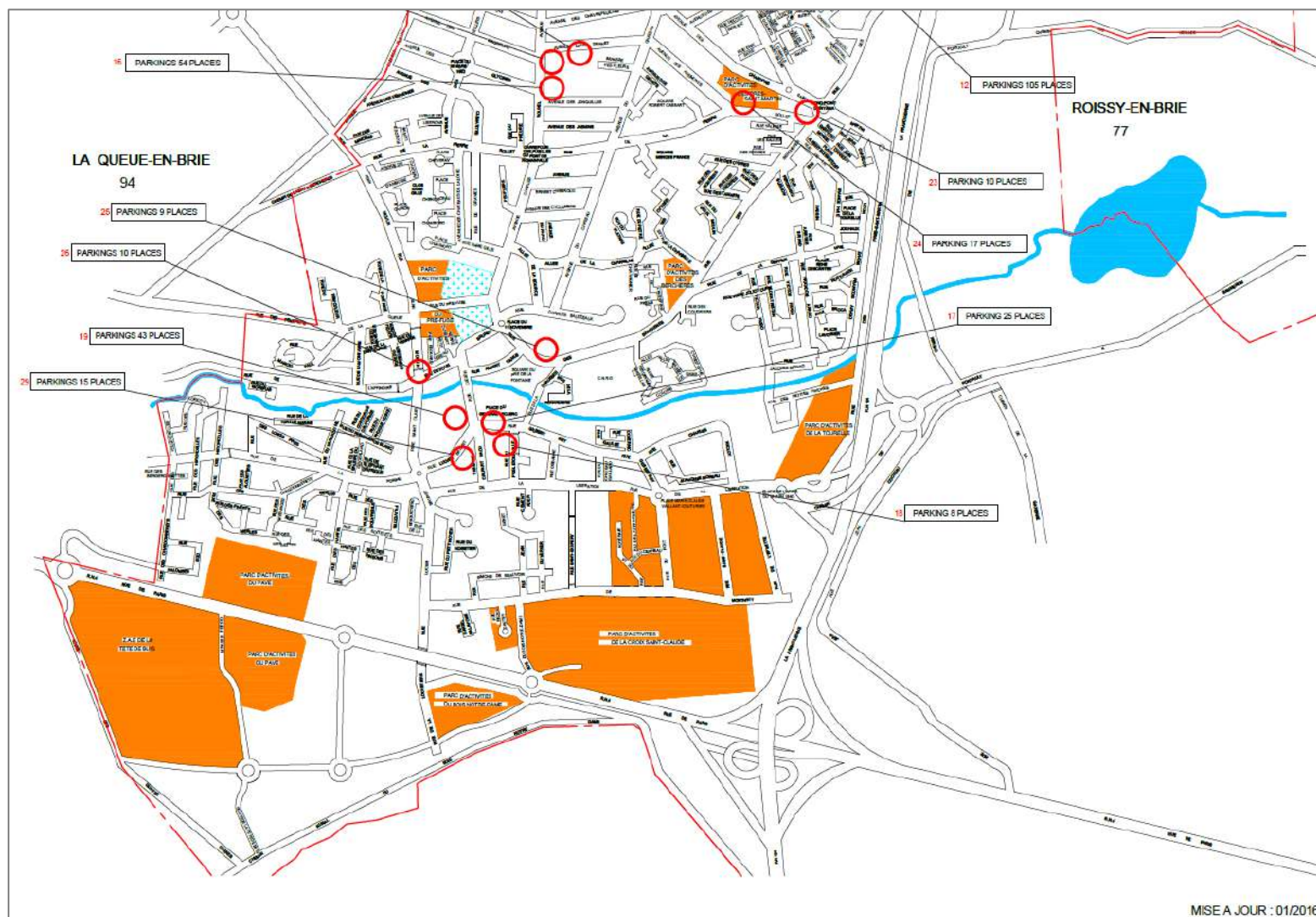


Figure 17 Localisation des parcs de stationnement publics (Sud commune), Source : Ville de Pontault-Combaul

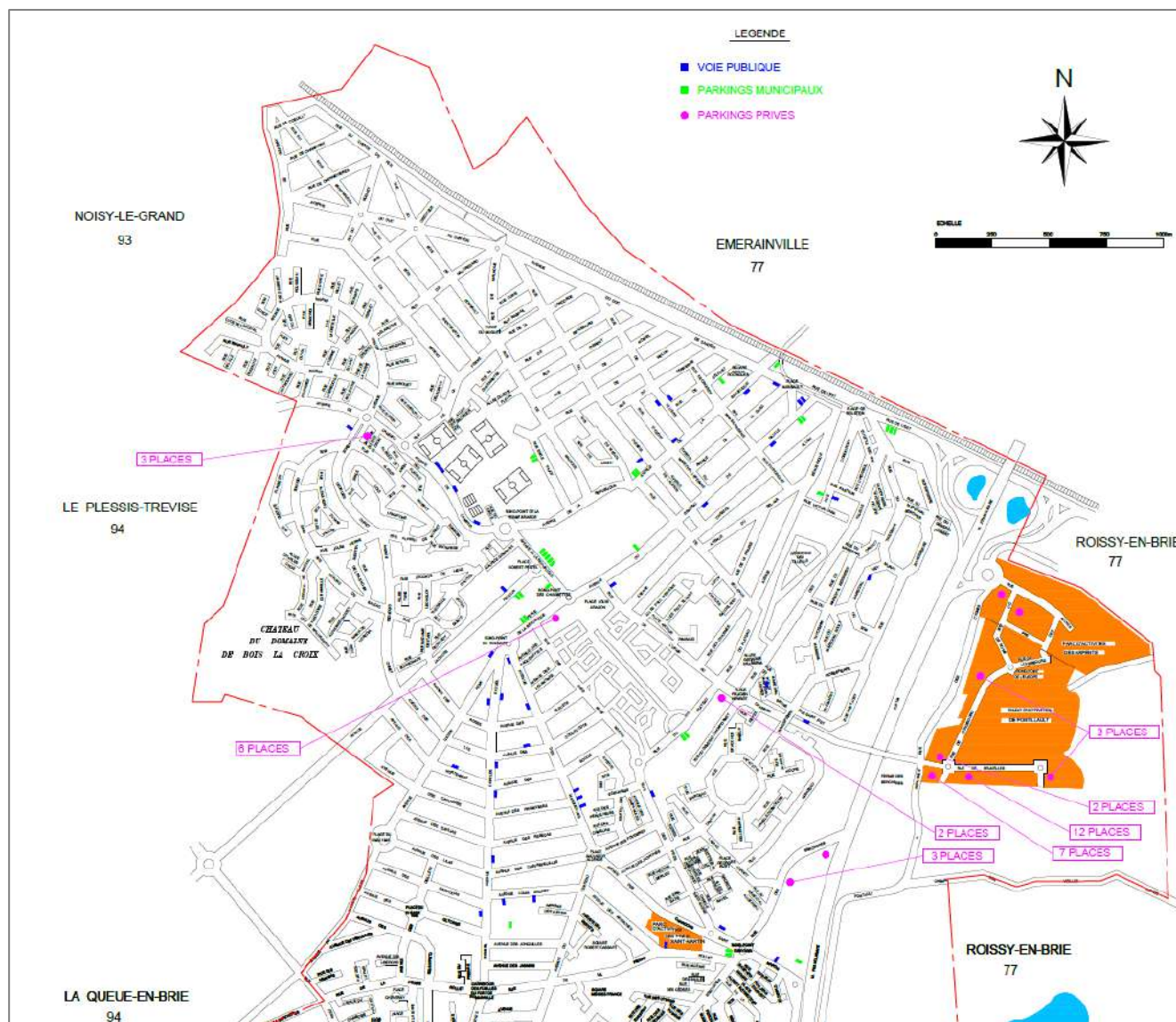


Figure 18 Localisation des stationnements GIG-GIC- (Nord commune), Source : Ville de Pontault-Combault



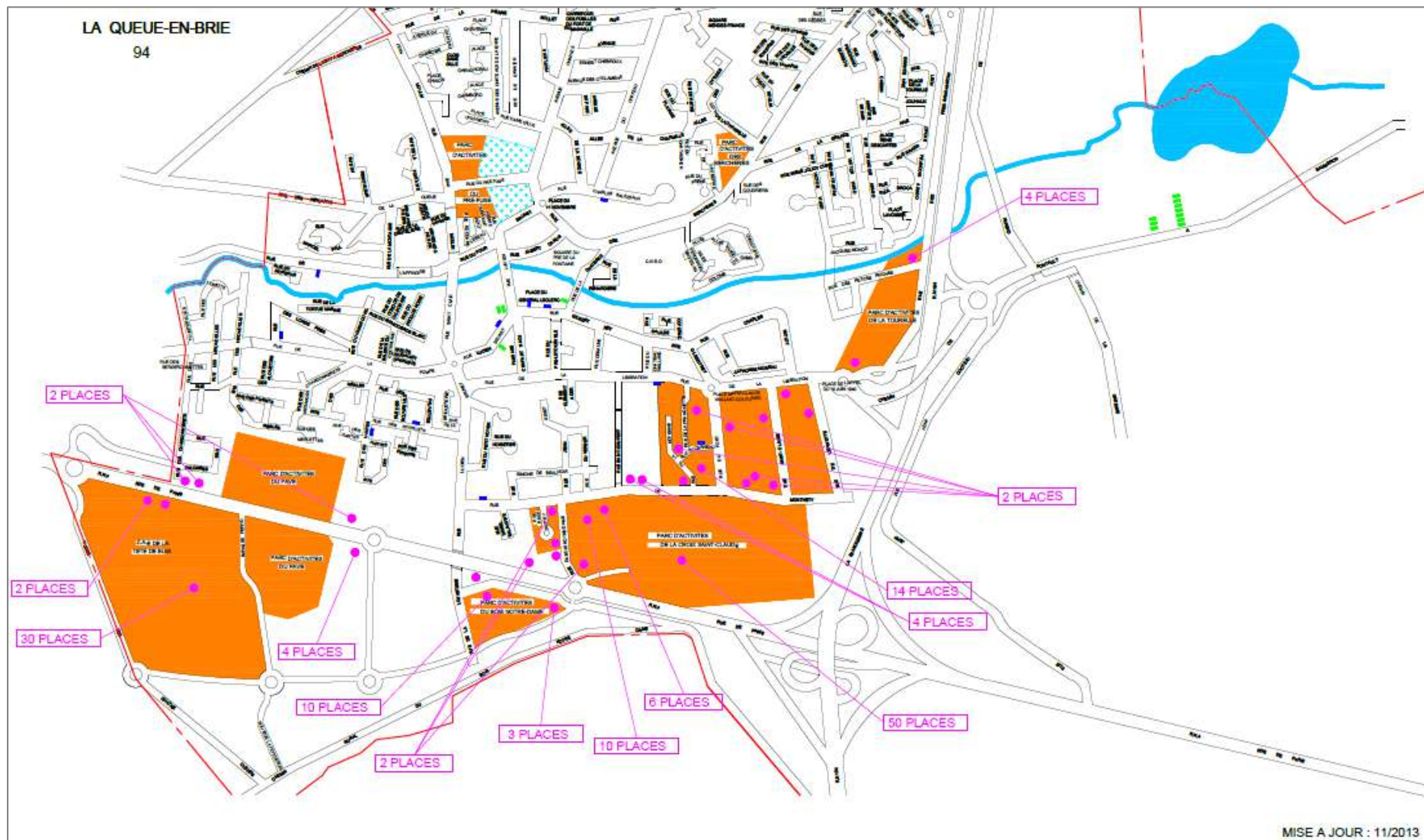


Figure 19 Localisation des stationnements GIG-GIC- (Sud commune), Source : Ville de Pontault-Combault

|                                                 |                                             |                                               |                                                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| AVENUE DU GENERAL DE GAULLE (marché) (2)        | 15 RUE DU MARECHAL LANNES                   | AVENUE DE LA REPUBLIQUE (cinéma) (2)          | PARC D'ACTIVITES DES ARPENTS (2)                |
| 27 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE                  | 4 RUE SAINT-JUST                            | AVENUE DE LA REPUBLIQUE (mairie) (5)          | PARC D'ACTIVITES DU PAVE (10)                   |
| 63 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE                  | 19 AVENUE DES COQUELICOTS                   | AVENUE DE LA REPUBLIQUE (en face mairie)      | PARC D'ACTIVITES DE PONTILLAUT (27)             |
| 107 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE                 | 28 AVENUE DES HORTENSIA                     | AVENUE DE LA REPUBLIQUE (en face c.c.) (2)    | PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE (5)             |
| 7 AVENUE DE LA REPUBLIQUE                       | AVENUE LOUIS GRANET (école) (2)             | AVENUE DU GENERAL DE GAULLE (marché) (2)      | PARC D'ACTIVITES DE LA CROIX SAINT-CLAUDE (111) |
| 48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE                      | AVENUE DE LA PIERRE ROLLET (parc A.Césaire) | AVENUE DU GENERAL DE GAULLE (p.m.)            | PARC D'ACTIVITES DU BOIS NOTRE-DAME (14)        |
| 17 AVENUE CHARLES ROUXEL                        | RUE CHARLES BALEZEAUX (école)               | RUE DES PRES SAINT-MARTIN (r.p. d'Anyama) (2) | Z.A.E. DE LA TETE DE BUIS (33)                  |
| 18 AVENUE CHARLES ROUXEL                        | 1 RUE GILBERT REY                           | RUE DES PRES SAINT-MARTIN (gymnase)           | C.C. CARREFOUR MARKET (6)                       |
| 43 AVENUE CHARLES ROUXEL                        | PLACE DU GENERAL LECLERC                    | RUE LUCIEN BRUNET                             | C.C. BOIS LA CROIX (3)                          |
| 53 AVENUE CHARLES ROUXEL                        | 72 RUE LUCIEN BRUNET                        | RUE LUCIEN BRUNET (passerelle) (2)            | SAPHIR HOTEL (3)                                |
| 84 AVENUE CHARLES ROUXEL                        | RUE DE L'AFFINOIR (crèche)                  | D21 (cimetière) (3)                           | STATION TOTAL FRANCILIENNE                      |
| 3 AVENUE DES MARGUERITES (2)                    | 37 RUE DES LONGS PRES                       | D21 (nautil) (7)                              | FOYER GEORGES BRASSENS (2)                      |
| 30 AVENUE DES MARGUERITES                       | RUE DES ROITELETS                           | RUE DE L'EST                                  |                                                 |
| 47 AVENUE DES MARGUERITES (3)                   | 25 RUE DES HANTES                           | RUE DE BELFORT                                |                                                 |
| 95 RUE DES PRES SAINT-MARTIN                    | 62 RUE DE LA LIBERATION                     | RUE DES TILLEULS (3)                          |                                                 |
| 113 RUE DES PRES SAINT-MARTIN (école A.Césaire) | 5 RUE DE MONTHETY                           | RUE CONDORCET                                 |                                                 |
| RUE DES PRES SAINT-MARTIN (lycée)               | RUE DE CERNEAU                              | RUE EMILE PAJOT (gymnase) (2)                 |                                                 |
| 4 RUE DE L'EST                                  | RUE DU PLESSIS                              | AVENUE JACQUES HEUCLIN (2)                    |                                                 |
| 17 RUE DE VILLIERS (2)                          | RUE CONDORCET                               | AVENUE DU PLATEAU (s.d.f.) (2)                |                                                 |
| AVENUE DE CAMINHA (4)                           | AVENUE JACQUES HEUCLIN (clinique)           | AVENUE CHARLES ROUXEL (gymnase)               |                                                 |
| 3 RUE GEORGES OHNET                             | 73 AVENUE CHARLES ROUXEL                    | RUE DE LA CHAUSSEE (gymnase)                  |                                                 |
| MARECHAL NEY                                    |                                             |                                               |                                                 |

#### LEGENDE

- VOIE PUBLIQUE
- PARKINGS MUNICIPAUX
- PARKINGS PRIVES

Figure 20 Précision par rue de la localisation des stationnements GIG-GIC



### Un potentiel de mutualisation à envisager sur les polarités

La mise en place d'une mutualisation du parc de stationnement vise à estimer les capacités d'usage sous-exploitées des parkings existants, afin d'éviter la création de parkings nouveaux si ceux existants peuvent être optimisés.

Il s'agit d'utiliser les complémentarités temporelles (jour/nuit) des parcs de stationnement en multipliant les usages : activité, équipement, commerce, résidentiel.

Le détail des capacités de stationnement, permet d'identifier la répartition des parkings et leurs usages. Ainsi la partie précédente a permis d'identifier la localisation des parkings publics et leurs dessertes.

Le bilan de ces capacités de stationnement est à mettre en parallèle avec la composition du tissu urbain et les projets de développement de la commune.

Un tissu mixte composé d'activités et de logements permet d'envisager une rotation des stationnements selon le principe du schéma ci-contre.

Le logement a tendance à induire une occupation de parkings sur une période fin de journée/nuit et celles des équipements et commerces sur la journée. La création de futurs logements et les parkings associés, sera donc à considérer au regard des parkings situés à proximité, dédiés à d'autres usages, permettant une mutualisation limitant l'occupation du foncier par du stationnement sous-utilisé.

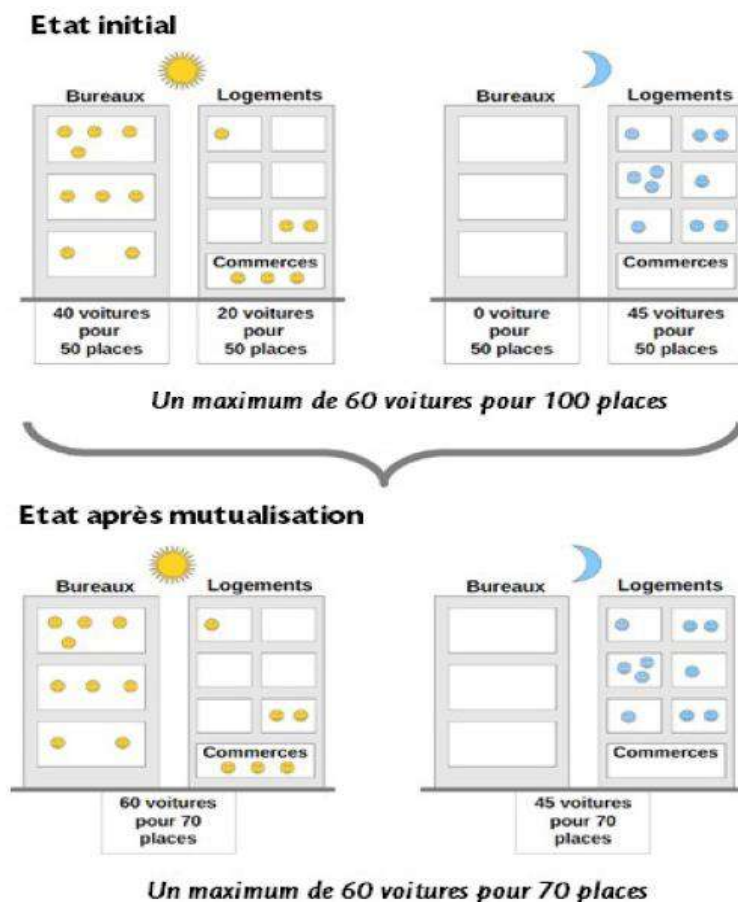


Figure 12. Principes de la mutualisation du stationnement selon le CETE de Lyon, d'après GANTELET et TAITHE (2011).  
Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement

### 5.3.5. Un bon maillage interne en transports en commun grâce au réseau de bus

La commune dispose d'une bonne couverture en réseau bus grâce au réseau Sit'bus, réseau intercommunal, qui permet un maillage interne du territoire urbanisé et la desserte des communes extérieures (Noisy-le-Grand, Champigny-sur-Marne, Roissy-en-Brie, Ozoir-la-Ferrière). Les lignes 504 et 507 assurent une connexion avec le RER A au nord, en gare de Noisiel.

La ligne 18 du réseau Seine-et-Marne Express permet la liaison entre Meaux et Melun, via Torcy et la gare d'Emerainville-Pontault-Combault, assurant un relai rapide en complément du réseau ferré. La ligne offre un service toutes les 30 min minimum en heure de pointe et toutes les heures en heures creuses, ainsi qu'un passage toutes les heures le week-end.

Le développement du réseau doit prévoir l'amélioration de l'amplitude et des fréquences de desserte afin de favoriser les déplacements internes aux territoires et le report modal.

**Tableau 1 Sources: RATP, Transdev**

|                              | LIGNE<br>BUS | DIRECTIONS                                                                  | FREQUENCE<br><i>HP= Heure de Pointe</i><br><i>HC=Heure Creuse</i> |
|------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Réseau<br>Situs              | 2            | Gare RER Sucy-Bonneuil/ Gare RER                                            | 10' HP-30' HC                                                     |
| Sit'Bus                      | Ligne<br>A   | Pontault-Combault Centre Commercial/<br>Pontault RER/ Roissy RER/ Ozoir RER | 15' HP – 30' HC<br>Objectif : 10'HP – 20' HC<br>5h30-21h30        |
|                              | Ligne<br>B   | Pontault 4 chênes / Pontault RER                                            | /                                                                 |
|                              | Ligne<br>C   | Pontault Eglise / Noisy Champs                                              | 20' HP – 1h HC<br>6h00-19h30                                      |
|                              | Ligne<br>F   | Ozoir RER / Roissy RER / Pontault RER /Noisiel<br>RER                       | 30' HP – 1h HC                                                    |
|                              | Ligne<br>D   | Urbain Roissy / Urbain Pontault                                             | 15' HP – 30' HC<br>6h00 – 21h00                                   |
|                              | Ligne<br>E   | Ozoir RER / Roissy RER                                                      | 15' HP- 1h HC<br>6h00 – 21h00                                     |
| RATP                         | 206          | Pontault RER / Noisy le Grand RER                                           | 3'à 8' HP – 10' à 15' HC                                          |
|                              | 421          | Emerainville RER / Torcy RER                                                | 15' à 20' HP – 3 bus/h HC                                         |
| Seine et<br>Marne<br>express | 18           | Melun SNCF / Meaux SNCF                                                     | 10' HP – 45'/h HC                                                 |



**Figure 21** *Projet de développement du réseau Sit'Bus Stigo 2015-2016, Transdev*

### 5.3.6. Des axes de mobilité douce morcelés mais en voie de développement

#### 5.3.6.1. Les pistes cyclables

Des tronçons de pistes cyclables sont présents sur la commune sans toutefois former des itinéraires de déplacement complets. Les liaisons existantes sont localisées autour des deux principaux pôles constitués par la mairie et l'église et en lien avec des équipements. Ils s'accompagnent d'aménagements vélos localisés à différents endroits dans la ville.

La pratique du vélo est possible sur les voies piétonnes ainsi que sur les berges du Morbras ayant fait l'objet d'aménagements paysagers dans le passé.

Un réseau structurant régional est identifié à travers deux axes Est-Ouest : Avenue de la République/Avenue Jacques Heuclin au nord, en lien direct vers la gare de RER, et Rue de la Libération/Rue Gilbert Rey au Sud. Ces deux tracés rejoignent un axe Nord-Sud Rue du chemin vert/Rue Jean Moulin/Rue Saint Clair qui rejoint le Plessis-Trévis et la forêt domaniale Notre-Dame.

Un point de coupure est identifié sur le tracé Sud au niveau de la Francilienne. Cette rupture a depuis fait l'objet d'un réaménagement par la Brie Francilienne afin de le rendre accessible aux cycles.

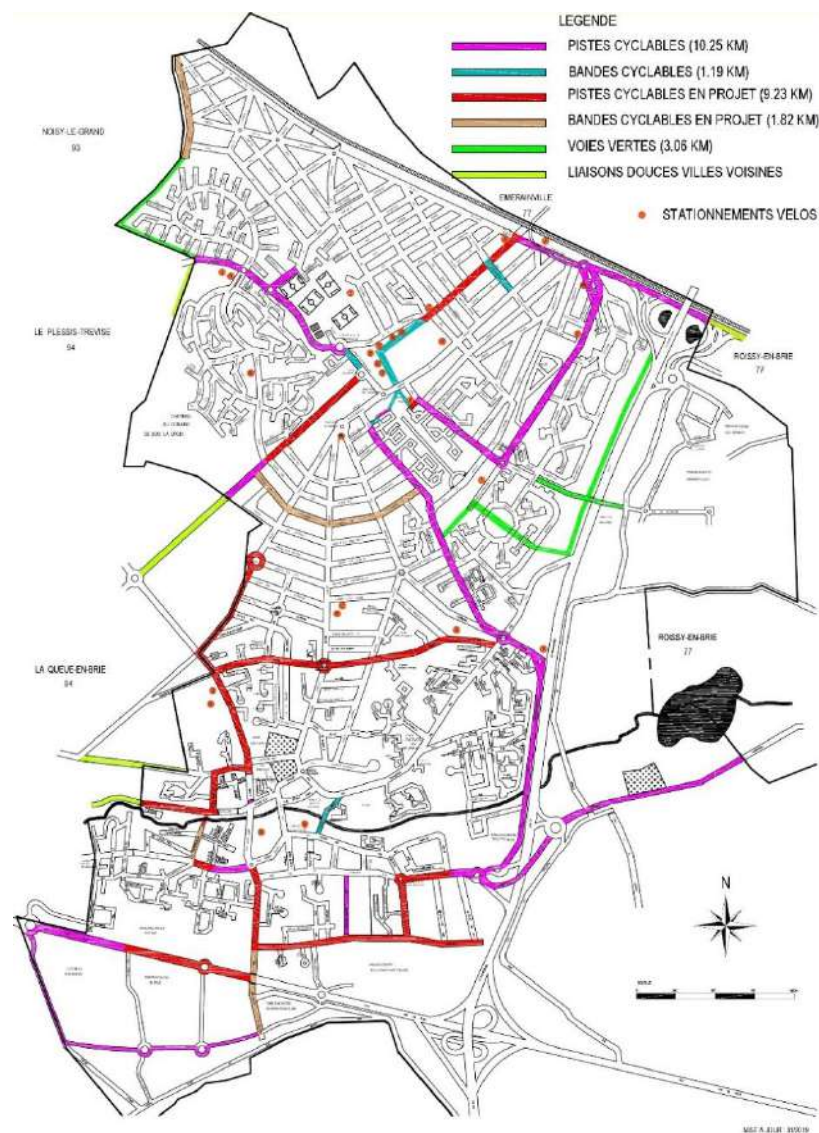


Figure 22 Réseau bandes et pistes cyclables, Ville de Pontault-Combault

Par ailleurs, un Schéma Intercommunal des Circulation Douces mené par la communauté d'agglomération de la Brie Francilienne à vue le jour en 2015. Des réflexions d'aménagements futurs ont été menées à l'échelle de l'agglomération et à celle des deux communes. Ainsi sept pistes d'actions sont proposées pour l'intercommunalité :

- Aménagement et valorisation du chemin rural n°2 et des cheminements associés
- Aménagement et valorisation du chemin rural n°5 (lancement en 2016)
- Aménagement d'un franchissement sécurisé de la RN 4 en forêt de Notre-Dame
- Gestion de la voie verte Pontault-Combault/Roissy-en-Brie (parallèle à la RD 361)
- Création d'une boucle de randonnées intercommunale
- Amélioration du stationnement cycles dans les gares RER du territoire
- Valorisation des berges du Morbras

Sept propositions ont également été définies sur le territoire de Pontault-Combault :

- Sutures des aménagements existants dans le Nord-est Pontellois
- Réaménager la rue de la Pierre Rollet pour les modes
- Sécuriser les accès au bois Notre-Dame et au collège Jean Moulin
- Améliorer la desserte Nord-Sud
- Améliorer la desserte entre le centre-ville et la gare RER
- Améliorer la desserte entre le Bois de Célie et la gare RER
- Améliorer le lien ville forêt au Nord-Ouest de Pontault-Combault



Ces aménagements ont été définis pour répondre à la demande croissante d'amélioration des modes doux. Elles répondent à différents objectifs : connecter les aménagements existants ; enrichir et sécuriser les modes de déplacement des scolaires ; aménager des axes stratégiques de déplacement ; développer la multimodalité en lien avec les pôles de transports structurants.

### 5.3.6.2. Les chemins de randonnées

La Seine-et-Marne propose 4 000km d'itinéraires de randonnées et promenades organisées à travers 29 boucles support de valorisation de curiosités locales patrimoniales ou naturelles. La commune est traversée sur sa limite Nord-ouest par le GRP (Itinéraire de Grande Randonnée de Pays) et au sud par un sentier non balisé pédestre de 3 703m, qui se poursuit sur Lésigny et Ozoir-La-Ferrière. Ces itinéraires de promenades et de randonnées sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

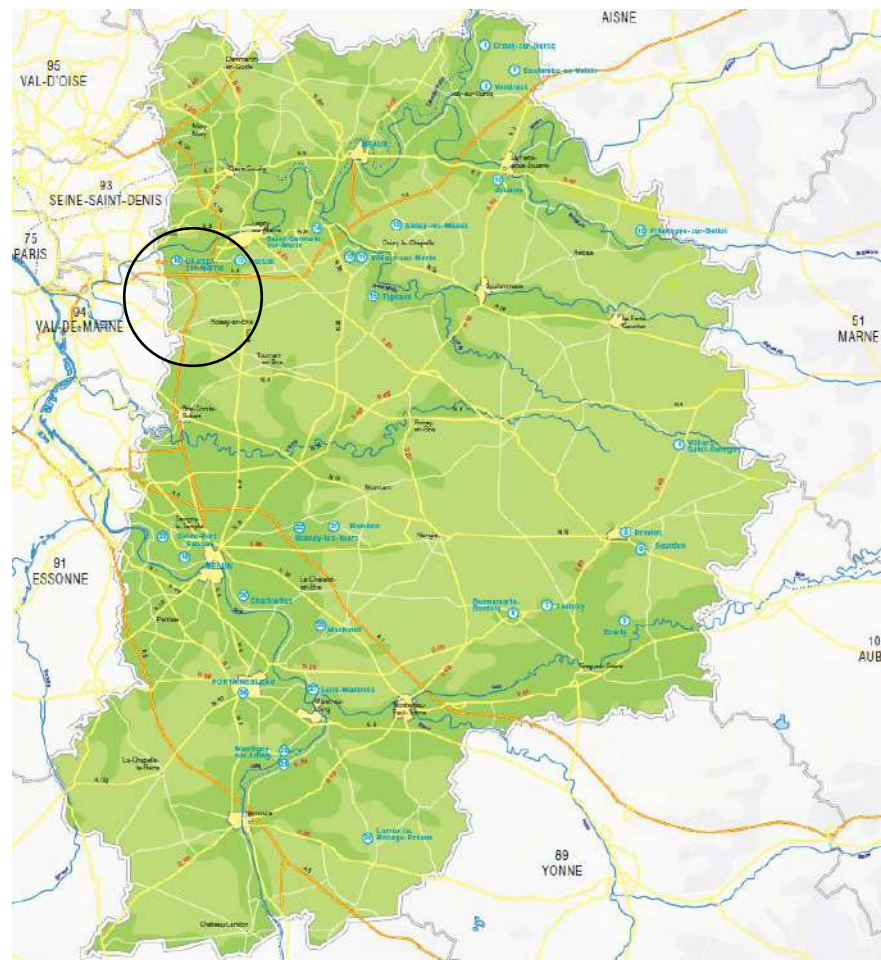


Figure 23 Boucles de randonnées en Seine-Marne, CD 77

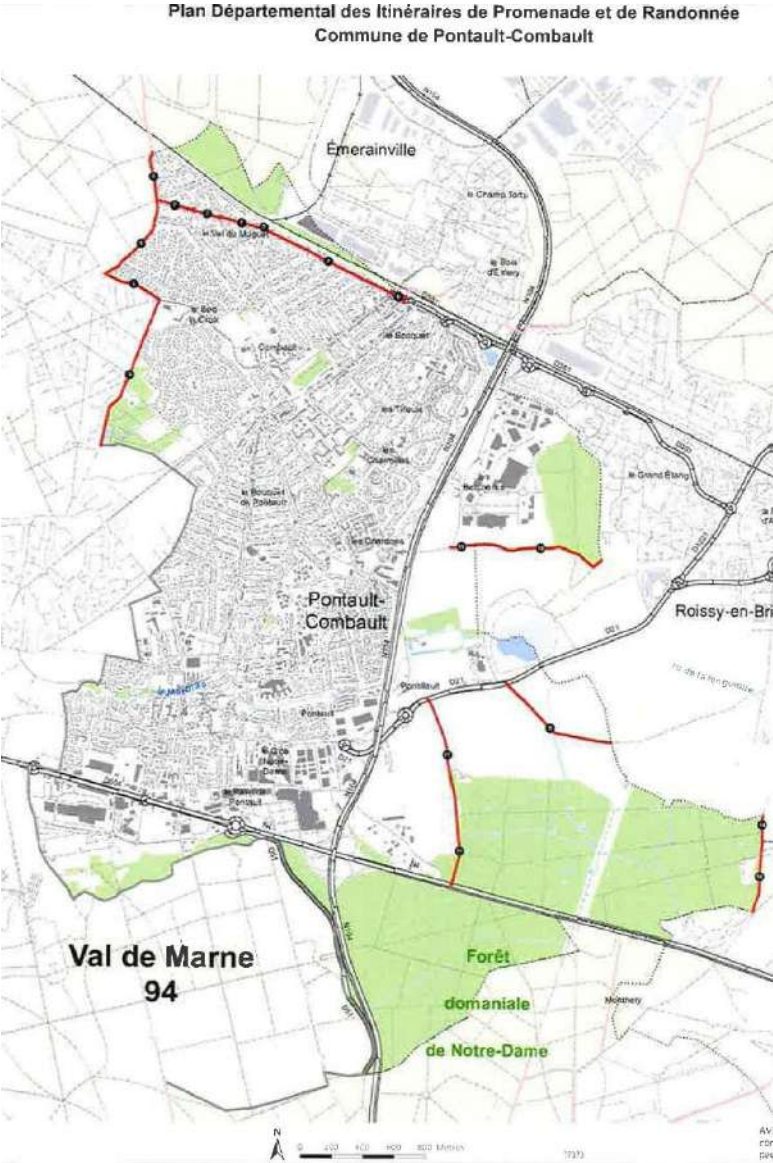


Figure 24 Boucles de randonnées en Seine-Marne, CD 77

Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)

Liste des itinéraires et des chemins sur la commune de Pontault-Combault

| Nom de l'itinéraire                | N° sur la carte | Nom du chemin                         | Inscrit* |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|----------|
| GRP Ceinture Verte d'Ile-de-France | 5               | CR n°16 de la Queue en Brie à Gournay | 926 m    |
|                                    | 6               | CR n°15 de la Queue-en-Brie à Gournay | 1409 m   |
| NB : Sentier non balisé pédestre   | 7               | CR dit de Roissy                      | 1738 m   |
|                                    | 8               | PU Place Roger Auribault              | 120 m    |
|                                    | 9               | CR n°14 dit de la Patrouille          | 812 m    |
|                                    | 10              | CR n°2 dit des vieilles vignes        | 142 m    |
|                                    | 11              | CR n°13 dit de la Garenne             | 1241 m   |
|                                    | 14              | CR dit de Roissy                      | 102 m    |

Type d'itinéraire :

- GR : itinéraire de Grande Randonnée
- GRP : Itinéraire de Grande Randonnée de Pays
- PR : Itinéraire de Promenade et Randonnée
- NB : Non balisé

Type de chemin :

- CR : Chemin rural
- PU : Public

Inscrit \* : le Département a inscrit le chemin au PDIPR après approbation de la Commune

#### 5.4. Le transport 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.

#### 5.5. Les projets

Des projets d'évolution des voiries sont à prendre en considération :

- L'élargissement de la Francilienne
- Le réaménagement des ouvrages départementaux
- Projet de réaménagement de la gare routière et du parvis en faveur d'une amélioration de l'intermodalité

## ***Transports et déplacements enjeux***

- *Anticiper le prolongement de la ligne E du RER sur la Défense qui va conforter l'attractivité du pôle gare de Pontault-Combault*
- *Accompagner le développement du pôle gare avec le report modal sur les nouvelles lignes de bus (aménager la multimodalité, rabattements modes doux)*
- *Tirer parti des travaux d'élargissement de la Francilienne qui vont renforcer à nouveau l'attractivité du territoire*
- *Maîtriser le trafic routier (limiter la circulation, les nuisances sonores et les pollutions)*
- *Intégrer les problématiques de stationnement avec notamment le projet de parking relais d'environ 439 places et les évolutions réglementaires dans le rayon de 500 m de la gare*
- *Renforcer l'attractivité du pôle Mairie par l'amélioration des liaisons douces*
- *S'inscrire dans le développement des nouvelles voies cyclables*
- *Engager une réflexion étroite entre création de futurs logements et mobilité (implantation autour d'axes stratégiques et gestion des déplacements)*



## 6 - LES EQUIPEMENTS

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.

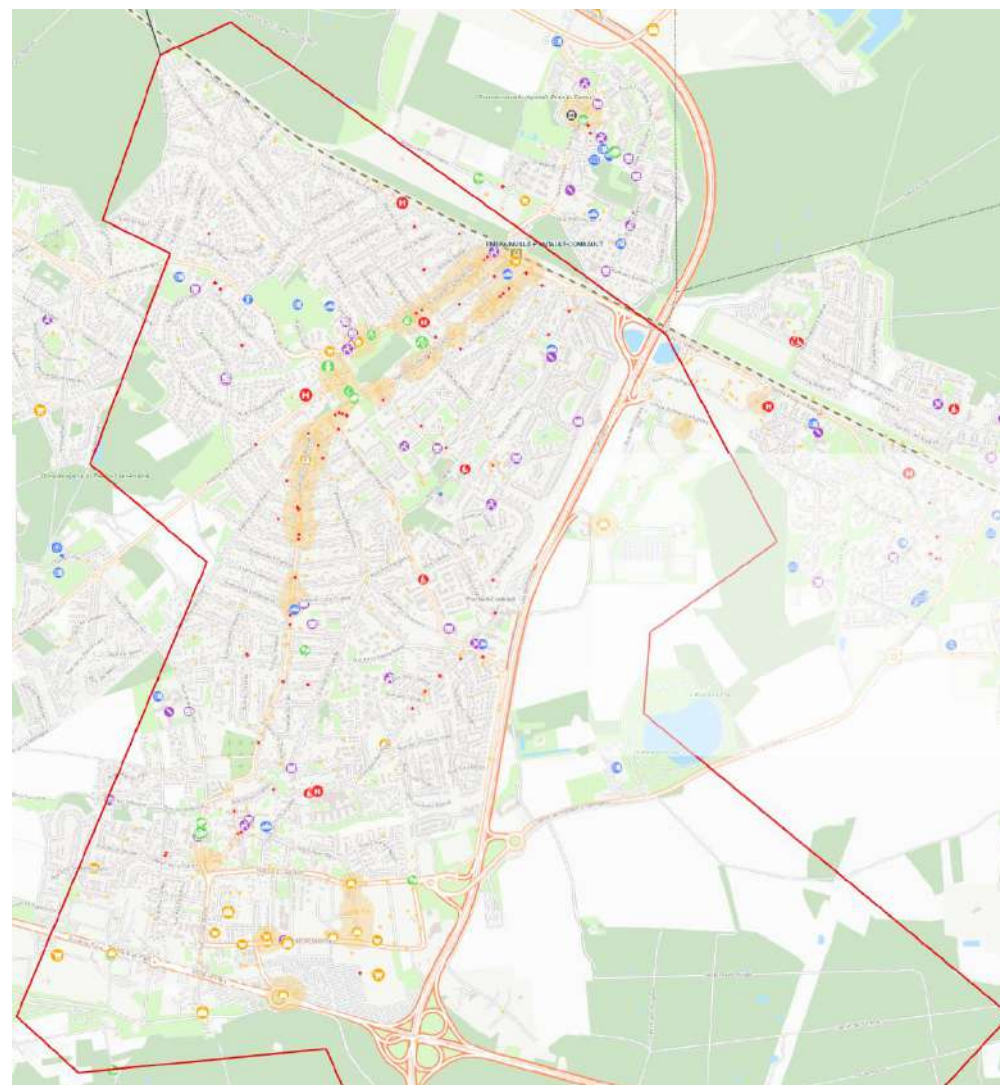


Figure 25 Répartition des équipements, IAU

### 6.1. Equipements enfance et scolaires

La ville dispose d'un service de PMI (Protection Maternelle Infantile), situé rue des Près Saint-Martin.

La ville de Pontault-Combault profite d'une bonne répartition des équipements scolaires, en lien avec l'évolution de l'urbanisation. 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.

On recense 11 écoles maternelles et 10 écoles élémentaires, chacune dotée d'un centre de loisirs :

- Groupe scolaire Rostand
- Groupe scolaire Marginea
- Groupe scolaire Picasso
- Groupe scolaire Pajot
- Groupe scolaire Prévert
- Groupe scolaire Granet
- Groupe scolaire Anne Franck
- Groupe scolaire Dubus
- Groupe scolaire Pagnol
- Groupe scolaire Aimé Césaire
- Ecole maternelle Neruda

La commune dispose de trois collèges :

- Le collège Monthéty, 29/31 rue de Monthéty
- Le collège Jean Moulin, rue Jean Moulin
- Le collège Condorcet, rue des tilleuls

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

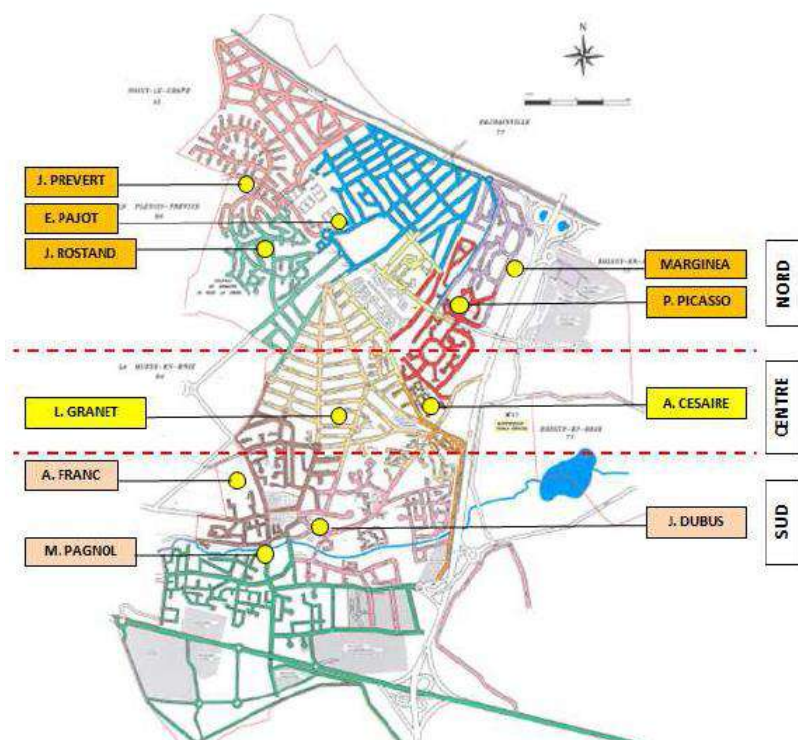
On compte également un lycée, le lycée Camille Claudel, situé place d'Anyama. Il est localisé dans l'îlot délimité par la rue des Berchères et l'avenue des Chardon Saint-Martin

## SECTORISATION – ECOLES ELEMENTAIRES

Grand secteur Nord : 5 écoles

Grand secteur Centre : 2 écoles

Grand secteur Sud : 3 écoles



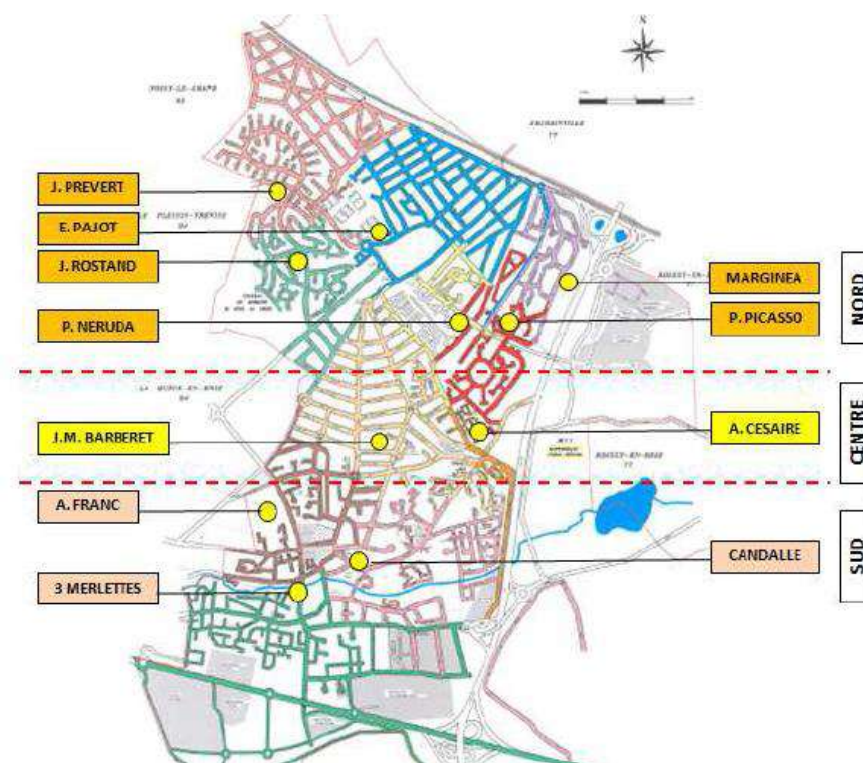
Sources / OPERIS

## SECTORISATION – ECOLES MATERNELLES

Grand secteur Nord : 6 écoles

Grand secteur Centre : 2 écoles

Grand secteur Sud : 3 écoles



**Tableau 2 Effectifs écoles maternelles et centres de loisirs 2015-2016, Source : Ville Pontault-Combault**

| Ecoles maternelles  |                   |          |                            |                    |               |                   | Centres de loisirs |                             |                       |                             |                       |
|---------------------|-------------------|----------|----------------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Effectifs 2015-2016 |                   |          |                            | Capacité maximale  |               |                   | Accueil soir       |                             |                       | Mercredi                    |                       |
|                     | Nombre de classes | Effectif | Capacité maximale actuelle | Salle informatique | Autres salles | Capacité maximale | M² existants       | Nb moyen enfants accueillis | Besoins Base 3m²/enft | Nb moyen enfants accueillis | Besoins Base 3m²/enft |
| <b>Rostand</b>      | 3                 | 65       | 90                         |                    |               |                   | 72                 | 25                          | 75                    |                             |                       |
| <b>Marginea</b>     | 5                 | 128      | 150                        |                    |               |                   | 131                | 20                          | 60                    |                             |                       |
| <b>Picasso</b>      | 4                 | 107      | 120                        |                    | 1             | 150               | 109,85             | 25                          | 75                    | 34,4                        | 103,2                 |
| <b>Pajot</b>        | 5                 | 141      | 150                        |                    |               |                   | 145                | 34                          | 102                   | 29,2                        | 87,6                  |
| <b>Neruda</b>       | 9                 | 232      | 270                        |                    |               |                   | 262,31             | 45                          | 135                   | 48,6                        | 145,8                 |
| <b>Prévert</b>      | 5                 | 144      | 150                        |                    |               |                   | 91                 | 34                          | 102                   | 34,4                        | 103,2                 |
| <b>Barberet</b>     | 9                 | 246      | 270                        |                    |               |                   | 110                | 64                          | 192                   | 46,8                        | 140,4                 |
| <b>Anne Franck</b>  | 3                 | 81       | 90                         |                    |               |                   | 145,05             | 19                          | 57                    |                             |                       |
| <b>Candalle</b>     | 9                 | 238      | 270                        |                    |               |                   | 101,86             | 60                          | 180                   | 71,8                        | 215,4                 |
| <b>3 Merlettes</b>  | 9                 | 260      | 270                        |                    |               |                   | 139,7              | 53                          | 159                   | 77,0                        | 231                   |
| <b>Aimé Cesaire</b> | 4                 | 107      | 120                        |                    | 1             | 150               | 240                | 19                          | 57                    | 22,8                        | 68,4                  |



**Tableau 3 Effectifs écoles élémentaires et centre de loisirs 2015-2016, Source : Ville Pontault-Combault**

| Ecoles élémentaires |                   |          |                            |                     |               |                   | Centres de loisirs |                             |                       |                             |                       |
|---------------------|-------------------|----------|----------------------------|---------------------|---------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Effectifs 2015-2016 |                   |          |                            | Capacité maximale   |               |                   | Accueil soir       |                             |                       | Mercredi                    |                       |
|                     | Nombre de classes | Effectif | Capacité maximale actuelle | Salle informati que | Autres salles | Capacité maximale | M² existants       | Nb moyen enfants accueillis | Besoins Base 3m²/enft | Nb moyen enfants accueillis | Besoins Base 3m²/enft |
| Rostand             | 6                 | 142      | 165                        |                     |               |                   | 123                | 21                          | 63                    |                             |                       |
| Marginea            | 7                 | 173      | 193                        | 1                   |               | 220               | 131                | 15                          | 45                    | 57,4                        | 172,2                 |
| Picasso             | 7                 | 173      | 193                        | 1                   |               | 220               | 114,35             | 39                          | 117                   |                             |                       |
| Pajot               | 19                | 489      | 523                        | 1                   |               | 550               | 340                | 35                          | 105                   | 90,2                        | 270,6                 |
| Prévert             | 10                | 246      | 275                        | 1                   |               | 303               | 111,58             | 41                          | 123                   | 51,0                        | 153                   |
| Granet              | 16                | 422      | 440                        | 1                   |               | 468               |                    | 63                          | 189                   | 72,8                        | 218,4                 |
| Anne Franck         | 6                 | 153      | 165                        | 1                   |               | 193               | 145,05             | 19                          | 57                    |                             |                       |
| Dubus               | 14                | 370      | 385                        | 1                   |               | 413               | 118,15             | 46                          | 138                   | 66,6                        | 199,8                 |
| Pagnol              | 15                | 390      | 413                        | 1                   |               | 440               | 198                | 64                          | 192                   | 94,0                        | 282                   |
| Aimé Cesaire        | 7                 | 157      | 193                        | 1                   |               | 240               | 240                | 17                          | 51                    | 22,2                        | 66,6                  |

## 6.2. Equipements sportifs

La commune dispose d'une douzaine d'équipements majeurs comprenant un équipement majeur, des gymnases, complexes sportifs, stades, salles de danse, boulodrome:

- **Piscine intercommunale Le Nautil**

- 2 bassins sport et loisirs de 2x25m avec une machine à vagues
- 1 bassin dédié à l'aquagym
- 1 espace de remise en forme
- 1 salle d'escalade dédiée
- 3 salles de squash

Le complexe intercommunal multisports du Nautil



- **Le complexe Lucien Morane**, Rue du stade/Rue Émile Pajole
  - 1 terrain de football en herbe
  - 1 terrain de football synthétique éclairé
  - 1 terrain de football stabilisé éclairé
  - 1 terrain de football à 7 en herbe
  - 1 piste de 100m / 1 aire de lancer/ 1 sautoir
  - 1 plateau d'évolution
  - 1 street work out
- **Le complexe Léo Lagrange**, Av Caminha
  - 1 salle multisports
  - 1 terrain de football éclairé
  - 1 plateau d'évolution
- **Le complexe Jean Moulin**, Rue Jean Moulin
  - 1 salle multisports
  - 2 petites salles annexes
  - 2 terrains de rugby dont 1 éclairé
  - 1 tribune avec 4 vestiaires
  - 1 plateau d'évolution
- **Le gymnase Condorcet**, Rue des Tilleuls
  - 1 salle multisports
  - 1 plateau d'évolution
- **Le gymnase Jacques Dubus**, Rue de la Chaussée
  - 1 salle multisports
  - 1 plateau d'évolution

- **Le gymnase Jacqueline Auriol**, Rue des Près-Saint-Martin  
1 salle multisports  
1 salle de gymnastique spécifique
- **Le gymnase République**, Rue Emile Pajot  
1 salle multisports  
1 plateau d'évolution
- **L'espace Roger-Morane**, Rue du stade/Rue Émile Pajole  
1 salle multisports  
1 petite salle annexe
- **Dojo Raymond-Mur**, Rue du stade  
3 surfaces de combat
- **Complexe de tennis Jacques Larché**, Av Caminha  
10 cours de tennis (3 couverts)
- **Boulodrome**, Rue du plateau  
1 terrain de pétanque éclairé
- **City Stade « Blaise Matuidi »** dans le quartier OCIL
- **City stade** rue de l'Affinoir
- **Les structures fitness** dans le parc de la Mairie

### 6.3. Equipements culturels et sociaux

La commune dispose de nombreux équipements culturels :

- **Les Passerelles** : c'est un pôle culturel complémentaire réalisé dans le centre du vieux Pontault. Il comprend :
  - Une salle de spectacle d'une capacité de 375 places,
  - Une médiathèque (de 474 m<sup>2</sup>),
  - Une salle d'exposition dédiée aux arts visuels et plus particulièrement à l'art contemporain (de 191 m<sup>2</sup>),
  - Trois studios de répétition,
  - Une salle d'activités culturelles de 300 m<sup>2</sup>



- **2 médiathèques** :
  - La médiathèque François Mitterrand et son annexe, la médiathèque Pierre-Thiriot, située dans le centre culturel Les Passerelles
- **L'école de musique** : (conservatoire agréé par le ministère) 650 élèves, 40 enseignants.

- **Le cinéma "APOLLO"** : 2 salles - 220 et 70 places, 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)** : 380m<sup>2</sup>, 2 salles. Centre d'art contemporain voué à la production et diffusion de projets artistiques liés à la photographie contemporaine, proposant 3 à 4 expositions par an. 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.
- **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.



- **Les ateliers de la cours carrés**, qui sensibilisent aux arts plastiques
- **La MJC-MPT Boris Vian**, lieu associatif d'activités culturelles, sportives, artistiques et événementielles
- **3 salles polyvalentes mises en location pour des manifestations associatives ou festivités** : la salle Jacques Brel, La salle Madame Sans-gêne, l'espace associatif
- Un **Point Information Jeunesse (PIJ)** est à disposition des 15-25 ans
- **Le centre social et culturel**, qui prend part à la vie locale

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).

Par ailleurs la ville compte une soixantaine **d'associations** qui proposent une offre variée d'activités sportives et de loisirs.

#### 6.4. Equipements de santé

La commune est bien pourvue dans les services de soins privés.

L'on recense notamment :

- 15 médecins généralistes et de nombreux spécialistes
- une dizaine de pharmacies
- le pôle santé, 16/22 avenue République (urgence, chirurgie, radiographie)

Par ailleurs le centre Médico-sportif de la Brie Francilienne (CMS) accompagne les sportifs de tous niveaux et le pôle Santé-Handicap intervient sur la promotion de la santé et la sensibilisation aux handicaps.

#### 6.5. Lieux de culte et cimetières

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).

#### Cimetières

Plusieurs cimetières sont présents sur la commune. Pour répondre à ses obligations en matière de prévisions de capacités d'inhumation, la ville a réalisé dans un cadre intercommunal un nouveau cimetière paysager attenant au parking du complexe multisports du Nautil.

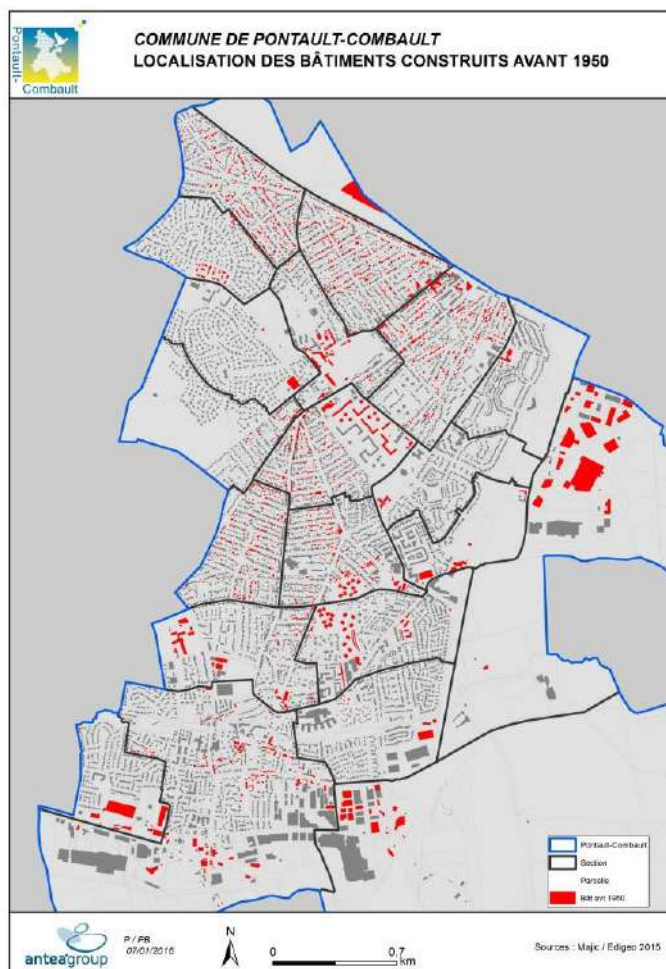


Le cimetière paysager de la Brie Francilienne d'une superficie de 3 ha

## Equipements enjeux

- *Conforter les pôles de centralité par le maintien de l'offre des services*
- *Mettre en œuvre la programmation envisagée :*
- *Un pôle santé au 16/22 avenue de la République (en cours de réalisation)*
- *La réalisation d'un nouvel équipement destiné aux seniors*
- *Un projet de conservatoire de musique*
- *La réhabilitation et l'extension de la MJC*
- *Le projet de commissariat route de la Libération*
- *Une extension du complexe multisports du Nautil*
- *Adapter la prévision de création de logements en fonction de la capacité de l'appareil scolaire*

## 7 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE



**Figure 26 Localisation des bâtiments construits avant 1950, AnteaGroup,  
Sources : Majic, Edigeo**

### 7.1. Structuration urbaine

#### 7.1.1. Une structuration en zones monofonctionnelles

C'est à la faveur de la réalisation de la gare que le développement du tissu urbain s'est développé sous la forme de tissus pavillonnaires et a conduit à relier les deux centres anciens de Pontault et de Combault. Autour de cette base relativement homogène, s'est greffée progressivement une série de zones pavillonnaires plus récentes, autocentrées. Des opérations plus collectives ont ensuite été réalisées au niveau de l'OCIL puis le long des dessertes principales. On trouve, en outre, insérées au sein de cet ensemble, ou installées en périphéries, des zones d'activités.

Le territoire est divisé en plusieurs secteurs dont le développement urbain est fortement contraint par les axes de transport (Francilienne et N4).

Des structurations particulières fortes pour chaque secteur :

- Dans le quart Nord-Ouest, une concentration de l'urbanisation
- Au sud-ouest et au Nord-est, un développement de zones d'activité
- Au Sud-est, des espaces naturels, de forêt ou des équipements

Une caractéristique homogène du tissu urbain de Pontault-Combault est la présence constante du végétal. A l'exception du vieux Pontault, tous les quartiers se composent de pavillons avec un jardin sur rue. C'est ce qui confère à la ville son aspect très vert et homogénéise le tissu pavillonnaire.

On note cependant du fait de la pression foncière 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, une part de leur qualité.

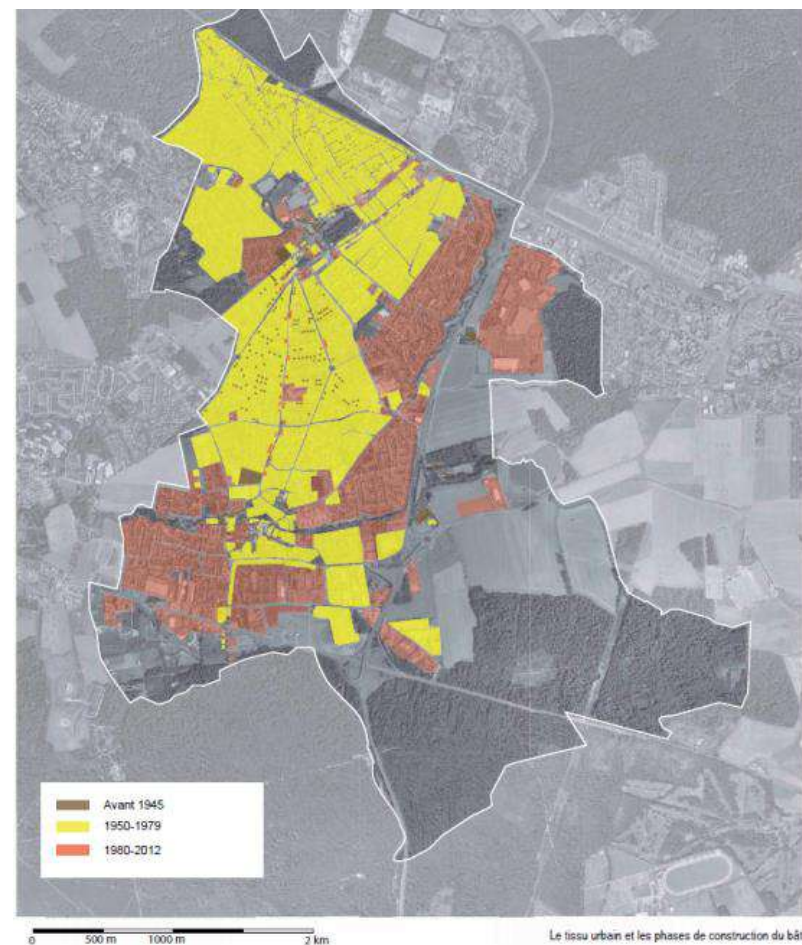


### 7.1.2. Des centralités multiples issues du développement historique

La commune naît de la fusion de deux villages en 1839.

A l'issue des premiers développements pavillonnaires liés à l'essor de la gare, un nouvel essor s'est engagé à l'occasion de la réalisation de la Francilienne. Entre 1982 et 2008, la forte croissance démographique accompagnée d'un développement de logements collectifs et d'activités entraîne une urbanisation des terres agricoles comprises entre le tissu pavillonnaire ancien et la RN 105.

Aujourd'hui les constructions anciennes, antérieures à 1950, sont implantées de façon éparse dans le pavillonnaire et jouxtent parfois les logements collectifs, dessinant désormais un tissu bâti très varié.



**Figure 27 Tissu urbain et phase de construction du bâti, Etude urbaine AUA P.Chemetov/Terridev/Le Sommer – 2012**

L'histoire de ce développement peut encore se lire aujourd'hui à travers une trame urbaine caractéristique, qui présente non pas une centralité fédératrice mais plusieurs polarités intermédiaires.



Figure 28 Tissu urbain et phase de construction du bâti, Etude urbaine AUA P.Chemetov/Terridev/Le Sommer – 2012

Le tissu urbain est majoritairement pavillonnaire avec trois polarités principales :

- Le pôle gare/Mairie
- Le vieux Pontault
- Les prés saint-Martin

Les axes principaux qui relient ces pôles sont ceux qui accueillent à leurs abords du collectif et des densités plus importantes de logements.

Le **pôle Gare-Mairie**, constitué par le vieux Combault, 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. 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.

Ce centre est marqué par une typologie urbaine spécifique, avec des commerces en pied d'immeubles et une récente densification.

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 également structuré par 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. Il en résulte un paysage urbain typique, bien distinct du reste des quartiers. Les espaces de centralité sont

organisés autour de la place de l'église. Cette centralité est confortée d'un point de vue fonctionnel par la présence de quelques commerces et services, et elle est renforcée par celle des bâtiments symboliques comme l'église, la bibliothèque.

La lisibilité de ces deux centralités est marquée essentiellement, par la place de l'église pour le vieux Pontault et par le château et son parc pour Combault. Celles-ci gagneraient à être renforcées. Les centralités constituent des points de repère à l'échelle de la zone bâtie.

Le quartier des **Prés Saint Martin** constitue une centralité nouvellement constituée. Organisé autour d'une école et d'un jardin, il dispose de tous les ingrédients permettant de constituer une nouvelle polarité intermédiaire entre le centre-ville et le vieux Pontault.

Il existe par ailleurs des **centralités secondaires** comme 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 » qui s'est développée le long des grands axes.

### **7.1.3. Des quartiers juxtaposés et indépendants entre eux (l'effet puzzle)**

Pontault-Combault est constituée d'une multitude d'unités urbaines plus ou moins indépendantes les unes des autres.

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 « alvéoles ». Si les habitants y trouvent un intérêt du point de vue de la sécurité vis-à-vis de la circulation, ils perdent le lien avec 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 l'urbanisme « alvéolaire » est apprécié par les habitants. Les impasses, en limitant la circulation automobile quasiment aux seuls riverains, garantissent une sécurité certaine 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 spatiale entre les quartiers n'est de ce ne fait 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 toutefois pas nécessairement mal vécu par les habitants.

## Caractéristiques par types de tissus

### 7.1.4. 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 implanté en front de rue, et mitoyen. Les hauteurs correspondent à des maisons comprenant un ou deux étages avec comble engagé ou non.

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.

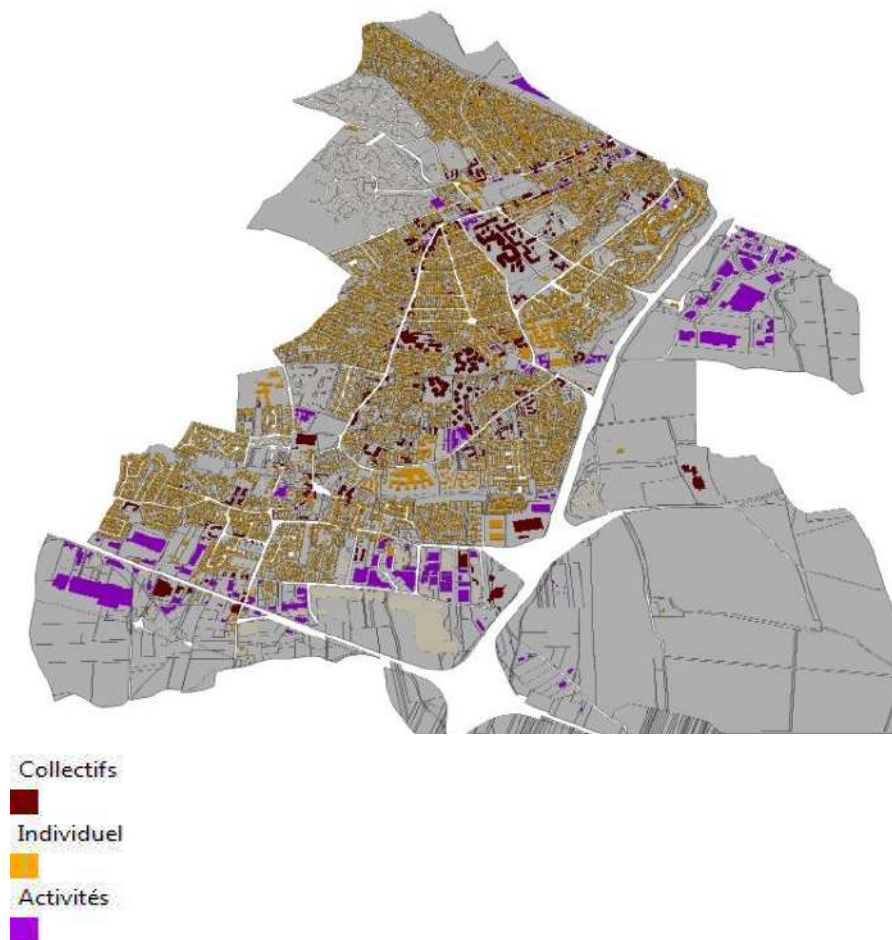
La trame urbaine s'organise à partir de la topographie et du tracé des voies historiques sur lesquelles s'est greffée la trame des lotissements pavillonnaires du début du siècle.

Les parcelles sont de tailles variables, 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

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 de la Mairie (ancien château) qui est l'axe historique structurant la promenade plantée au cœur de Combault, et pour le vieux Pontault, les espaces naturels qui accompagnent le ru du Morbras, les plantations sur la place de l'église.

### **7.1.5. Habitat pavillonnaire – Logements 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 réseau viaire est peu hiérarchisé. 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 300m<sup>2</sup> à 700m<sup>2</sup> ; elles sont étroites et longues, perpendiculaires aux voies.

Le tissu de l'entre-deux-guerres se compose de structures autonomes appuyées sur des tracés composés, notamment radioconcentriques. La profondeur moyenne des îlots est de 75 m, pour une largeur sur rue de 100 à 200m. Cette disposition donne lieu à des îlots triangulaires atypiques.

Ce tissu renferme plusieurs types d'habitats : l'habitat classique, en meulières appareillées et enduites, souvent implanté sur la limite parcellaire, avec des clôtures souvent de qualité ; un habitat plus élaboré, 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 des jardins à l'avant des maisons.

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.

Murets, haies ou simples grillages ménagent des transparences intéressantes sur les jardins d'agrément ou potagers, qui appartiennent au paysage de la rue. 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.

Destinés à l'origine à un habitat modeste, on constate une valorisation foncière de certains quartiers (lotissements de la gare et du bouquet), avec une densification du bâti le long des principaux axes.

### 7.1.6. Habitats pavillonnaires – 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 ZAC. La structure urbaine de ces opérations tend à renforcer l'isolement général de tous les quartiers

L'architecture est souvent simple, et les clôtures sont assez hétérogènes.

Les ZAC en particulier forment des quartiers repliés sur leur composition. Le traitement de l'espace public, souvent de qualité, confère cependant à ces secteurs une certaine homogénéité.

La dominance est résidentielle avec des équipements publics ponctuels.

La trame urbaine varie selon les époques de construction :

- années 1970-1980 : trame alvéolaire ;
- depuis les années 1980 : composition urbaine plus hiérarchisée avec des continuités par rapport à la trame de ville.

Les parcelles font environ 500m<sup>2</sup> maximum. 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.

### 7.1.7. Habitat collectif

Le logement collectif privé est désormais important et présent sous la forme de petites opérations 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'opération de promotion privée.

Implantés en centre-ville, ils redonnent aux rues principales une échelle urbaine et une épaisseur au tissu bâti.

Le logement collectif social se répartit entre grandes opérations de type grand ensemble et opérations plus récentes plus ponctuelles et moins importantes en nombre de logements.

Les premières sont des opérations avec de grands immeubles telles l'OCII (R+7). Les secondes sont apparues à la faveur de mutations dans le tissu pavillonnaire. Les gabarits sont assez homogènes. Des activités occupent les rez-de-chaussée.

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.

### 7.1.8. 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.

On dénombre :

- Les Prés St Martin : en mutation  
Centre-est de la commune

- 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.

La zone d'activités du Pré St Martin est un tissu homogène d'activités en déclin.

La zone du Pré Fusé est une zone d'activités artisanales et industrielles en périphérie du vieux Pontault.

#### **7.1.9. Zones industrielles et commerciales – en bord de 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, difficilement accessible, avec quelques terrains libres
- la ZAE 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.

#### **7.1.10. Zone industrielle et commerciale – en bord de la RN 4 – RD 604**

Le long de la RN 4 – RD604, on trouve des zones commerciales, dont les éléments déterminants sont le centre Leclercle plus récent et le centre commercial Carrefour plus ancien.

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.

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.

Le but est de permettre l'évolution nécessaire à ces activités tout en garantissant des principes paysagers. Elle peut être divisée en deux parties

## 7.2. Les espaces publics

Les principaux espaces publics de Pontault-Combault sont ceux aux abords de la Mairie, ceux de la place 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.

- Le parc du château de Combault constitue 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 » à l'échelle de toute la ville.
- La place de la gare

- Le parc et la place du vieux Pontault.
- Le Morbras apporte une qualité supplémentaire à l'espace urbain, en créant une ambiance particulière, avec une végétation spécifique liée à l'eau. Il est un élément de continuité, et met en relation les différents quartiers qui bordent le cours d'eau.
- 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.
- Les abords de la salle Jacques Brel sont utilisés par les habitants de Pontault-Combault comme lieu de loisir (pétanque,...). Ils constituent un espace public de quartier, assurant le relais entre le quartier de l'OCIL et le square Lafayette.
- Le square Lafayette est utilisé par les habitants de Pontault-Combault comme lieu de loisir (pétanque,...). Il forme un espace public de quartier, qui fait le relais entre le quartier de l'OCIL et le square Lafayette.
- En dehors de ces espaces, les rues sont des éléments déterminants de l'espace public.
- Par ailleurs des espaces naturels existants représentent un potentiel mal valorisé : espaces forestiers et agricoles desservis par un réseau de chemins ruraux et d'allées forestières (proximité du Bois Notre Dame et de Célie), les abords de l'étang du Coq, quelques espaces verts urbains.



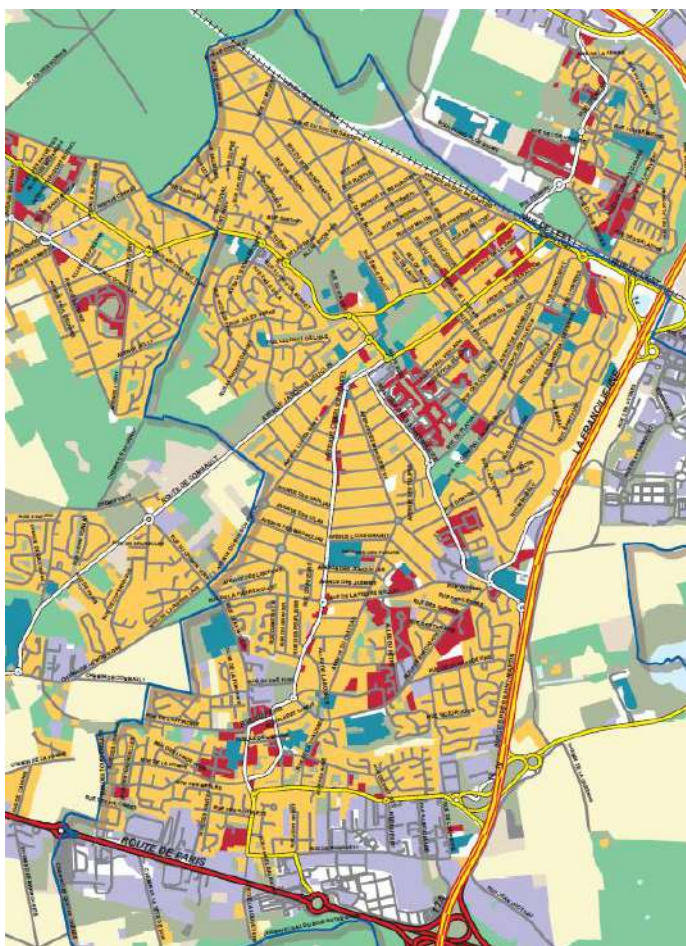


Figure 29 Mode d'occupation du sol, IAU

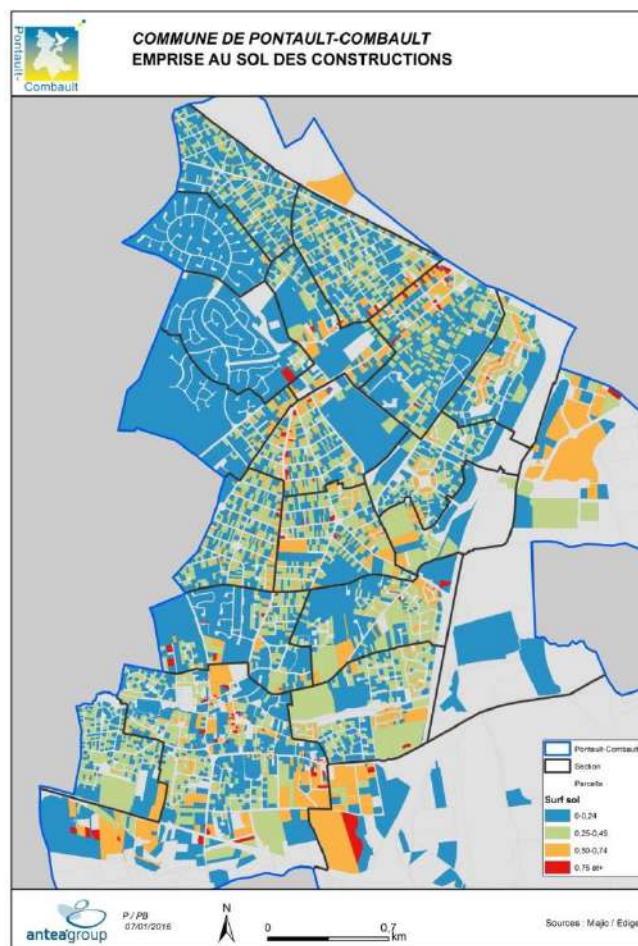


Figure 30 Emprise au sol des constructions, AnteaGroup, Source : Majic, Edigeo

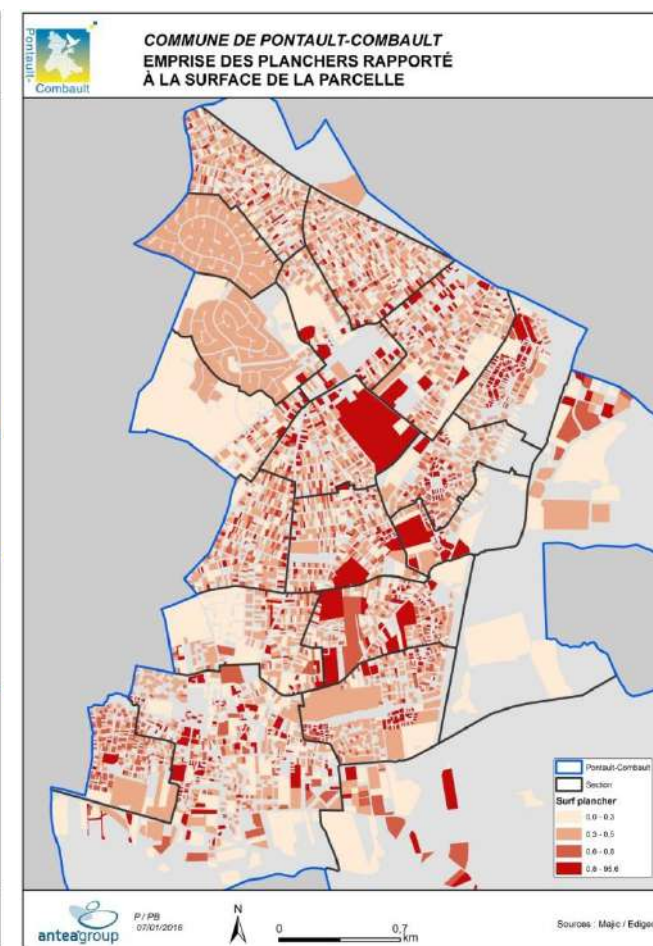


Figure 31 Emprise des planchers rapportés à la surface des parcelles, AnteaGroup, Source : Majic, Edigeo

### 7.3. Un patrimoine naturel important mais un paysage morcelé

#### 7.3.1. Structuration du paysage avec l'urbain

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.

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.

La partie du territoire communal à l'ouest de la Francilienne présente un tissu urbain sur une surface importante. En termes 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.



### 7.3.2. Composition du paysage

Les espaces naturels recouvrent une surface importante du territoire :

- Une part très importante du territoire est occupée par la forêt Notre-Dame et des terres agricoles
- De grands espaces paysagers de qualité viennent rompre l'urbanisation concentrée au Nord-ouest :
  - le parc de l'hôtel de ville (Prairies, espaces boisés, sentiers)
  - l'Etang du Coq (Promenades, joggings, pêche, réservoir de biodiversité)
  - le Rû du Morbras (Historiquement accompagné de lavoirs, moulins et passerelles)
  - les Bois et Forêts (un espace de plusieurs centaines d'hectares jalonné de sentiers, promenades, voies cyclables, réservoir de faune et flore)

On note cependant un manque de liaisons faunistiques et floristiques et une faible qualité écologique dans les cœurs d'îlots formés par les jardins du tissu pavillonnaire.

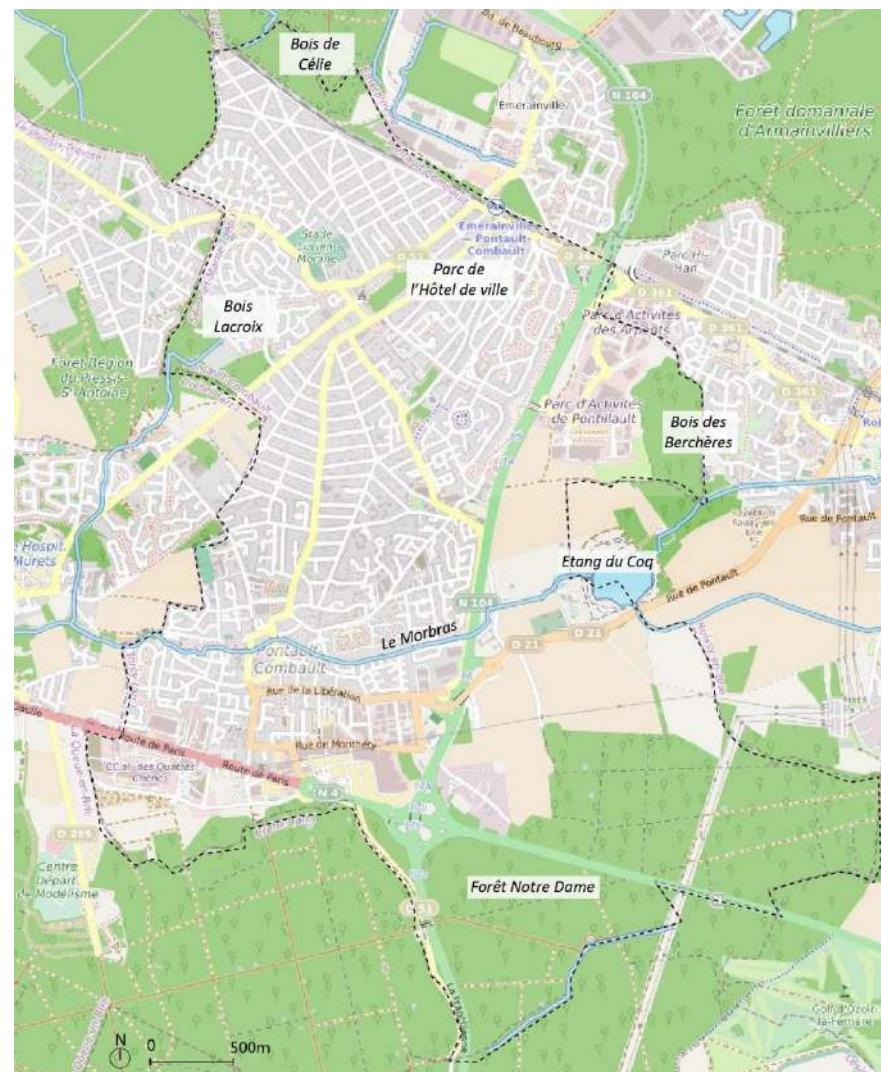


Figure 32 Les grands espaces paysagers, Source carte OpenStreetMap, réalisation AnteaGroup



**Figure 33** Parc de l'hôtel de ville, 4ha



**Figure 34** Etang du coq, 20 ha



**Figure 35** Rû du Morbras



**Figure 36** Bois et forêts



### 7.3.3. Le rapport de la ville avec l'extérieur

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.

Ces facteurs rendent rares les vues lointaines sur ou depuis Pontault-Combault.

#### ***Les vues sur Pontault-Combault***

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.

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.

#### ***Les vues 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.

### ***Les paysages des 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 privé intégré dans les parties communes du syndicat des copropriétaires du domaine du Village anglais-Bois Lacroix
- 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.

### **Les zones agricoles**

Le plateau briard est une zone d'agriculture importante, au sein de laquelle une part de la surface agricole est consacrée aux grandes cultures céréalières.

Les sols sont 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.

Sur le territoire communal de Pontault-Combault, les zones agricoles se réduisent aujourd'hui à trois sites :

- les terrains agricoles des Berchères et de Pontillault
- la Lièvrerie
- les terrains entre la forêt Notre Dame 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

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, avec 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 intensive, 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 dont la ferme d'exploitation est située au niveau de la ferme de Pontillault.



**Figure 37 Bois Carte espaces agricoles sources Géoportail**

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)

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.

## Agriculture et paysages

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...

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.

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

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. 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.

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.

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.

## Les zones agricoles en bords 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.

## Enjeux :



- *Apporter une solution adaptée à la gestion de la densité : s'ancrer dans les objectifs de production de logements tout en limitant l'étalement urbain*
- *Favoriser une lisibilité de la structure du territoire et redonner une identité forte à la ville*
- *Affirmer une ou des polarités et améliorer la pratique de la ville en créant de véritables espaces publics*
- *Préserver les espaces naturels restants et renforcer la lisibilité d'une trame paysagère*

## 8 - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT

### Objectifs différenciés à 2022 et 2030

Le diagnostic a mis en évidence la corrélation de l'évolution des ménages et de la population avec la production de logements sur la commune. Différents scénarios d'évolutions prévisionnels de la population peuvent être réalisés en intégrant deux échéances calendaires significatives :

- Il s'agit d'une part de 2022 qui est l'échéance réglementaire du PLH, et pour laquelle les objectifs d'évolutions trouvent une traduction directe dans les documents du PLU en matière de capacité de production de logements.
- Et d'autre part de 2030 qui correspond à l'échéance de l'horizon plus lointain des perspectives du Schéma Directeur de l'Île de France, et pour laquelle le PLU définit les potentialités d'évolution.

### Note méthodologique

Concernant les projections pour la population des ménages, deux entrées distinctes sont utilisées afin de faire évoluer la population dans le temps :

Une évolution liée à des facteurs démographiques : taux de fécondité (nombre d'enfants pour 100 femmes de 15 à 50 ans), taux de mortalité (nombre de décès pour 1 000 habitants) et taux de masculinité (proportion d'hommes dans la population totale). La population peut évoluer d'année en année avec ces seuls taux : augmentation des tranches d'âges, ajout des naissances pondérées par le taux de masculinité et suppression de décès par tranches d'âges et sexe.

Une évolution liée à des facteurs exogènes : les migrations entrantes et sortantes sur le territoire. Sont ainsi calculées les migrations sortantes par année, les migrations entrantes vers des logements existants par année et les migrations entrantes vers des logements neufs par logement et type de logement.

Chacune de ces valeurs est calculée par tranches d'âges et sexe et est introduite année après année dans la population du territoire, afin que le poids démographique des populations soit immédiatement pris en considération.

Les populations périscolaires et scolaires sont évaluées en fonction des tranches d'âges concernées chaque année. Les effectifs scolaires et périscolaires sont calculés en pondérant ces populations par des données liées aux migrations scolaires.

Le scénario construit à la base est un scénario dit « tendanciel », c'est-à-dire se basant sur des éléments factuels actuels (population par tranches d'âges et sexes, naissances, décès) et sur des éléments liés à un passé proche (nombre de logements neufs moyen, typologie des populations intégrant ces logements -tranches d'âges et sexes-, typologies et nombre moyen des populations sortantes et des autres populations entrantes -vers logements déjà existants-).

L'ensemble des données utilisées sont des données publiques disponibles provenant de l'Insee (recensement, migrations), de l'Ined (prospectives des taux de fécondité et de mortalité) et de Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (constructions neuves autorisées et commencées).

## 8.1. Orientations de développement de la population

### 8.1.1. Evolution de la population d'ici 2020-2030 selon un scénario tendanciel

D'un point de vu tendanciel<sup>6</sup>, la population augmentera de 3 400 individus d'ici à 2030, soit une augmentation globale de 9,1%, soit 0,46% annuel.

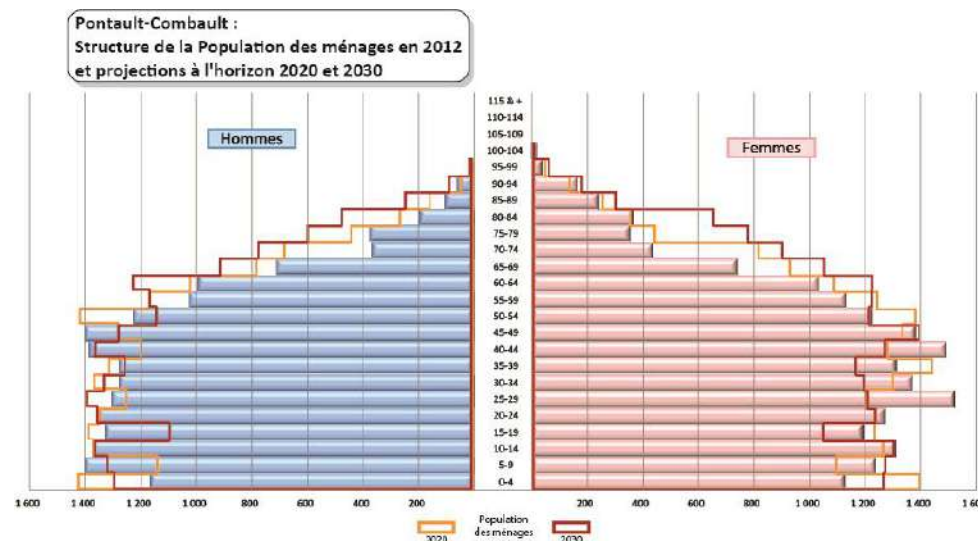
Dans le même temps on constatera une augmentation de 1 750 ménages (+12,6% d'ici 2030).

La taille moyenne des ménages diminuera légèrement et passera de 2,67 à 2,60 individus par ménage.

Un léger vieillissement se traduit dans la pyramide des âges par une massification du sommet et par un rétrécissement de la base.

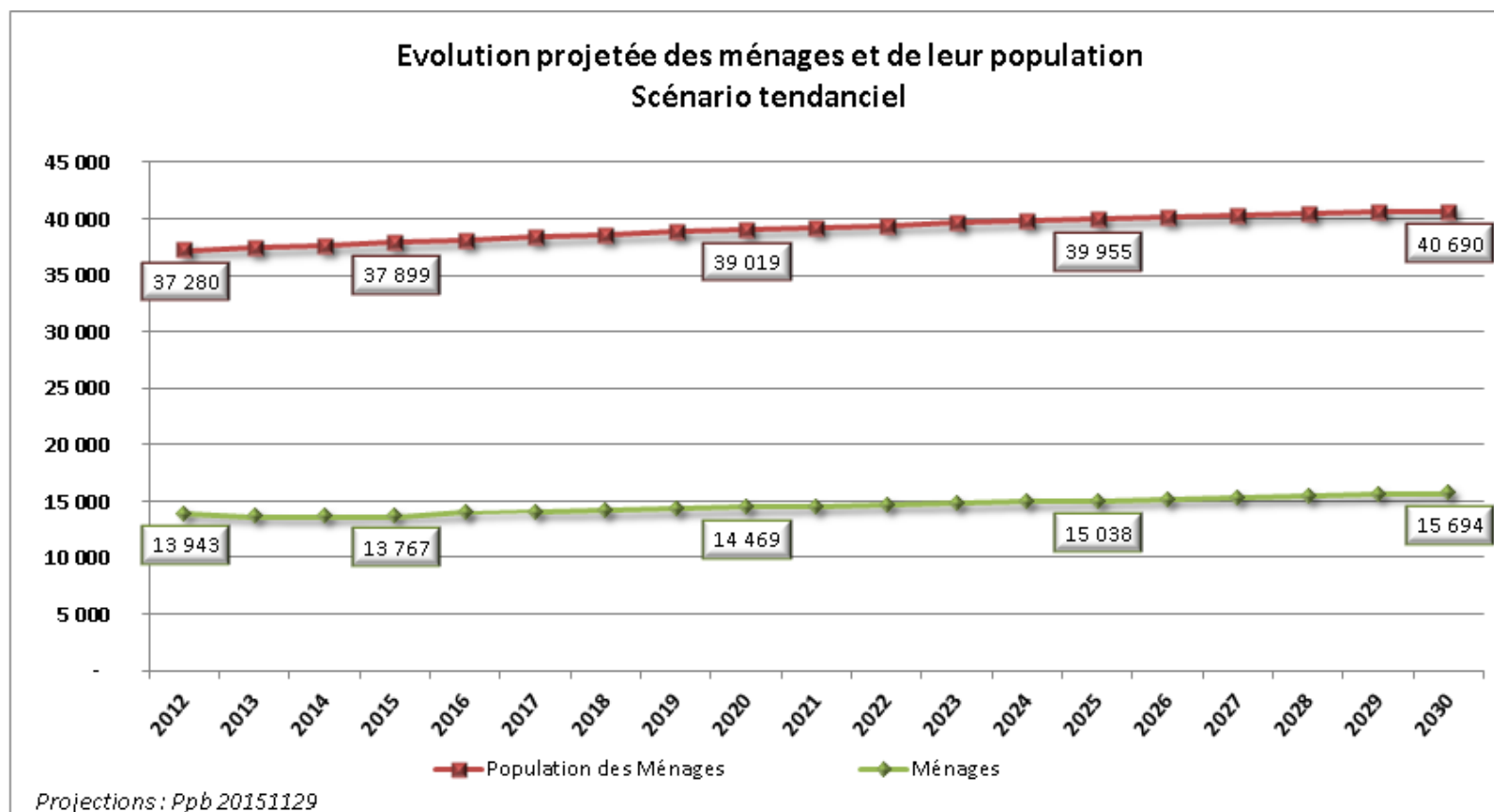
La part des personnes de moins de 20 ans passera de 28,5% en 2012 à 26,5 % en 2030 ; celle des 60 ans et plus de 15,5% à 22,8%.

En nombre, les personnes de moins de 20 ans affichent une hausse de 147 individus, les 60 ans et plus de 3 500 individus.



<sup>6</sup> En prenant en considération un scénario tendanciel : évolution naturelle de la population, migrations entrantes et sortantes tendanciennes, moyenne des

constructions neuves annuelles basées sur les constructions neuves commencées depuis 2002.





L'évolution des effectifs scolaires projetés est moindre.

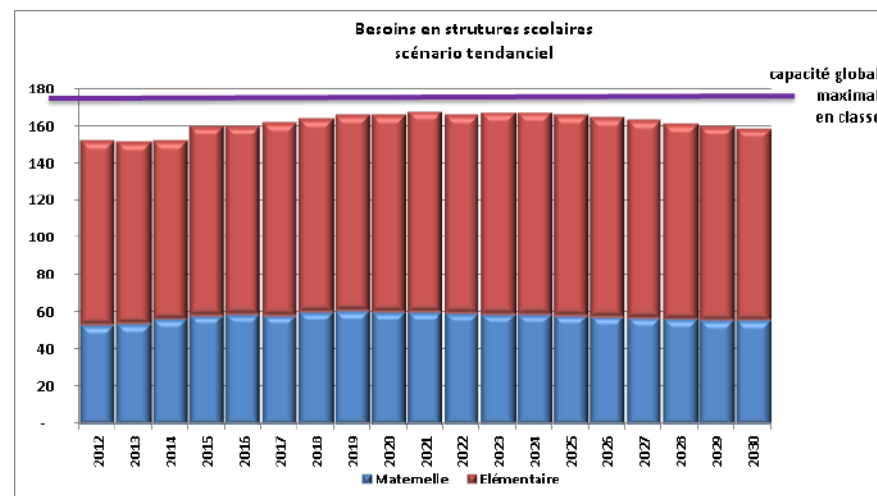
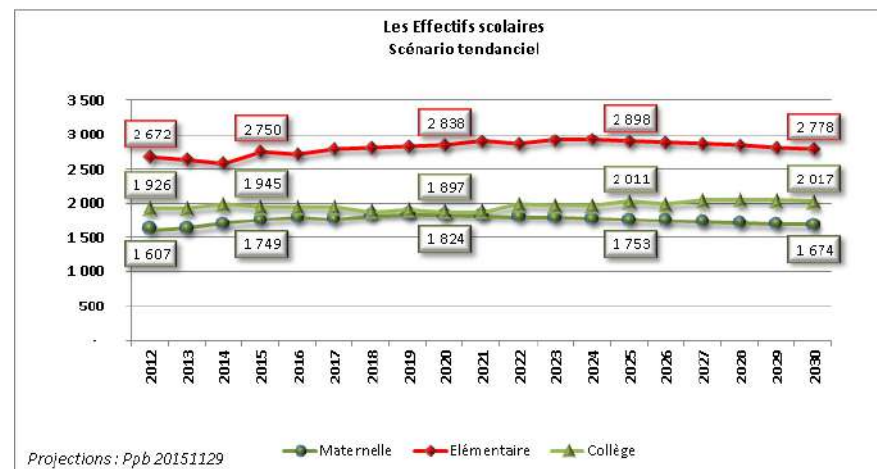
Au total en termes d'effectifs scolaires (maternelle à collège inclus) une augmentation de 264 individus, dont 65% répartis sur les maternelles et l'élémentaire.

Cette évolution n'est pas rectiligne et chaque groupe a un « pic » dans le temps

Effectifs maximum en maternelle en 2019, en élémentaire en 2023, au collège en 2028.

Concernant l'accueil de ces effectifs projetés, la commune affiche aujourd'hui une capacité d'accueil maximale de 1 950 élèves en maternelle et de 2 970 élèves en élémentaire correspondant à 65 et 110 classes.

La capacité d'accueil restera donc supérieure aux effectifs projetés et à l'échelle communale il n'y aura pas de besoin en termes de classes supplémentaires



### 8.1.2. Scénario de développement de l'habitat

- Le **scénario tendanciel** implique la production de 134 logements/an soit 17 077 logements en 2030 pour une population de 40 690 habitants : **1348** logements à créer

Par ailleurs, des perspectives de développements sont proposées dans le cadre du Plan Local de l'Habitat(PLH) et par la ville.

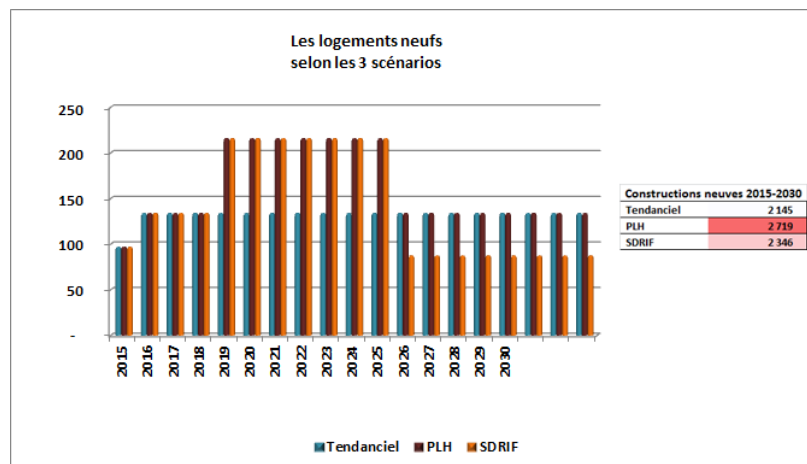
Elles concernent l'ensemble de la commune : pôles de centralité, axes urbains et dernières disponibilités foncières.

Elles sont évaluées à **environ 1163 à 1188 logements** suivant le tableau récapitulatif joint au chapitre 8.2.

A ces projets de constructions viennent s'ajouter les capacités complémentaires à mettre en œuvre à l'horizon 2030 définie par le SDRIF. Celui-ci prévoit pour le territoire de Pontault-Combault selon sa cartographie une augmentation de 15% de l'habitat dans les secteurs à proximité d'une gare d'une gare et une augmentation de 10% dans les espaces urbanisés qui couvrent le reste de la partie urbaine de la commune.

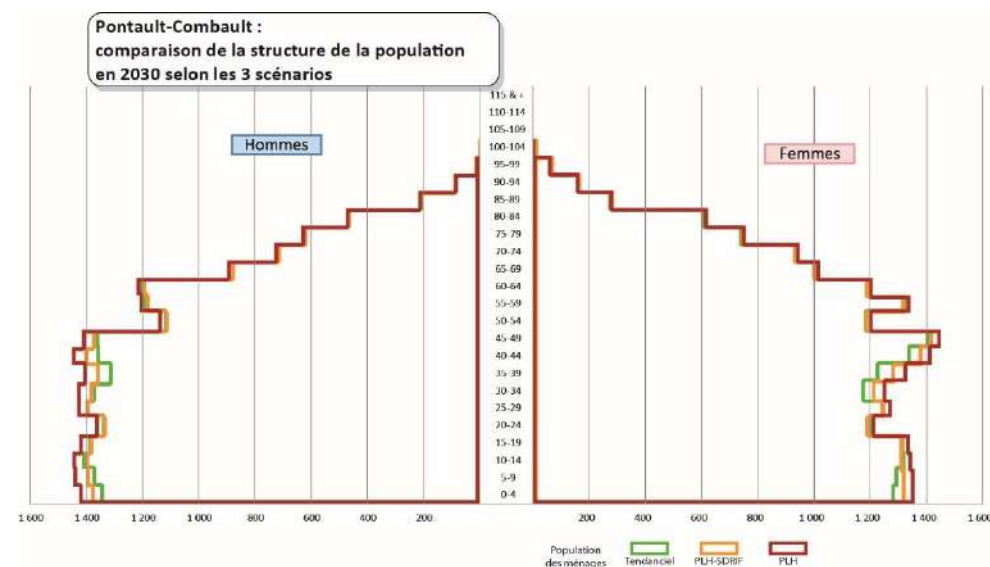
Ainsi les besoins complémentaires de construction peuvent être mis en perspectives dans 2 scénarios tenant compte des scénarios d'évolution de la population à 2030 :

- Un **scénario PLH** : prise en considération des objectifs de constructions du PLH – 216 logements par an- et prolongation de cette tendance d'ici à 2030
- Un **scénario SDRIF** : prise en considération des objectifs de construction du PLH – 216 logements annuels- jusqu'en 2022 et adaptation du taux de construction pour atteindre les objectifs SDRIF en 2030 : 17 325 logements, 88 logements neufs entre 2023 et 2030

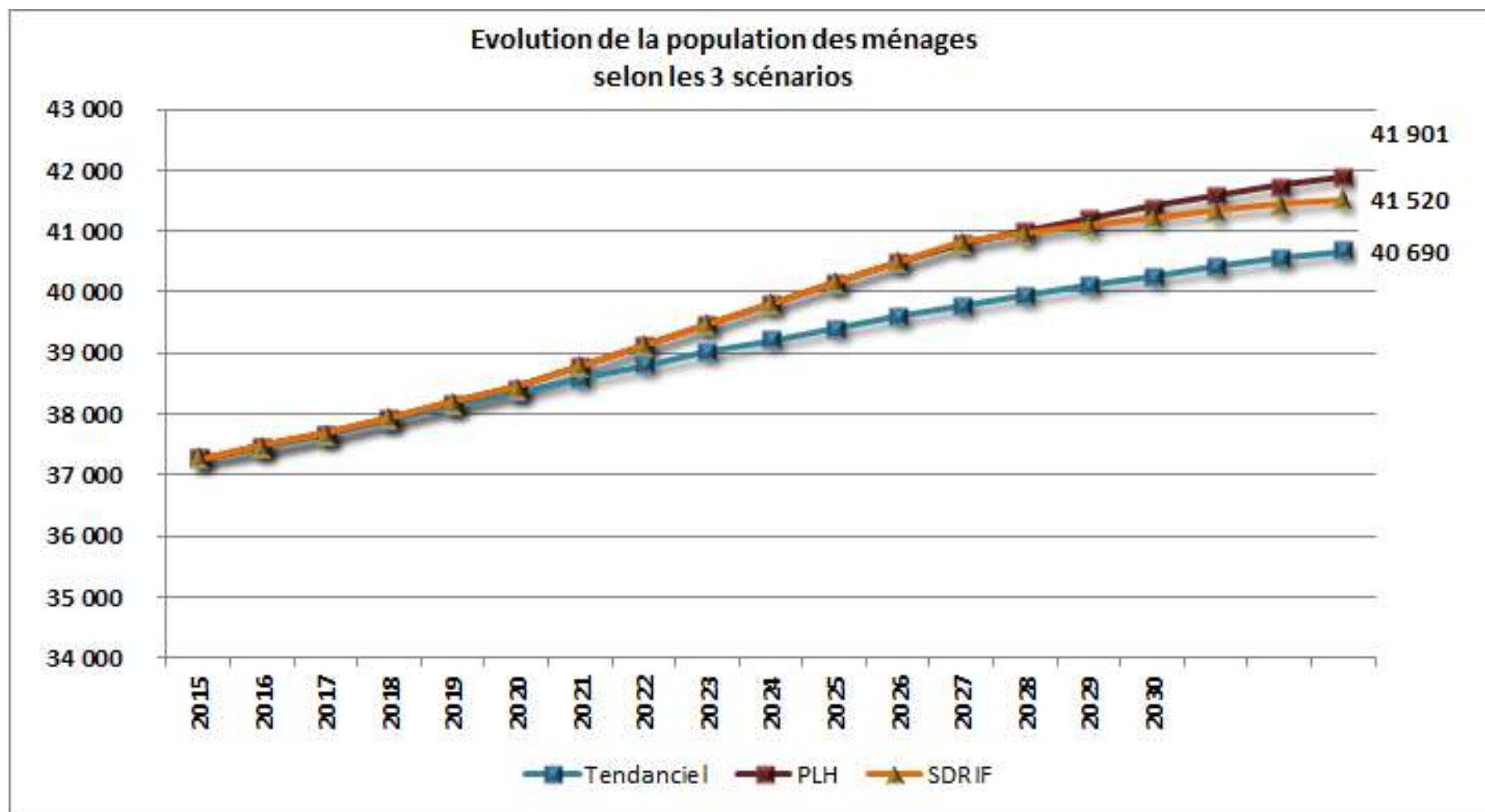


### 8.1.3. Comparaison des 3 scénarios

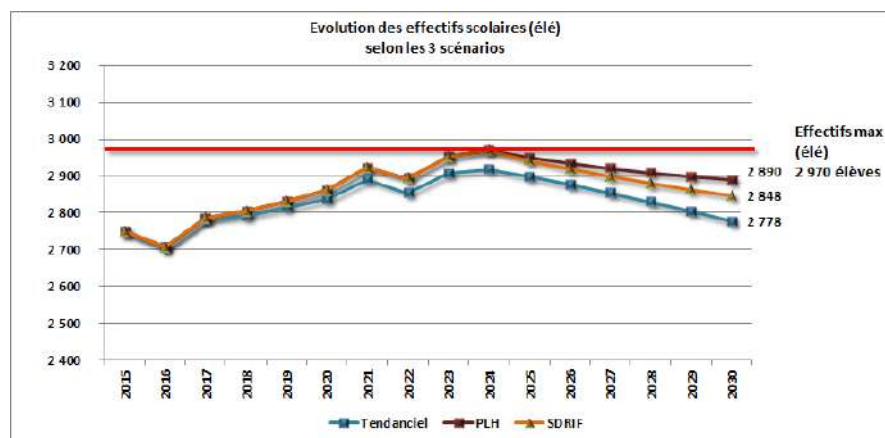
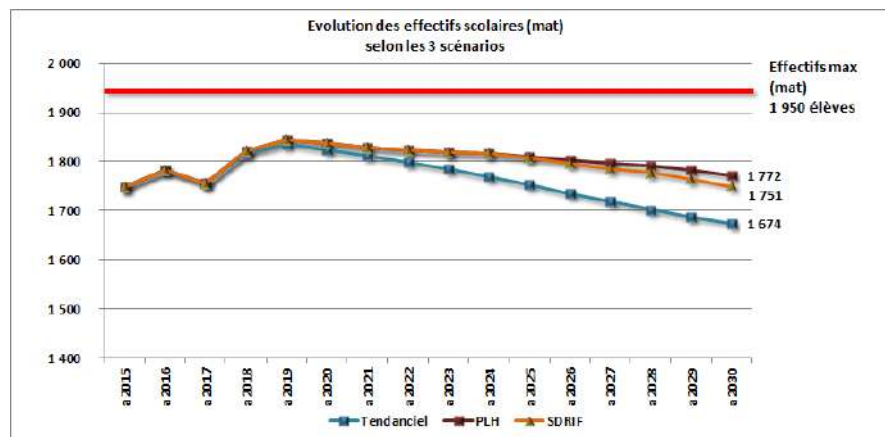
|                   |                                   |       |
|-------------------|-----------------------------------|-------|
| <b>Tendanciel</b> | + 3 410 individus entre 2012-2030 | + 9%  |
| <b>PLH</b>        | + 4 621 individus entre 2012-2030 | + 12% |
| <b>SDRIF</b>      | + 1 240 individus entre 2012-2030 | + 11% |



On note un différentiel entre les scénarios, marqué au niveau 0-15 ans et des 30-45 ans, lesquels composent une grande partie des populations « familiales ».







Les effectifs scolaires (mat. + élé.) en hausse dans les 3 scénarios, mais n'atteignant jamais la capacité maximale d'accueil globale de la commune.

*Dans le détail les effectifs élémentaires frôleront l'accueil maximal de la commune*

### ***A retenir :***

*Quantification des besoins en logements d'ici 2030 suivant les scénarii de développement :*

- *S1 tendanciel : avec 134 logements par an soit 17 077 logements en 2030 (Population 40 690 habitants) maintien de la tendance de vieillissement de la population*
- *S2 PLH et retour au tendanciel en 2022 : avec 216 logements/an d'ici 2022 et 134 logements/an au delà soit 17 650 logements en 2030 (Population 41 901 habitants)*
- *S3 PLH et retour de l'objectif SDRIF global à partir de 2022 : avec 216 logements /an d'ici 2022 et 88 logements /an au delà soit 17 324 logements (Pop 41 520 habitants)*
- *S2 et S3 atténuent la tendance au vieillissement de la population avec une correction plus importante pour le scénario S2*

## 8.1. Inscription des objectifs de production de logements dans le territoire

### 8.1.1. Quantification PLH à 2022

Les objectifs du PLH sont fixés pour la Brie Francilienne pour la période 2016-2022. Malgré le fait que le document n'est pas finalisé et donc pas opposable avant le passage à la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne, la commune a souhaité maintenir les orientations débattues en 2016 et travailler avec ces orientations pour le développement dans le cadre du PLU.

| Commune           | Libellé du projet                                      | Nombre total de logements | dont logements en résidence | dont logements familiaux | Logements locatifs sociaux |
|-------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Pontault-Combauld | Pré-Saint-Martin et reste du périmètre                 | 426                       | 0                           | 426                      | 128                        |
| Pontault-Combauld | Ancienne clinique                                      | 120                       | 120                         | 0                        | ?                          |
| Pontault-Combauld | Résidence étudiante                                    | 150                       | 150                         | 0                        | 150                        |
| Pontault-Combauld | Zone d'activité                                        | 176                       | 0                           | ?                        | ?                          |
| Pontault-Combauld | 46 av de la République                                 | 14                        | ?                           | ?                        | ?                          |
| Pontault-Combauld | 12 rue Gilbert Rey                                     | 60                        | 0                           | 60                       | 30                         |
| Pontault-Combauld | Ancienne police municipale 160 avenue de la République | 20                        | 0                           | 20                       | ?                          |
| Pontault-Combauld | Mendes - avenue du château                             | 58                        | ?                           | ?                        | ?                          |
| Pontault-Combauld | Cassard - rue pierre rollet                            | 45                        | 0                           | 25                       | 25                         |
| Pontault-Combauld | 43 rue de la Libération                                | 48                        | 0                           | 48                       | 15                         |
| Pontault-Combauld | 4 avenue Lucien Rémy                                   | 6                         | 0                           | 6                        | 0                          |
| Pontault-Combauld | 40 bis rue de la Libération                            | 5                         | 0                           | 5                        | 0                          |
| Pontault-Combauld | 103 avenue du Général de Gaulle                        | 11                        | 0                           | 12                       | 0                          |
| Pontault-Combauld | 64 avenue du Général de Gaulle                         | 10                        | 0                           | 10                       | 0                          |
| Pontault-Combauld | 50 avenue du Général de Gaulle                         | 10                        | 0                           | 10                       | 0                          |
| Pontault-Combauld | 16-22 avenue du Général de Gaulle                      | 49                        | 0                           | 49                       | 25                         |
| Pontault-Combauld | 38 avenue de la République                             | 12                        | 0                           | 12                       | 0                          |
| Pontault-Combauld | 29 avenue de la République                             | 5                         | 0                           | 5                        | 5                          |
| Pontault-Combauld | 24-26 rue des Berchères                                | 29                        | 0                           | 29                       | 26                         |
| Pontault-Combauld | 32-34 Avenue Charles Rouxel                            | 18                        | 0                           | 18                       | 0                          |
| Pontault-Combauld | 11 rue Gilbert Rey                                     | 11                        | 0                           | 11                       | 0                          |

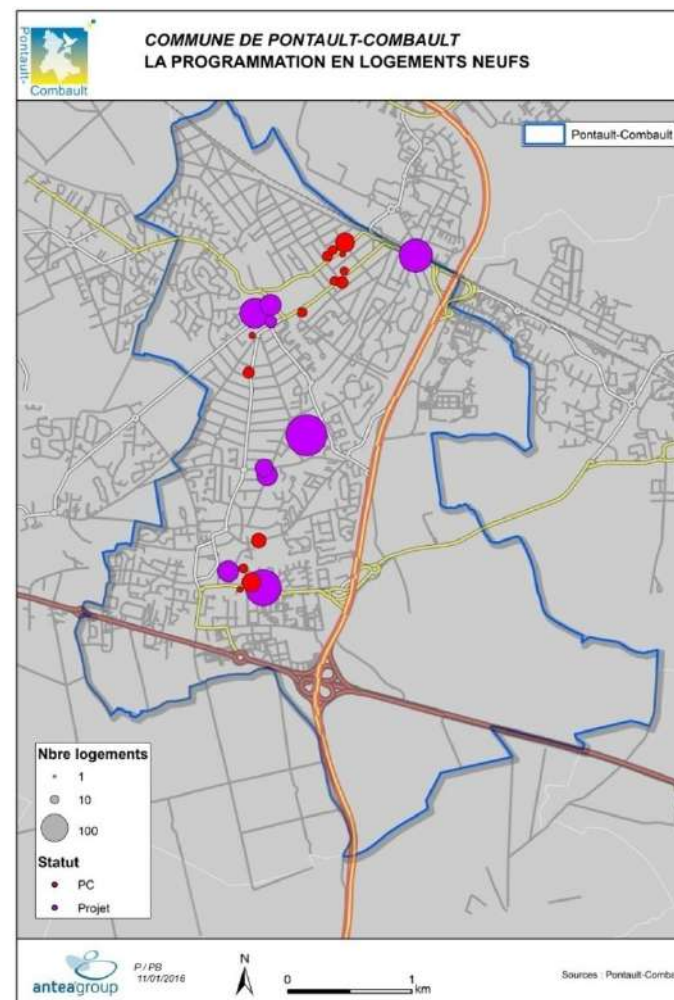


Figure 38 Projets de logements issus du PLH et validés par la ville

### 8.1.2. Le développement d'une ville désormais polycentrique

(Etude Urbaine Chemetov)

Projections envisagées pour une mutation du bâti sur trois pôles de vie:

- Secteur Gare et Mairie
- Secteur Près Saint Martin
- Secteur Vieux Pontault

#### Enjeux :

→ Statuer sur un scénario de secteurs de développement du logement, en lien avec une logique de structuration du territoire:

- Scénario 1: Confortation du modèle polycentrique de la ville actuelle
- Scénario 2: Le développement de logements comme support de liens entre les centralités



Figure 39 Scénario 1, Confirmation des pôles d'une ville polycentrique



### 8.1.3. Quantification supplémentaires à 2030/ document provisoire

|   | Les axes majeurs:           | COS de 1 à 1,2 :             |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| ① | Avenue du duc de Dantzig    | 320 à 380 logements          |
| ② | Avenue de la République     | 35 à 42 logements            |
| ③ | Avenue du Général de Gaulle | 100 à 120 logements          |
| ④ | Avenue Charles Roussel      | 80 à 100 logements           |
| ⑤ | Rue des Prés St-Martin      | 200 à 250 logements          |
| ⑥ | Rue des Berchères           | 250 à 300 logements          |
| ⑦ | Rue de la Libération        | 250 à 300 logements          |
| ⑧ | Secteur sud (COS 0,5)       | 100 à 120 logements          |
|   | Les axes secondaires        |                              |
| A | Avenue de la gare           | 235 à 280 logements          |
| B | Avenue des Marguerites      | Non évalué à ce stade        |
| C | Avenue du Château           | Non évalué à ce stade        |
| D | Avenue des Chardons         | Non évalué à ce stade        |
| E | Rue Lucien Brunet           | 60 à 70 logements            |
|   | <b>TOTAL</b>                | <b>1630 à 1956 logements</b> |

Rayon de 500 m secteur gare:

+ 600 logements potentiels en remplacement des 200 pavillons

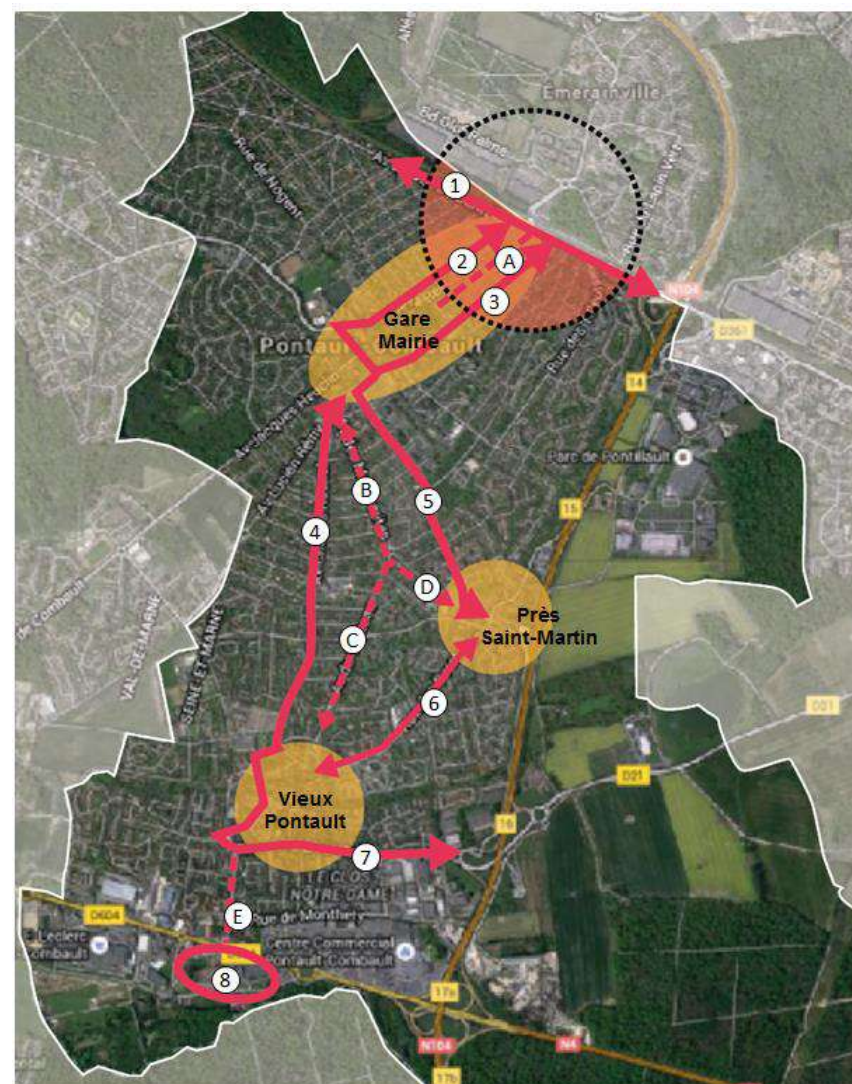


Figure 40 Scénario 2, Renforcement des axes de liaisons entre les pôles de centralité

## **PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 1 - ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

### 1.1. La topographie

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).

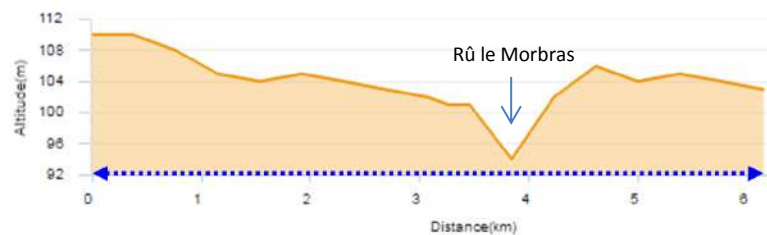


Figure 41 : Profil altimétrique

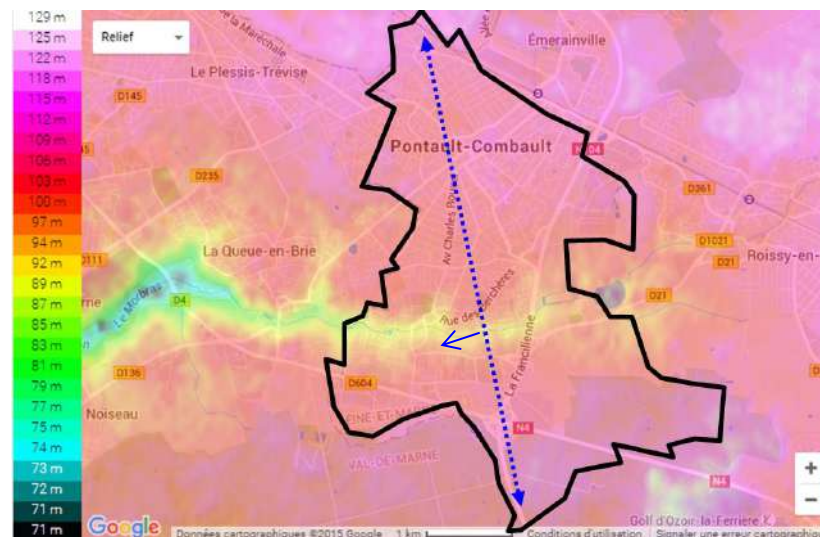
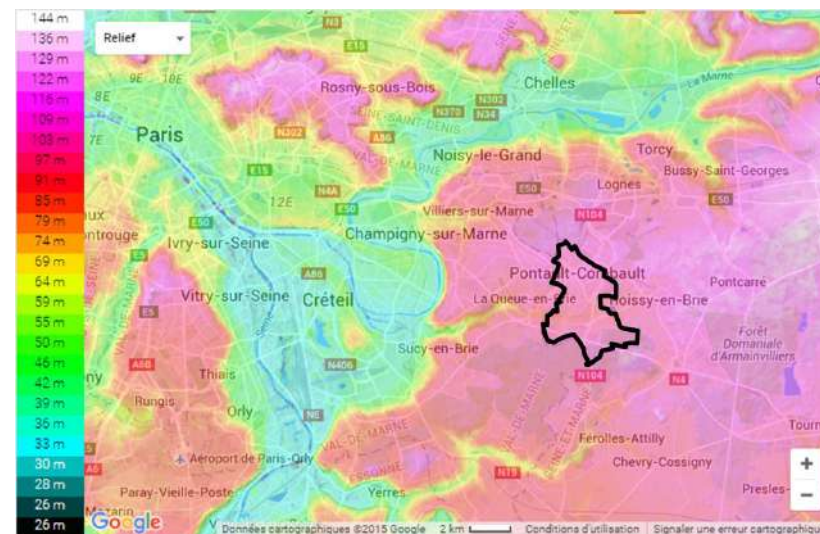


Figure 42 : Topographie locale

## 1.2. La 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 1,5m à 2m mais elle peut dépasser 3m.<sup>7</sup> 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, meulières 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.

<sup>7</sup>BRGM, 1971, Carte géologique de la France au 1/50 000, Lagny XXIV-14, 2<sup>e</sup> 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



### 1.3. La 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.

#### 1.4. L'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.<sup>8</sup>
- 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).

---

<sup>8</sup>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

## 1.6. L'hydrologie et la 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.<sup>9</sup>

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)<sup>10</sup> 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

<sup>9</sup>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

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 sont :

- **pour la réduction des rejets polluants dans le milieu naturel**
  - un bassin de stockage de 10 000m<sup>3</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> environ, au niveau du stade Nord.

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

<sup>10</sup>SAGEE, « Étude préalable à l'établissement du dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement », janvier 2004

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

#### 1.6.1. 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 8 000 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.

#### 1.6.2. Le rôle du Morbras

Le Morbras prend sa source à Pontcarré, dans la forêt régionale de Ferrières, puis traverse des secteurs urbanisés avant de se jeter dans la Marne à l'Est de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Il traverse ainsi une grande variété de typologies paysagères, à dominante forestière, rurale, agricole puis urbaine.

Le Morbras est un cours d'eau de faibles dimensions mais dont la pente est sensible (de 115 mètres d'altitude à la source à 35 mètres d'altitude au confluent avec la Marne).

La forme du relief organise 3 séquences le long du cours du Morbras :

- En amont, le Morbras coule sur un plateau forestier, puis un thalweg se creuse progressivement pour apparaître dans la partie aval de Roissy-en-Brie
- Entre Roissy-en-Brie et l'aval du parc départemental du Morbras, le relief est plus accentué, et fait clairement exister une vallée creusée dans le plateau
- Dans Sucy-en-Brie, le Morbras rejoint le fond de la vallée de la Marne au relief plat, bordé par le grand mouvement de coteaux d'où le Morbras a débouché.



Le linéaire du Morbras est globalement peu lisible et difficile à suivre physiquement du fait de la privatisation de certaines berges et de son enterrement partiel. Par ailleurs, les cheminements longeant le Morbras sont aujourd'hui peu développés et relativement morcelés.

Lorsqu'il s'écoule en surface, le Morbras est perceptible, sous la forme de séquences souvent visibles depuis ses franchissements (véhicules), faisant apparaître une grande disparité d'ambiances ou d'organisations. Lorsqu'on se rapproche des zones urbanisées, le Morbras est souvent souterrain ou peu mis en valeur, et disparaît totalement à l'approche de l'embouchure avec la Marne. Le ru est ponctuellement mis en scène en lien avec ses éléments de patrimoine vernaculaire, notamment en centre-ville ou dans les parcs.



*Figure 43 : Aperçu du Morbras depuis la rue Lucien Brunet*

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 du complexe sportif Le nautil (bassin de régulation du Morbras)
- Bassin de 10 000m<sup>3</sup> 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 autres bassins ont été réalisés :

- un bassin de 6 000 m<sup>3</sup> « anti-inondation » situé rue du Stade
- un bassin de 300 m<sup>3</sup> à vocation de « dépollution » 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 Valentigney. Leurs réseaux d'assainissement sont de type séparatif et unitaire.

La commune de Pontault-Combault ne dispose pas d'un réseau de type séparatif pour l'ensemble du territoire, et les dysfonctionnements de réseaux unitaires anciens (par exemple, dans les quartiers anciens comme l'avenue du Général De Gaulle) entraînent des problèmes, notamment des rejets d'eaux usées dans le Morbras.

## 1.7. Le climat

Les caractéristiques du climat local sont analysées à partir des relevés de la station de la Météorologie Nationale de Melun-Villaroche qui se situe à 20km au sud de la commune de Pontault-Combault.

Le territoire est soumis à un climat océanique dégradé, l'influence du climat continental se fait ressentir plus fortement que sur l'ouest du territoire national.

### 1.7.1. Pluviométrie

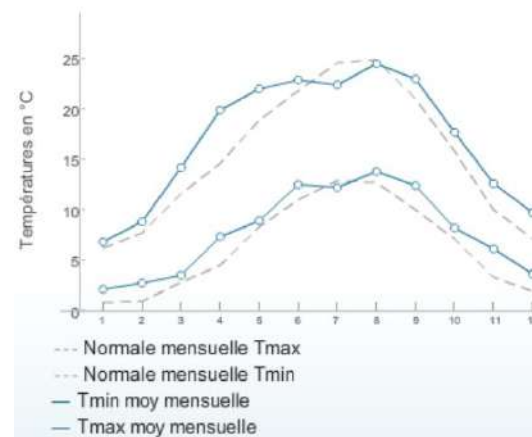
La hauteur moyenne annuelle des précipitations s'élève à 678 mm. L'influence océanique marque le climat avec une répartition régulière des précipitations dans le temps. On dénombre en effet 117 jours de pluie par an en moyenne entre 1971 et 2000. La quantité moyenne d'eau tombée chaque mois se situe aux environs de 48,6 mm avec un maximum en mai qui totalise un cumul mensuel moyen de 64,6 mm.

### 1.7.2. Températures

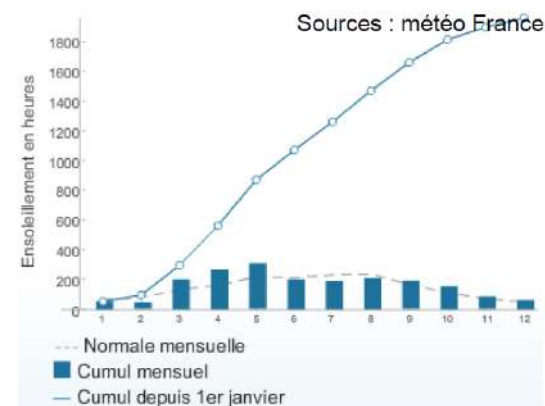
Les températures moyennes varient de 6,4°C en janvier à 15,5°C en juillet (moyenne annuelle de 6,5°C).

Le climat est donc généralement doux. Lors des dernières années, la température la plus basse relevée fut -19,8° le 17 janvier 1985 et la température la plus élevée 38,9° le 12 août 2003.

#### Précipitations mensuelles



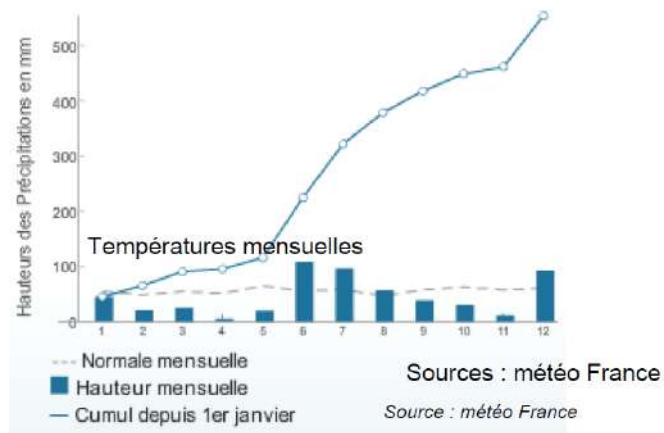
#### Températures mensuelles



En 2011, la station de Melun-Villaroche a reçu 1963 heures d'ensoleillement. Il y eu 130 jours d'ensoleillement faible, et 77 jours

d'ensoleillement élevé. L'année 2011 se trouve au-dessus des moyennes établies sur plusieurs années.

### Ensoleillement mensuel



Melun Vilaroche dispose en moyenne, de près de 1693 h d'ensoleillement par an, selon les relevés effectués entre 1953 et 2002. Le temps d'ensoleillement peut

|                  | Ensoleillement/h | date      |
|------------------|------------------|-----------|
| Moyenne annuelle | 1693             | 1953-2002 |
| Maximum annuel   | 2124             | 1989      |
| Minimum annuel   | 1441             | 1979      |
| Maximum mensuel  | 333              | mai-89    |
| Minimum mensuel  | 12               | déc-02    |

être quatre à cinq fois plus élevé entre le mois de décembre et celui de juillet pour une même année.

## 2 - LE PATRIMOINE NATUREL

Source : Evaluation environnementale pour la révision du PLU

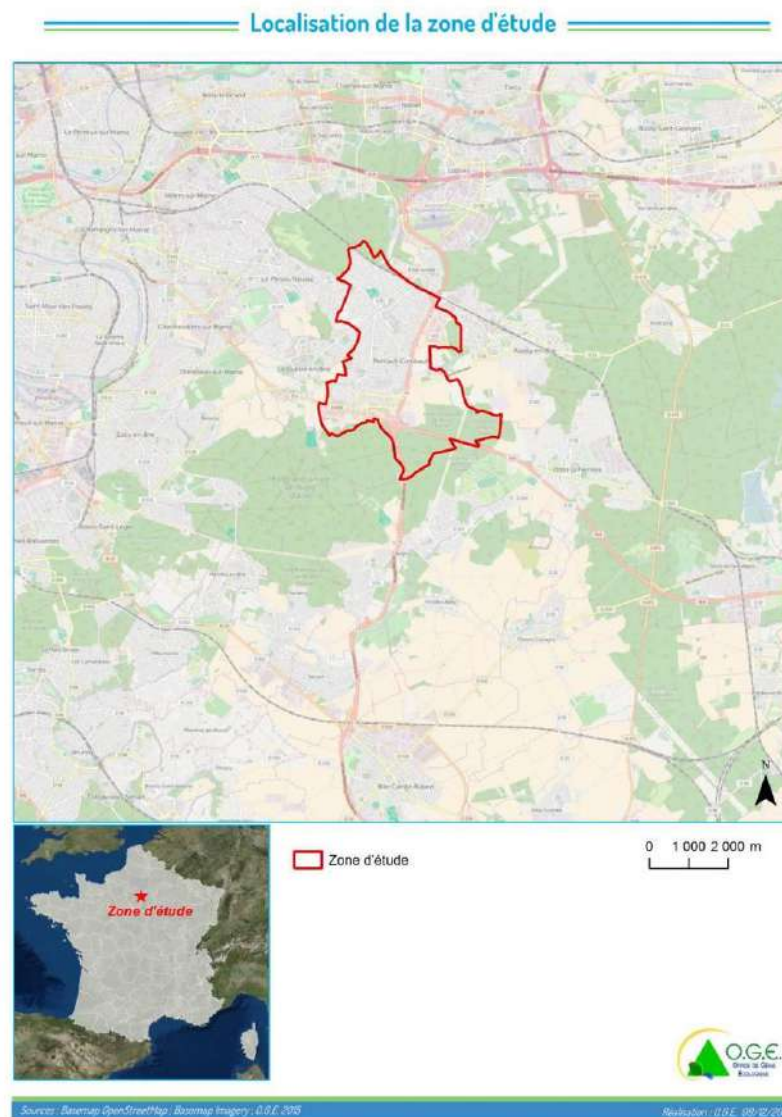
Office de Génie Écologique (O.G.E.) , 2015

Le diagnostic a été fait à partir de l'étude bibliographique, notamment par la consultation des périmètres d'inventaires cités dans le chapitre suivant, mais aussi par consultation du site de saisie en ligne Faune-Île-de-France (<http://www.faune-iledefrance.org/>).

Une prospection a également été faite le 11/12/2015 pour les habitats et la flore. Les photos et commentaires ont permis à l'équipe chargée de la faune de définir des enjeux potentiels ou avérés.

### 2.1. Objet et localisation de la zone d'étude

La zone d'étude retenue correspond aux limites de la commune et à ses bordures immédiates.





## 2.2. Périmètre d'inventaire 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).

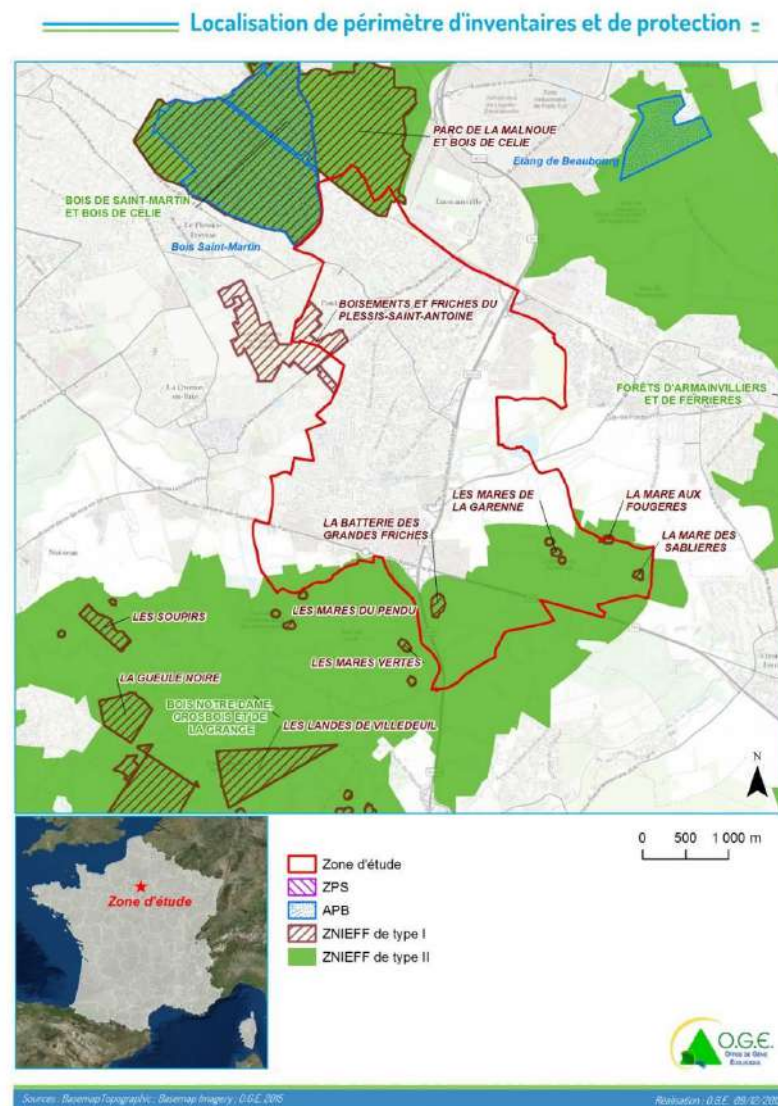
**Le territoire de la commune recoupe 7 périmètres en ZNIEFF de type I et 2 de ZNIEFF de type II**, situées totalement ou en partie sur la commune. Celles-ci se concentrent soit au sud au niveau du bois de Notre-Dame qui abrite 4 ZNIEFF de type 1 ou au nord dans le boisement de Saint Martin abritant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

### **ZNIEFF de type 1 n°110020434 dite « La Batterie des grandes friches »**

Surface 3,3 hectares.

La Batterie des Grandes Friches est un site historique, ancien ouvrage militaire ayant subi des dégradations dues entre autres à la pratique du paint-ball. Malgré les dérangements ce site d'accueil 3 espèces chiroptères en hibernation : le **Murin à moustaches** *Myotis mystacinus*, l'**Oreillard roux** *Plecotus auritus* et le **Murin de Natterer** *Myotis nattereri*.

Ces trois espèces déterminantes ZNIEFF sont protégées en France. La fermeture du site par des grilles adaptées est prévue. Ceci devrait aboutir à une hausse des effectifs hivernants, éventuellement à une diversification des espèces, voire à l'implantation d'une colonie de reproduction. Par ailleurs, le fort accueille une population de **Blaireau d'Europe** *Meles meles*, Quant aux environs directs du fort, ils sont caractérisés par un cortège riche en fougères, dont deux espèces sont rares et déterminantes ZNIEFF : le **Polystic à soies** *Polystichum setiferum* et le **Dryoptéris écailleux** *Dryopteris affinis subsp. borreri*.



**ZNIEFF de type 1 n°110020441 dite « La Mare aux fougères »**

Surface 0,91 hectare.

La Mare aux Fougères constitue la seule station de **Fougère des marais** *Thelypteris palustris* du massif de Notre-Dame.

**ZNIEFF de type 1 n°110020447 dite « Les mares de la garenne »**

Surface 1,98 hectare.

Les mares de la Garenne sont des milieux oligotrophes acides dans lesquels se développe une communauté d'espèces végétales incluant l'**Œnanthe fistuleuse** *Oenanthe fistulosa* et l'**Utrriculaire citrine** *Utricularia australis*.

**ZNIEFF de type 1 n°110020443 dite « La mare des sablières »**

Surface 1,98 hectare.

La Mare de la Sablière est une mare ensoleillée relativement récente. Son intérêt réside dans la présence de 3 espèces déterminantes de libellule, dont 2 sont protégées régionalement : le **Leste dryade** *Lestes dryas* et l'**Agrion mignon** *Coenagrion scitulum*. La qualité de ce plan d'eau est fortement menacée par une décharge sauvage.

**ZNIEFF de type 1 n°110020194 dite « Parc de la Malnoue et bois de Célie »**

Surface 164,75 hectares.

Cette ZNIEFF en partie située sur la commune, comprend un complexe forestier périurbain reposant sur un plateau. Le milieu forestier est fortement influencé par les activités humaines et il est dominé par un

noyau de chênaies-charmaies plus ou moins dégradées. La diversité floristique est liée à l'acidité et à l'humidité des sols. Les bois marécageux à Aulnes hébergent le **Fougère des marais** *Thelypteris palustris*, espèce protégée, apparaissant sur les sols hydromorphes. Le maintien du réseau de mares et d'ornières en eau est essentiel à la survie de populations d'amphibiens dont certains sont rares ou menacés.

**ZNIEFF de type 1 n°110020420 dite « Bois Saint-Martin »**

Surface 287,26 hectares.

Il s'agit du dernier grand boisement privé de la petite couronne, qui n'a pas subi les atteintes de l'urbanisation. Un réseau de mares riches en amphibiens et une grande prairie fauchée annuellement sont les atouts principaux du site. Le substrat sableux induit la croissance de nombreuses espèces acidiphiles, dont certaines remarquables qui sont liées aux landes et aux chênaies acidiphiles. Le site se trouve en limite nord de la commune.

**ZNIEFF de type 1 n°110020456 dite « Boisements et friches du plessis-Saint-Antoine »**

Surface 69,98 hectares.

Ce boisement est situé en limite Est de la commune. Il constitue la relique d'une ancienne continuité entre le Bois Saint-Martin et la Forêt de Notre-Dame, qui est encore partiellement fonctionnelle. Le substrat constitué d'argiles, de marnes et recouvert de Limons des plateaux favorise l'existence d'un réseau de mares, de rus et la présence de boisements humides. Ces mares regroupent une végétation aquatique et rivulaire spécifique, ainsi que la faune qui lui est inféodée.

**ZNIEFF de type 2 n°110001703 dite « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange »**

Surface 3 410,09 hectares.

Les forêts de Notre-Dame, Gros-Bois et La Grange, ancienne unité aujourd'hui scindée par des infrastructures routières, représentent près de 3 000 hectares de boisements acidiphiles plus ou moins humides. Le patrimoine écologique de cet ensemble, unique en Petite Couronne francilienne, est constamment menacé par des projets d'urbanisation. La zone possède également des atouts paysagers non négligeables et un certain patrimoine historique qui commence à être valorisé. D'un point de vue écologique, des landes ouvertes sèches ou humides diversifient les capacités d'accueil pour la faune, notamment en ce qui concerne les oiseaux (**Engoulevent d'Europe** *Caprimulgus europaeus*, **Torcolfourmilier** *Jynx torquilla*) et les reptiles (**Vipère péliade** *Vipera berus*, **Lézard vivipare** *Zootoca vivipara*). Les nombreuses mares qui parsèment la zone s'assèchent souvent l'été et possèdent un cortège floristique adapté comprenant la **Pilulaire** *Pilularia globulifera* et l'**Utriculaire citrine** *Utricularia australis*. Les invertébrés aquatiques (libellules notamment) et les amphibiens (**Rainette arboricole** *Hyla arborea*, **Triton crêté** *Triturus cristatus*) bénéficient également de la diversité des mares. La commune comprend une partie de cette ZNIEFF sur le sud de son territoire.

**ZNIEFF de type 2 n°110030018 dite « Bois de Saint-Martin et bois de Célie »**

Surface 892,6 hectares.

La commune comprend une partie de cette zone sur le nord de son territoire. L'intérêt de la ZNIEFF concerne une zone boisée de grande surface dans un tissu urbain dense. La géomorphologie favorise la présence de milieux humides (pentes faibles, substrat). La diversité floristique est liée aux gradients de trophie et d'humidité du site ponctué de mares et de zones humides. Les bois marécageux à Aulnes hébergent la **Fougère des marais** *Thelypteris palustris*, espèce protégée, apparaissant sur les sols hydromorphes.

Le milieu forestier est fortement influencé par les activités humaines et est dominé par un noyau de chênaies-charmaies plus ou moins dégradées. Le réseau de mares en eau est essentiel à la survie de populations d'amphibiens dont certains sont rares ou menacés. La présence de vieux arbres permet le développement d'insectes appartenant au cortège saproxylique.

## 2.3. Habitats naturels, flore et zones humides

Il s'agit d'une présentation des habitats naturels, principalement ceux qui sont susceptibles d'être impactés par les modifications du PLU et présentant des enjeux potentiels pour la flore.

### 2.3.1. Zones humides

#### 2.3.1.1. Enveloppes d'alertes potentiellement humides (DRIEE)

La DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 – critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation, et la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide. Ces cinq classes sont présentées et explicitées dans le tableau ci-après.

**Tableau 4 : Description des différentes classes de zones humides en région Ile-de-France.**  
Source : DRIEE

| Classe   | Type d'information                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classe 1 | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Classe 2 | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)</li> <li>- Zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté</li> </ul> |
| Classe 3 | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Classe 4 | Zone présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Classe 5 | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

La commune de Pontault-Combault est concernée par la présence de zones humides de classe 2. Ces zones humides sont localisées le long du ruisseau du Morbras, ainsi que dans une zone aujourd'hui occupée par des terrains agricoles. Les abords du ruisseau du Morbras et la forêt Notre-Dame sont caractérisés par des zones humides de classe 3. Quelques zones humides de classe 5 sont également recensées.

Ces zones humides sont localisées sur la figure suivante.



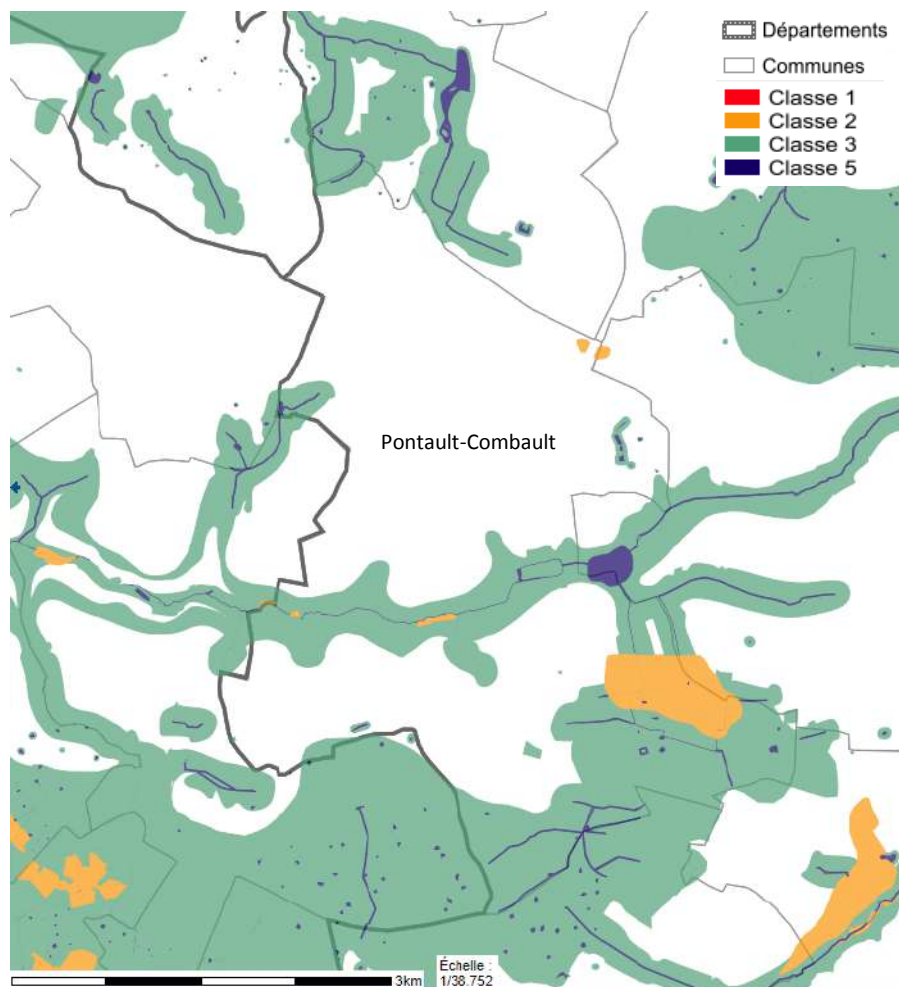


Figure 44 : Enveloppes d'alertes potentiellement humides. Source : DRIEE

### 2.3.1.2. Zones humides identifiées sur le territoire du SAGE Marne Confluence

Le Syndicat Marne Vive a réalisé une étude spécifique aux zones humides en 2014 et 2015 dans le cadre du SAGE Marne Confluence. Cette étude, réalisée par Biotope a porté sur la délimitation et la caractérisation des zones humides sur le territoire du SAGE.

Les zones humides identifiées dans le cadre de cette étude et recensées sur le territoire de Pontault-Combault sont présentées sur la carte suivante.

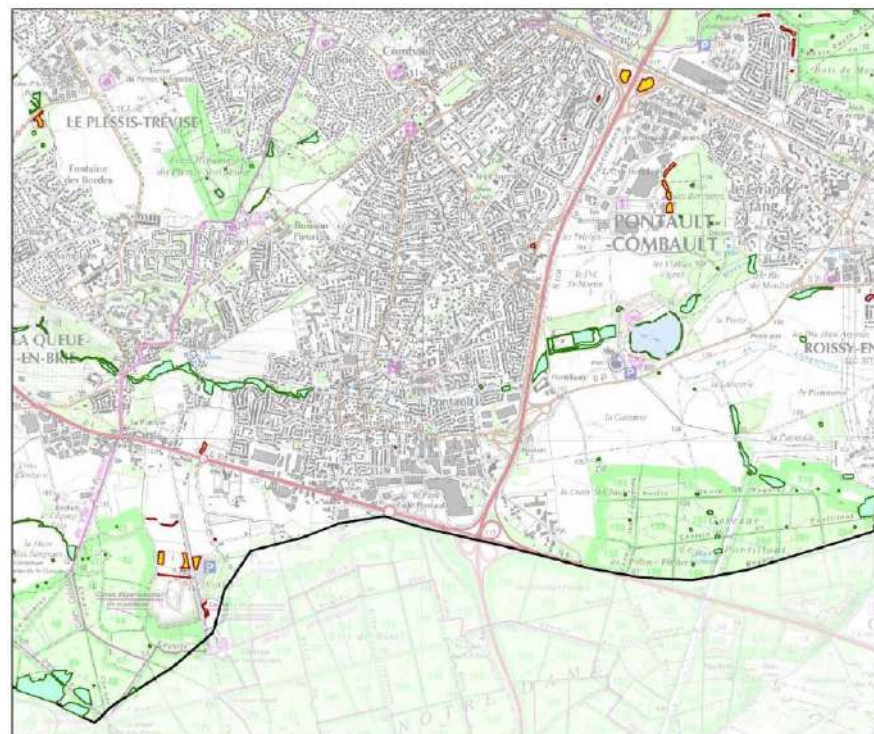


Figure 45 : Zones humides recensées sur le territoire de Pontault-Combault, identifiées par le SAGE Marne – Confluence

### 2.3.1.3. Zones humides identifiées sur le territoire du SAGE de l'Yerres

Une étude spécifique aux zones humides a été réalisée en 2013 par le bureau d'étude Biotop dans le cadre du SAGE de l'Yerres. Cette étude a porté sur la délimitation et la caractérisation des zones humides sur le territoire du SAGE. La figure suivante présente les zones humides recensées sur le territoire de Pontault-Combault.

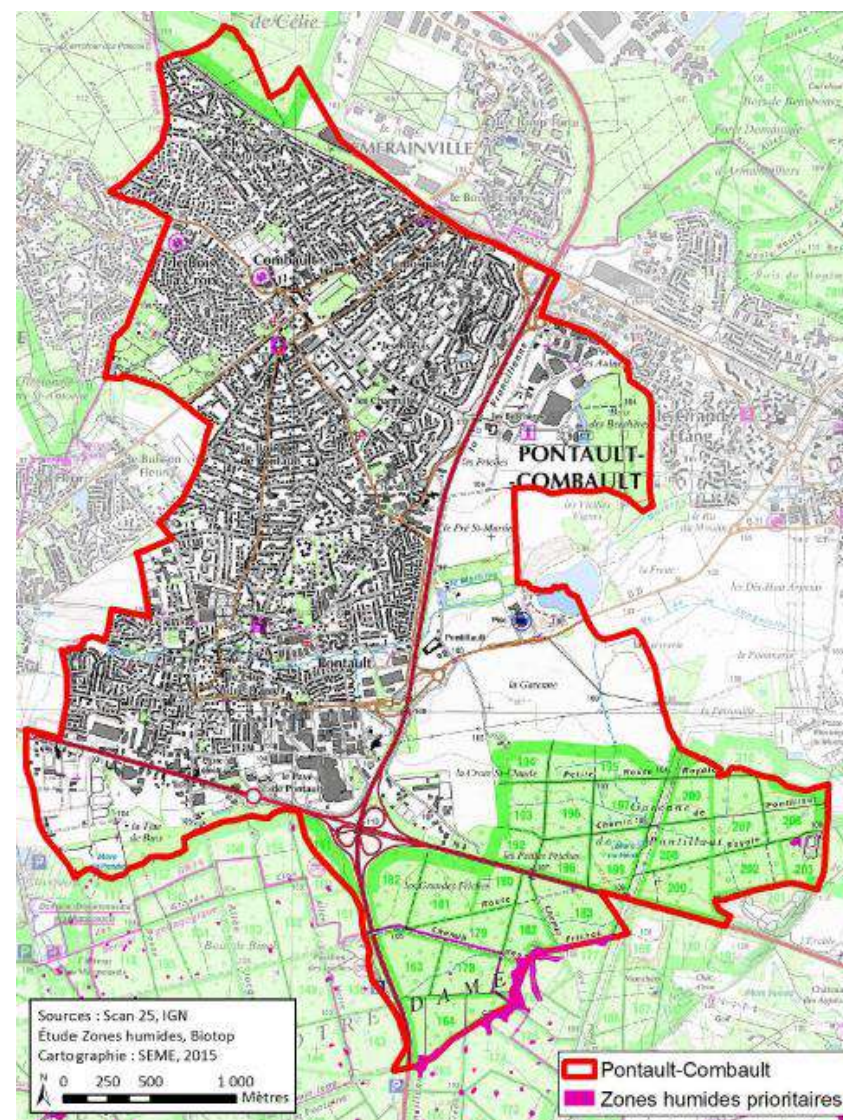


Figure 46 : Zones humides recensées sur le territoire de Pontault-Combault, identifiées par le SAGE de l'Yerres



#### 2.3.1.4. Etude spécifique réalisée sur les zones humides

Le bureau d'étude OGE a réalisé une étude spécifique aux zones humides sur le territoire de Pontault-Combault. Les résultats sont présentés ci-dessous.

- **Roselière à Phragmites (C3.21/53.11) Cariçaie envahie de Saules (D5.21 / 53.21) Prairie humide (E3.4/37.2)**
  - **Secteur du Bois des Berchères** : En bordure du parc d'activités du Pontillault, en lisière du bois des Berchères.

Roselière à Phragmites (C3.21/53.11) : Zone humide dominée par le Roseau commun *Phragmites australis*, un grand hélophyte souvent monospécifique, se développant sur des sols gorgés d'eau ou périodiquement inondés.

Cariçaie envahie de Saules (D5.21 / 53.21) : Formations dominées par des grandes Laïches sur sol mouillé ou inondé temporairement.

Prairie humide (E3.4/37.2) : Il s'agit d'une prairie de fauche sur sols humides temporaires, riches en nutriments et dominée par des Poaceae tel qu'*Agrostis stolonifera*, des Joncs *Juncus* spp. ou des Laïches *Carex* sp. Les compagnes sont dominées par *Ranunculus repens* et *Potentilla reptans*.



Figure 47 Secteur du Bois des Berchères : Roselière à Phragmites © O.G.E



Figure 48 Secteur du Bois des Berchères : Prairie humide en transition avec la Roselière © O.G.E

- **Prairie inondée à Glycérie (C3.25/53.14), Prairie humide à Joncs (D5.3/53.5), Prairie humide (E3.4/37.2)**

- **Secteur du Bois de la Croix** (bois privé) : formations herbacées en contact avec le ru en aval du plan d'eau au débouché du Bois.

Prairie inondée à Glycérie (C3.25/53.14) : Dépression humide à l'interphase de la zone humide à joncs. Prairie amphibie, héliophile à hémisciaphile, oligomésotrophile à mésotrophile, acidiphile à neutrocline. Eaux stagnantes ou légèrement courantes, à fort marnage des mares, fossés, ornières forestières, ruisseaux, marges des cours d'eau et dépressions prairiales. Exondation estivale possible. Sol sableux ou argileux, recouvert de vases. Fréquent en France et en IdF.

Prairie humide à Joncs (D5.3/53.5) : Il s'agit d'une zone marécageuse dominée par des Joncs – *Juncus effusus*, *Juncus inflexus* et des Laïches *Carex* sp. à l'interphase du rû et de la prairie hygrophile à mésohygrophile. Le cortège est accompagné d'espèces compagnes des mégaphorbiaies tel que *Iris pseudacorus*, *Lythrum salicaria*, *Lysimachia vulgaris*, *Mentha aquatica*, *Epilobium hirsutum*, *Symphytum officinale*, *Pulicaria dysenterica* et *Calystegia sepium*.

- **Mouillère (C3.53 / 24.52)**

- Secteur de la Croix Saint-Claude : mouillère en bordure de la forêt de Notre-Dame



Figure 49 Secteur du Bois de la Croix Prairie inondée à Glycérie © O.G.E



Figure 50 Prairie humide à Joncs en transition avec la prairie humide © O.G.E.



### 2.3.2. Milieux prairiaux

- **Prairie de fauche mésophile à mésohygrophile (E2.2/38.2 / DHFF 6510)**

Habitat d'intérêt communautaire, habitat patrimonial en Île-de-France dont l'intérêt mériterait d'être précisé par des prospections entre mai et juin.

Prairies de fauche mésotrophes des basses altitudes d'Europe, fertilisées et bien drainées, avec des Poacées comme *Arrhenatherum elatius*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata* etc. et des compagnes des prairies eutrophes à mésotrophes : *Heracleum sphondylium*, *Daucus carota*, *Crepis* sp., *Knautia arvensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Pimpinella major*, *Trifolium dubium* etc.

- Secteur du Bois de la Croix : prairie dans la continuité de la prairie humide ;
- Secteur du Bois des Berchères : en bordure du bois des Berchères et du parc d'activités du Pontillault ;
- Secteur de la Croix Saint-Claude : prairies à Fromental élevé au nord de la RD21, en contact avec le corps de ferme ;
- Secteur de la Croix Saint-Claude : prairie acidiline en lisière avec la Forêt de Notre-Dame ;
- Secteur de la Croix Saint-Claude : prairie à l'ouest de la RN104 dans la continuité d'un terrain de sport ;
- Secteur de la Tête de buis : prairie en bordure de la forêt de Notre-Dame.



**Figure 51** Prairie au nord du secteur du Bois des Berchères © O.G.E.



**Figure 52** Secteur de la Croix Saint-Claude : prairies à Fromental élevé au nord de la RD21 © O.G.E.



Figure 53 Prairie en bordure de la forêt de Notre-Dame © O.G.E.

- **Prairie pâturée extensive (E2.113/38.11)**

Cortège similaire à la **prairie de fauche mésophile à mésohygrophile (E2.2/38.2 / DHFF 6510)**, pouvant être considéré comme habitat d'intérêt communautaire et patrimonial en Île-de-France.

- Secteur de la Tête de buis : ensemble de prairies pâturées en bordure de la forêt de Notre-Dame.



Figure 54 Ensemble de prairies pâturées en bordure de la forêt de Notre-Dame, secteur de la Tête de buis © O.G.E.



Figure 55 Habitats en bordure du chemin bocager reliant la RD21 à la forêt de Notre-Dame, secteur de la Croix Saint-Claude © O.G.E.

- Haie bocage et prairie ourlet associée (X10 / nc)

- Secteur de la Croix Saint-Claude : habitats en bordure du chemin bocager reliant la RD21 à la forêt de Notre-Dame.

### 2.3.3. Milieux forestiers

- Chênaie-charmaie *Carpinion betuli* (G1.A1/41.2)

Il s'agit de boisements de type taillis sous futaie, avec une canopée typiquement mélangée, sur sol riche ou modérément riche. Ceux-ci sont dominés par *Acer*, *Carpinus*, *Fraxinus*, *Quercus* (surtout *Quercus petraea* et *Quercus robur*), *Tilia* et *Ulmus* dans une moindre mesure. La futaie est constituée de vieux chênes, *Quercus robur* principalement. La strate arbustive est représentée par de jeunes arbres, des érables et des frênes.

Les boisements de type Chênaie-Frênaie en contact avec les zones humides proches des cours d'eau sont à prospecter en avril dans le secteur du bois de la Croix ou vers l'étang du Coq. Cet habitat est patrimonial en Île-de-France.

### 2.3.4. Surfaces en eau

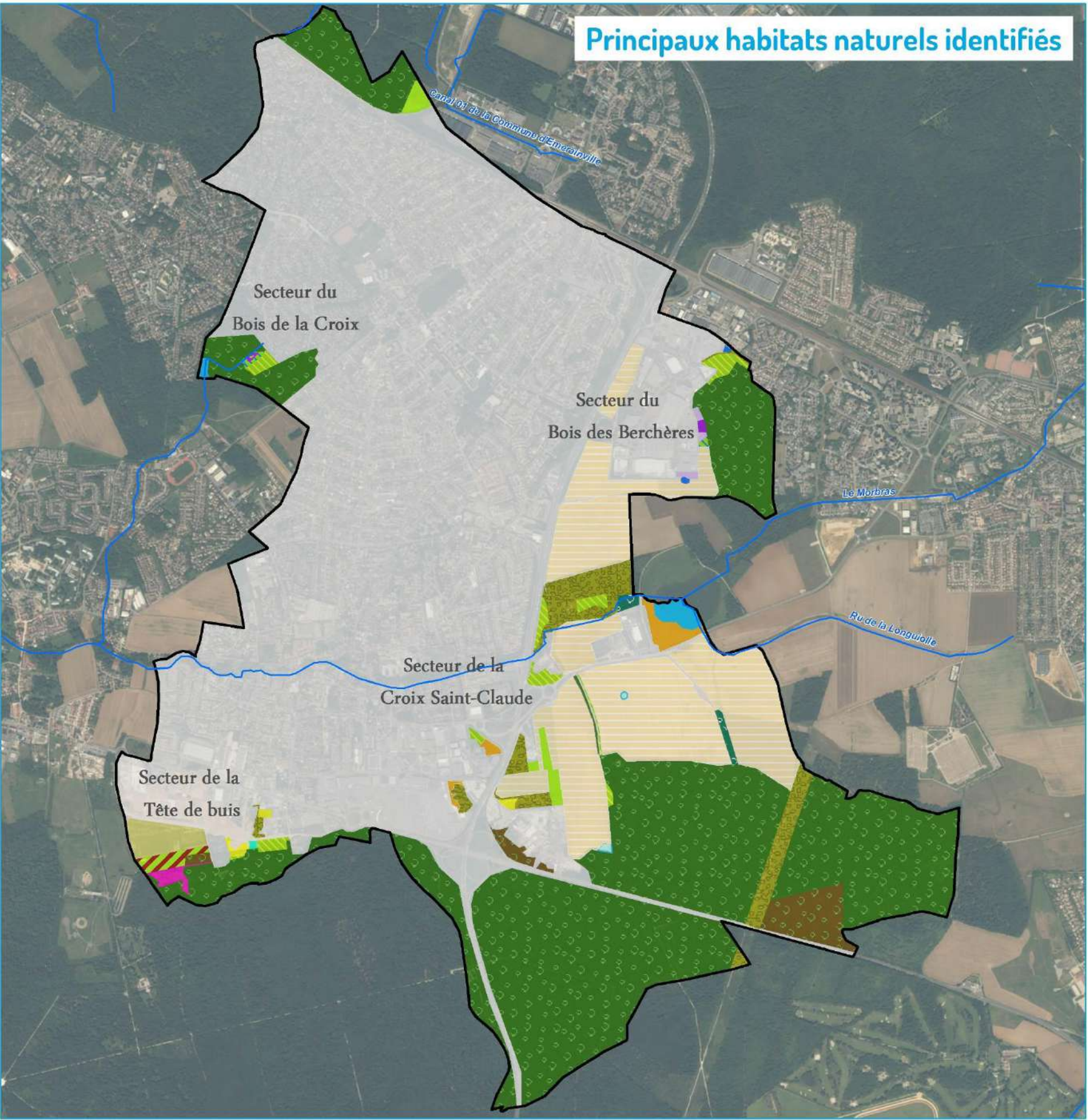
- Mare et plan d'eau mésotrophe à eutrophe (C1.2-C1.3 / 22.12)

Plan d'eau, plus ou moins trouble, riche en nutriments (azote et phosphore) et en bases dissoutes. Les eaux mésotrophes à modérément eutrophes peuvent héberger des tapis denses de macrophytes enracinés *Potamogeton pectinatus*, mais ceux-ci disparaissent lorsque la teneur en nutriments s'élève du fait de la pollution. Un plan d'eau à macrophytes est patrimonial en Île-de-France lorsque celui-ci n'est pas pollué.

Plusieurs mares et plan d'eau ont été localisés, notamment dans les secteurs suivants :

- Le bois de la Croix, (bois privé) avec un grand plan d'eau à l'ouest du site;
- Le bois des Berchères : petite mare bordée de saules en limite du parc d'activités du Pontillault et de la culture ;
- Le bois des Berchères : grande mare en bordure du parc d'Activités des Arpents et de la prairie.
- L'étang du Coq, un grand plan d'eau à cheval sur la limite communale entre Pontault-Combault et Roissy-en-Brie.





- Cours d'eau
- Zone d'étude
- Zones humides**
- Roselière à Phragmites (C3.21/53.11)
  - Prairie inondée à Glycérie (C3.25/53.1)
  - Mouillère (C3.53 / 24.52)
  - Caricaie envahie de Saules (D5.21 / 53.21)
  - Prairie humide à Joncs (D5.3/53.5)
  - Prairie humide (E3.4/37.1)
- Plans d'eau**
- Mare (C1.2 / 22.12)
  - Plan d'eau mésotrophe (C1.2 / 22.12)
  - Bassin (J5.33 / 89.2)
- Végétation herbacée**
- Pelouse des parcs (E2 / 38)
  - Prairie pâturée extensive (E2.113/38.11)
  - Prairie enfrichée (E2.13 / 38.13)
  - Prairie de fauche mésophile à mésohygrophile (E2.2/38.2 / DHFF 6510)
  - Ourlet herbacé (E5.2 / 34.4)
  - Friche herbacée (I1.53 / 87.1)
  - Culture (I1.1 / 82.11)
  - Haie bocage et prairie ourlet associée (X10 / nc)
- Végétation ligneuse**
- Fourré arbustif, haie (F3.11 / 31.81)
  - &Boisement mature (G1.A1 / 41.2)
  - Plantation de Peupliers (G1.C1 / 83.321)
  - Taillis; bois clair (G5.7/nc)
- Autres**
- Jardin maraîcher
  - Zone à dominante urbaine



## 2.4. La faune

La commune de Pontault-Combault est particulièrement contrastée quant à son occupation du sol et à ses habitats naturels plus ou moins modifiés. Des données bibliographiques provenant en particulier des périmètres d'inventaires, mais aussi du terrain permettent de se faire une idée sur l'intérêt faunistique de ces espaces. Les secteurs les plus remarquables sont traités ci-dessous.

### 2.4.1. La forêt de Notre-Dame

Cette **forêt humide** est réputée pour ses **boisements matures**, son **réseau de mares** et, surtout, **ses landes humides et ouvertes**.

Une faune originale y subsiste avec notamment, pour les espèces les plus remarquables et dans la commune de Pontault-Combault :

- Pour **les oiseaux**, essentiellement forestiers, la **Bondrée apivore** *Penis apivorus*, le **Pic mar** *Dendrocopos medius*, le **Pic noir** *Dryocopus martius*, le **Pouillot siffleur** *Phylloscopus bilatrix*..., les 3 premières sont **déterminantes ZNIEFF** et citées en annexe I de la directive « Oiseaux », la cinquième est sur liste rouge régionale comme espèce en danger,
- Pour **les amphibiens**, qui se reproduisent dans les mares, la **Grenouille agile** *Rana dalmatina*, la **Rainette verte** *Hyla arborea*, le **Triton crêté** *Triturus cristatus*, le **Triton alpestre** *Ichthyosaura alpestris*..., les 2 premières sont en annexe IV de la directive « Habitats », la troisième est en annexe II de la directive « Habitats » et la quatrième est **déterminante ZNIEFF**,

- Pour les insectes, le **Miroir** *Heteropterus morpheus*, l'**Hespérie échiquier** *Carterocephalus palaemon*, le **Grand Mars changeant** *Apatura iris*, le **Leste verdoyant** *Lestes virens*..., la seconde est **protégée régionalement**, toutes sont **déterminantes ZNIEFF**.



Figure 56 Triton crêté © A. Adamczyk O.G.E

### 2.4.2. Les lisières de la forêt de Notre-Dame

Les **lisières** sont **souvent riches en espèces**, car elles regroupent les espèces des différents habitats en contacts ainsi que d'autres liées directement à la lisière en elle-même.

Si les lisières en contact direct avec les cultures sont généralement sans grand intérêt, il n'en va pas de même lorsque les boisements sont en contact avec des friches, prairies ou pâtures.

**Deux secteurs de lisières à enjeux** ont été relevés :

- A l'extrémité sud-ouest de la commune, au lieu-dit **la Tête de Buis et alentours** : il n'y a pas forcément d'espèces faunistiques remarquables, mais les habitats sont favorables à une faune diversifiée,
- Dans la partie sud-est de la commune, dans **le secteur de la Garenne de Pontillaut, essentiellement au niveau de la ligne à haute tension**. La gestion de cet espace linéaire, avec des coupes régulières, a permis le développement d'une flore de friche herbeuse avec buissons, en contact direct avec la forêt. Ces espaces sont riches en insectes et en oiseaux, avec notamment la **Locustelle tachetée** *Locustella naevia* et le **Tarier pâtre** *Saxicola torquatus*, des espèces pas particulièrement remarquables mais **localisés**. Notons également la présence de la **Vipère péliade** *Vipera berus*.



Figure 57 Miroir © O. Labbaye O.G.E.

### 2.4.3. L'Etang du Coq

A cheval sur la commune de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie, **cet étang et ses bordures sont riches en espèces floristiques et faunistiques. Concernant la flore, 143 espèces ont été observées, dont une est particulièrement remarquable : l'Epipactis pourpre *Epipactis purpurata*, qui est assez rare en Seine-et-Marne, déterminante ZNIEFF et protégée régionalement. Pour la faune notons pour les insectes 7 espèces d'orthoptères dont 2 remarquables, le Conocéphale gracieux *Ruspolia nitidula*, protégé régionalement et le Criquet verte-échine *Chorthippus dorsatus*, déterminant ZNIEFF. Des papillons sont également observés avec notamment le Petit Mars changeant *Apatura ilia* et le Demi-deuil *Melanargia galathea*. Ces deux espèces sont déterminantes ZNIEFF.**

**Au sujet des oiseaux, 80 espèces ont été observées, elles sont principalement liées aux surfaces en eau. En période de migration et d'hivernage, citons par exemple le Martin-pêcheur *Alcedo atthis*, déterminant ZNIEFF et figurant en annexe I de la directive « Oiseaux », ainsi que quelques espèces de canards, comme le Fuligule milouin *Aythya ferina* déterminant ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme espèce En danger, le Canard souchet *Anas clypeata* déterminant ZNIEFF et sur liste rouge régionale comme espèce En danger d'extinction, ainsi que quelques grèbes. En période de reproduction, la Locustelle tachetée *Locustellanaevia* et la Rousserolle verderolle *Acrocephalus palustris*, déterminante ZNIEFF, sont notées, ainsi que deux espèces nicheuses certaines la Sterne pierregarin *Sterna hirundo* sur un radeau et, surtout, le Blongios nain *Ixobrychus minutus*. Ces deux dernières espèces sont déterminantes ZNIEFF, citées en annexe I de la directive**

**« Oiseaux » avec, pour la sterne, le statut Vulnérable sur liste rouge régionale et, pour le blongios et sur la même liste, le statut En Danger.**



Figure 58 Petit mars changeant © O. Labbaye O.G.E.





Figure 59 Blongios nain © S. Chevallier

#### 2.4.4. Le bois des Berchères et ses bordures

Ce **boisement ancien et isolé de longue date** (il apparaît comme tel sur les cartes de Cassini) permet la présence d'oiseaux remarquables comme le **Pic noir** *Dryocopus martius*, **déterminant ZNIEFF** et cité **en annexe I de la directive « Oiseaux »**, et le **Grosbec cassenois** *Coccothraustes coccothraustes*, qui est **peu commun en Île-de-France**. A noter pour les mammifères la présence du **Blaireau d'Europe** *Meles meles*, **déterminant pour les ZNIEFF de type II**. Ces espèces, comme cela est indiqué dans le chapitre consacré aux corridors, circulent **entre le bois des Berchères et la forêt de Notre-Dame**.

Quant aux bordures, la **lisière nord-ouest, en contact avec des prairies humides et des roselières**, est très favorable aux **amphibiens**, aux insectes comme les **orthoptères** (criquets, grillons et sauterelles) et oiseaux, avec des passereaux probablement présents comme la **Locustelle tachetée** *Locustellanaevia* et la

**Rousserolle effarvate** *Acrocephalus scirpaceus*. Ces espèces ne sont pas particulièrement remarquables, mais elles sont **localisées**.

Notons également à 170 mètres vers l'ouest de la lisière, **une mare en limite sud de la Z.A. de Pontillaut**. Quoiqu'encombrée par des arbres, elle permet probablement la reproduction d'**amphibiens**.



Figure 60 Grosbec cassenois

#### 2.4.5. Les cultures

**Ces espaces concernent la partie est de la commune.** Les cultures du site sont intensives, leur intérêt écologique tous groupes d'espèces confondus est donc limité.

Cependant, ce dernier n'est pas nul pour les raisons suivantes :

- Les parcelles des lieux-dits **les friches** et **le Pré Saint-Martin** sont régulièrement occupés par des rassemblements du **Vanneau huppé** *Vanellus vanellus* et du **Pluvier doré** *Pluvialis apricaria*, le second étant en **annexe I de la directive « Oiseaux »**. Ces limicoles ne sont pas forcément rares mais ils sont tributaires des grandes cultures et des prairies pour stationner,

Ces espaces font office de « **tampon** » pour les espèces présentes sur l'étang du Coq et ses environs immédiats. En effet, certaines d'entre-elles sont assez farouches et pourraient ne pas se maintenir si des activités se développaient en bordure.

#### 2.4.6. Le Morbras

Cette rivière prend sa source en forêt d'Armainvilliers et rejoint la Marne 17 km vers l'ouest. Elle traverse la commune de Pontault-Combault d'est en ouest. Elle permet la présence d'une faune liée aux eaux courantes comme les **odonates** (libellules, agrion), les **poissons**, les **oiseaux**, avec notamment le **Martin-pêcheur** *Alcedo atthis*, **déterminant ZNIEFF** et cité en **annexe I de la directive « Oiseaux »**. Même sa présence dans la partie périurbaine dense de la commune a un intérêt, avec ses rives pour partie végétalisées.



Figure 61 Pluvier doré © O. Runolfsson (Wikimedia)

#### 2.4.7. Bois du quartier de Bois la Croix

En contact direct avec la forêt régionale du Plessis-Saint-Antoine, **ces boisements sont occupés par quelques espèces d'oiseaux dont certaines sont remarquables, comme le Pic noir***Dryocopus martius*, déterminant ZNIEFF et cité en annexe I de la directive « Oiseaux », **et le Grosbec cassenois***Coccothraustes coccothraustes*, **qui est peu commun en Île-de-France. Comme cela sera abordé dans le chapitre des corridors, ces bois ont également un intérêt pour la circulation des espèces.**

#### 2.4.8. Bois régional de Célie

Ce boisement se situe à l'**extrémité nord-ouest de la commune**. Pour rappel, cet espace est en ZNIEFF de type I avec des espèces faunistiques remarquables liées aux boisements et aux mares telles que la **Grenouille agile***Rana dalmatina*, le **Triton alpestre***Ichthyosaura alpestris*, le **Pic noir***Dryocopus martius* et le **Rougequeue à front blanc***Phoenicurus phoenicurus*. La première est citée en annexe IV de la directive « Habitats » et les 3 autres sont **déterminantes ZNIEFF**. La troisième est également citée en annexe I de la directive « Oiseaux ».



Figure 62 Pic noir © S. Hannert (Wikimedia)



Figure 63 Grenouille agile © O. Labbaye O.G.E.



## 2.5. 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 relier, 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.





Un corridor a également été identifié entre deux parties de la forêt de Notre-Dame séparées par la N 4. Il apparaît dans le SRCE comme fonctionnel en tant que corridor diffus de la sous-trame arborée au sein d'un réservoir de biodiversité, dans le sens où des espèces volantes et quelques rares espèces terrestres arrivent à passer. Nous le considérons toutefois comme corridor arboré à fonctionnalité réduite du fait de la présence de la N 4, l'échelle du SRCE est moins précise qu'une échelle d'analyse locale. Notons qu'un projet de rétablissement de corridor est en préparation sur la N 4 et dans le secteur.

Les corridors décrits précédemment sont principalement utiles aux espèces forestières.

**La vallée du Morbras**, orientée ouest-est, traverse la commune de Pontault-Combault et représente, malgré son passage dans quelques espaces très construits, **un corridor essentiel entre la forêt de Ferrière à l'est à sa confluence avec la Marne à l'ouest**. Ce corridor est dit multitrame, ce qui signifie qu'il permet le déplacement d'espèces à affinités variées, plus précisément il s'agit d'un corridor alluvial utilisable par des espèces liées aux milieux aquatiques, aux milieux humides, aux prairies, aux lisières et aux boisements. Ces corridors sont plus ou moins fonctionnels en fonction de la présence d'urbanisation à leurs abords immédiats ou de voies de communication et autres obstacles.

Ces corridors, identifiés sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) ont été confirmés par analyse des photos aériennes et la prospection sur le terrain.

L'échelle de restitution du S.R.C.E étant le 1/100 000 ème, les informations ne sont pas toujours très précises. L'analyse des photos aériennes et la prospection sur le terrain ont également permis de localiser d'autres

corridors. Pour les corridors boisés, il s'agit d'un **axe entre le bois des Berchères au nord, les bosquets justes à l'ouest de l'étang du Coq et la forêt de Notre-Dame, cette dernière étant reliée par deux petits cours d'eau dans les cultures bordés, pour partie, par un bosquet étroit**.

De même, des corridors pour les espèces liées aux espaces herbacés ont été localisés, ils sont de longueur variable, mais ils sont fonctionnels. Dans la plupart des cas, ils sont associés à des lisières de boisements. Les localisations sont notamment **en lisière de la forêt de Notre-Dame au nord-est du château des Marmousets**, ainsi que du côté de la Garenne de Pontillaut. D'autres ont été décelés dans les environs de l'étang du Coq, en bordure de la forêt régionale du Plessis-Saint-Antoine et au niveau du bois régional de Célie.

## 2.6. Enjeux écologiques

**Les enjeux flore et faune sont très contrastés** dans la commune de Pontault-Combault, ce qui est du entre autre à la diversité des habitats.

Ces enjeux peuvent être classés en catégories :

- **Les espaces connus de longue date et essentiellement boisés** qui sont autant de réservoirs de biodiversité, notamment **les bosquets du quartier du Bois la Croix** en limite ouest de la commune ainsi que le **Bois Saint-Martin**, la **Forêt de Ferrières** et la **Forêt de Notre-Dame**.
- **Les zones humides**, plus précisément l'**étang du Coq**, le **Morbras**, mais également **un grand nombre de mares et de prairies humides de petites dimension et très dispersés**. Ces derniers sont peu ou pas connus par rapport à l'étang du Coq et au Morbras, mais leur intérêt potentiel est élevé.
- **Les espaces de prairies et de friches**, plus ou moins isolés, comme aux environs de la ferme de Pontillaut, mais aussi sur certaines lisières de boisement. Dans ce dernier cas, **ces lisières sont des espaces de transitions** entre des formations végétales très différentes qui, associées, ont un intérêt pour la flore comme pour la faune.

**Une quatrième catégorie** peut être citée, même si elle est intimement liée aux habitats à enjeu précédents, il s'agit des **corridors biologiques**. Entourée et en partie concernée par plusieurs grands espaces à intérêt écologique élevé, la commune regroupe quelques **axes de déplacement**

**essentiels** entre ces entités. Il s'agit notamment du lien entre le **Bois St-Martin au nord et la forêt de Notre-Dame au sud**, *via* les bosquets du quartier du Bois la Croix en connexion avec le bois du Plessis-Saint-Antoine, mais aussi des échanges entre le **bois des Berchères au nord et la forêt de Notre-Dame au sud** grâce à des fossés parcourant les cultures, ainsi que la **continuité du cours du Morbras**.

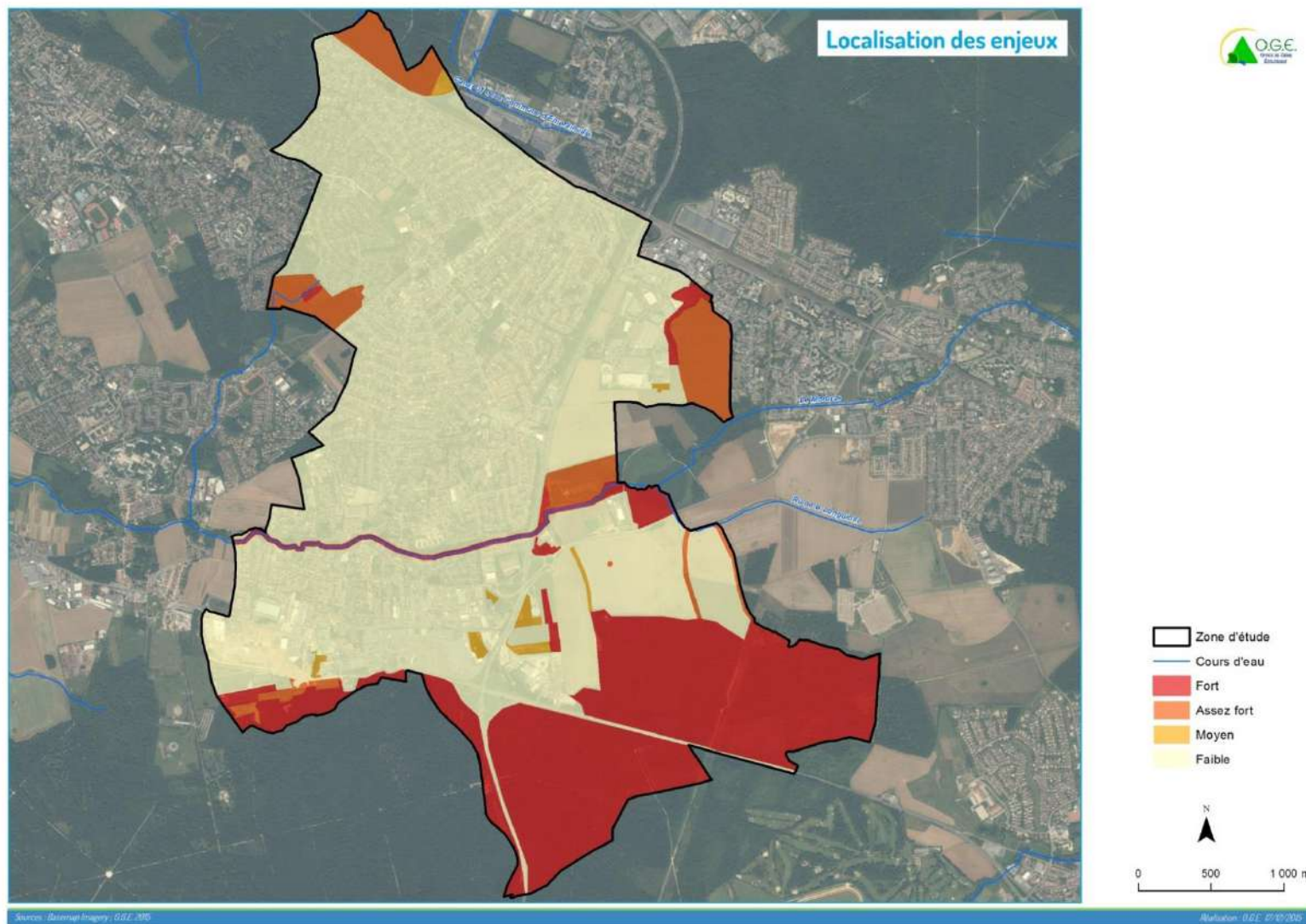


Figure 64 Localisation des enjeux O.G.E

### 3 - LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

#### 3.1. 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. Une procédure de classement des grilles du château de Combault a cependant été émise en mai 2018. 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, à préserver et mettre en valeur. On relève en particulier :

- Les monuments religieux
  - L'église St Denis de Pontault, qui possède en son clocher du XIIIe siècle une cloche (« Sainte-Marie ») en bronze, objet mobilier classé au titre des monuments historiques depuis le 02/10/1942.
  - L'église de Combault datant du XIIIe siècle, 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.
  - Le temple Saint Mathieu construit dans les années 30.
  - La chapelle Saint Côme et Saint Damien datant de 1919 mais construite en « dur » seulement en 1958. Elle hérita de la cloche de Combault.
- Les châteaux :
  - Le château de Candale et le manoir avec armoiries
  - 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 du Bois La Croix et ses communs, construit à la fin du XIXe siècle (château privé et ses communs inclus dans les parties communes du syndicat de copropriété du domaine Village Anglais-Bois La Croix.
- Les fermes et demeures :
  - La Granche de Pontaux : ferme à l'angle de la rue Lucien Brunet et de la rue de la Pompe.
  - La ferme fortifiée (« château ») de Pontillault
  - Le lavoir.
  - La ferme des Berchères.
  - Le quartier du vieux Pontault : de nombreuses maisons de ville de type briard des XVIIIe et XIXe siècles, le passage Crapart-Nacu, le Pré de la fontaine, le quartier ancien dit de l'Affinoire
  - Des murs en meulière dont celui du cimetière
  - Des maisons de villégiature de la fin du XIXe siècle
- Autres constructions caractéristiques :
  - La bibliothèque municipale place du Général Leclerc. Elle fut l'ancienne mairie jusqu'en 1970. Elle a été remplacée par la médiathèque « François Mitterrand ».
  - Le château d'eau de Combault
  - Un blockhaus, vestige de la seconde guerre mondiale, détruit en mai 2018 pour laisser place à un conservatoire.





*L'église Saint Denis place du Général Leclerc*



*La bibliothèque place du Général Leclerc*



*Le château du Bois La Croix (château privé)*



*La ferme Briarde*



*Le lavoir*



*La ferme de Pontillault*

L'ensemble des éléments patrimoniaux protégés par le Plan Local d'Urbanisme figurent au plan de zonage. La liste exhaustive est jointe en annexe au règlement du PLU.

### **3.1.1. 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.

## 4 - CADRE DE VIE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

### 4.1. L'air : contexte et qualité

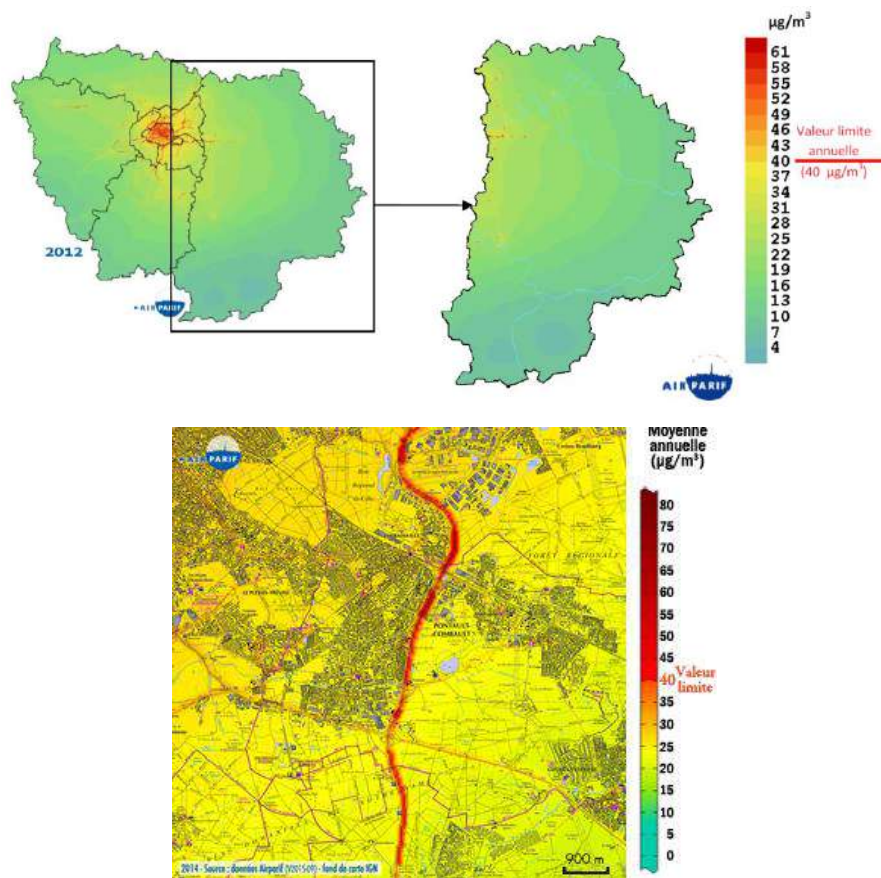


Figure 65 : Concentration de dioxyde d'azote en 2014

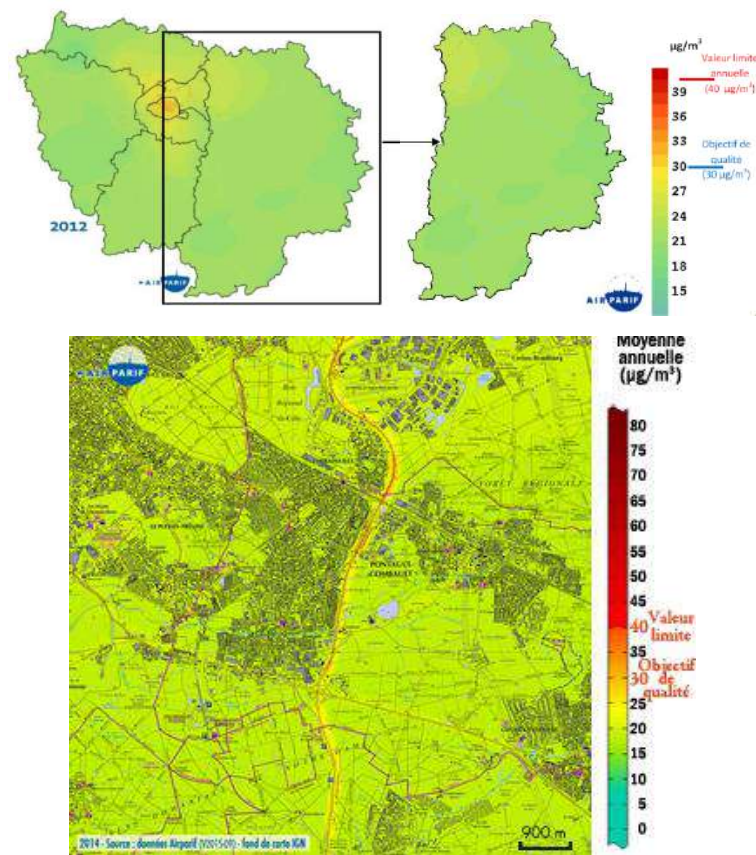
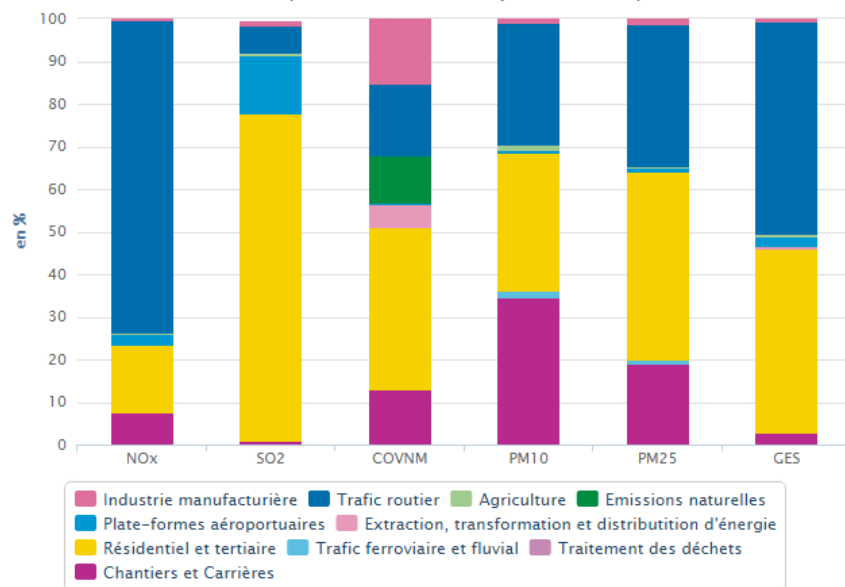


Figure 66 : Concentration de particules > 10µm en 2014

Que ce soit en terme de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune de Pontault-Combault présente une qualité de l'air relativement bonne. Du moins, aucune des deux valeurs limites n'est atteinte pour l'année 2014. On nuancera ce propos aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la RN104

| Polluants :         | NOx   | SO2 | COVNM | PM10 | PM25 | GES   |
|---------------------|-------|-----|-------|------|------|-------|
| Emissions totales : | 275 t | 5 t | 199 t | 58 t | 41 t | 97 kt |

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Pontault-Combault (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



**Figure 67 : Bilan des émissions annuelles pour la commune de Pontault-Combault (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)**

Sur le territoire de la commune, la principale source d'émissions de gaz à effets de serre (GES) est principalement générée par deux secteurs d'activités : le trafic routier et le résidentiel/tertiaire (chauffage).

La Seine-et-Marne a adopté son plan Climat le 28 septembre 2010 reposant sur sept engagements et sur des plans d'actions révisés régulièrement (2011 ; 2012-2013 ; 2014-2015).

La réduction des GES constitue le premier des quatre grands objectifs fixés par le département dans le cadre de son Plan Climat Energie. Il s'inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 qui vise deux objectifs :

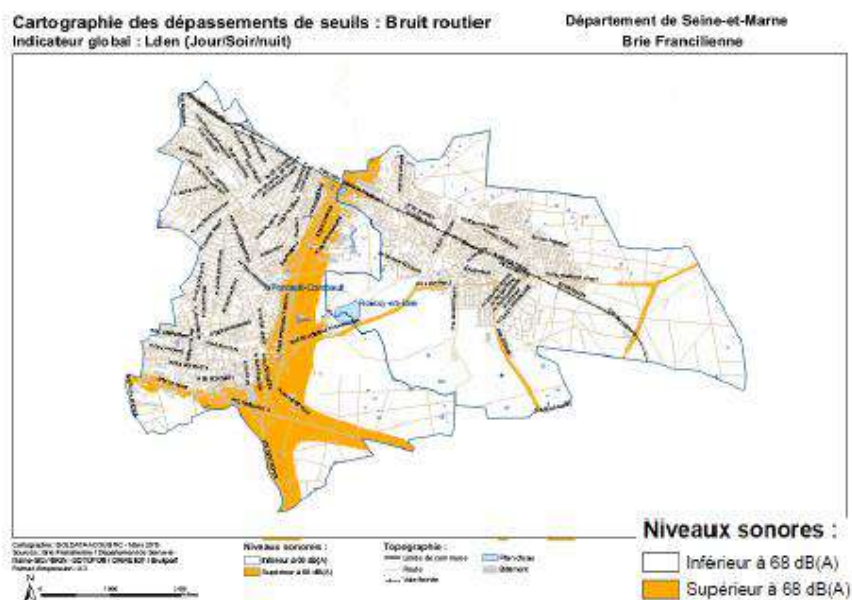
- L'atténuation / la réduction des émissions de GES en réduisant par 4 les émissions d'ici 2050
- L'adaptation au changement climatique en réduisant la vulnérabilité du territoire.



## 4.2. Les nuisances sonores

### 4.2.1. Cadre d'étude

La Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement demande à toutes les grandes aires urbaines de réaliser, à brève échéance, une cartographie stratégique du bruit sur leur territoire

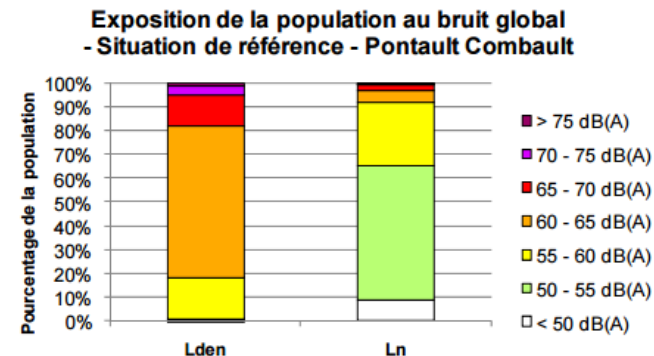


### 4.2.2. Synthèse des classes d'exposition au bruit de la population

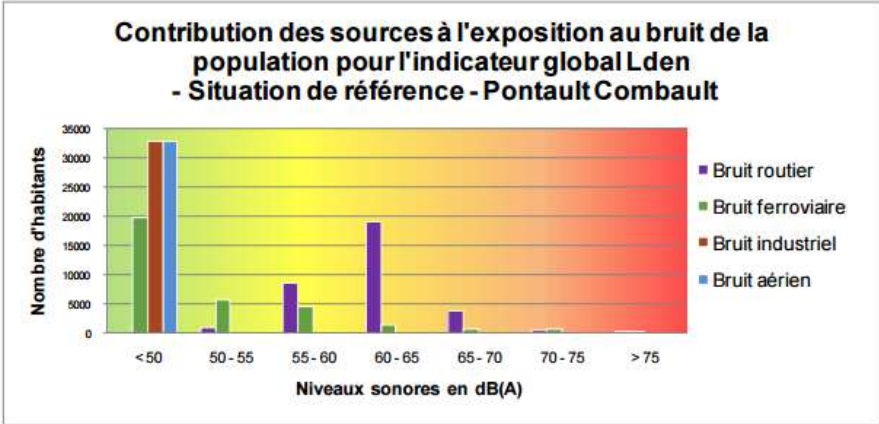
Les données globales montrent que la commune de Pontault Combault est principalement exposée au bruit routier, à l'Est (N104) et au Sud (N4). Le bruit ferroviaire est néanmoins présent (au nord de la commune).

82% de la population de la commune est potentiellement exposée à des niveaux de bruit inférieurs à 65 dB(A) pour l'indicateur Lden et 93% de la population est potentiellement exposée à des niveaux de bruit inférieurs à 60 dB(A) pour la période nocturne, traduisant un environnement sonore global assez caractéristique d'un milieu urbain, relativement modéré.

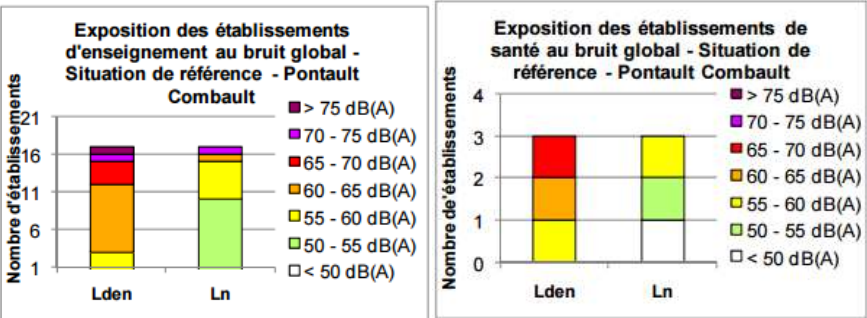
La population n'est pas exposée aux bruits industriels et aériens, du moins au sens des critères de représentation cartographique pris en considération dans le cadre de l'application de la Directive Européenne.



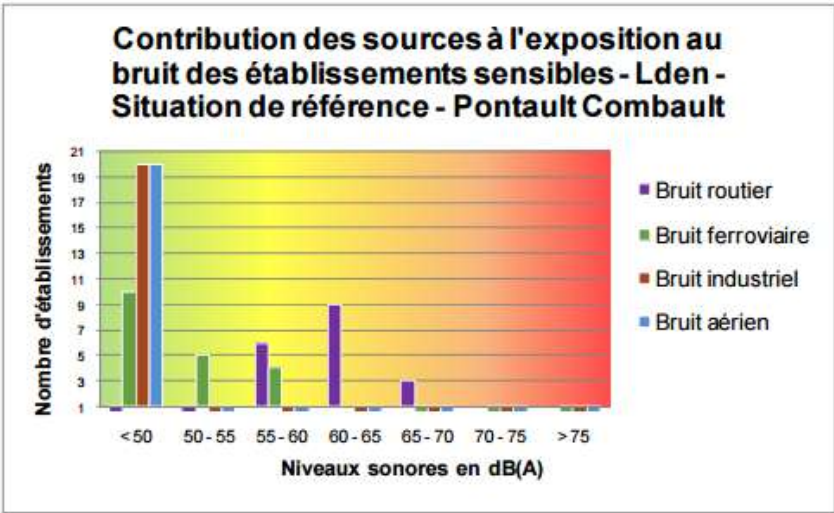
Néanmoins les habitants se sentent impactés par les nuisances aériennes.



**Synthèse des classes d'exposition au bruit des établissements sensibles**



| Sensation          | Niveau Sonore | Ambiance                                       | Conversation    |
|--------------------|---------------|------------------------------------------------|-----------------|
| Insupportable      | >90           | marteau-piqueur, moto à 2 m                    | Impossible      |
| Très gênant        | 90 db(A)      | passage d'un poids lourd sur autoroute à 10m   | En criant       |
| Génant             | 80 db(A)      | niveau moyen en bord d'autoroute à fort trafic | Difficile       |
| Très bruyant       | 70 db(A)      | rue animée (bruyante)                          | En parlant fort |
| Bruyant            | 65 db(A)      | rue de desserte en ville                       |                 |
| Relativement calme | 60 db(A)      | conversation normale, ou petite route à 30m    | A voix normale  |
| Bruit de fond      | 45 db(A)      | intérieur d'un appartement                     |                 |
| Calmé              | 30 db(A)      | ambiance calme en milieu rural                 | A voix basse    |
| Très calme         | 10 db(A)      | studio d'enregistrement                        |                 |



Concernant les 20 établissements sensibles recensés, on observe que 6 sont potentiellement exposés à plus de 65 dB(A) en LDEN, dont 2 établissements scolaires à plus de 70 dB(A), vis-à-vis du bruit routier.

La situation nocturne est plus favorable. Les établissements de santé sont peu exposés au bruit.

#### 4.2.3. L'aérodrome de Lognes-Emerainville à proximité de la commune

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville a été approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 1985.

Le PEB impose des prescriptions, restrictions ou interdictions spécifiques, adaptées selon le niveau de bruit perçu. Dans les zones A et B, seuls sont autorisés les installations liées à l'activité aéroportuaire, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole. La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur. Enfin, en zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

La commune est très partiellement concernée par une zone C du PEB sur une petite emprise au nord du territoire occupée par le bois de Célie.

#### 4.2.4. Synthèse générale

Globalement, le constat effectué indique que l'environnement sonore de la commune de Pontault Combault est marqué par une problématique de bruit routier, avec notamment la traversée du territoire par la N104 - qui pourra s'accroître avec son élargissement- et par la N4. La voie ferrée RER longeant toute la partie nord de la commune constitue également une source de nuisances sonores.

On relève quelques situations de dépassements des valeurs limites, mais l'environnement sonore général du cœur de ville reste néanmoins relativement modéré.

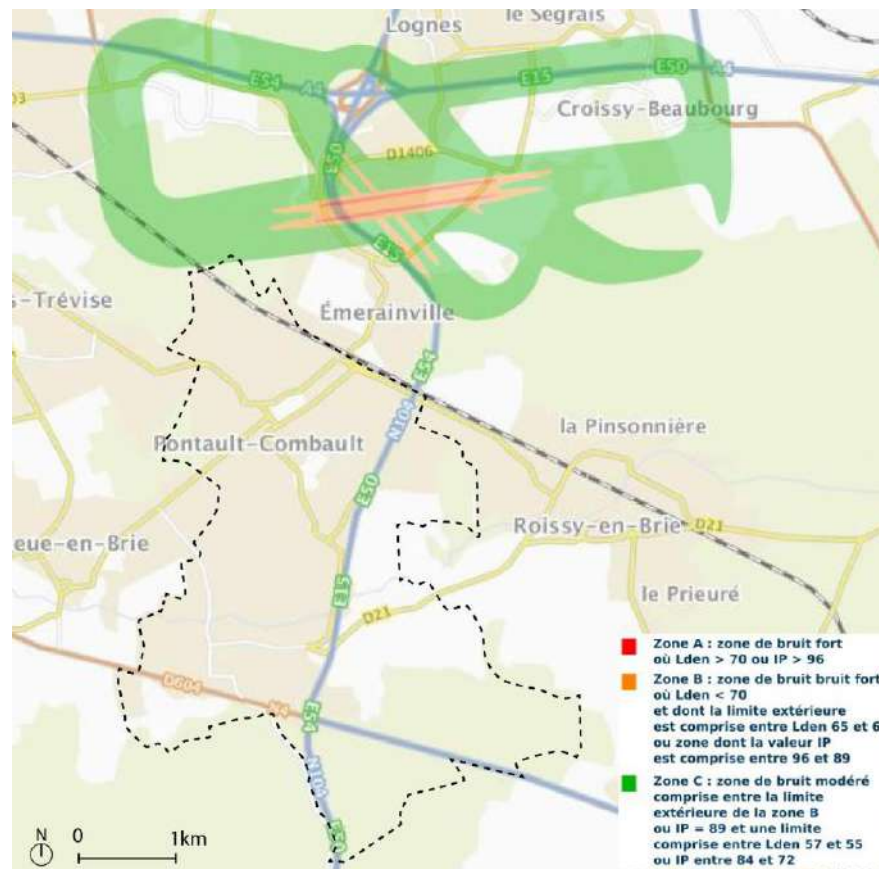


Figure 68 Plan d'exposition au bruit de l'Aérodrome Lognes-Emerainville



#### 4.2.5. Les risques naturels

La commune de Pontault-Combault est soumise à trois types de risques naturels :

- Le risque inondation lié aux aléas du Morbras
- Le risque mouvement de terrain du à la présence d'argiles
- Le risque lié à la sismicité.

##### 4.2.5.1. Le risque inondation

Les problèmes d'inondations liés 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 deux 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.

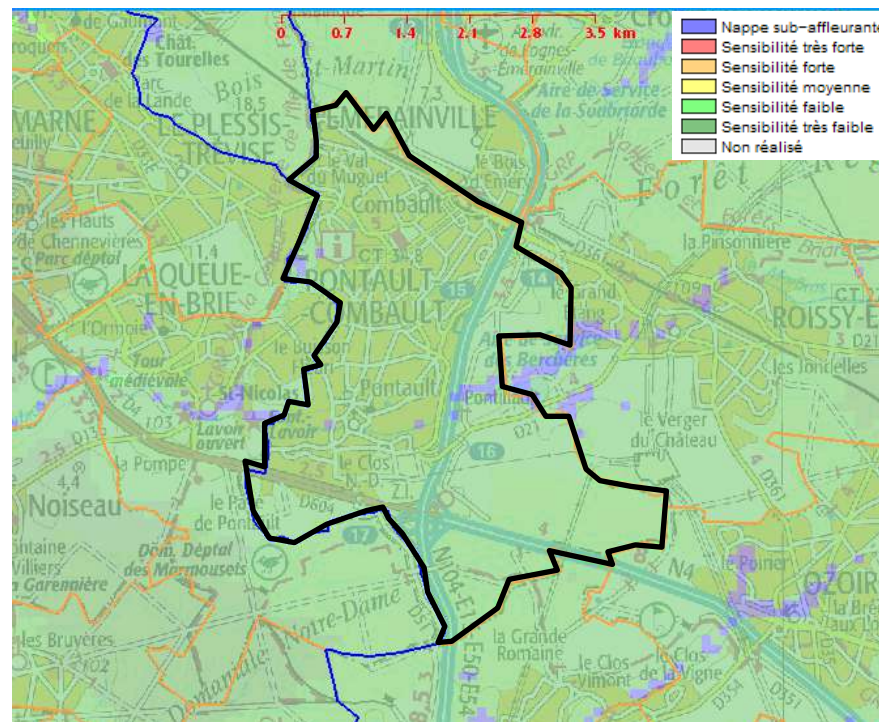


Figure 69 : Cartographie des risques d'inondations liées aux remontées de nappes



4.2.5.2. Le risque mouvement de terrain

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 :

| Type de catastrophe                                                                            | Début ie   | Fin ie     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|
| Inondations et coulées de boue                                                                 | 08/04/1983 | 10/04/1983 | 16/05/1983 | 18/05/1983   |
| Inondations et coulées de boue                                                                 | 06/07/1987 | 07/07/1987 | 27/09/1987 | 09/10/1987   |
| Inondations et coulées de boue                                                                 | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988   |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse                                              | 01/05/1989 | 31/12/1990 | 04/12/1991 | 27/12/1991   |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse                                              | 01/01/1991 | 28/02/1995 | 08/01/1996 | 28/01/1996   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1996 | 31/12/1996 | 03/11/1997 | 16/11/1997   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1997 | 31/03/1998 | 15/07/1998 | 29/07/1998   |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain                                          | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |
| Inondations et coulées de boue                                                                 | 27/07/2001 | 27/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 25/08/2004 | 26/08/2004   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/08/2009 | 31/12/2009 | 13/12/2010 | 13/01/2011   |

Figure 70 : Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

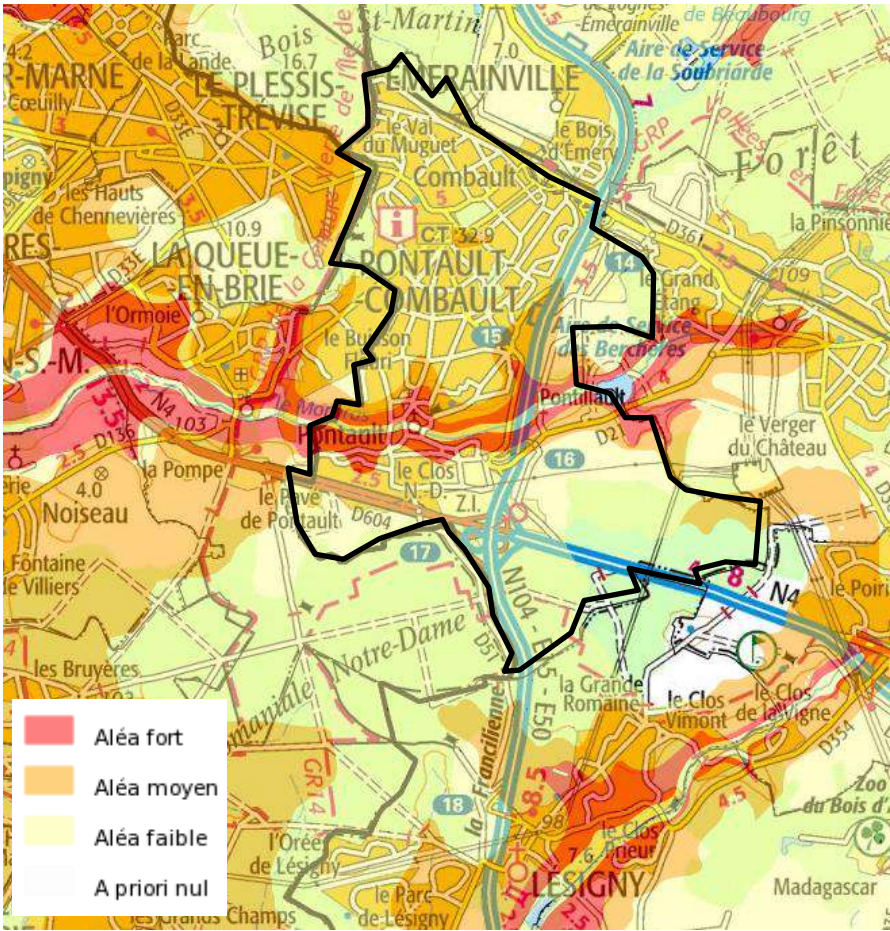


Figure 71 : localisation de l'aléa risque/retrait gonflement d'argiles

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » prescrit le 11 juillet 2001.

#### 4.2.5.3. Le risque lié à la sismicité

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.

#### 4.2.6. Le risque industriel

Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) n'est recensé sur le territoire de la commune de Pontault-Combault.

Aucun site SEVESO n'est enregistré sur le territoire de la commune.

La base de données des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) recense en revanche onze sites dont cinq sont toujours en activités. Ces sites sont recensés dans le tableau ci-après :

| Nom de l'établissement                          | Régime                |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>AUTO 4</b>                                   | Soumis à Autorisation |
| <b>AUTO OPREMA</b>                              | Soumis à Autorisation |
| <b>Assistance Automobile SNESRD 77</b>          | Inconnu               |
| <b>Carrefour station-service SAS</b>            | Enregistrement        |
| <b>GIACOMINI</b>                                | Enregistrement        |
| <b>GUMIER Paul</b>                              | Inconnu               |
| <b>LDF – Les Diluants Français</b>              | Inconnu               |
| <b>SAS ARMALESSAIRE</b>                         | Soumis à Autorisation |
| <b>SERC – Sté d'Etudes et Réalisation Const</b> | Inconnu               |
| <b>THIRIET Maurice</b>                          | Inconnu               |
| <b>TYPOLAC</b>                                  | Inconnu               |

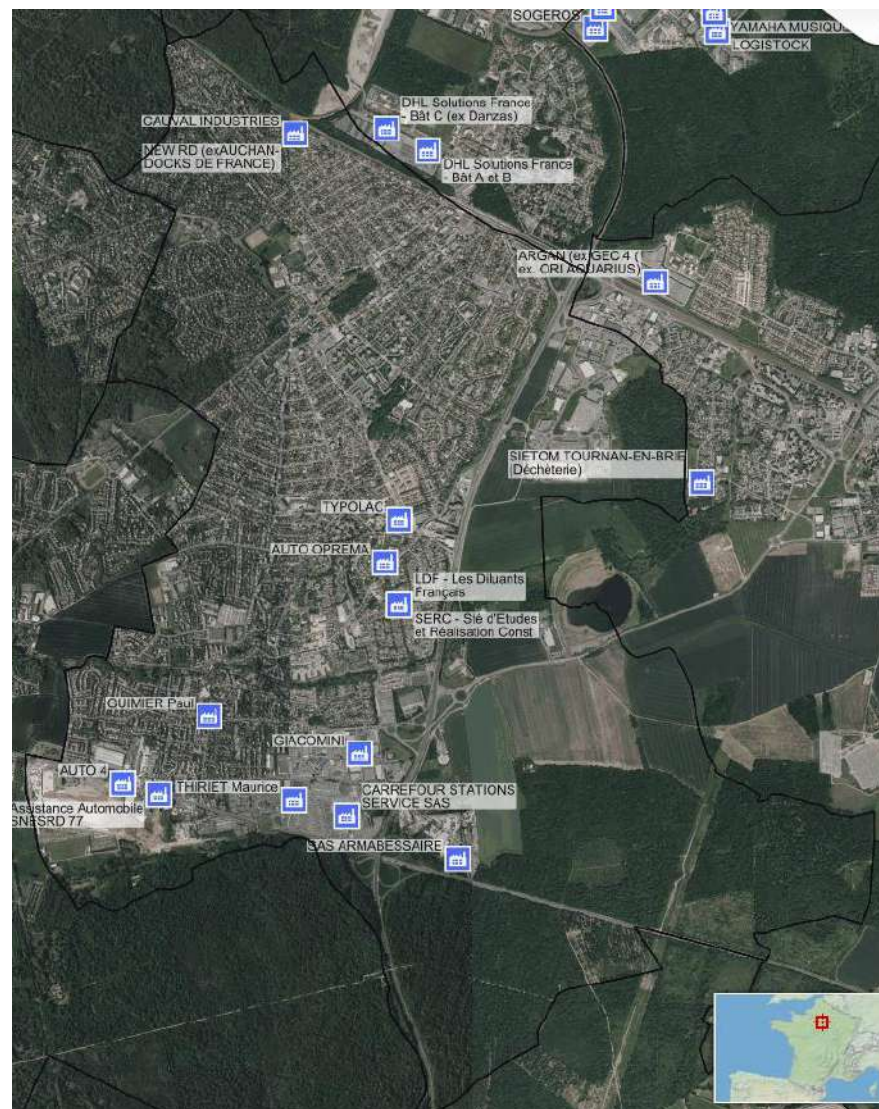


Figure 72 Localisation des sites ICPE de la commune de Pontault-Combault (Sources : sites du gouvernement : Géorisque ; site des installations classés)



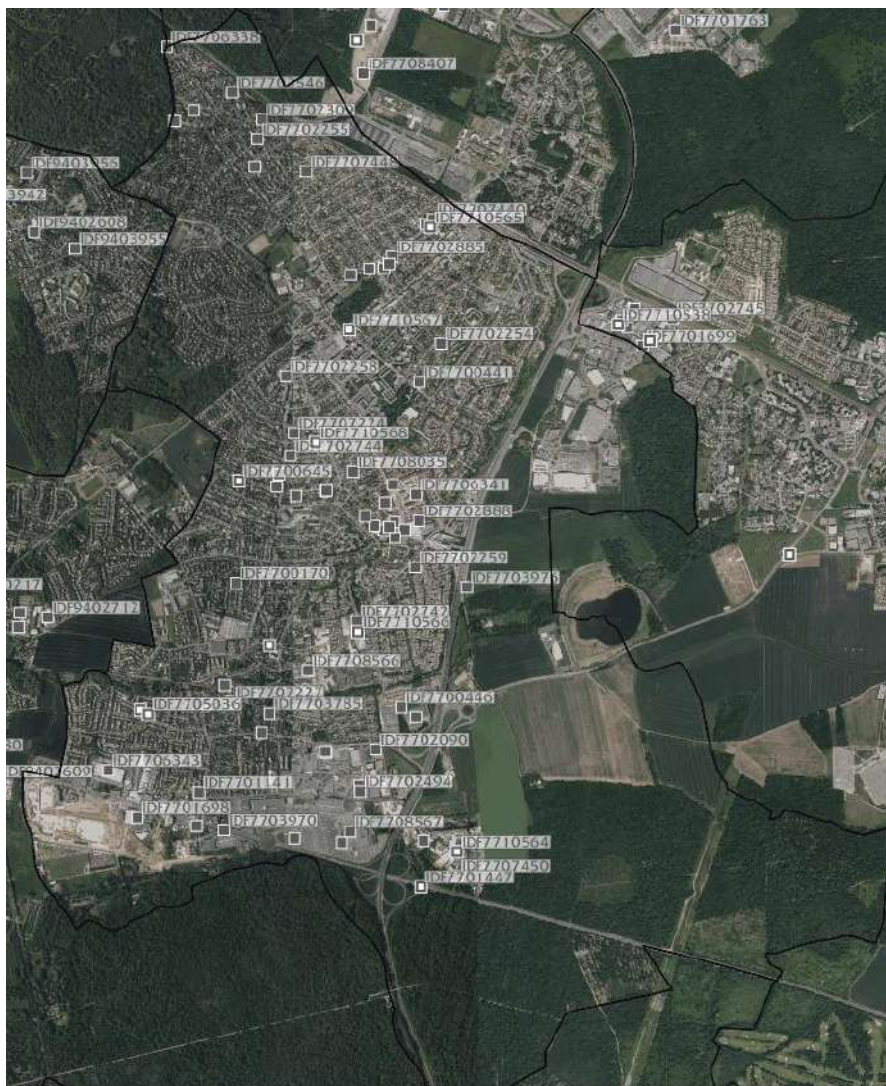
#### 4.2.7. Sites et sols pollués

La commune ne compte aucun site BASOL.

On recense en revanche 77 sites BASIAS. Sur ces 77 sites, GEORISQUE connaît l'état d'occupation de 20 de ces sites :

| N° Identifiant    | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s)                                  | Dernière adresse         | Etat d'occupation |
|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>IDF7700797</b> | Garage, National Garage, BRIQUET                     | Garage, EX station-service                       | 12 Route Paris (de)      | En activité       |
| <b>IDF7701544</b> | PRESSING du Vé-La, ex SARL DUVELA                    | PRESSING                                         | Route nationale 4        | En activité       |
| <b>IDF7701862</b> | Décharge                                             | Décharge                                         | Chemin GC 21             | Activité terminée |
| <b>IDF7702090</b> | ARMABESSAIRE                                         | Fonderie zinc et aluminium                       | 2 Rue Epinette (de l')   | Activité terminée |
| <b>IDF7702094</b> | RENOULT                                              | Atelier de métaux                                | 29 Avenue Chardons (des) | En activité       |
| <b>IDF7702258</b> | Garage station service Total, Relais de Combault     | Garage station service                           |                          | En activité       |
| <b>IDF7702494</b> | Papeteries d'Ormesson                                | Fabrication de sacs en papier et en polyéthylène | 2 Rue Saint Claude       | Activité terminée |
| <b>IDF7702608</b> | COLORISSIMO, ex CHAMPOD-PERRY                        | Atelier de plastomères                           | 44 Avenue Chardons (des) | En activité       |
| <b>IDF7703976</b> | LD                                                   |                                                  | Chemin Berchères (des)   | Activité terminée |
| <b>IDF7705036</b> | GARAGE AUTO FIRST, ex Surat Edmond                   | Garage                                           | 7 Route Paris (de)       | En activité       |

|                   |                                   |                                         |                                   |                   |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>IDF7705040</b> | Diluants Français (Les) (LDF)     | Fabrique de vernis, diluants et mastics | 46 Avenue Chardons (des)          | Activité terminée |
| <b>IDF7706511</b> | CALEA, ex AUDEBERT (Pierre)       | Garage - Dépôt d'hydrocarbures          | 82 Rue Libération (de la)         | En activité       |
| <b>IDF7707439</b> | GAUVIN (R.)                       | Garage                                  | 62 Avenue Rouxel (Charles)        | Activité terminée |
| <b>IDF7707448</b> | BERNARD (C.)                      | Atelier de métaux                       | 10 Rue Raspail                    | Activité terminée |
| <b>IDF7708567</b> | CARREFOUR France                  | Hypermarché                             | Rue Fort (du)                     | En activité       |
| <b>IDF7710564</b> | ARMABESSAIRE (SA)                 | Fonderie zinc et aluminium              | 12 Rue Cocteau (Jean)             | En activité       |
| <b>IDF7710565</b> | FORGES (Aux) de PONTAULT-COMBAULT | Dépôt de gaz liquides                   | 15 Avenue République              | En activité       |
| <b>IDF7710566</b> | Garage La Francilienne            | Garage                                  | 75 Rue Berchères (des)            | En activité       |
| <b>IDF7710567</b> | Pressing du Château (SARL CNVT)   | Pressing                                | 106 Avenue De Gaulle (du Général) | En activité       |
| <b>IDF7710568</b> | Pressing CLEAN DU BOUQUET         | Pressing                                | 32 Avenue Soucis (des)            | En activité       |



**Figure 73 Localisation de sites BASIAS au sein de la commune de Pontault-Combault**  
(Source : site du gouvernement GEORISQUE)

#### 4.3. La gestion des 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 correspondant au tri sélectif 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, aluminium), 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 déchèterie dans les cas de branches ou branchages.



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.

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. Les déchets non compostés sont dirigés vers un centre d'enfouissement technique.

La Ville de Pontault-Combault dispose depuis 2002 d'une déchèterie municipale à destination des particuliers, remplaçant la collecte d'encombrants en porte à porte. Trois camionnettes sont à disposition pour l'acheminement des déchets.

Une problématique de dépôts sauvages est fortement présente depuis 2014.

#### 4.4. Les énergies

Les habitations comme les activités sont alimentées par les énergies classiques :

- électricité
- gaz de ville
- fuel

##### 4.4.1. 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

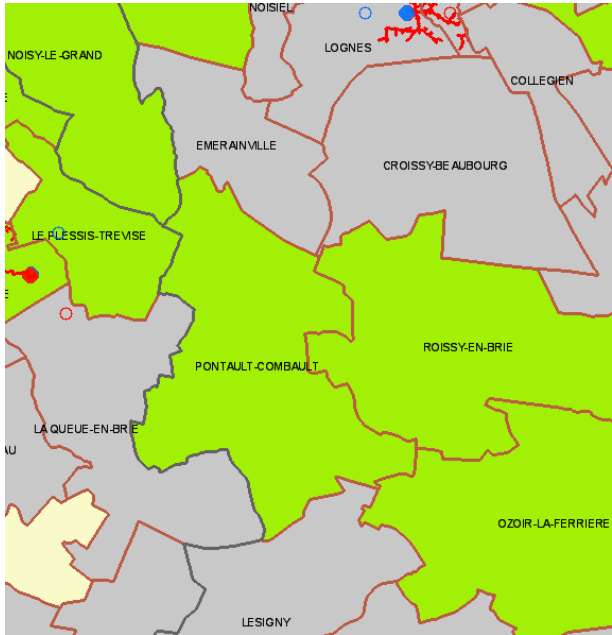
Enfin les réseaux de télécommunication suivants traversent le territoire communal en faisant l'objet d'une servitude : Câble N° F 301 terrain PTT, Câble n° 438 abandonné, Câble n° 46, 140, 372.

#### 4.4.2. Le gaz

Des canalisations de gaz traversent le territoire communal donnant lieu à des servitudes :

| Commune                                                                   | Intitulé                                                       | Catégorie                                                                                                                       | Code                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 77373 PONTAULT-COMBAULT                                                   | GAZ<br>CANALISATIONS<br>DISTRIBUTION<br>ET TRANSPORT<br>DE GAZ | Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement | I3                                             |
| Caractéristique                                                           | Acte instituant                                                | Gestionnaire                                                                                                                    | Coordonnées                                    |
| Canalisation : Ø 900 - PMS 67,7 bar<br>Villiers-le-Bel - Férolles-Attilly | Arrêté<br>Préfectoral 16<br>DCSE SERV 104<br>du 09 mai 2016    | Société GRT gaz                                                                                                                 | 6 rue Raoul<br>Nordling 92270<br>Bois Colombes |
| Canalisation : Ø 500 - PMS 67,7 bar<br>Villiers-le-Bel - Férolles-Attilly |                                                                |                                                                                                                                 |                                                |
| Canalisation : Ø 200 - PMS 40 bar<br>Roissy-en-Brie - Villiers-sur-Marne  |                                                                |                                                                                                                                 |                                                |
| Canalisation : Ø 150 - PMS 40 bar<br>Roissy-en-Brie - Villiers-sur-Marne  |                                                                |                                                                                                                                 |                                                |
| Canalisation : Ø 100 - PMS 40 bar<br>Pontault-Combault - La Queue-en-Brie |                                                                |                                                                                                                                 |                                                |

#### 4.4.3. La géothermie



**Figure 74 : Le potentiel de développement de la géothermie intermédiaire et profonde (source : DRIEE)**

La commune de Pontault-Combault est répertoriée comme commune présentant un potentiel en terme de création d'un réseau de chaleur géothermique.

#### **4.4.4. L'agenda 21 de la Brie francilienne et le Plan Climat-Air-Energie Territorial**

Le Plan Climat Energie Territorial, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, évolue en Plan Climat-Air-Energie Territorial avec la loi n°2015-992 du 17 août 2015, dont les modalités d'application sont précisées par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Ainsi les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale existant au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et de plus de 50 000 habitants doivent adopter leur PCAET au plus tard le 31 janvier 2016.

Dans le cas de l'élaboration d'un agenda 21, le PCAET en constitue le volet climat.

Ce plan climat permet d'engager un programme d'actions visant l'amélioration de l'efficacité énergétique et la limitation des GES.

La CABF s'est engagée dans cette démarche au travers de son agenda 21.

Avec la constitution de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, la CAPVM a repris le dossier de l'Agenda 21.

## 5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal est concerné par une quinzaine de servitudes d'utilité publique. Ces servitudes sont recensées dans les « Annexes du dossier de révision du PLU ».

Les servitudes et réglementations de portée générale ont pour but :

- soit de protéger les sites et paysages contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité.
- soit d'interdire, de restreindre ou de soumettre à condition l'édification de constructions et la réalisation de travaux sur des terrains présentant des inconvénients ou des risques (pour la sécurité, la santé ou la tranquillité des futurs occupants, pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics).

### 5.1. Servitudes d'utilité publique

- Les servitudes relatives au chemin de fer.
- Les servitudes générales électricité et gaz et notamment les canalisations de transports de matières dangereuses et les canalisations gaz haute pression (5 canalisations).
- Servitudes relatives aux passages des couloirs haute tension : liaison 225 kV Morbras sonnettes et liaison 225 kV Arrighi – Morbras.
- Servitudes de protection des Monuments Historiques et des Sites :
  - Monuments historiques « périmètre de protection de 500 m »
    - Monument situé sur la commune de La Queue-en-Brie : Château des Marmousets

- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications en application des articles L 45-1 et suivants du code des postes et télécommunications électroniques.
- Les servitudes de dégagement liées à l'aérodrome d'Orly et de Lognes. Servitudes protection contre les obstacles.
- Servitudes relatives aux passages des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

### 5.2. Règles et contraintes particulières (respect)

- Application des arrêtés préfectoraux du 12 mars 1999 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique.

### 5.3. Protection des bois et forêts soumis au régime forestier

La commune de Pontault-Combault est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristique (ZNIEFF) de type 2 qui couvre la forêt domaniale Notre Dame et par des ZNIEFF de type 1 qui couvrent des mares situées dans la garenne de Pontillault.



## 6 - ZOOMS SUR LES SECTEURS DE MUTABILITES POTENTIELS

Le territoire communal de Pontault-Combault est concerné par plusieurs secteurs de mutabilités potentiels, notamment dans un objectif de développement des logements, dont la plupart sont repris dans les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), présentées dans les chapitres suivants. Il convient ainsi de dégager de manière plus locale les enjeux environnementaux sur chacun de ces secteurs. Les secteurs concernés sont les suivants :

- Secteur le long de la RD604 ;
- Secteur de la Gare ;
- Secteur de la Mairie ;
- Secteur Nord Place du 18 juin ;
- Extension sud de Pontillault ;
- Secteur Cocteau.

### 6.1. Secteur le long de la RD604

La RD604 est un axe structurant important de Pontault-Combault permettant de desservir des zones commerciales et d'activités. Le SDRIF définit le long de la RD604 un espace actuellement urbanisé à optimiser, même si actuellement, le règlement du PLU en vigueur ne permet pas la construction de nouveaux logements (Zones UXb, UXc). Aujourd'hui, peu de logements sont recensés le long de la RD604, qui concentre essentiellement des centres commerciaux et des parcs d'activités.

Les enjeux environnementaux concernant ce secteur sont détaillés ci-après.

- Risque géologique et mouvements de terrain

La commune de Pontault-Combault est concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié au retrait et gonflement des sols argileux, prescrit le 11 juillet 2001. Le Nord de la RD604 est caractérisé par une zone où sont recensées des argiles vertes, sensibles aux phénomènes de retrait et de gonflement dont l'aléa est qualifié de fort.



Figure 75 : Aléa retrait et gonflement des argiles le long de la RD604

- Eaux souterraines

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) recense les différents sondages géologiques effectués, permettant dans certains cas d'estimer la profondeur de la nappe d'eau dans un lieu et en un point donné.

Le long de la RD604, la nappe d'eau souterraine des calcaires de Brie est recensée. D'après les données du BRGM, elle est située à 2 mètres de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette nappe se recharge grâce à l'infiltration des eaux de pluie et s'écoule selon une direction Nord/Nord-Est.

- Milieu naturel

La RD604 est localisée à proximité de la forêt Notre-Dame, ZNIEFF de type II et identifiée comme réservoir de biodiversité. Une étude faune-flore-habitat a été réalisée sur la commune de Pontault-Combault en 2015. La forêt Notre Dame accueille des espèces remarquables d'oiseaux, d'amphibiens et d'insectes. De plus, à noter la présence du lieu-dit de la Tête-de-Buis, qui représente une lisière de la forêt Notre Dame. Aucune espèce remarquable n'y a été recensée durant les inventaires mais les habitats sont favorables à une faune diversifiée.

- Paysage

Une zone d'activité est présente autour de la RD604, qui s'est structurée dans les années 50 de part et d'autre de la RN4, dénommée aujourd'hui RD604. Les entreprises se sont installées autour du hameau du Pavé de Pontault qui s'était développé sur le bord de l'historique route de Paris, très empruntée depuis des siècles pour les échanges entre Paris et la

Champagne. De vieilles bâtisses témoignent encore de cette implantation historique. Le développement d'activité continue aujourd'hui.

La RD604 se positionne ainsi comme entrée de ville et même comme entrée dans le département de Seine-et-Marne.

La perception d'entrée de ville est renforcée par les champs de la Queue-en-Brie, en bordure Ouest de la RD604, qui constituent une forte coupure paysagère dans le continuum urbain qui longe la RN 4.

Ces champs sont en connexion avec les prairies en lisière de la forêt Notre-Dame qui délimitent le Sud de la zone d'activité. Ces espaces prairiaux ont été conservés grâce aux emprises foncières réservées à la fin du XXe siècle pour créer une jonction autoroutière entre l'A4 à Champigny-sur-Marne et la Francilienne à Pontault-Combault. Le projet a été abandonné en marquant fortement le paysage d'une large bande végétalisée libre de construction. La route des Friches a récemment été construite au Sud de la zone d'activité délimitant clairement la lisière de la forêt Notre-Dame d'un côté et les friches de stockage industriel de l'autre.

La forêt Notre-Dame constitue l'arrière-plan qui ferme toutes les vues vers le Sud.

Au Nord de la zone d'activité vient se juxtaposer une zone pavillonnaire qui s'est développée dans les années 90 sur les pentes du Morbras en périphérie du centre-ville. Peu de routes permettent de circuler d'une zone à l'autre. De petits immeubles collectifs sont disséminés en bordure de cette zone pavillonnaire largement végétalisée. Un reliquat de zone boisée persiste au Nord masquant le dépôt de bus pour les immeubles et pavillons adjacents. Des alignements d'arbres habillent les rues. Les fonds de parcelles sont plantés.



**Figure 76 : Localisation des points de vue autour de la RD604**



**Figure 77 : La RD 604 (vues 1 et 4)**



**Figure 78 : Les activités autour de la RD 604 (vues 3 et 4)**



**Figure 79 : Les grands hangars au Nord de la RD 604 (vues 5 et 6)**





**Figure 80 : La forêt Notre-Dame (vues 7 et 8)**



**Figure 82 : Les pavillons à côté des hangars (vue 11)**



**Figure 81 : Les friches et les champs (vues 9 et 10)**



**Figure 83 : Petits collectifs et pavillons largement végétalisés (vues 12 et 13)**

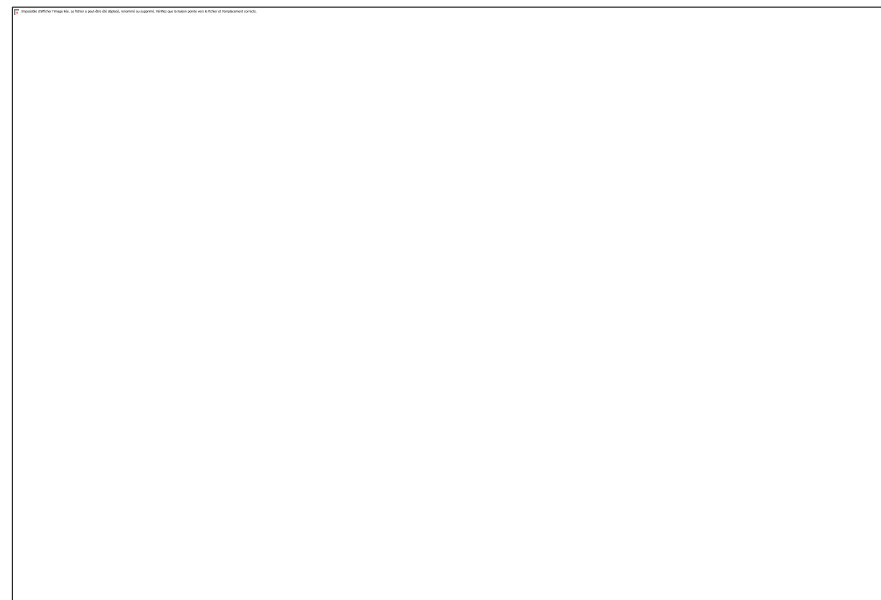


- Sites et sols pollués

La RD604 est soumise au risque de transport de matières dangereuses. Les sols et les sous-sols aux abords de cet axe sont potentiellement pollués. En effet, une étude historique et documentaire sur les sites et sols pollués a été réalisée par AnteaGroup en 2017, permettant de recenser les sources potentielles de pollutions en lien avec les activités historiques aux abords de la RD604. Les activités passées et actuelles du site ayant pu générer une pollution des sols et du sous-sol sont les suivantes :

- Les anciens ateliers de peinture et laquage ;
- Les anciens ateliers de tôlerie-chaudronnerie ;
- Les dépôts d'hydrocarbures et stations-services ;
- Les anciens garages ;
- Les remblais potentiellement présents, généralement impactés en métaux, typiques en région parisienne.

En outre, la station-service recensée le long de la RD604 correspond à un site BASIAS, qui peut avoir un impact potentiel sur la nappe, lié à ses activités, ayant pu entraîner une migration de polluants.



**Figure 84 : Sites et sols potentiellement pollués le long de la RD604**

- Trafic et nuisances sonores

La RD604 permet de desservir des zones commerciales et d'activité. A l'Est, les flux de circulation de la RD604 sont diffusés vers la RN4 et la RN104. Une étude de circulation a été réalisée en 2017 par CDVIA au niveau de la RD604. Cette étude met en exergue un trafic très chargé en heure de pointe sur la RD604, avec des remontées de files locales observées en amont des carrefours.

En mars 2018, des mesures acoustiques ont été réalisées en façade d'habitations aux abords de la RD604 afin d'identifier l'ambiance sonore. Les niveaux de bruit relevés le long de la RD604 caractérisent une zone d'ambiance sonore non modérée, c'est-à-dire dont les niveaux sonores dépassent les 70 dB(A) en période diurne et les 65 dB(A) en période nocturne.

- Qualité de l'air

Sur la commune de Pontault-Combault, le transport routier apparaît comme le secteur prépondérant dans les émissions franciliennes d'oxydes d'azote et comme la deuxième source d'émission de particules (PM10 et PM2,5) derrière le secteur résidentiel et tertiaire.

Une campagne de mesures de la qualité de l'air a été effectuée le long de la RD604 en mars 2018 par la société RINCENT AIR, portant sur les principaux polluants atmosphériques à savoir le NO2, le benzène et les PM10. La qualité de l'air le long de la RD604 est caractérisée par des valeurs limites d'objectif de qualité de NOx et de PM10 dépassées.

## 6.2. Secteur de la Gare

Le secteur de la Gare est situé au sud de la Gare du RER E Emerainville – Pontault-Combault. La gare a été un vecteur de développement urbain structurant pour le territoire communal. C'est aujourd'hui un des trois pôles de vie majeurs de la commune.

Le secteur Gare est identifié par le SDRIF comme un secteur susceptible de répondre aux besoins de densification autour des gares. Le secteur Gare a donc pour objectif d'être intensifié, tout en confortant son attractivité et son rôle d'entrée de ville au Nord de la commune.

Les enjeux environnementaux concernant ce secteur sont détaillés ci-après.

- Milieu naturel

Le secteur gare est localisé en milieu urbanisé et ne représente pas un habitat intéressant pour la faune et la flore. Cependant, un corridor à fonctionnalité réduite est recensé le long des voies ferrées de la gare. Il permet de faire le lien entre deux réservoirs de biodiversité : La ZNIEFF de type I et II des Bois de Saint-Martin et Bois de Célie, et la ZNIEFF de type II Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières.

- Trafic et nuisances sonores

La RD361 permet de desservir la gare d'Emerainville – Pontault-Combault, les quartiers pavillonnaires et quelques commerces et services. Elle permet également de rejoindre la Francilienne (RN104). Le trafic y est donc important.

Le secteur de la gare, ainsi que la commune de Pontault-Combault en général, s'insère au sein d'un territoire couvert par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) : le PPBE de Seine et Marne, approuvé le 1<sup>er</sup> février 2013. La voie ferrée du RER E qui longe le secteur est répertoriée comme une infrastructure ferroviaire de catégorie 1, impliquant une isolation acoustique des bâtiments sur une distance de 300 m. Le secteur de la gare est inclus dans cette zone.

- Qualité de l'air

Le trafic routier constitue une contribution non négligeable à la pollution de l'air. En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

- Paysage

Le secteur de la gare était à l'origine un quartier pavillonnaire. Il a connu un réaménagement du parvis afin de sécuriser la circulation. Une mutation s'est ensuite opérée avec la création de collectifs intermédiaires.



*Figure 85 : Vues sur le secteur de la gare*

Le prolongement de la ligne E du RER vers la Défense va renforcer l'attractivité du pôle gare de Pontault-Combault. La gare et ses abords ont ainsi été identifiés comme une polarité urbaine structurante à conforter et une zone de développement préférentielle pour l'habitat.

La densification pressentie pour le secteur Gare aura lieu en tissu urbain constitué. Elle modifiera donc notablement le paysage actuel.

### 6.3. Secteur de la Mairie

Le secteur de la Mairie est situé dans le centre de Pontault-Combault en face de la Mairie, à proximité d'un rondpoint et de deux voies de desserte principales : l'avenue Jacques Heuclin et l'avenue de la République. Ce secteur est caractérisé par une bonne structuration urbaine. Son intensification devra contribuer au renforcement de l'attractivité du pôle Gare-Mairie.

Les enjeux environnementaux concernant ce secteur sont détaillés ci-après.

- Mouvements de terrain

L'Est du secteur de la Mairie est sensible aux phénomènes de retrait et de gonflement des argiles dont l'aléa est qualifié de moyen.



**Figure 86 : Aléa retrait et gonflement des argiles – Secteur de la Mairie**

- Milieu naturel

Le parc de la Mairie participe à la coulée verte Est-Ouest sur l'Avenue de la République à préserver et à développer. Des espaces verts sont recensés dans le secteur de la Mairie, apparentés à des jardins privés.

- Trafic routier

Le secteur est concerné par l'Avenue Jacques Heuclin et l'Avenue de la République, qui permettent de desservir un grand nombre de zones pavillonnaires ainsi que des commerces et services, puisque localisées dans le centre de Pontault-Combault. Le trafic routier n'est pas négligeable dans ce secteur. Ces infrastructures routières ne font pas l'objet d'un classement sonore particulier.

- Qualité de l'air

Le trafic routier constitue une contribution non négligeable à la pollution de l'air. En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

- Paysage

Le secteur de la Mairie est organisé à partir d'une perspective qui prend naissance au château de Combault, qui est devenu la mairie. Des équipements structurants de qualité patrimoniales caractérisent ainsi ce secteur (Mairie dans l'ancien château et dans la ferme Briarde, médiathèque). Cette perspective s'accompagne principalement de formations pavillonnaires. Des espaces relativement ouverts accompagnent ce secteur, notamment le parc de la Mairie. La Mairie et sa cour centrale sont localisées à proximité de la coulée verte.



**Figure 87 : Vues sur le parc de la Mairie**





**Figure 88 : Vues sur les quartiers pavillonnaires de l'avenue Jacques Heuclin.**

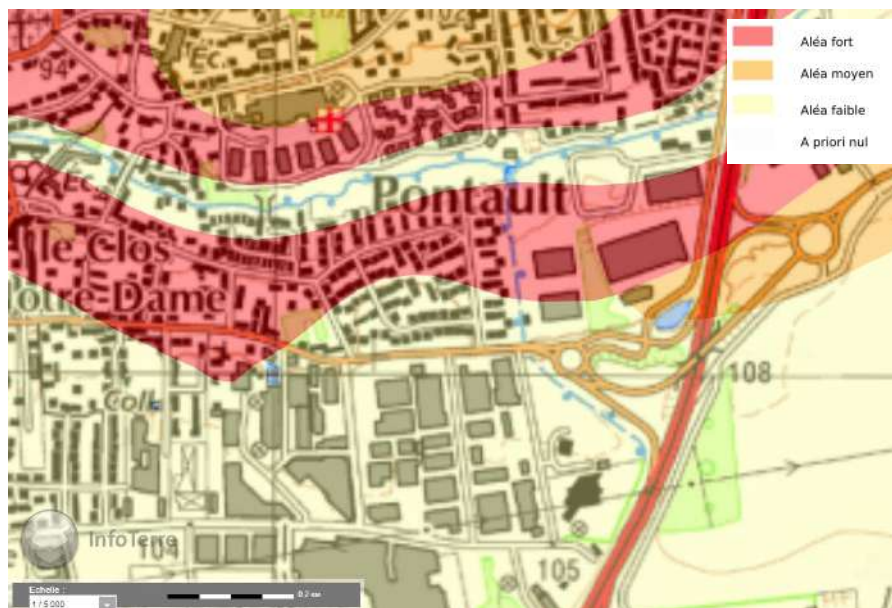
#### **6.4. Secteur Nord place du 18 juin**

Le secteur Nord place du 18 juin est localisé au Nord de la route de la Libération, aux abords de l'échangeur avec la Francilienne. Cet espace est actuellement occupé par des bâtiments industriels sans activités, bordé par une zone pavillonnaire au Nord et à l'Ouest, économique et commerciale à l'Est et au Sud-Ouest. Au sud de ce secteur sont recensés des terrains occupés par le SDIS, séparé par le giratoire d'accès à la route de la Libération et à la RN104.

Les enjeux environnementaux concernant ce secteur sont détaillés ci-après.

- Mouvements de terrain

Comme vu précédemment, la commune de Pontault-Combault est concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié au retrait et gonflement des sols argileux. Le secteur Nord place du 18 juin est sensible aux phénomènes de retrait et de gonflement des argiles dont l'aléa est qualifié de fort. Ce phénomène est dû à la proximité du ruisseau du Morbras.



**Figure 89 : Aléa retrait et gonflement des argiles – Secteur Nord place du 18 juin**

- Hydrographie et risque d'inondation

Le ruisseau du Morbras est localisé à proximité directe du secteur Nord place du 18 juin. Même s'il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune de Pontault-Combault, ce risque est présent le long du Morbras. Il est toutefois régulé par la présence de l'étang du coq en amont.

Concernant les eaux souterraines, la nappe des calcaires de brie est localisée dans ce secteur. La profondeur de la nappe par rapport au sol n'a pas été évaluée mais reste proche du terrain naturel.

- Milieu naturel

Ce secteur est caractérisé par un espace bituminé sans grand intérêt pour la faune et la flore. Cependant, il est bordé d'alignements de peupliers et d'un boisement contigu à l'Ouest. Ces éléments représentent de potentiels habitats pour la faune et la flore. De plus, l'étude faune flore réalisée en 2015 dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pontault-Combault met en évidence que le Morbras est un habitat important pour la faune (odonates, poissons, oiseaux). Le secteur est également longé par un corridor aquatique à fonctionnalité réduite.

- Paysage

Le secteur Nord place du 18 juin est caractérisé par un paysage urbain. La Francilienne, à l'Ouest, représente une rupture visuelle du paysage. Elle sépare une zone urbaine à l'Ouest de champs et de prairies à l'Est. Une parcelle présentant des bâtiments industriels sans activités est localisée au Nord de la route de la libération. Des entreprises sont également présentes. Des allées de peupliers délimitent ces parcelles en créant une rupture visuelle avec les quartiers pavillonnaires recensés au Nord de la route de la Libération. Une zone industrielle et commerciale est localisée au sud de la route de la Libération.

Ce secteur s'inscrit en limite de coteau et le territoire s'inscrit en bordure du ruisseau du Morbras au Nord.



**Figure 90 : Vue 1 – Ouvrage de franchissement du Morbras**



**Figure 91 : Vue 2 – Zone pavillonnaire**



**Figure 92 : Vue 3 – Zone pavillonnaire**



**Figure 93 : Vue 4 – Vue sur le Morbras**



**Figure 94 : Vue 5 - Vue sur la Francilienne**



**Figure 95 : Vue 6 – Zone industrielle sans activités délimitée par une allée de peuplier à l'Est**





**Figure 96 : Vue 7 – Zone industrielle sans activité délimitée par un boisement à l'Est**



**Figure 97 : Vue 8 – Zone industrielle et commerciale depuis la route de la Libération.**



**Figure 98 : Vue 9 – Giratoire de la place du 18 juin**



**Figure 99 : Vue 10 – Rue de l'Epinette et alignements d'arbres**

- Sites et sols pollués

Le secteur est localisé à proximité de deux sites BASIAS sur la parcelle limitrophe. Des bâtiments industriels sans activités sont localisés sur ce secteur. En cas de mutation et d'aménagement de ce secteur, un diagnostic de la pollution des sols sera effectué.

- Trafic routier et nuisances sonores

Le secteur est localisé aux abords de la route de la Libération, qui permet de desservir les zones d'activités industrielles et commerciales ainsi que les zones pavillonnaires. La route de la Libération est un axe structurant permettant de plus de rejoindre la Francilienne. Le trafic y est important. Le trafic routier est donc un enjeu à prendre en compte dans ce secteur de par la proximité directe de la francilienne et de la route de la Libération.

La RN104 (francilienne) qui longe le projet à l'Est, est répertoriée comme une infrastructure routière de catégorie 1 d'après le PPBE de Seine et Marne, impliquant une isolation acoustique des bâtiments sur une distance de 300 m. Le secteur est inclus dans cette zone.

- Qualité de l'air

Le trafic routier est important aux abords de ce secteur et constitue une contribution non négligeable à la pollution de l'air.

En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.



## 6.5. Extension Sud de Pontillault

Le secteur d'extension de la zone d'activité de Pontillault est situé entre la RN104 et le chemin de Pontault à Berchères. Ce secteur est aujourd'hui occupé par des espaces agricoles ouverts. Il est bordé à l'ouest par le Bois des Berchères, au Nord par une zone d'activités, à l'Est par la Francilienne, et au Sud par des espaces agricoles. Ce secteur est constitué de terrains agricoles qui font partie d'une exploitation plus importante qui couvre des terrains de Pontault-Combault et Roissy en Brie.

Les enjeux environnementaux concernant ce secteur sont présentés ci-après, et sont issus du dossier de prise en compte des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme (Annexe 11 du présent PLU).

- Risque géologique et mouvements de terrain

La commune de Pontault-Combault est concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié au retrait et gonflement des sols argileux. Le secteur de l'extension Sud de Pontillault est caractérisé par une zone où sont recensées des limons des plateaux sur argiles, sensibles aux phénomènes de retrait et de gonflement. L'aléa de retrait et gonflement des argiles est qualifié de moyen dans ce secteur.



Figure 100 : Aléa retrait et gonflement des argiles – Secteur extension Sud de Pontillault

- Hydrographie

La ZAE de Pontillault constitue un sous bassin-versant autonome dont l'assainissement s'effectuait auparavant par drainage selon la pente naturelle des sols. Aujourd'hui, l'assainissement pluvial passe par un ensemble de réseaux conduisant à des bassins de rétention et une station de refoulement vers le chemin des Berchères à Pontault. Le rejet est ensuite dirigé vers l'ovoïde communal. Le site ne reçoit plus d'apport d'eau de ruissellement en provenance du Nord.

Le ruisseau du Morbras est situé au Sud de ce secteur et représente un corridor aquatique à fonctionnalité réduite. La qualité de ce cours d'eau est à préserver.

- Milieu naturel

Des prospections faune et flore ont été réalisées sur le secteur. Les résultats montrent que celui-ci ne présente pas un intérêt significatif en termes de faune et de flore. En effet, la zone est occupée par des cultures qui ont un intérêt écologique limité. En périphérie du secteur a été relevée une station de Falcaire vulgaire, espèce rare et protégée. La disparition de cette station peut être évitée par la mise en place d'un espace vert l'intégrant dans l'aménagement du secteur.

- Activité agricole

Le site d'extension Sud de Pontillault est constitué de terrains agricoles. L'exploitation agricole des terrains de la commune, dans le cadre d'une exploitation intensive, devient difficile. Seuls les terrains à l'Est de la Francilienne peuvent aujourd'hui rester dans ce type d'exploitation. En effet, ils font partie d'une exploitation importante qui couvre les terrains de Pontault-Combault et de Roissy en Brie.

Ils sont exploités par un agriculteur dont la ferme d'exploitation est située au niveau de la ferme de Pontillault.

- Trafic et nuisances sonores

Le secteur d'extension Sud de Pontillault est localisé le long de la RN104 dite Francilienne et de la RN4. La Francilienne permet de desservir de nombreux grands pôles parisiens (Cergy-Pontoise, Marne la Vallée, aéroport Roissy Charles de Gaulle). L'axe majeur de la Francilienne comptabilise un trafic de plus de 100 000 véhicules par jour.

A noter que la commune de Pontault-Combault est concernée par le projet d'élargissement de la Francilienne, ce qui entraînera une refonte de l'ensemble de l'échangeur Nord en sortie et entrée de la Francilienne. Ce projet est à prendre en compte dans l'aménagement futur de ce secteur.

Le site d'extension de Pontillault est concerné par des liaisons douces :

- Le chemin vicinal n°8 dit de Pontault à Berchères est utilisé par les engins agricoles à grands gabarits, et par quelques promeneurs et cycles plus occasionnellement. Il dessert les hameaux des Berchères et la ferme de Pontillault ;
- Le chemin des vieilles Vignes, orienté d'Ouest en Est, commence au CVn°8 et rejoint le bois des Berchères ;
- Les voies de la ZAE sont longées de trottoirs en enrobé qui permettent le passage des piétons ou des cycles ;
- 2 chemins d'accès rejoignent le bois des Berchères ;
- 1 chemin d'entretien longe la mare et les bassins situés entre le bois des Berchères et les lots ;
- Les chemins du bois des Berchères : 2 chemins traversent le bois, ils sont privés et servent d'accès pour l'exploitation forestière.

Concernant les nuisances sonores, un arrêté préfectoral du 12 mars 1999 a été pris pour le classement acoustique des infrastructures terrestres. Le secteur est ainsi concerné par la catégorie sonore 1, correspondant à une largeur de nuisance de 300 m, pour la Francilienne (RN104) et la RN4.

- Patrimoine archéologique

Le site d'extension Sud de Pontillault est inscrit dans la carte de localisation des sites archéologiques « Poursuite possible des sites archéologiques découverts dans la ZAE initiale (lieu-dit des Berchères) ».

En effet, lors de la réalisation de la ZAE initiale de 20 ha sur ce secteur, à la suite de sondages réalisés par tranchées réparties dans toute la ZAE, des fouilles ont eu lieu sur une partie très importante de la ZAE. Elles ont permis de mettre à jour des occupations successives du site à travers l'histoire avec notamment une ferme gauloise et un cimetière au niveau de Crespania. Le secteur, en cas d'aménagement, est donc concerné par des investigations d'archéologie préventives.

- Qualité de l'air

Le trafic routier dans le secteur d'extension Sud de Pontillault est important et constitue une contribution non négligeable à la pollution de l'air.

En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

- Paysage

Les paysages du secteur sont ceux communément observés sur le plateau agricole de la Brie. Le secteur se présente comme un grand espace très ouvert dont les limites, à l'exception de celles avec le bois des Berchères et de la ZAE, sont peu marquées.

Le paysage est néanmoins structuré par le pendant naturel en direction du ru du Morbras, les chemins et les haies dont ils sont bordés, et par la Francilienne qui a complètement coupé les grands espaces agricoles de la zone urbaine.

Les principaux éléments remarquables sont le Bois des Berchères en arrière-plan de la ZAE et la Ferme de Berchères très visibles depuis la

Francilienne. Ces deux éléments contigus au site constituent la toile de fond.

Le secteur est très perceptible depuis les hauteurs du bassin de retenue du Morbras à 1 km environ et depuis la Francilienne et sa passerelle qui relie le hameau des Berchères.

Les points de vue les plus sensibles sur le secteur sont ceux depuis les chemins de Pontault à Berchères et du chemin des Vieilles Vignes, ainsi que la vue depuis le pont des Berchères.



1

Gymnase Jacqueline Auriol à gauche  
Haie le long du site à droite



2

Hôtel Saphir à gauche  
Le site à droite



3

Terrain du site à gauche, au fond le petit bois  
Hôtel Saphir à droite



4

Pont, rue des Berchères  
Merlon près de la ferme



6

Terrain agricole du site  
Sortie 15 pour accéder au site



7

Ferme et plantations autour

Figure 101 : Le paysage du site de l'Extension Sud Pontillault - Vues du site à partir de la Francilienne





7

Chemin de Pontault à Berchères  
Ferme à droite et Entreprise de carrelage à gauche



8

Vue ouverte du terrain du site



9

Clôture et tors de BOTANIC



10

Chemin de Pontault à Berchères



11

Chemin de Pontault à Berchères



12

Chemin des Vieille Vignes



13

Vue du site à partie de la ZA



14

Chemin de Pontault à Berchères

Figure 102 : Le paysage du site de l'Extension Sud Pontillault - Vues du site à partir des rues internes

## 6.6. Secteur Cocteau

Le secteur Cocteau est bordé à l'Ouest par une zone agricole, au Nord par le rond-point de l'échangeur, à l'Est par la Francilienne, et au Sud par la voie N4 en lisière de la forêt Notre Dame.

Une grande partie de ce secteur est actuellement occupé par des terrains agricoles, des espaces naturels et boisés, une ancienne décharge et une douzaine d'entreprises. Dans la partie Nord-Ouest du secteur se trouvent une déchetterie et un espace d'accueil des gens du voyage, entouré d'un espace naturel.

Les enjeux environnementaux concernant ce secteur sont présentés ci-après, et sont issus du dossier de prise en compte des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme (Annexe 11 du présent PLU).

- Hydrographie

Le ruisseau du Morbras est localisé au Nord du secteur Cocteau. Sa qualité doit être préservée.

- Milieu Naturel

Sur le secteur Cocteau, il a été identifié quelques habitats naturels : fourrés arbustifs, haies, prairie enfrichée, friches herbacées, taillis, bois clair.

Des prospections faune et flore ont été réalisées sur le secteur Cocteau. Les enjeux identifiés se localisent au niveau d'une prairie en friche et d'une friche herbacée présentes dans le secteur.

La prairie enfrichée près de la déchetterie est considérée comme un enjeu fort pour l'habitat qu'elle constitue. Des fourrés arbustifs sont présents à côté de la déchetterie et représentent un enjeu moyen.

- Occupation du site

Le secteur Cocteau est concerné par la présence d'une ancienne décharge et d'une douzaine d'entreprises. La carte suivante permet de localiser ces différentes entreprises et l'ancienne décharge.



**Figure 103 : Activités présentes sur le site.**

Le secteur Cocteau accueillait ainsi une ancienne décharge à ciel ouvert. Il s'agissait de déchets industriels banals, assimilés aux ordures ménagères, et de déchets industriels spéciaux. Environ 100 000 m<sup>3</sup> de déchets sur 15m de hauteur étaient cumulés dans cette décharge.

Au regard de l'historique des activités sur le secteur, la probabilité de trouver des déchets dangereux de classe 1 est négligeable.

Le secteur d'activité du secteur Cocteau est lié aux activités de tri et recyclage des matériaux, concassage, fabrication de structures modulaires... Deux entreprises disposent d'un arrêté d'autorisation d'exploitation au titre des ICPE : la société Armabessaire et Comagnie, et la Sofrat. Des études de sites et sols pollués ont été réalisées sur le site et mettent en évidence une pollution des sols avérée.

- Trafic et nuisances sonores

Le secteur d'extension Sud de Pontillault est localisé le long de la RN104 dite Francilienne et de la RN4. La Francilienne permet de desservir de nombreux grands pôles parisiens (Cergy-Pontoise, Marne la Vallée, aéroport Roissy Charles de Gaulle). L'axe majeur de la Francilienne comptabilise un trafic de plus de 100 000 véhicules par jour.

A noter que la commune de Pontault-Combault est concernée par le projet d'élargissement de la Francilienne, ce qui entraînera une refonte de l'ensemble de l'échangeur Nord en sortie et entrée de la Francilienne. Ce projet est à prendre en compte dans l'aménagement futur de ce secteur.

Concernant les nuisances sonores, un arrêté préfectoral du 12 mars 1999 a été pris pour le classement acoustique des infrastructures terrestres. Le secteur est ainsi concerné par la catégorie sonore 1, correspondant à une largeur de nuisance de 300 m, pour la Francilienne (RN104) et la RN4.

- Qualité de l'air

Le trafic routier aux abords du secteur Cocteau est important et constitue une contribution non négligeable à la pollution de l'air.

En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne.

- Paysage

Le secteur Cocteau est entouré de terrains agricoles ouverts et se situe en lisière de la forêt Notre-Dame (Garenne de Pontillault) dont la qualité paysagère doit être préservée. Ce secteur est caractérisé par des milieux végétalisés en lisière d'espaces agricoles et boisés. Le long de la forêt Notre Dame représente un corridor écologique qu'il faut préserver.





1  
Vue du site à partir de la RN4



2  
Vue du site à partir de la RN4  
Vues des zones de stockage des activités



3  
Vue de la RN4, espace vert à droite et forêt à gauche



4  
Bretelle NR4/Francilienne



5  
Vue de la Francilienne, au centre de l'échangeur



6  
Activités à l'ouest de la Francilienne



7  
Vues des activités du secteur Cocteau



8  
Espace vert et espace cultivé du site

**Figure 104 : Le paysage du Secteur Cocteau - Vues du site à partir de la N4 et de la Francilienne**





9  
Entrée dans la zone occupée par des entreprises



10  
Rue Jean Cocteau  
Entrée de l'ancienne décharge condamnée



11 Rue Jean Cocteau  
Stationnement et petit espace vert



12 Rue Jean Cocteau  
Tas de dépôt formant une colline



13 Rue Jean Cocteau  
Entrée d'une entreprise de stockage



14 L'accès à la décharge  
Vue de la Francilienne



15 Entrée de la décharge



16  
Espace vert et espace cultivé du site

Figure 105 : Le paysage du Secteur Cocteau - Vues du site à partir de la rue Jean Cocteau

## Enjeux

- *Prendre en compte les contraintes d'aménagement, de bruit, et les servitudes...*
- *Prendre en compte les corridors de biodiversité dans la mise en œuvre des trames bleues et vertes.*
- *Revoir les espaces boisés classés intra urbains en espaces paysagers moins contraignants conformément à la doctrine de l'état.*
- *Intégrer les contraintes environnementales et écologiques dans les secteurs d'aménagements futurs de l'extension de Pontillault*

## PARTIE III - **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION**

## 1 - LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

### 1.1. Rappel du cadre juridique

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.151-4, que le rapport de présentation « *Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document.* »

### 1.2. Méthodologie

Cette analyse est réalisée sur la base des données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France (IAU) :

- Usage d'orthophotographies pour identifier les évolutions foncières entre 2003 et 2012 et relevés des surfaces sur une base cadastrale
- Données chiffrées du Mode d'occupation des Sols (MOS) faisant état de l'évolution entre 2008-2012

L'analyse reprend les catégories identifiées et définies par l'IAU, concernant l'identification des modes d'occupation des sols :

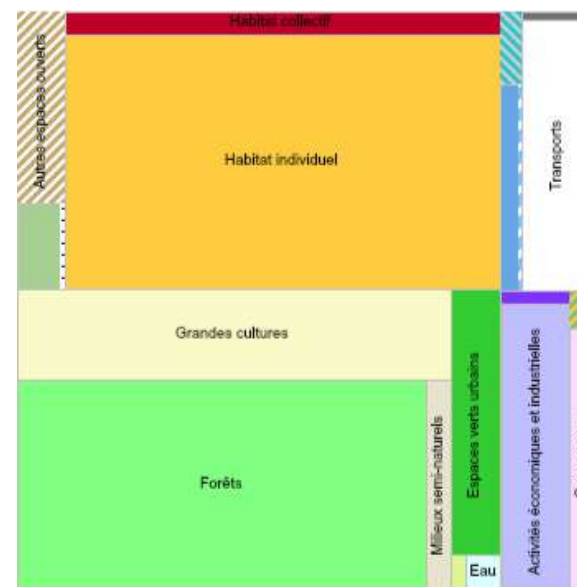
Espaces agricoles, naturels, et forestiers : *Forêts, milieux semi-naturels, grandes cultures, autres cultures, eau*

Espaces ouverts artificialisés : *Espaces verts urbains, espaces ouverts à vocation de sport, espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs, cimetières, autres espaces ouverts*

### 1.3. Mode d'occupation du sol actuel :

La commune de Pontault-Combault présente un territoire formé de grandes masses réparties de la façon suivante :

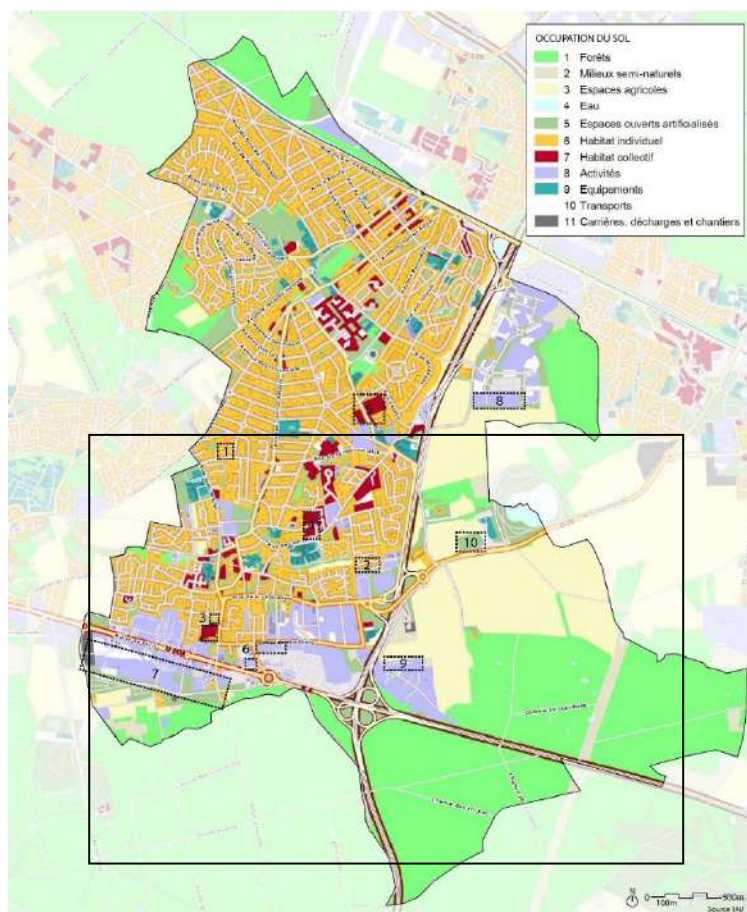
- 40% d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- 53% d'espaces construits artificialisés
- 7% d'espaces ouverts artificialisés



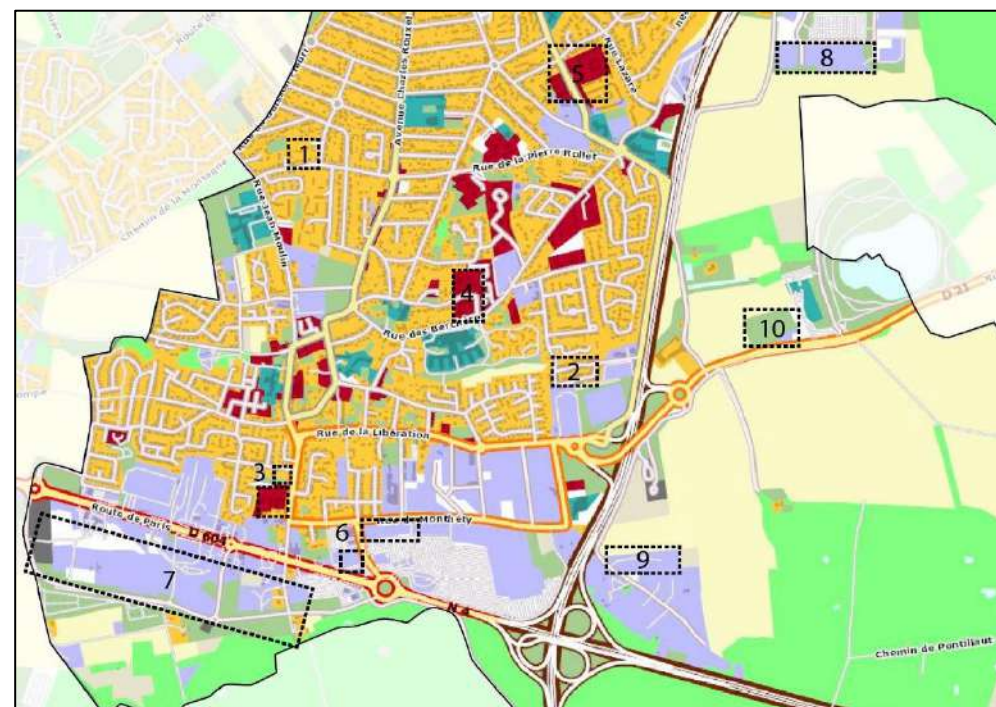
Répartition de l'occupation du sol en 2012, Source : IAU



#### 1.4. Principales mutations :



Zones ayant évoluées entre 2003 et 2012, repérées sur le MOS 2012



Zones ayant évoluées entre 2003 et 2012, repérées sur le MOS 2012  
(zoom)



### 1.4.1. Identification des évolutions sur la commune entre 2003 et 2012 par méthode d'orthophotographie

#### 1.4.1.1. Mutation du tissu urbain pour la création de logement :

[ 1 ]

##### Rue de la Pierre Rollet

4 259 m<sup>2</sup> (0,4ha) d'espaces ouverts artificialisés entre 2003 et 2008 pour la création d'habitat individuel





**[ 2 ]****Rue des Petites Friches**

19 867 m<sup>2</sup> (2ha) d'espaces ouverts artificialisés entre 2003 et 2008 pour la production d'ensemble d'habitat individuel





**[ 3 ]****Rue Lucien Brunet**

1 286 m<sup>2</sup> (0,1ha) de renouvellement urbain entre 2003 et 2008 pour la création d'habitat individuel

9 163m<sup>2</sup> (0,9ha) d'espaces ouverts artificialisés pour la création d'habitat continu bas





**[ 4 ]****Rue de l'Aubépine et Rue Charles Balezeaux**

11 600 m<sup>2</sup> (1,2ha) de milieux semi-naturels entre 2003 et 2008 pour la création d'habitat continu bas

3 066 m<sup>2</sup> (0,3ha) de renouvellement urbain entre 2003 et 2008 pour la création d'habitat continu bas





**[ 5 ]****Rue des Prés Saint-Martin**

49 490 m<sup>2</sup> (5ha) de renouvellement urbain entre 2003 et 2008 pour une production d'habitat continu bas





#### 1.4.1.2. Urbanisation dans le tissu urbain pour la création d'activité



[ 6 ]

##### Rue de Monthéty

18 792 m<sup>2</sup> (1,9ha) d'espaces ouverts artificialisés consommés entre 2003 et 2008 pour la production de grandes surfaces

4 412m<sup>2</sup> (0,4ha) d'espaces ouverts artificialisés consommés entre 2003 et 2008 pour la production d'autres commerces



## [ 7 ] RD 604

Environ 145 000 m<sup>2</sup> (14,5ha) d'espaces ouverts artificialisés consommés entre 2008 et 2012 pour la production de grandes surfaces commerciales, d'entreposage, d'activités autres



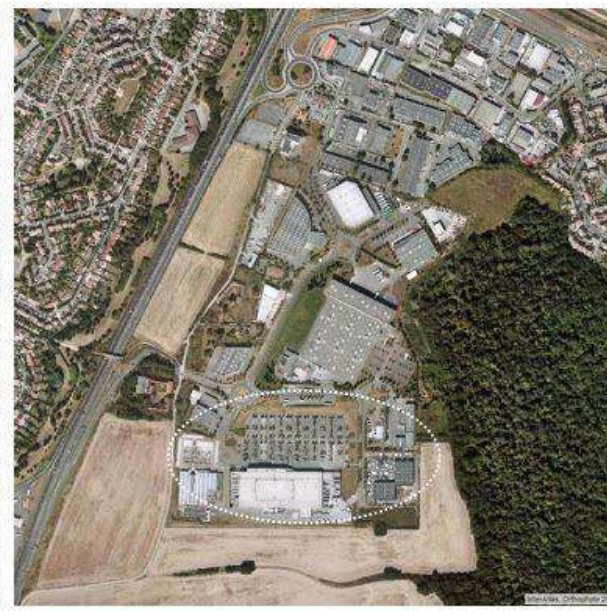


### 1.4.1.3. Mutation des espaces agricoles :

[ 8 ]

#### Rue de Bruxelles

117 464 m<sup>2</sup>(11,7ha) d'espaces agricoles consommés entre 2003 et 2008 pour l'extension de la zone d'activité





**[ 9 ]****Rue Jean Cocteau**

17 728 m<sup>2</sup> (1,77ha) d'espaces artificialisés transformés en espace ouverts artificialisés de 2003 à 2012

4 225 m<sup>2</sup> (0,4ha) d'espaces agricoles consommés en carrières, décharges, chantiers entre 2003 et 2008



**[ 10 ]**  
**RD 21**

32 208 m<sup>2</sup> (3,2 ha) d'espaces agricoles consommés pour la création d'un cimetière



#### 1.4.1.4. Synthèse de la consommation foncière sur les 10 dernières années

*Sur les 10 dernières années, 32 ha d'espaces agricoles naturels et forestiers et 12,68 ha d'espaces ouverts artificialisés ont été consommés.*

|                                                         | Consommation<br>espaces naturels<br>2003-2008 (ha)<br>(Observation<br>Orthophotos IAU) | Consommation<br>espaces naturels<br>2008-2012 (ha)<br>(Données chiffrées<br>IAU) | Total (ha)   |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <i>Espaces agricoles, naturels, forestiers</i>          |                                                                                        |                                                                                  | <b>31,88</b> |
| Forêts                                                  |                                                                                        | 0,96                                                                             | 0,96         |
| Milieux Semi-                                           | 1,2                                                                                    | 7,20                                                                             | 8,4          |
| Grandes cultures                                        | 15,3 ha                                                                                | 7,22                                                                             | 22,5         |
| <i>Espaces ouverts artificialisés</i>                   |                                                                                        |                                                                                  | <b>12,68</b> |
| Espaces ouverts à<br>vocation de sport                  |                                                                                        | 0,81                                                                             | 0,81         |
| Espaces ouverts à<br>vocation de<br>tourisme et loisirs |                                                                                        | 0,46                                                                             | 0,46         |
| Autres espaces<br>ouverts                               | 5,6                                                                                    | 5,81                                                                             | 11,41        |

Cette consommation foncière est attribuée essentiellement à la production d'activités et d'équipements (environ 45 ha), de logements individuels (environ 2,74 ha) et de logements collectifs (environ 3 ha).

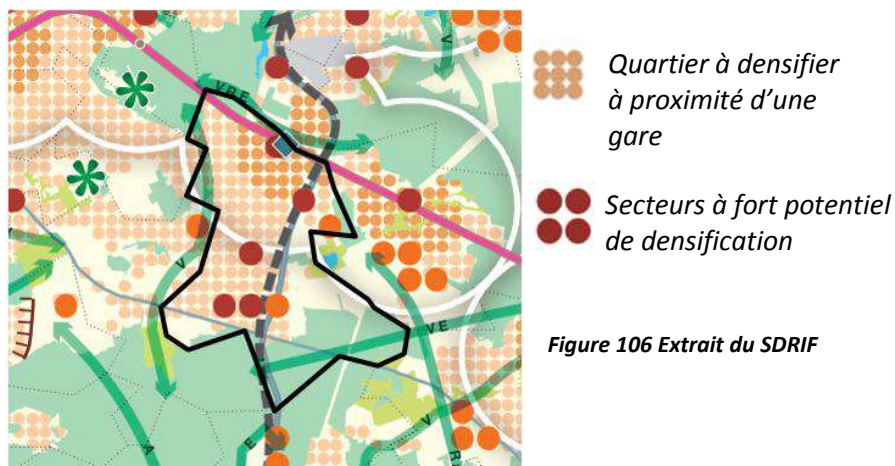


## 2 - L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

### 2.1. Rappel du cadre juridique

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151.4, que le rapport de présentation analyse : « [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

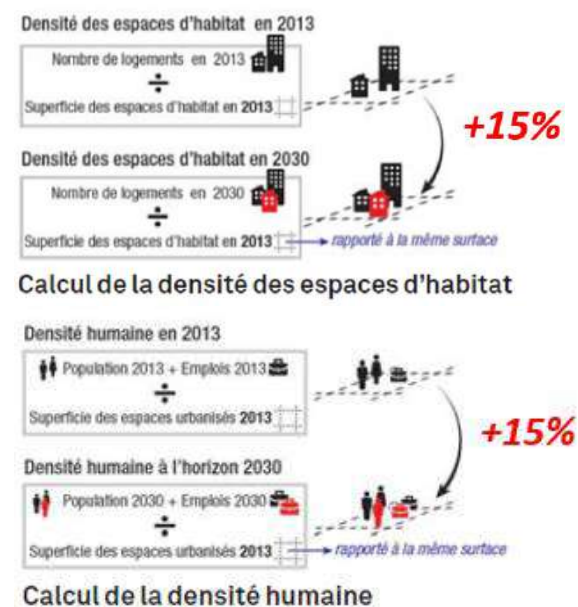
### 2.2. Objectifs de densité de l'habitat et de densité humaine à l'échelle communale, au regard du SDRIF



Le schéma Directeur Île de France identifie quatre secteurs à fort potentiel de densification : le quartier gare, le secteur Pontillault, en entrée de ville Rue de la Libération, le secteur d'activité le long de la RD 604.

Par ailleurs, le SDRIF fixe comme objectif à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'échelle communale pour les communes concernées par des quartiers à densifier à proximité d'une gare.

Le SDRIF définit la méthode de calcul de ces deux paramètres :



Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la mise en œuvre de ces objectifs.

Ainsi en **2013**, la commune de Pontault-Combault présente :

- une densité des espaces d'habitat de **29,40 logements / ha**<sup>11</sup>
- une densité humaine de **68,90 habitants+emplois / ha**<sup>12</sup>

Pour **2030**, une augmentation de **15 %** de ces deux paramètres portent les objectifs à :

- une densité des espaces d'habitat de **33,81 logements / ha**
  - Soit un nombre total de 17 074 logements à 2030
  - **Soit 2218 logements à produire d'ici 2030**
- une densité humaine de **79,24 habitants+emplois / ha**
  - **Le projet de PLU prévoit de porter pour 2030 la population à 41 500 habitants**
  - Soit un nombre total de 14 031 emplois à **2030, soit 4 000 emplois à créer d'ici là**

Les calculs s'appuient sur les données suivantes<sup>13</sup> :

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| Parc total de logements en 2013                      | 14 855,90 logements |
| Superficie des espaces d'habitat en 2012             | 505 ha              |
| Population communale en 2014                         | 38 135 habitants    |
| Emploi total en 2013                                 | 10 158 emplois      |
| Superficie des espaces urbanisés au sens strict 2012 | 700,80 ha           |

## 2.3. Calcul du potentiel de densification et de mutation

L'analyse suivante met en évidence les capacités de mutation et de densification au sein du tissu urbain au regard du zonage et des règles définies par le PLU.

### 2.3.1. Méthodologie

L'identification des secteurs les plus favorables à une évolution a été réalisée en s'appuyant sur plusieurs indicateurs :

- Situation privilégiée dans la ville : secteurs de polarités, proximité des équipements et des services ou bonne accessibilité présente ou future, notamment le périmètre de 500m autour de la gare de RER
- Parcelles ou groupement de parcelles peu bâties ou non bâties pouvant accueillir un logement individuel ou des opérations de logements
- Groupement de parcelles situées dans un secteur dense dont la configuration et la possibilité de mutation permet une opération de logements
- Parcelles identifiées pour recevoir un futur projet
- Espaces à requalifier

Ont été exclues les parcelles du pavillonnaire occupées par du bâti récent issu d'opérations d'ensemble, qui dispose de faibles capacités d'évolution, où la mutation n'est pas avérée.

Le potentiel est évalué en fonction du nouveau règlement en application.

<sup>11</sup> <sup>12</sup> <sup>13</sup>Source : *Référentiel territorial du projet Île-de-France 2030* (<http://refter.iau-idf.fr>)

### 2.3.2. Localisation des secteurs mutables

L'ensemble de ces critères a permis de définir les périmètres des zones les plus propices à une densification :

- Zone UA, le long de l'avenue de la Libération, axe amené à évoluer vers plus d'intensité
- Zone UBa, qui concerne le secteur de la gare
- Zone UBb, qui concerne les abords d'axes de liaisons principaux reliant les polarités
- Zone UCa, concernant le pavillonnaire à moins de 500m de la gare et dans une moindre proportion des parcelles au-delà de 500m
- Zone UD, des mutations du tissu économique vers du logement, des évolutions près de la polarité de la mairie

Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) accueillant du logement :

- Secteur Gare
- Secteur Mairie
- Secteur nord place de l'appel du 18 juin

### 2.3.3. Indicateurs de mutabilité

Au sein des secteurs définis, une analyse plus fine à l'échelle de la parcelle permet d'évaluer les capacités de mutation de chacune, reposant sur les critères suivants :

- Une parcelle non occupée
- Une parcelle occupée par un bâti vacant
- Une parcelle occupée par un bâti de qualité médiocre ou mauvaise
- Une parcelle occupée par du logement individuel (facilité de mutation du terrain contrairement à des bâtiments de logements collectifs)
- Une parcelle occupée par de l'activité industrielle ou en friche

Ces critères ont été appliqués selon les caractéristiques des zones :

#### Zone UA

- Dents creuses
- Individuel de 1950 à 1979 : Bâti amorti, plus susceptible d'évoluer que des bâtiments plus récents
- Autre potentiel : opérations à venir déjà connues (terrains acquis par l'EPFIF ou en cours d'acquisition par des promoteurs)

Ont été exclus les pavillons récents, les pavillons de morphologies anciennes complexes et fractionnées au niveau du parcellaire.

#### Zone UBa

- Dents creuses
- Parcelles occupées par des pavillons disposant d'une forte possibilité de mutation
- Autre potentiel : opérations à venir déjà connues (terrains acquis par l'EPFIF ou en cours d'acquisition par des promoteurs)

Potentiel traité hors secteur d'OAP.

#### Zone UBb

- Dents creuses
- Parcelles occupées par des pavillons disposant d'une forte possibilité de mutation
- 

#### Zone UCa à moins de 500m d'une gare

Le potentiel est évalué selon différents critères :

- Dents creuses
- Locaux vétustes
- Habitat vacant
- Individuel avant 1950

Ces critères sont cumulés à celui des possibilités de regroupement des parcelles favorisant une mutation vers des logements collectifs dans les formes et gabarits du pavillonnaire.

Le périmètre de 500m favorise la mutation en raison du règlement imposant une place de stationnement par logement dans ce secteur.

#### Zone UCa à plus de 500m de la gare

- Dents creuses permettant l'implantation d'un pavillon

#### Zone UD mairie

- Individuel : constructibilité possible sur plusieurs épaisseurs du fait de la longueur des parcelles
- Mutable : Comprend notamment les terrains de la clinique désaffectée

#### Zone UD à dominante économique

- Friches industrielles : Potentiel des dernières emprises économiques amenées à muter à moyen ou long terme

L'estimation du potentiel de mutation et de densification reste toutefois dépendante du marché immobilier et des propriétaires qui gardent l'initiative de l'évolution.

### **2.3.4. Bilan du potentiel de mutation et de densification**

Cette analyse des secteurs de mutabilité, croisée avec les capacités de construction autorisées par le PLU, permettent de définir un potentiel de création de logements dans le tissu urbain existant. S'ajoute à cela la programmation fixée au sein des OAP et le potentiel estimé dans le périmètre d'attente permis par les règles de la zone UD.

Le PLU envisage donc le potentiel de création de logements suivants :

- **En diffus au sein des zones urbaines UA, UB, UC, UD :  
1 180 logements**
- **En secteur de projet au sein des secteurs OAP :  
565 logements**

Récapitulatif par secteurs d'OAP :

| Secteur d'OAP                 | Nombre de logements programmés |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Secteur Gare                  | 245                            |
| Secteur Mairie                | 70                             |
| Secteur Nord Place du 18 Juin | 250                            |
| Total                         | 565                            |

- **Au sein du secteur UDa assorti d'un périmètre d'attente :  
Potentiel de 100 logements à l'hectare**

La création d'un secteur UDa aux abords de la RD604 permet d'équilibrer le potentiel de création de logements futurs prévu dans les objectifs du PADD avec le potentiel au sein des zones urbaines au nord de la RD 604. Afin de maîtriser cette évolution future, le secteur UDa est assujéti à un périmètre d'attente en application de l'article L-151-5 du code de l'urbanisme qui permettra l'élaboration d'un projet d'ensemble dans un cadre concerté avec les habitants.



### 2.3.5. Potentiel de logements répondant à la loi SRU :

La commune doit répondre à un objectif de production de 25% de logements sociaux d'ici 2025, fixé par la loi SRU. Au 1er janvier 2017 la commune comptait 2560 logements sociaux.

La commune doit par ailleurs s'ancrer dans les objectifs triennaux 2017-2019 imposant la création de 354 logements locatifs sociaux sur cette période.

Pour répondre à ces objectifs, le règlement prévoit la création de 30% minimum de logements aidés pour les opérations de 10 à 29 logements et de 50% minimum pour les opérations à partir de 30 logements. Ces dispositions s'appliquent sur toutes les zones de la commune ciblées comme secteurs favorables à la mutation.

Les OAP prévoient également dans leur programmation la création de 50% de logements en locatif social sur les 3 secteurs en zones urbaines.

Les projets en cours ou à venir connus par la commune permettent de comptabiliser une première perspective de création s'élevant à 1220 logements, suivant les tableaux joints :

L'objectif de 354 logements du plan triennal peut être atteint au travers des opérations prévues selon le prévisionnel connu au 09/10/2017 (255 logements sociaux) fourni par la commune, cumulé au prévisionnel après approbation (365 logements sociaux).

Les capacités de création de logements développés précédemment, montre que la révision du PLU permet la mise en œuvre des plans triennaux suivants.

#### Prévisionnel connu au 09/10/2017

| Logements créés |          | Adresses                                           |
|-----------------|----------|----------------------------------------------------|
| Total           | dont LLS |                                                    |
| 19              |          | 20-22 Av de la Gare                                |
| 16              |          | 47 Av de la République - 1 Av du maréchal Lefèvre  |
| 14              |          | 52 Av du Général de Gaulle                         |
| 18              |          | 15-17 Rue de Bellevue - 70 Av du Général de Gaulle |
| 15              |          | 72 Av de la République                             |
| 163             | 49       | Rue des Berchères et Rue des Près St-Martin        |
| 13              |          | 54 Av du Général de Gaulle                         |
| 54              | 54       | 1 à 9 Square Mendès France                         |
| 33              | 33       | 1 Square Robert Cassart                            |
| 30              | 15       | 142 Av de la République                            |
| 72              | 36       | 86 Av de la République                             |
| 126             | 38       | 29 Av des Chardons                                 |
| 100             | 30       | 46 Av des Chardons                                 |
| 12              |          | 64 Av du Général de Gaulle                         |

**Total**                      **685**                      **255**

#### Prévisionnel après approbation :

| Logements créés |          | Adresses                                                                  |
|-----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Total           | Dont LLS |                                                                           |
| 250             | 125      | 111 Route de la Libération (secteur OAP Nord place de l'appel du 18 Juin) |
| 70              | 35       | Av. Jacques Heuclin (secteur OAP Mairie)                                  |
| 60              | 30       | 10-12 rue Gilbert Rey                                                     |
| 70              | 35       | Rue de l'Est                                                              |
| 245             | 122,5    | Quartier Gare (secteur OAP Gare)                                          |

**Total**                      **695**                      **347,5**

### 3 - MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation :

*« justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

L'étude des capacités d'évolutions montre que le projet prévoit bien les possibilités de création de logements et de densification prévues au Schéma Directeur de l'Ile-de-France sur le territoire de la commune.

Pour ce faire, le PLU prévoit :

- la création de logements dans les limites du tissu urbain existant, par sa densification et par une mutation des secteurs d'activités par du logement dans les zones urbaines afin de préserver la qualité de vie,
- le confortement du développement de l'activité dans les secteurs où elle est déjà présente, identifiés comme secteurs d'urbanisation préférentiels par le SDRIF (secteurs de Pontillault et de Cocteau)

L'évolution de ces derniers a été définie dans une approche mesurées permettant la création d'activité économique tout en préservant une activité agricole en place.

#### Secteur Pontillault

Consommation prévue de **15ha de terres agricoles** (Zone blanche), et **1,5ha** de terrains naturels (zone verte)



Secteur Cocteau :

Consommation de **6 ha de terres agricoles** (zone blanche) et **4 ha de zone naturelle** (zone verte)

Bilan :

| Espaces consommés | Secteur Pontillault | Secteur Cocteau | TOTAL          |
|-------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Agricoles         | 15 ha               | 6 ha            | <b>21 ha</b>   |
| Naturels          | 1,5 ha              | 4 ha            | <b>5,5 ha</b>  |
| <b>TOTAL</b>      | <b>16,5 ha</b>      | <b>10 ha</b>    | <b>26,5 ha</b> |

Le projet de PLU s'inscrit bien de ce fait dans le cadre des équilibres régionaux avec des protections des derniers espaces naturels et agricoles tout en répondant aux objectifs d'évolution urbaine prévus par le SDRIF (25 ha sur chaque secteur), en lien avec l'évolution de la population et des activités sur la commune.

## PARTIE IV - **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**





## 1 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### Ce chapitre va présenter :

L'évolution tendancielle de l'environnement : Cette partie est la suite directe de l'état initial. Elle propose, par l'analyse des tendances d'évolution du territoire et de la croissance démographique envisagée, hors révision du PLU (soit un scénario "au fil de l'eau"), au regard des principales thématiques environnementales, de définir les grands enjeux environnementaux auxquels devra répondre la mise en œuvre du PLU de Pontault-Combault.

Les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du

plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

### État initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que la caractérisation des parcelles les plus susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU ont été réalisées. Celles-ci sont présentées la Partie II de ce document et sont accompagnées d'une présentation de l'histoire et du développement paysager et urbain de Pontault-Combault.

## 2 - ÉVOLUTION TENDANCIELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie propose, par l'analyse des tendances d'évolution du territoire et de la croissance démographique envisagée, hors révision du PLU (soit un scénario "au fil de l'eau"), au regard des principales thématiques environnementales, de définir les grands enjeux environnementaux auxquels devra répondre la mise en œuvre du PLU de Pontault-Combault.

### 2.1. Evolution de la démographie et l'habitat

Le scénario tendanciel implique la production de 134 logements/an soit 17 077 logements en 2030 pour une population de 40 690 habitants : 1348 logements à créer

Les incidences prévisibles sur l'environnement de l'évolution démographique sont :

- hausse des déplacements et donc des nuisances, des émissions de gaz à effet de serre entraînant une baisse de la qualité de l'air,
- hausse de la consommation d'énergie et de l'eau potable,
- hausse du volume de déchets et des risques de pollution.

Les incidences prévisibles sur l'environnement de l'évolution du parc de logements

L'actuel PLU prévoit des zones de développement de l'urbanisation en densification de l'urbanisation existante. Les incidences de la construction de nouvelles zones d'habitat sur l'environnement sont :

- l'étalement urbain et la pression sur les milieux naturels et semi-naturels,
- la perte d'espaces agricoles,
- la hausse des déplacements et donc des émissions de gaz à effets de serre entraînant une baisse de la qualité de l'air,
- la hausse de la consommation d'énergie et de l'eau potable,
- le risque de conflit avec les milieux naturels et la biodiversité,
- la hausse du volume de déchets, des risques de pollution.

### 2.2. L'économie

Les incidences prévisibles sur l'environnement du développement économique sont :

- étalement urbain et mitage,
- hausse des déplacements (dont poids lourds),
- hausse de la consommation d'énergie,
- risque de conflit avec les milieux naturels, la biodiversité,
- augmentation de risques industriels due à la cohabitation activités / habitations,
- risques de pollutions des eaux superficielles et souterraines.

### 2.3. Les menaces sur l'environnement

L'évolution probable de l'environnement du territoire de Pontault-Combault dans la perspective d'un scénario "au fil de l'eau" est décrite dans les tableaux ci-dessous. Nous supposons un scénario "catastrophe" ; c'est-à-dire que nous supposons que tous les secteurs urbanisés inscrits au PLU sont aménagés sans qu'aucune mesure particulière ne soit appliquée pour atténuer l'impact de ces aménagements sur l'environnement.

|        | Milieu Physique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risque | Qualité des sols                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Qualité des eaux                                                                                                                                                                              | Ressources en eau                                                                                                             |
|        | Modification et dégradation de la qualité des sols par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols ou le développement des pratiques agricoles intensives (appauvrissement et pollution des sols) et destruction d'éléments naturels permettant de limiter la pollution des eaux ruisselant sur les zones cultivées (haies, zones humides). | Dégradation indirecte de la qualité des eaux par manque de préservation de haies et des zones humides et par le rejet d'eaux usées non ou males traitées (dysfonctionnements, surcharges,...) | Pollution des eaux superficielles et souterraines par les eaux pluviales (imperméabilisation des sols) et par les eaux usées. |
|        | Milieu Physique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               |
|        | Qualité de l'air                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Facteurs climatiques/énergies                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |
|        | Dégradation de la qualité de l'air par l'augmentation du trafic et par de nouvelles constructions non économes en énergie.                                                                                                                                                                                                                      | Réchauffement climatique dû à l'augmentation de la production directe et indirecte de CO2 et de GES (population, trafic, ...)                                                                 |                                                                                                                               |
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               |



|        | Milieu biologique                                                |                                                               |
|--------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Risque | Faune/flore                                                      | Continuités écologiques                                       |
|        | Disparition, altération d'écosystèmes et d'habitats remarquables | Pertes des continuités écologiques, de réservoirs biologiques |

|        | Milieu humain                                                                                                                  |                                                                                                                                                                         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risque | Santé/cadre de vie                                                                                                             | Milieu agricole                                                                                                                                                         |
|        | Dégradation du cadre de vie des habitants par l'augmentation du trafic, des nuisances, des pollutions et des conflits d'usages | Réduction de la viabilité économique par l'empiètement de l'urbanisation sur les parcelles agricoles, perte de continuité des exploitations par le morcelage des terres |

|        | Milieu humain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Exposition aux risques                         | Déchets                                                                                                        |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risque | Paysage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inondation, sols argileux                      | Augmentation de la production de déchets et risque de pollution par une mauvaise maîtrise des nouveaux apports |
|        | Fermeture ou altération de certains paysages (notamment le front urbain d'intérêt régional, la forêt Notre-Dame, la vallée du Morbras)<br>Diminution de l'importance du caractère identitaire du territoire (équilibre entre les espaces bâtis, les espaces agricoles et les espaces verts).<br>Altération du patrimoine de caractère | Augmentation du nombre de populations exposées |                                                                                                                |

### 3 - EVALUATION DES INCIDENCES DES DOCUMENTS DU PLU ET LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution maîtrisée de la population afin de permettre à la commune de garder une certaine vitalité, de maintenir/conforter ses équipements, sans dénaturer ses caractéristiques paysagères et patrimoniales. Les surfaces de renouvellement urbain et d'extension ont été calculées au plus juste.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement un impact sur l'environnement. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- **Positif** : À ce titre, les diverses mesures de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux et des modes de déplacement alternatifs auront des incidences positives sur le contexte communal,

- **Négatif** : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur le niveau des nuisances imputables à l'homme, sur les milieux naturels,
- **Mitigé** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis des nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

### 3.1. Evaluation des incidences des documents du PLU

#### 3.1.1. Incidences du PADD sur l'environnement

|                                                                                             |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 1 : Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire</b> | Conforter le patrimoine végétal et les milieux humides                                 | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et relier les grandes masses végétales, en s'appuyant sur le réseau hydrographique du ru du Morbras et de ses affluents, qui sont supports de biodiversité</li> <li>- Favoriser le développement d'une diversification des activités agricoles sur les terrains</li> <li>- Développer une trame végétale urbaine support de loisirs et de détente</li> </ul> |
|                                                                                             | Construire l'identité du territoire en s'appuyant sur une trame paysagère structurante | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouvrir le regard sur la ville en améliorant la qualité des entrées de ville et en prenant en compte les ruptures de coteaux dans le tissu urbain pour ouvrir des perspectives</li> <li>- Prendre en compte le patrimoine urbain et végétal en préservant les perspectives sur le patrimoine bâti et la qualité des paysages des espaces agricoles</li> </ul>           |
|                                                                                             | Tirer parti des ressources du territoire                                               | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le recours aux énergies renouvelables et améliorer la gestion des eaux pluviales</li> <li>- Prendre en compte les risques et nuisances en intégrant un écran acoustique le long de la Francilienne</li> </ul>                                                                                                                                               |
| <b>Axe 2 : Développer les potentialités d'une ville polycentrique</b>                       | Renforcer l'attractivité urbaine du territoire                                         | <b>Effets positifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensifier les deux polarités en accompagnant la mutation et l'attractivité du pôle Gare Mairie et ses abords et en confortant le pôle Vieux Pontault.</li> <li>- Conforter l'affirmation du quartier des Près-Saint-Martin comme troisième pôle urbain de Pontault-Combault</li> </ul>                                                                                 |

|                                                               |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Harmoniser le développement entre polarités et quartiers pavillonnaires                | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le cadre de vie des quartiers pavillonnaires dans le respect de leur identité</li> <li>- Renforcer le caractère urbain des axes qui relient les polarités en permettant une intensification au niveau des morphologies du bâti, et en tissant des liens entre ces polarités</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | Améliorer le maillage du territoire                                                    | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter l'accès aux pôles de vie en anticipant le prolongement de la ligne E du RER vers la Défense pour conforter l'attractivité du pôle gare de Pontault-Combault</li> <li>- Enforcer l'efficacité de la desserte en transports en commun et améliorer la circulation dans la ville et la connexion aux principaux points d'intérêt (équipements, commerces, services,...)</li> <li>- Mieux répartir la mixité fonctionnelle au niveau des quartiers résidentiels et permettre l'implantation des services et des commerces de proximité</li> </ul> |
| <b>Axe 3 : Renforcer le caractère solidaire du territoire</b> | Conforter et diversifier l'appareil économique pour répondre aux besoins des habitants | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner la mutation des tissus économiques enclavés dans les secteurs résidentiels actuels ou en prévision, proposer une offre commerciale plus diversifiée et accompagner le développement de l'emploi et la formation professionnelle</li> <li>- Permettre le développement de la partie sud du parc d'activités de Pontillault avec la création d'une zone AUa et la requalification des terrains « Jean Cocteau » au travers la création d'une zone AUb.</li> </ul>                                                                             |
|                                                               | Engager une production de logements équilibrée                                         | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux exigences réglementaires supra communales (PLH et SDRIF) par la mise en œuvre des obligations de mixité sociale dans la production de logements</li> <li>- Répondre aux besoins de production de logements en favorisant les possibilités de renouvellement de l'habitat au sein des secteurs d'intensifications urbaines</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |



|  |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un périmètre de servitude en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme pour anticiper les mutations à court et moyen terme le long de la RD604 et maîtriser les évolutions futures.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
|  | Améliorer l'offre en équipement et sa répartition | <p><b>Effets positifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser le parc relais, la Maison de la culture et de la jeunesse et prévoir la possibilité de réalisation d'un nouveau commissariat</li> <li>- Améliorer l'offre et la répartition des équipements de santé, avec le projet de pôle santé un nouvel équipement pour les seniors</li> <li>- Prévoir les capacités induites par le projet de ville durable multipolaire</li> </ul> |

**Le PADD de Pontault-Combault traite assez exhaustivement l'ensemble des thématiques environnementales.**

**Aucune incidence négative n'est relevée.**

### 3.1.2. Incidences des OAP sur l'environnement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont au nombre de 6 et concernent des secteurs voués à un développement urbain spécifique :

- Trois OAP Résidentielles / Mixtes

|                                                                  | Objectif de l'OAP                                                                                                                                                          | Évaluation des orientations d'aménagement vis-à-vis de l'environnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OAP "Secteur Gare" en Zone UB</b>                             | Requalification des espaces publics aux abords de la Gare et densification urbaine de 3 ilots. Les espaces publics et privés élargis et traitement paysager qualitatif     | <b>Effet positif :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 260 nouveaux logements à créer et la possibilité des commerces de proximité en RDC.</li> </ul> <b>Point de vigilance :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir l'insertion urbaine des futures opérations dans le tissu existant</li> </ul>                                                                                                                                                                |
| <b>OAP "Secteur Mairie" en zone UB</b>                           | Conforter l'intensité urbaine et l'attractivité du secteur Mairie tout en préservant la qualité paysagère et patrimoniale du site                                          | <b>Effet positif :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70 nouveaux logements à créer. Création d'espaces végétalisés participant au confortement de la coulée verte est-ouest sur l'avenue de la République, et l'aménagement d'espaces de circulation piétonne.</li> </ul> <b>Point de vigilance :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'hôtel de ville et les espaces publics environnants.</li> </ul>                                                     |
| <b>OAP "Secteur Place de l'appel du 18 Juin 1940" en Zone UD</b> | Permettre la mutation du tissu économique existant vers de l'habitat individuel et collectif, tout en garantissant l'insertion urbaine et paysagère des futures opérations | <b>Effet positif :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 nouveaux logements à créer en continuité avec le tissu pavillonnaire existant et prévoir un équipement à prévoir (un commissariat) le long de la Route de la Libération. Conception d'espaces verts qualitatifs.</li> </ul> <b>Point de vigilance :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'insertion architecturale et paysagère des futures opérations constitue un enjeu majeur sur ce secteur.</li> </ul> |

- **Deux OAP Economiques**

|                                                   | Objectif de l'OAP                                                                                 | Évaluation des orientations d'aménagement vis-à-vis de l'environnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OAP "Extension Sud Pontillault" en Zone AU</b> | Permettre le développement de la partie sud du parc d'activités de Pontillault                    | <p><b>Effets positifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement du parc d'activités existant</li> <li>- L'ouverture à l'urbanisation pourra être effective à l'issue de la révision générale dans le cadre d'une zone AUa assortie d'une programmation incluant une prise en compte d'un aménagement d'ensemble du site.</li> </ul> <p><b>Effet négatif / Point de vigilance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,1 hectares de terrains agricoles et 10,9 hectares ha d'espaces naturels (agricoles) sont concernés par l'ouverture à l'urbanisation.</li> </ul> |
| <b>OAP "Secteur Cocteau" en Zone AU</b>           | Permettre une requalification et un développement économique futurs des terrains « Jean Cocteau » | <p><b>Effets positifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Régularisation des occupations déjà existantes sur une emprise de 15,4 ha au travers d'un aménagement d'ensemble et de requalification des sites avec le traitement des sols pollués.</li> <li>- Extension des activités économiques sur une emprise de 5,34 ha sur des terrains agricoles contigus</li> </ul> <p><b>Effet négatif / Point de vigilance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,39 ha de terrains agricoles et 2,95 ha d'espaces naturels sont concernés par l'ouverture à l'urbanisation.</li> </ul>           |

- **Une OAP Trame verte et Bleue**

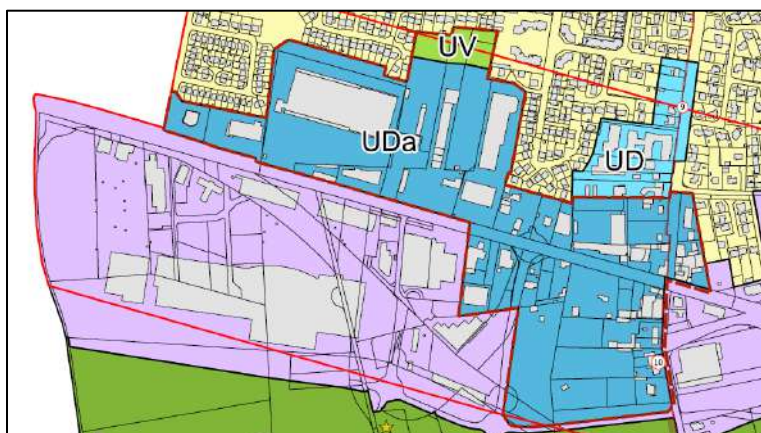
|                                 | Objectif de l'OAP                                                                                                                                   | Évaluation des orientations d'aménagement vis-à-vis de l'environnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OAP Trame verte et Bleue</b> | Maintenir les boisements et espaces agricoles ouverts, préserver les espaces de respiration en secteur urbanisé et protéger les milieux écologiques | <b>Effets positifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection du réservoir de biodiversité faunistique et floristique, maintien des corridors arborés et herbacés, maintien des corridors aquatiques et la qualité des cours d'eau et préservation de la lisière des forêts.</li> <li>- Confortement les parcs et espaces verts de la ville, maintien des cheminements et des voies douces et préserver les perspectives et les vues intéressantes.</li> <li>- Maintien de l'activité agricole à différentes échelles, et amélioration de la qualité des entrées de ville.</li> </ul> |

**Les OAP ont globalement une incidence positive sur les thèmes de l'environnement.**



### 3.1.3. Incidences du périmètre d'attente de projet le long de la RD 604 sur l'environnement

|                                                        | Objectif de l'OAP                                                                                                     | Évaluation des orientations d'aménagement vis-à-vis de l'environnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Périmètre d'attente Secteur RD604 – Secteur UDa</b> | <p>Accompagner la mutation des tissus économiques enclavés dans les secteurs résidentiels actuels ou en prévision</p> | <p><b>Effets positifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser la mutation des tissus économiques sur certains secteurs le long de la RD 604 et la restructuration du quartier. Le périmètre permet l'accueil de secteurs d'habitats nouveaux : transférer les dernières activités industrielles et d'entrepôts dans des secteurs existants ou à venir mieux adaptés aux besoins des entreprises et déplacer les activités nuisantes (ex : casses automobiles...)</li> <li>- Permettre la conception d'un projet d'ensemble ainsi qu'un programme global et cohérent de construction, avec la mise en place d'un périmètre de servitude en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.</li> </ul> |



Périmètre d'attente (zone UDa), Extrait du plan de zonage

### 3.1.4. Incidences des zones à urbaniser (AU) sur l'environnement

Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cependant, l'autorisation des constructions est conditionnée par soit une opération d'aménagement d'ensemble permettant la viabilisation des terrains, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Les zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de manière à garantir la meilleure protection possible du milieu. Les déplacements et liaisons piétonnes y sont prédéfinis dans leur principe.

Le zonage du PLU a été réalisé en cohérence avec le réseau écologique du territoire (trame verte et bleue) afin d'assurer la préservation des connexions naturelles. Dans le PLU, les extensions concernent des territoires agricoles, essentiellement des parcelles cultivées et des espaces naturels.

Les sites sont situés sur des zones concernées par la pastille SDRIF de 25ha de secteur d'urbanisation préférentielle

#### Deux secteurs sont créés :

- Le secteur **AUa**, qui correspond aux terrains situés en extension du parc d'activités de Pontillault : activités artisanales et industrielles
- Le secteur **AUb**, qui correspond aux terrains du secteur « Cocteau » : activités artisanales, régularisation et extension

Dans le PLU actuel les sites sont situés dans : une **zone N** : zones naturelles, une **zone NI** : secteur dit « zone Jean Cocteau » une **zone A** : aux zones agricoles.

### Le secteur AUa

L'Extension Sud Pontillault correspond au site situé entre la RN 104 (Francilienne (sortie 5)) et le chemin de Pontault à Berchères, à proximité directe de la zone d'activités Pontillault.

La zone est constituée de terrains agricoles. L'exploitation agricole des terrains de la commune, dans le cadre d'une exploitation intensive, devient difficile. Seuls les terrains à l'est de la Francilienne peuvent aujourd'hui rester dans ce type d'exploitation. Ils font partie d'une exploitation assez importante qui couvre des terrains de Pontault-Combault et Roissy en Brie. Ils sont exploités par un agriculteur dont la ferme d'exploitation est située au niveau de la ferme de Pontillault.



### Le secteur AUB

Le secteur Cocteau correspond au site situé à proximité immédiate du rond-point de l'échangeur 16 de la RN104 (Francilienne) et non loin du diffuseur entre la RN104 et la RN4

Sur le secteur Cocteau a été identifié quelques habitats naturels :

- Fourré arbustif ; haie
- Prairie enfrichée
- Friches herbacées
- Taillis ; bois clair.



### **Incidences**

Les extensions proposées par le zonage du PLU impactent essentiellement :

- des terres agricoles (prairies et cultures)
- des espaces naturels

Nous pouvons constater une partie des surfaces concernées sont déjà urbanisées (notamment dans la partie sud du secteur Cocteau, AUB).

Pontault-Combault est une commune à dominante résidentielle. Néanmoins, elle souhaite développer l'appareil économique en consolidant l'appareil économique et commercial existant.

Les 15,4 ha inscrits en zone AUB sont prévus uniquement pour le développement économique, conformément aux orientations du SDRIF qui classe ce secteur en zone d'urbanisation préférentielle, bien que déconnectée de l'enveloppe urbaine.

**Les impacts des secteurs AUa et AUB sur l'agriculture et la zone naturelle sont détaillées dans les chapitres : « Les incidences du PLU sur la consommation de l'espace » et « Les incidences du PLU sur l'agriculture »**

La commune de Pontault-Combault est notamment concernée par les **Articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme** pour l'ouverture à l'urbanisation de deux zones dans la bande d'inconstructibilité de 100m vis-à-vis de la N104 (la Francilienne).

Pour fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par ces articles, **une étude spécifique « Dossier de prise en compte des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme » est réalisée et jointe au dossier de révision du PLU.**

Cette étude justifie, en fonction des spécificités des sites, que ces nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **3.2. Evaluation des incidences sur la consommation de l'espace**

#### **3.2.1. Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces par zone**

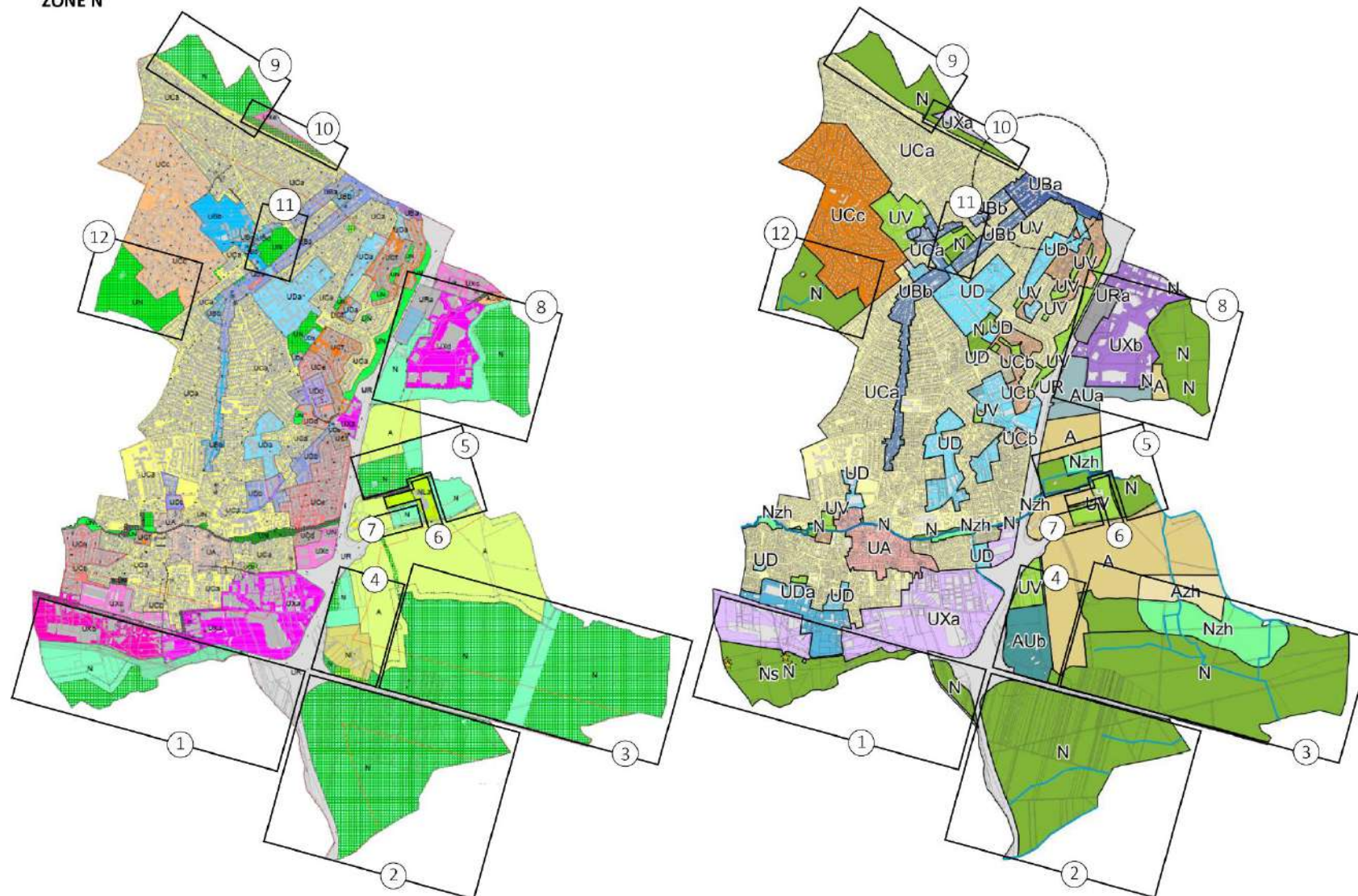
##### **Constat**

Les tableaux et plans de zonages ci-dessous montrent l'évolution des différents types d'occupation du sol entre le PLU en vigueur et le projet de PLU.



## Evolution de la zone N

Secteurs d'évolution du zonage avant/après révision générale  
**ZONE N**

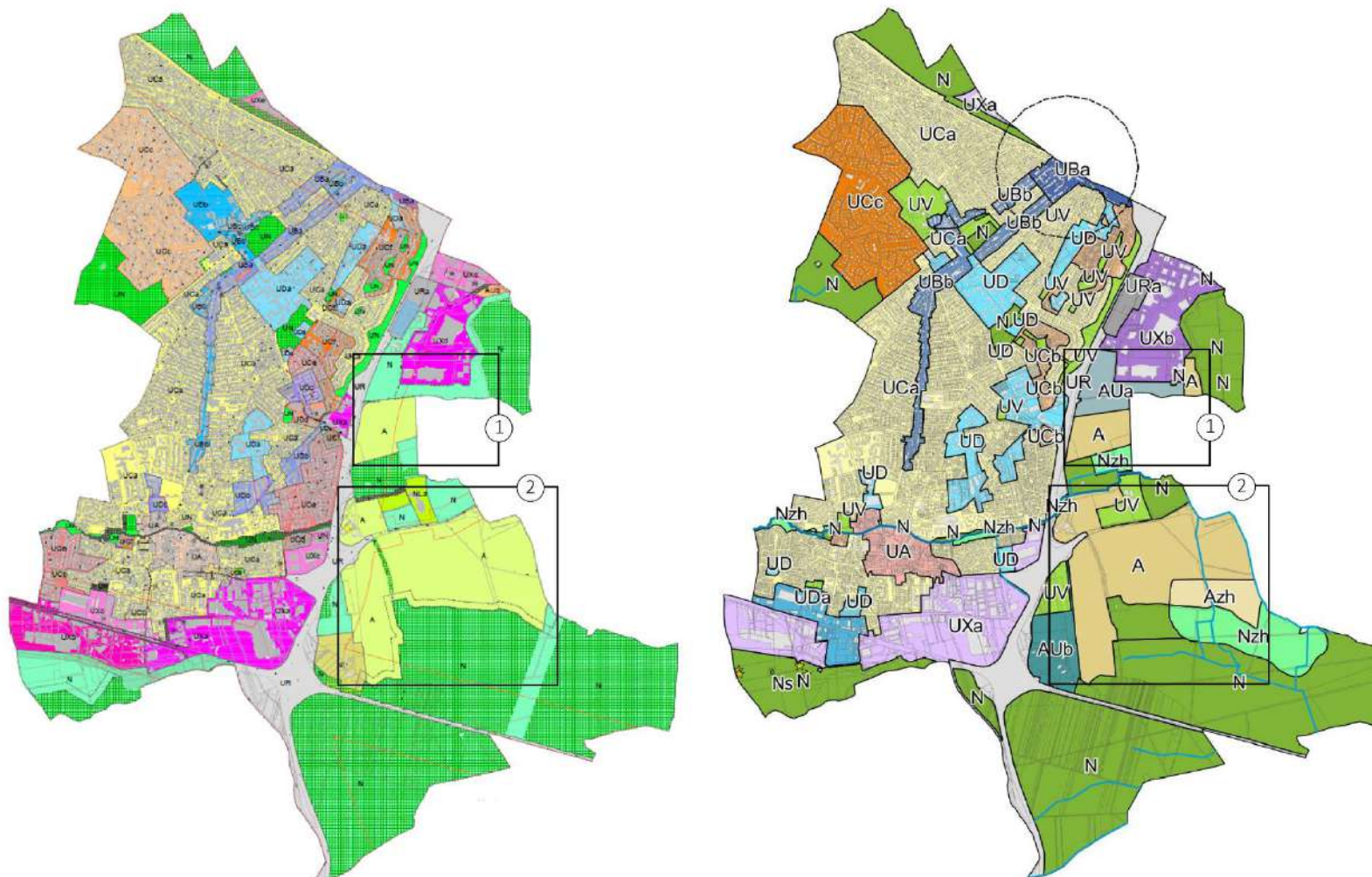


| Secteurs |                                           | PLU en vigueur | PLU en projet | Evolutions                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                           | Zones          | Zones         |                                                                                                                |
| 1        | Foret Notre-Dame Ouest+ esp nat           | N              | N             | Régularisation de l'existant:                                                                                  |
|          |                                           |                | Uxa           | infrastructures routières (desserte leclerc)                                                                   |
|          |                                           | UR             | N             | Régularisation de l'existant (espaces boisés)                                                                  |
| 2        | Foret Notre-Dame Est                      | N              | N             | Inchangé, maintien de la zone N                                                                                |
| 3        | Foret d'Armainvilliers                    | N              | N             | Inchangé, maintien de la zone N                                                                                |
| 4        | Secteur Cocteau                           | N              | N             | Suppression de la zone N pour régularisation de l'existant mais maintient d'un secteur UV :                    |
|          |                                           |                | UR            | Projet d'élargissement de la Francilienne                                                                      |
|          |                                           |                | UV            | Adaptation à l'existant : déchetterie et aire des gens du voyage                                               |
|          |                                           |                | AUb           | Actuellement terrains N à usage agricole, devenant secteur d'extension de la zone d'activités Cocteau          |
|          |                                           |                | AUb           | Actuellement en friches                                                                                        |
|          |                                           | Ni             | N             | Régularisation de l'existant:                                                                                  |
|          |                                           |                | AUb           | secteur d'activités Jean Cocteau basculé en Aub                                                                |
| 5        | Secteur Nord Nautil & étang du coq        | N              | N             | Maintien de la zone N, excepté:                                                                                |
|          |                                           |                | A             | Restitution d'une parcelle d'1ha en zone A pour régularisation vis-à-vis de l'existant, demandée par la CA     |
| 6        | Secteur Nautil                            | NLa            | N             | Suppression de la zone N pour régularisation de l'existant :                                                   |
|          |                                           |                | UV            | Régularisation de l'existant : secteur accueillant un équipement de loisirs                                    |
|          |                                           |                | A             | Régularisation de l'existant : terrain agricole contigu au nord du cimetière                                   |
| 7        | Secteur Cimetière                         | N              | N             | Suppression de la zone N pour adaptation à l'existant :                                                        |
|          |                                           |                | UN            | Régularisation de l'existant: site d'accueil du cimetière                                                      |
| 8        | Secteur Pontillault et Bois des Berchères | N              | N             | Maintien de la zone N sur le Bois des Berchères et autour d'une mare en secteur d'activités                    |
|          |                                           |                | UXb           | Régularisation vis-à-vis de l'existant: actuellement terrains occupés par de l'activité (Hameau des Berchères) |
|          |                                           |                | AUa           | Projet d'extension du secteur d'activités (Secteur de densification SDRIF -Projet PADD)                        |
|          |                                           |                | A             | Projet d'extension du secteur d'activités (Secteur de densification SDRIF -Projet PADD)                        |
|          |                                           | UXc            | N             | Création d'une zone N autour du bassin de rétention de la zone d'activité                                      |
| 9        | Bois St-Martin                            | N              | N             | Inchangé, maintien de la zone N                                                                                |
| 10       | Abords voie ferrée RER E                  | UXa            | N             | Régularisation de l'existant : espaces boisé                                                                   |
| 11       | Secteur Mairie                            | UN             | UV            | Maintien d'un zonage UV sur le parc de la mairie                                                               |
|          |                                           |                | N             | Remplacement par un zonage N des espaces arborés du parc                                                       |
| 12       | Bois la Croix                             | UN             | N             | Création d'une zone N en remplacement de la zone UN pour régularisation de l'existant                          |

## Evolution de la zone A

Secteurs d'évolution du zonage avant/après révision générale

### ZONE A





| Secteurs |                               | PLU en vigueur | PLU en projet | Evolutions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------|----------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                               | Zones          | Zones         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1        | Zone sud de Pontillault       | A              | A             | Au global augmentation de la surface agricole: maintien d'une partie de la parcelle existante et évolutions à ses abords:<br>Evolution liée au projet d'extension du secteur d'activités (Secteur de densification SDRIF -Projet PADD)<br>Parcelle d'1ha accolée au terrain existant : régularisation de l'existant<br>Parcelle de 3,22ha le long du Bois des Berchères : régularisation de l'existant |
|          |                               | N              | A             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|          |                               | N              | A             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2        | Terrains ferme de Pontillault | A              | A             | Perte limitée de terres agricoles liée à :<br>Extension du secteur d'activité Jean Cocteau<br>Ajout en zone A des terrains agricoles entre le cimetière et le nautil pour régularisation de l'existant                                                                                                                                                                                                 |
|          |                               | NLa            | A             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### Evolution de la zone AU

| PLU en vigueur | PLU en projet | Evolutions                                                       |
|----------------|---------------|------------------------------------------------------------------|
| Zones          | Zones         |                                                                  |
| AUb            |               | Supprimée : Régularisation de l'existant : incluse à la zone UXb |
| N,A            | AUa           | Extension de la zone d'activités de Pontillault                  |
| N,NI,A         | AUb           | Extension de la zone d'activités de Cocteau                      |

### Evolution des Espaces Boisés Classés (EBC)

Evolution pour adaptation à l'existant :

- 1ha aux abords du secteur Cocteau en vue de l'agrandissement de la Francilienne
- 0,65 ha supprimés le long du chemin de la Garenne (zone A), remplacé par un espace paysager protégé
- 5,24 ha créés sur l'espace boisé à l'ouest de la Francilienne, au sud de la commune
- 12.49 ha supprimés en zone urbaine reportés en grande majorité en espaces paysagers protégés
- Deux nouveaux EBC créés dans le parc de la mairie pour protéger les espaces boisés existants



### 3.2.2. Incidences sur la zone N

On constate une diminution des surfaces naturelles (28 ha, soit 6,9% de la zone N de la commune) :

- Au profit de la réalisation de développement économique nécessaire et dans le cadre de la surface d'urbanisation préférentielle de 25 hectares prévue au schéma directeur (l'extension du Sud Pontillault).

Avant

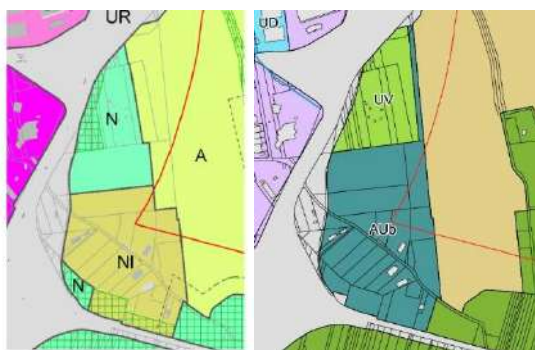
Après



- Pour accompagner l'élargissement de la Francilienne
- Pour régulariser les surfaces occupées par les entreprises installées dans le secteur Cocteau

Avant

Après



- Pour régulariser une partie de la zone de la D604 déjà réalisée

Avant

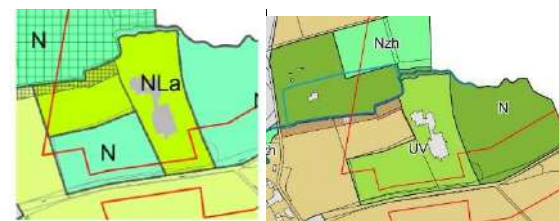
Après



- Pour régulariser les surfaces occupées par le Nautil

Avant

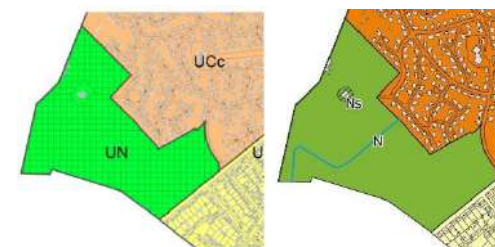
Après



Une augmentation de la zone N avec le passage de la forêt Bois Lacroix antérieurement en zone UN qui passe en zone N

Avant

Après



### 3.2.3. Incidences sur la zone A

On constate une diminution assez conséquente des surfaces agricoles (1,64 ha de la surface agricole de la commune) :

- Au profit de la réalisation du développement économique nécessaire et aussi dans le cadre de la surface d'urbanisation préférentielle de 25 hectares prévue au schéma directeur.

Avant

Après



- Trois espaces N passent en A :
  - contre le bois des Berchères,
  - près du Nautil et
  - contre l'étang du Coq.

Avant

Après



- Pour aménager un accès au secteur Cocteau depuis la D21,

Avant

Après



### 3.2.4. Incidences sur la zone U

Il y a une augmentation de la zone U pour régulariser des secteurs N et un secteur AU déjà urbanisés.

La prévision du PADD étant de réaliser 216 logements par an, les capacités de la surface mutable (U) permet de répondre aux besoins.

Cette surface mutable va accueillir :

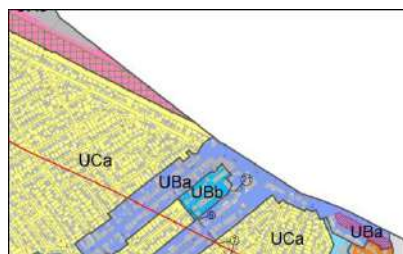
- 216 logements par an d'ici 2022 pour répondre aux obligations du PLH, et
- 88 logements par an dans l'intervalle de 2022 à 2030 pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF à 2030.

Soit un total de 17 324 logements d'ici 2030 logements.

Les projections envisagées pour une mutation du bâti sur trois pôles de vie privilégiés :

- Secteur Gare

Avant

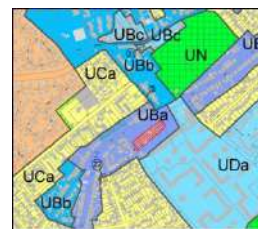


Après

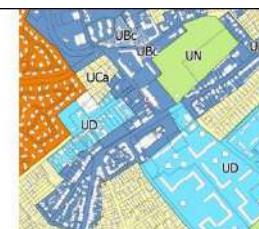


- Secteur Mairie

Avant

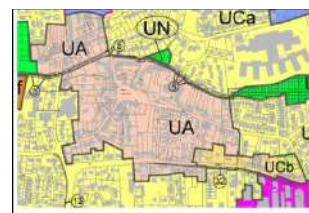


Après



- Secteur Vieux Pontault (rue de la libération)

Avant



Après



### 3.2.5. Incidences sur la zone AU

La Zone AU sur le plan de zonage actuel est intégrée dans la zone U vue qu'elle est aujourd'hui urbanisée. Deux zones AU sont créées. Les objectifs de ces zones sont détaillés dans le chapitre **Incidences des zones à urbaniser (AU) sur l'environnement**.

Le choix de l'emplacement de la zone AU est justifié au regard de l'enveloppe urbaine existante. :

- La zone AUa "Extension Sud Pontillault" est identifiée dans le SDRIF comme un secteur d'urbanisation préférentielle pour une surface de 25 ha. Conformément à ce document cadre, la commune a donc ouvert à l'urbanisation ce secteur de terres agricoles, pour le développement d'activités économiques. L'aménagement de la zone AUa répond à un besoin d'extension et de valorisation de la ZAE Pontillault contribuera à améliorer l'image et la lisibilité de ce secteur en entrée de ville.

- La zone AUb répond à un besoin de régularisation et de restructuration du secteur Cocteau, et contribuera aussi à améliorer l'image et la lisibilité de ce secteur en entrée de ville.

Avant



Après



Avant



Après





### 3.2.6. Mesures envisagées concernant la consommation d'espaces par zone

Les choix du PLU permettent de limiter la consommation de terres agricoles en ayant ouvert à l'urbanisation le strict nécessaire pour les besoins de développement économique de la commune en accord avec le PLH et le SDRIF, que ce soit pour accueillir de l'habitat (en continuité de l'urbanisation existante) ou des secteurs économiques (dans la continuité du secteur "Pontillault"). Le développement urbain est maîtrisé. Les zonages sont adaptés pour préserver les milieux naturels et limiter la consommation des terres agricoles.

Aucune consommation d'espaces naturels/boisés n'est plus possible. Ils sont protégés par un zonage adapté (zone N, avec de surcroît un classement en EBC).

Le PADD exprime clairement la volonté de préserver les sites naturels protégés de maintenir l'équilibre entre les espaces bâtis, les espaces agricoles et les espaces verts et de favoriser le maintien de l'agriculture (orientation 1.1).

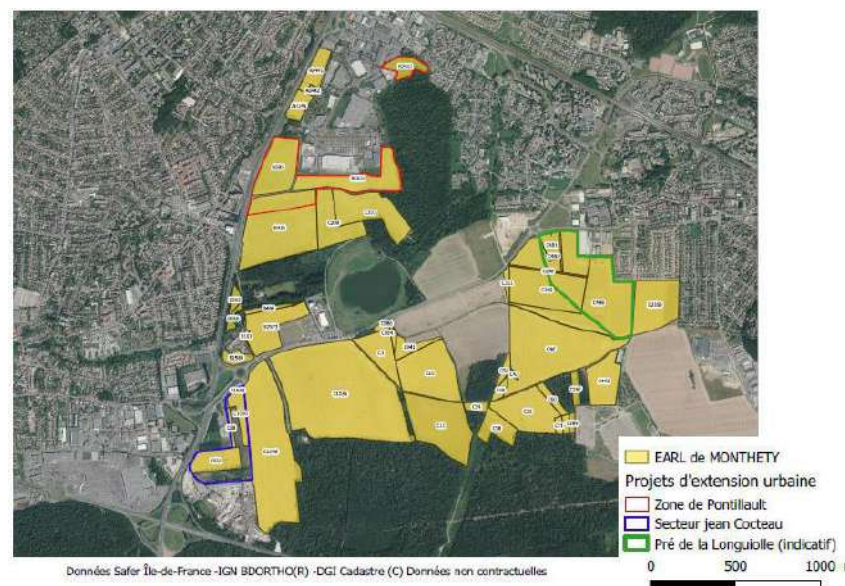
### 3.3. Incidences du PLU sur la consommation de l'espace agricole<sup>14</sup>

#### 3.3.1. Impacts directs du projet sur l'agriculture

Le projet de révision du PLU est susceptible d'impacter l'exploitation de Monsieur Sassinot sur près de 22,80 ha. Cela représente environ 10 % des surfaces actuellement cultivées par l'EARL de Monthety.

De plus, la commune de Roissy-en-Brie porte le projet d'aménagement du Pré de la Longuiolle. Le projet concernerait 31 à 32 hectares, situés sur des terres agricoles exploitées en bail précaire par Monsieur Sassinot.

Au cumul sur les deux communes, si les projets d'aménagement projetés venaient à se réaliser, moins d'un quart des surfaces de l'exploitation seraient amenées à disparaître sur le moyen à long terme.



Synthèse des projets d'aménagement sur l'emprise du parcellaire de l'EARL de MONTHETY  
- Safer de l'Île-de-France - 2017

<sup>14</sup> Source : Analyse de l'impact du projet de PLU sur la fonctionnalité agricole. Safer, Août 2017

### 3.3.2. Impacts indirects du projet sur l'agriculture

En sus de la perte nette de foncier, le changement de destination de parcelles agricoles peut également avoir d'autres impacts indirects sur l'exploitation de Monthety.

#### Écoulement des eaux et déformation des îlots

Les projets urbains peuvent ainsi modifier l'écoulement des eaux et générer, si la problématique n'est pas étudiée en amont, des problèmes de rétention d'eau ou de ruissèlement à proximité des lieux d'extension urbaine (imperméabilisation des sols, rupture des drains, etc.).

Ces projets peuvent également avoir un impact sur la répartition parcellaire des îlots de culture. En les réduisant considérablement, en leur donnant des formes irrégulières ou en fermant leur accès, les projets urbains font perdre la rentabilité économique à des surfaces plus importantes que l'emprise annoncée.

Il est important de conserver des îlots de culture d'un seul tenant ; le morcellement de ses parcelles via, par exemple, la création de chemins de ballade ou de desserte de la zone d'extension, serait un facteur important de précarisation.

La concertation avec l'exploitant doit donc être menée afin de prendre en compte ces effets collatéraux potentiels.

#### Circulations agricoles et adaptation du matériel

De plus, l'aménagement de nouveaux secteurs d'activité économique peut engendrer des difficultés de circulation. Il est nécessaire, pour l'exploitant, de pouvoir se rendre sur ses parcelles et circuler vers ou depuis les différents partenaires économiques (passage de camions qui viennent sur la RD 21 collecter la production au niveau de l'exploitation).

En situation périurbaine, cette question se pose de manière particulièrement cruciale : la circulation importante peut augmenter les temps de déplacements et leur dangerosité, et des aménagements peuvent d'autre part gêner la circulation de véhicules larges (ronds-points serrés, chicanes, « mobilier urbain »...).

Si les projets d'extension ne tiennent pas bien compte de l'enjeu de circulation, cela pourrait se traduire par des coûts supplémentaires pour l'exploitant :

- Pour circuler avec des engins particulièrement larges (moissonneuses-batteuses à la moisson par exemple) : obligation d'adapter ses horaires, avec un travail tardif à des heures où la circulation est plus faible ;
- Pour circuler dans des passages rendus plus étroits pour limiter la vitesse des automobilistes : investissement nécessaire dans du matériel moins large (inférieur à 3m) ou pliable, plus coûteux ;
- En cas de morcellement des parcelles : nécessité d'investir dans du matériel pouvant circuler sur la route, là où certaines exploitations d'un bloc pouvaient utiliser des équipements (rouleaux notamment) non adaptés à la circulation sur la voie publique ;
- Nécessité parfois de passer sur les bandes enherbées, bien qu'elles ne soient pas prévues pour, ce qui incite ensuite des utilisations illicites de ces bandes (quads, motos...) générant des dégradations ;

Il y a plusieurs catégories de difficultés de circulation récurrentes :

- Aménagements routiers : les ronds-points, les terre-pleins, les chicanes ou le stationnement mis en place par les collectivités sont motivés par des nécessités reconnues par les agriculteurs.

Cependant, ces aménagements se font de plus en plus nombreux et ne concernent pas que la sortie de la ferme, mais aussi les circulations vers les parcelles les plus éloignées. Une bonne concertation avec le monde agricole permet la plupart du temps de trouver un consensus sur la forme ou le lieu de l'aménagement.

- Circulation routière : Les grands axes, fortement empruntés, sont une source de difficulté pour les agriculteurs devant les pratiquer ou les traverser. Outre le temps perdu à attendre de pouvoir s'engager, ces situations peuvent être accidentogènes. Un fort et rapide développement de Pontault-Combault pourrait ainsi transformer la RD21 qu'emprunte l'exploitant quotidiennement pour rejoindre ses parcelles.

Monsieur Sassinot possède un matériel en bon état, non vieillissant, déjà adapté au gabarit routier, mais il n'aura pas les fonds suffisants pour investir dans du nouveau matériel en cas de rétrécissement de la voirie. Il se montre particulièrement inquiet quant au projet d'élargissement de la francilienne et craint que le chemin de Pontault à Berchères, qui longe la parcelle B0416, ne soit réduit en largeur. Des inquiétudes ont aussi été soulevées quant au bruit inévitablement occasionné par cet élargissement et la circulation provoquée, à proximité immédiate du corps de ferme.

### **Incivilités**

Enfin, le dernier impact potentiel à prendre en compte est le risque d'**augmentation des incivilités** : La proximité avec de nouveaux habitants ou avec les artisans et entreprises implantées sur la zone est souvent de nature à générer des conflits d'usages. Il y a un risque d'augmentation des dépôts sauvages ou de fréquentations non désirées

des parcelles cultivées, avec les dégradations associées, de nature à compliquer l'activité agricole.

Monsieur Sassinot, en l'état actuel, constate des déchets sauvages réguliers sur la RD 21, à proximité de la sortie 16 de la Francilienne, mais précise que ceux-ci, situés au bord de la route, n'entravent pas particulièrement son activité.

### **Risques juridiques**

#### **Risque de réquisition d'emprise totale**

Selon l'article L242-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique : « *Lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de cette parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait* ».

L'article L242-4 de ce même code complète l'article L242-3 pré-cité : « *Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole de nature à provoquer sa disparition ou à lui occasionner un grave déséquilibre [...] : 1° Le propriétaire exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Il en informe le ou les exploitants. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ; 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail [...], demander à l'expropriant les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article L. 322-1 dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée* ».

Au vu du risque de déstabilisation de l'exploitation, comme rappelé précédemment, l'exploitant n'exclue pas une reconversion professionnelle et pourraient être amenés à demander une réquisition d'emprise totale.

### 3.3.3. Mesures envisagées

#### Zone de Pontillaut

Les terres de ce secteur sont de qualité plutôt bonne et peu morcelées.

La réquisition d'une partie de la parcelle B2632 (anciennement B416) pour atteindre les 25 ha d'urbanisation préférentielle du SDRIF pourrait être plus difficilement acceptée ; cependant il est important de noter que le périmètre établi n'entraîne qu'une déformation moindre de cette parcelle et permet néanmoins de minimiser le morcellement de l'entité agricole continue (parcelles B2632 à Pontault et C209 et C207 à Roissy-en-Brie). En effet, les parcelles C209 et C207 restent accessibles et d'un seul tenant.

L'accès à ces parcelles, actuellement desservies par le chemin des Vieilles Vignes est garantie

Le choix du PLU permet de consommer le moins possible de terres agricoles en ayant ouvert à l'urbanisation le strict nécessaire pour la commune, en accord avec le SDRIF, pour accueillir des secteurs économiques (dans la continuité du secteur "Pontillaut"). Le développement urbain est maîtrisé.

#### Zone Jean Cocteau

Un scénario d'aménagement implique d'urbaniser en priorité les parcelles immédiatement situées à l'est de la Francilienne et au nord de la rue Jean Cocteau. Le projet se fait ainsi dans la continuité nord des installations à régulariser zone Jean Cocteau.



Cela implique l'urbanisation de :

- la parcelle C 1110 et C 1108 (anciennement parcelle C551), de qualité de sol mauvaise, régulièrement engorgée et déjà enclavée par rapport au parcellaire de l'EARL.
- D'un ensemble d'autres parcelles situées entre la rue Cocteau et le rond-point de la RD 21. L'emprise du projet s'envisage sur les parcelles C 1050 et C 1048.



L'unité de la parcelle C1046 est bien conservée.

Le phasage différencié de l'urbanisation de ces deux secteurs peut permettre d'anticiper les impacts.

### **Compensation foncière**

Une solution pour atténuer le déséquilibre de l'exploitation serait de pouvoir proposer à l'exploitant une compensation foncière : il s'agit de lui proposer des terres équivalentes à proximité (Pontault-Combault ou Roissy-en-Brie).

Le processus est complexe, notamment en raison de la raréfaction du foncier disponible.

### **Compensation financière**

Les indemnités d'éviction sont une indemnisation versée à l'occupant des terres, en plus du prix du foncier. Il s'agit du dernier recours, une fois que l'évitement ou la réduction ont été réfléchis, et après avoir recherché des solutions de compensation foncière.

### **Concertation et mise en place de périmètres de protection**

Une continuité de la discussion avec l'exploitant lui permettra d'anticiper au mieux les évolutions de son parcellaire et adapter son modèle économique.

Dans la suite de la réflexion engagée il y a quelques années entre les communes de Roissy-en-Brie et Pontault-Combault, un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels pourrait être instauré. Cette démarche permettrait de penser la préservation de l'agriculture à l'échelle des deux communes, de minimiser le morcellement des parcelles et les difficultés de circulation, d'offrir de nouvelles perspectives à l'exploitant, voire de nouveaux circuits de commercialisation.

## 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1. Les incidences du PLU sur le milieu physique

#### 4.1.1. Incidence du PLU sur la qualité des eaux

##### ❖ Constat

Pour rappel, 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 Tréville 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).

L'accueil de nouvelles populations va nécessairement augmenter les prélèvements dans la ressource.

De même le développement urbain ne doit pas occasionner de pollutions pour la ressource en eau. On rappelle que la commune est concernée par la masse d'eau Tertiaire du Brie – Champigny et du Soissonnais. Il s'agit de la masse d'eau la plus dégradée du Bassin Seine-Normandie en ce qui concerne les polluants agricoles, principalement dans la partie superficielle (nappe de Brie) ; et la qualité de l'eau du Morbras n'est pas bonne.

##### ❖ Incidence sur la ressource en eau potable et la qualité des eaux

Les infrastructures en place sont à même de répondre à ces demandes supplémentaires. De nouveaux réseaux seront créés afin de rejoindre les réseaux existants limitrophes afin toutes les nouvelles constructions aient accès à l'eau potable.

Les nouvelles constructions seront raccordées aux réseaux d'eau usées dès que cela sera possible.

Il n'y aura pas de problème de charge pour la station d'épuration de Valentigney à laquelle la commune est raccordée (3 600 00 EH). Sa capacité sera suffisante. Ainsi, toute pollution du milieu par les eaux usées est évitée. En cas d'assainissement autonome, celui-ci devra s'effectuer selon la réglementation en vigueur et les prescriptions définies au sein de chaque secteur du règlement.

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). Environ 25 habitations sont non raccordables et donc en assainissement non-collectif.

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 devront être étudiées 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

Concernant les eaux pluviales, celles-ci seront gérées d'un point de vue quantitatif et qualitatif afin d'éviter tout risque de pollution ou d'inondation des eaux superficielles et souterraines.

#### ❖ Mesures envisagées

Concernant le réseau d'eaux usées, une étude est en cours pour déterminer si un renforcement du raccordement au réseau est nécessaire (Agglomération).

Pour la zone AUa, le site devra faire l'objet d'un aménagement spécifique, bassin de rétention pour compenser les surfaces imperméabilisées par le projet (voiries et surfaces actives des futurs lots). Il s'agira aussi de raccorder ce bassin de rétention à l'aval au niveau de l'exutoire naturel situé au nord de la ferme de la ferme de Pontillault.

L'orientation 1.1 du PADD exprime clairement la volonté préserver la qualité des cours d'eau en confortant les systèmes de traitement des effluents et mettant en place les moyens de protection vis-à-vis des pollutions.

### 4.1.2. Incidences du PLU sur les sols

#### ❖ Constat

L'imperméabilisation des sols est un effet direct, majeur et permanent de l'urbanisation. Dans le cadre du projet, environ 22 ha supplémentaires de terrains seront urbanisés. La politique de densification/requalification des secteurs urbains est également un risque de voir diminuer la part des espaces verts et boisés, de voir augmenter les surfaces imperméabilisées avec les impacts que cela induit (hausse des ruissellements, des débits en aval...).

Quelques sites potentiellement pollués sont répertoriés sur le territoire communal, dans la nouvelle zone AUB (secteur Cocteau). La prise en compte de ce risque est à intégrer aux aménagements.

- Une partie du site de Cocteau accueille une ancienne décharge à ciel ouvert. Il s'agissait de déchets industriels banals, assimilés aux ordures ménagères, et de déchets industriels spéciaux, bidons plus ou moins vides de divers produits et matériaux divers- décharge de déchets inertes. Cette décharge comprenait environ 100 000 m<sup>3</sup> de déchets sur 15m de hauteur.
- Théoriquement, au regard de l'historique de l'activité, la probabilité de trouver, sur le terrain, des déchets « Dangereux de classe 1 » est négligeable.
- Dans le cas où suite au diagnostic des sols, il est avéré que le site est pollué par des matériaux contenant de l'amiante à caractère volatil, une procédure de dépollution est à engager et l'inspection du travail déterminera un plan de retrait des déchets.

La zone d'activités Cocteau accueille aussi des entreprises dont le secteur d'activités est lié principalement aux activités type centre de tri recyclage de métaux, concassage, fabrication de structure modulaires...

#### ❖ Incidences sur les sols

L'urbanisation et ses modalités (nombre de logement, densité) ont été projetées selon les dispositions des documents cadres en vigueur.

Dans la mesure du possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées, permettant ainsi de diminuer les apports aux réseaux et dans les cours d'eau, et l'imperméabilisation sera limitée dans les projets de construction (orientation 1.3 du PADD).

Une large part sera laissée aux espaces verts et aux liaisons douces, au renforcement de la trame verte

### ❖ Mesures envisagées

Les choix du PLU permettent de limiter les effets d'imperméabilisation des sols. (orientations 1.1 du PADD, principe de trames vertes dans les OAP, règlement, la notion de pleine terre est introduite => quartiers pavillonnaires majoritaires).

Pour l'aménagement du secteur Cocteau, il faut lancer, lors des études préalables au projet, une consultation auprès d'un BET spécialisé pour la réalisation d'une étude de sols pollués avec sondages sur la base du scénario d'aménagement retenu (Voir OAP Secteur Cocteau).

La réalisation de tout projet dans le périmètre d'attente défini au plan de zonage devra faire l'objet d'études préalables de sol et de pollution.

#### 4.1.3. Les incidences du PLU sur l'air

### ❖ Constat

En termes de pollution au dioxyde d'azote ou aux particules fines, la commune présente une qualité de l'air relativement bonne sauf aux abords immédiats des axes routiers majeurs tels que la Francilienne (RN104).

L'accueil de nouvelles populations va nécessairement engendrer une augmentation des déplacements et donc des polluants atmosphériques, mais également des consommations énergétiques supplémentaires (déplacements, constructions).

### ❖ Incidences sur l'air

Le PADD encourage le recours aux énergies renouvelables et l'exploitation des possibilités éventuelles de réseau de chaleur (géothermie) à l'échelle des opérations d'ensemble et au niveau du parc résidentiel

Le PADD montre clairement une volonté d'améliorer la qualité de l'air en proposant des alternatives aux véhicules motorisés : en installant une nouvelle répartition dans l'affectation des espaces dévolus à l'automobile et aux autres modes de déplacements, en développant les circulations douces dans le rayon de 500 m de la proximité de la gare, et en développer la desserte en transports en commun depuis les quartiers résidentiels vers les autres pôles multimodaux de Champigny et Joinville-le-Pont, Champs sur Marne et Chelles.

Le PADD propose de gérer le stationnement sur voirie pour corriger les déséquilibres entre accès et saturation des voies (orientations 2.5).

L'accueil de nouvelles populations n'est pas prévu du côté Est de la Francilienne où les vents dominants sont les plus importants. Les deux zones AU vont accueillir des activités et de l'artisanat.

### ❖ Mesures envisagées

Globalement les choix du PLU montrent une volonté d'améliorer la qualité de l'air pour une meilleure qualité de vie et répondre ainsi aux attentes du SRCAE.



## 4.2. Les incidences du PLU sur le milieu naturel<sup>15</sup>

### 4.2.1. Les incidences du PLU sur la biodiversité

#### ❖ Constat

Les enjeux flore et faune sont très contrastés dans la commune de Pontault-Combault, ce qui est entre autre l'illustration la diversité des habitats.

Ces enjeux peuvent être classés en catégories :

- Les espaces connus de longue date et essentiellement boisés qui sont autant de réservoirs de biodiversité, notamment les bosquets du quartier du Bois la Croix en limite ouest de la commune ainsi que le Bois Saint-Martin, la Forêt de Ferrières et la Forêt de Notre-Dame.
- Les zones humides, plus précisément l'étang du Coq, le Morbras, mais également un grand nombre de mares et de prairies humides de petites dimensions et très dispersés. Ces derniers sont peu ou pas connus par rapport à l'étang du Coq et au Morbras, mais leur intérêt potentiel est élevé.
- Les espaces de prairies et de friches, plus ou moins isolés, comme aux environs de la ferme de Pontillaut, mais aussi sur certaines lisières de boisement. Dans ce dernier cas, ces lisières sont des espaces de transitions entre des formations végétales très différentes qui, associées, ont un intérêt pour la flore comme pour la faune.

Une quatrième catégorie peut être citée, même si elle est intimement liée aux habitats à enjeu précédents, il s'agit des corridors biologiques. Entourée et en partie concernée par plusieurs grands espaces à intérêt écologique élevé, la commune regroupe quelques axes de déplacement essentiels entre ces entités. Il s'agit notamment du lien entre le Bois St-Martin au nord et la forêt de Notre-Dame au sud, *via* les bosquets du quartier du Bois la Croix en connexion avec le bois du Plessis-Saint-Antoine, mais aussi des échanges entre le bois des Berchères au nord et la forêt de Notre-Dame au sud grâce à des fossés parcourant les cultures, ainsi que la continuité du cours du Morbras.

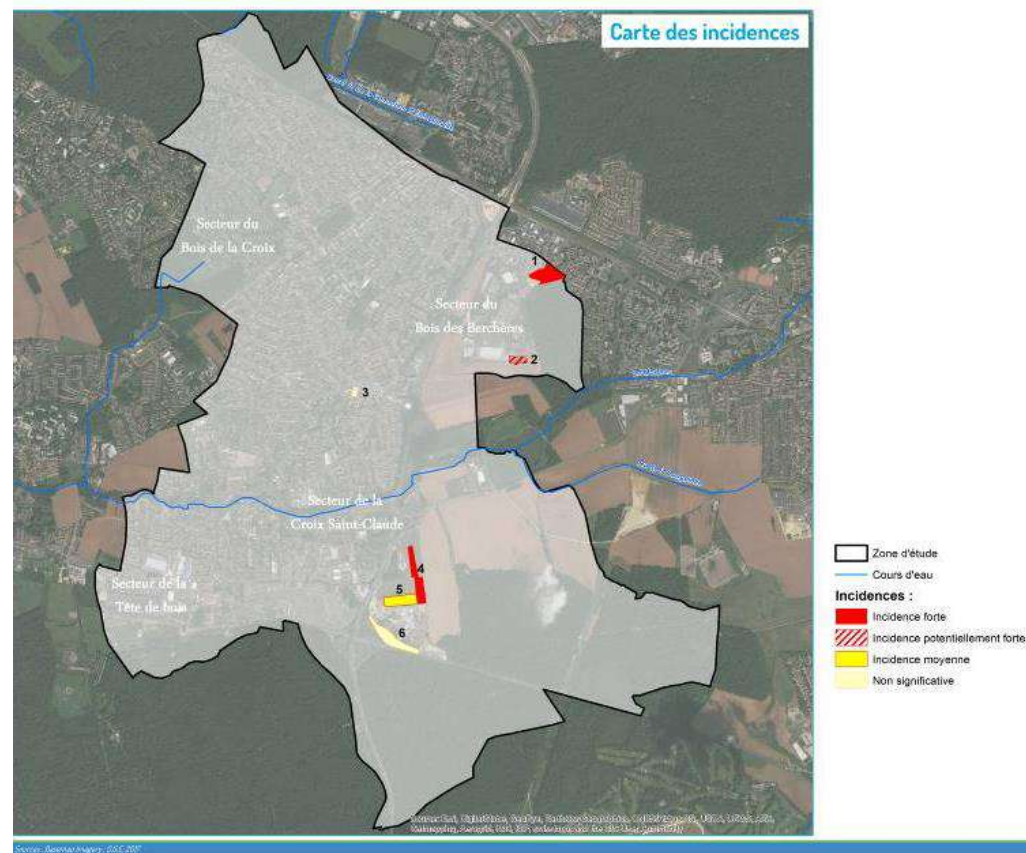
#### ❖ Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'analyse des incidences du projet de modification du PLU de Pontault-Combault sur le milieu naturel est basée sur les résultats de l'état initial, les enjeux identifiés et les éléments du PADD définis au paragraphe précédent.

De nombreuses zones du PLU vont être modifiées. Cependant, nombre de ces zones ne présentent pas d'enjeu écologique. Leurs modifications n'ont ainsi pas d'incidences sur le volet faune, flore et milieux naturels.

<sup>15</sup> Source : *Evaluation environnementale pour la révision du PLU, Office de Génie Écologique (O.G.E.), novembre 2017*

Ces zones sans enjeu écologique ne sont pas reprises dans l'analyse des incidences opérées ci-dessous. Seules les incidences possibles sur des sites à enjeu écologiques ont été analysées.



Les modifications du PLU vont faire évoluer certains zonages, notamment des secteurs de milieux naturels à enjeu vers des zonages urbanisables :

- **Site n°1** : Dans la Z.A. des Cinquante Arpents, au nord du Bois des Berchères, une prairie fauchée mésophile et méso-hygrophile accompagnée d'un bassin sont présents et considérés comme à enjeu fort (l'intérêt étant à confirmer par des inventaires printaniers et estivaux). Le zonage aujourd'hui en AUb va passer en zonage UXb. Il est à craindre une destruction de ces espaces. **L'incidence serait alors forte.**
- **Site n°2** : Un bassin accompagné d'une roselière, considérés comme enjeu moyen, sont présents dans la Z.A. de Pontillaut. Si leur zonage ne sera pas modifié, les parcelles limitrophes au sud en zonage N (aujourd'hui cultivées) vont passer en AU et seront potentiellement minéralisées (donc détruites). Or, il est possible que la roselière et surtout le bassin abritent des espèces d'amphibiens à enjeu tel que le Triton crêté connu dans le secteur. Des interventions sur le bassin et les roselières risqueraient d'avoir des incidences. Sans éléments plus précis sur les populations d'amphibiens du site, **l'incidence est potentiellement moyenne.**
- **Site n°4** : Une prairie enfrichée près de la déchetterie est aujourd'hui considérée comme à enjeu fort pour l'habitat qu'elle constitue. En zonage N à l'heure actuelle, elle va être passée en zonage AU en vue d'une opération de dépollution. L'habitat serait donc détruit. **L'incidence serait forte.**
- **Site n°5** : Des fourrés arbustifs sont présents à côté de la déchetterie et en enjeu moyen. Aujourd'hui en zonage N, ils vont passer en zonage AU. Un risque de minéralisation des parcelles et donc de destruction des habitats est à prévoir. **L'incidence serait moyenne.**
-

### ❖ Incidences sur la Trame verte et bleue

L'ensemble des réservoirs de biodiversité du SRCE sont aujourd'hui en zone N et le resteront à savoir : Le bois de Notre-Dame, Le Bois St-Martin, le Bois de Célie et la forêt du Plessis-St-Antoine. Les incidences directes sur ces réservoirs identifiés par le SRCE sont de ce fait considérées comme non significatives.

De même, pour les corridors écologiques identifiés dans le SRCE, aucun zonage les concernant ne devrait évoluer. Ainsi les incidences directes sur les corridors écologiques identifiés dans le SRCE sont considérées comme non significatives.

Cependant, à une échelle plus précise, le SRCE étant d'envergure régionale, des espaces d'intérêt pour la TVB locale, à proximité immédiate des réservoirs de biodiversité et corridors identifiés dans le SRCE, vont changer de zonage.

Il s'agit principalement :

- Site n°1 : Un réservoir local de biodiversité faunistique et floristique est présent dans le prolongement du bois des Berchères dans la Z.A. des Cinquante Arpents. Un bassin l'accompagne à ce niveau. Ce réservoir local aujourd'hui en AUb, va passer en UXb et présente un risque de destruction. Cependant, une bande d'une vingtaine de mètres est préservée en bordure de bois des Berchères. **L'incidence sur la TVB locale n'est pas significative.**

- Site n°3 : Les Jardins d'Aimé, au cœur du quartier résidentiel, est aujourd'hui en zonage UN et il devrait passer en zonage UD. Un risque de disparition de ce parc utile comme pas japonais pour la TVB locale existe. Son enjeu est cependant faible. L'incidence est par conséquent **non significative.**
- Site n°6 : Un réservoir local de biodiversité faunistique et floristique au nord-est de l'échangeur de la N4 et la N104 en continuité avec la Forêt de Notre-Dame est identifié. Son zonage va passer de N à AU et présentera de ce fait un risque de destruction par minéralisation. Néanmoins sa position fragilisée, car séparée par les RN4 du bois de Notre-Dame, lui donne un enjeu faible. **L'incidence est non significative.**

**Tableau récapitulatif des incidences**

| N° | Secteur concerné              | Modification du PLU           | Intérêt écologique : faune, flore, habitats naturels et TVB                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Enjeu écologique | Incidences                                                                                                                                          |                         |
|----|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|    |                               |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  | Nature                                                                                                                                              | Évaluation              |
| 1  | Z.A. des Cinquante Arpents    | Zonage AUb vers un zonage UXb | Présence d'une prairie de fauche mésophile à mésohygrophile d'intérêt écologique pour ses habitats et pour les espèces qu'il peut abriter (habitat d'intérêt communautaire).<br>Réservoir local de biodiversité en continuité avec le Bois des Berchères.<br>Un bassin abritant potentiellement des amphibiens à enjeux est présent dans cette parcelle. | Fort             | Risque de minéralisation d'un espace ouvert d'intérêt écologique et identifié en réservoir local de biodiversité.<br>Risque d'altération de bassin. | Forte                   |
| 2  | Z.A. de Pontillault           | -                             | Une roselière, déclarée en zone humide, et un bassin où se reproduisent potentiellement des amphibiens                                                                                                                                                                                                                                                   | Moyen            | Risque d'altération d'une zone humide et d'un site de reproduction potentielle d'amphibiens                                                         | Potentiellement moyenne |
| 3  | Les jardins d'Aimé            | Zonage UN vers un zonage UD   | Parc/espace vert discontinu en contexte urbain (« pas japonais ») pour la Trame verte et bleue                                                                                                                                                                                                                                                           | Faible           | Risque de minéralisation d'un espace vert en contexte fortement urbanisé à enjeu mineur                                                             | Non significative       |
| 4  | Déchetterie                   | Zonage N vers un zonage AU    | Prairie enfrichée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fort             | Risque de minéralisation d'un espace ouvert d'intérêt écologique                                                                                    | Forte                   |
| 5  | Déchetterie                   | Zonage N vers un zonage AU    | Fourrés arbustifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Moyen            | Risque de minéralisation d'un espace arbustif d'intérêt écologique                                                                                  | Moyenne                 |
| 6  | Zone N-E du carrefour N4-N104 | Zonage N vers un zonage AU    | Taillis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Faible           | Risque de minéralisation d'un espace identifié en réservoir local de biodiversité à enjeu mineur à enjeu mineur.                                    | Non significative       |



### ❖ Mesures d'évitement

Les mesures d'évitement concernent essentiellement le site n°1 et dans un cas particulier le site n°2.

**Site n°1** : L'incidence concerne une prairie de fauche accompagnée d'un bassin. Ceux-ci présentent un intérêt fort pour les habitats qu'ils constituent mais aussi pour leur fonctionnalité, en prolongement du bois de Berchères, en tant que réservoir de biodiversité. Pour y remédier en partie, **le bassin est placé en zonage N**.

**Site n° 2** : La roselière et le bassin ne sont pas menacés directement. Cependant et afin d'éviter toute incidence potentielle, **si des travaux sont prévus dans ce secteur**, un inventaire des espèces d'amphibiens se reproduisant dans le bassin doit être effectué. Pour cela, il est proposé 3 **sessions de prospections à la recherche des amphibiens** devront avoir lieu en début de soirée. Ces passages auront lieu :

- **Début mars** afin de détecter la reproduction d'espèces précoces comme la Crapaud commun *Bufo bufo*, la Grenouille rousse *Rana temporaria* ou la Grenouille agile *Rana dalmatina* ;
- **Fin avril** pour détecter la majorité des espèces dont les tritons ;
- **Début juin** pour détecter les espèces tardives comme la Rainette verte *Hyla arborea* et ainsi que les larves de triton.

Les prospections s'opéreront en trois étapes :

- **Une écoute de 5 min**, une fois la nuit tombée, sera effectuée à proximité du bassin. Cette étape permet de détecter les mâles chanteurs ;
- Une **prospection à la lampe** aura lieu ensuite sur l'intégralité des berges accessibles du bassin. Ceci permet de détecter les individus, adultes ou larves, mais aussi les pontes ;

- Une **prospection à l'épuisette/troubleau** aura lieu finalement dans les espaces où la visibilité est réduite et/ou se trouvent des caches pour les individus.

Cet inventaire devra être **réalisé par un expert herpétologue**.

**Une attention particulière sera portée aux maladies pathogènes** telles que la *Chytridiomycose* pouvant être véhiculée par l'expert.

### ❖ Mesures de réduction

**Site n°1** : le bassin est placé en zonage N, mais la prairie est susceptible d'être détruite au vu du zonage proposé (Uxb). Il est proposé, sur la partie conservée en zonage N et bordant le bois des Berchères, une gestion conservatoire consistant à faucher cette bande en juillet et en octobre avec exportation des déchets de coupe pour conserver au moins en partie l'habitat prairial. Cette mesure aurait également comme intérêt de maintenir la fonctionnalité du bio-corridor de la lisière du bois.

#### Le site n° 4 :

Ce site concerne une friche herbacée, aujourd'hui en zonage N, qui passera en zone AU donc urbanisable. Il semble impossible d'éviter ou réduire l'incidence sur ce milieu, l'incidence étant par ailleurs significative. De ce fait, il est proposé de gérer un espace similaire de 2,5 ha pour le maintenir en friche, friche herbeuse ou prairie, donc avec deux fauches avec exportations des déchets de coupe, en juillet et en octobre.

### ❖ Mesures de compensation

Les mesures de compensation concernent deux sites qui seront potentiellement détruits par urbanisation/minéralisation au niveau de la déchetterie.

### Le site n°5 :

Ce site comprend des taillis arbustifs, aujourd'hui en zonage N, qui passera en zone AU donc urbanisable. Il semble impossible d'éviter ou réduire l'incidence sur ce milieu, l'incidence étant par ailleurs significative. De ce fait, **il est proposé de compenser l'habitat détruit à 100%.**

Afin de compenser la destruction des taillis arbustifs, il est recommandé de planter un massif d'essences arbustives et adaptées au contexte biogéographique local. Le site d'accueil correspond aux bordures de l'A104 avec, au minimum, une surface de plantation de 2 ha.

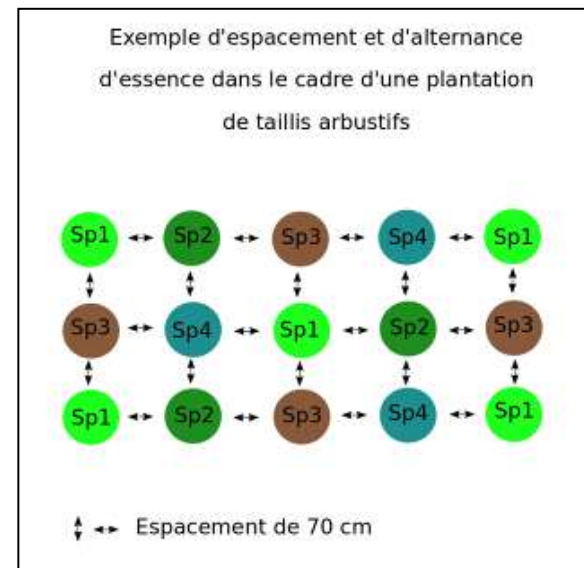
- En premier lieu, il est important de définir un site d'accueil des plantations. Ce site devra être connecté avec l'un des réservoirs de biodiversité présent sur la commune et identifié dans le SRCE. Il devra avoir une superficie équivalente au site détruit (environ 2 ha) pour une largeur/longueur d'environ 50 à 100 mètres.

Les plantations seront faites de préférence tous les 70 cm en alternant les espèces (cf. schéma ci-contre). Les plantations auront lieu en novembre et ne comprendront que des essences telles que celles définies ci-dessous :

- Aubépine *Crataegus monogyna* ;
- Bourdaine *Frangula dodonei* = *Frangula alnus* ;
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* ;
- Néflier *Mespilus germanica* ;
- Noisetier *Corylus avellana* ;
- Saule marsault *Salix caprea* ;
- Sureau à grappes *Sambucus racemosa* ;
- Viorne aubier *Viburnum opulus*.

Ces essences locales correspondent à des espèces qui se développent spontanément dans les milieux naturels de la région (haies, boisements, friches...). Ces espèces sont censées

être plus adaptées à la faune locale qui évolue avec elles. Aucune espèce horticole ne devra être plantée.



### ❖ Mesures d'accompagnement

**Deux sites**, les sites n°3 et 6, **possèdent un degré de naturalité** mais n'ont pas d'enjeu important d'un point de vue de la faune, flore, milieux naturels et TVB. La modification du PLU aura une incidence non significative sur ces sites.

Malgré tout leur zonage va être modifié et un risque de destruction sera alors possible. **Il est alors proposé, en mesure d'accompagnement, de réaliser quelques actions.**

**Site n°3 :** les jardins d'Aimé ne présentent pas d'enjeu particulier mais constituent un espace vert en « pas japonais » au sein du contexte

urbain pour la TVB. Un risque de destruction existe par l'urbanisation potentielle. Il est donc proposé de conserver cet espace vert et y interdire toute urbanisation.

De plus, une gestion différenciée pourrait y être apportée afin d'augmenter son intérêt écologique. Il s'agit de gérer différemment dans le temps et l'espace les différentes parties du site. Ainsi, on pourra conserver des petites zones de ronciers, des bosquets naturels mais on privilégiera les espaces herbeux en prairies de fauche. L'étalement des interventions - et en particulier des dates de fauches - permettra de favoriser tel ou tel cortège. Il est toutefois nécessaire de gérer tel espace toujours de la même façon et à la même date pour arriver à un équilibre de la flore. On évitera donc de faucher un espace une année en juin puis en juillet l'année suivante.

**Une conservation du zonage en UV est aussi recommandée.**

**Site n°4** : Ce site en bordure de la N4 est constitué de taillis sans enjeu important. Il s'agit cependant d'un espace boisé en limite du réservoir de biodiversité constitué par la forêt de Notre-Dame. Le PLU prévoit un passage du zonage de N en AU pour ce site et l'ouvre ainsi à l'urbanisation.

Il est proposé de **conserver le site en l'état et de pérenniser le zonage N.**

**Tableau récapitulatif des mesures**

| N° | Secteur concerné           | Modifications du PLU          | Enjeu écologique | Incidence                                                                                                                           |                         | Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement                                                     |                      |                             |                                                                 |
|----|----------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|    |                            |                               |                  | Nature                                                                                                                              | Évaluation              | Évitement (ME) et réduction (MR)                                                                                           | Incidence résiduelle | Mesure de compensation (MC) | Mesure d'accompagnement (MA)                                    |
| 1  | Z.A. des Cinquante Arpents | Zonage AUb vers un zonage UXb | Fort             | Risque de minéralisation d'un espace ouvert d'intérêt écologique et identifié en réservoir local de biodiversité. Risque du bassin. | Forte                   | ME : mise en zonage N du bassin<br>MR : gestion conservatoire de la partie N de la prairie (lisière du bois des Berchères) | Non significative    | -                           | -                                                               |
| 2  | Z.A. de Pontillault        | -                             | Moyen            | Risque d'altération d'une zone humide et d'un site de reproduction potentiel d'amphibiens par modification de zonage à proximité    | Potentiellement moyenne | ME : si des travaux sont prévus, réaliser un inventaire amphibien du bassin afin d'identifier les enjeux réels à ce niveau | Inconnue             | -                           | -                                                               |
| 3  | Les jardins d'Aimé         | Zonage UN vers un zonage UD   | Faible           | Risque de minéralisation d'un espace vert en contexte fortement urbanisé                                                            | Non significative       | -                                                                                                                          | Non significative    | -                           | Conservation du parc et gestion différenciée des espaces verts. |



| N° | Secteur concerné              | Modifications du PLU       | Enjeu écologique | Incidence                                                                                         |                   | Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement            |                      |                                                                                                 |                                            |
|----|-------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    |                               |                            |                  | Nature                                                                                            | Évaluation        | Évitement (ME) et réduction (MR)                                                  | Incidence résiduelle | Mesure de compensation (MC)                                                                     | Mesure d'accompagnement (MA)               |
| 4  | Déchetterie                   | Zonage N vers un zonage AU | Fort             | Risque de minéralisation d'une friche herbacée d'intérêt écologique                               | Forte             | MR : gestion d'une friche, friche herbacée ou prairie sur une surface équivalente | Non significative    | -                                                                                               | -                                          |
| 5  | Déchetterie                   | Zonage N vers un zonage AU | Moyen            | Risque de minéralisation d'un espace arbustif d'intérêt écologique                                | Moyenne           | -                                                                                 | Moyenne              | Reconstitution en bordure de l'A104 de fourrés arbustifs de surface équivalente à ceux détruits | -                                          |
| 6  | Zone N-E du carrefour N4-N104 | Zonage N vers un zonage AU | Faible           | Risque de minéralisation d'un espace identifié en réservoir local de biodiversité à enjeu mineur. | Non significative | -                                                                                 | Non significative    |                                                                                                 | Conservation du taillis arbustif en l'état |

#### 4.2.3. Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est situé à proximité immédiate de la commune (moins de cinq kilomètres). Le site N2000 le plus proche étant situé à 7,7 kilomètres au nord de la commune et est constitué par l'un des noyaux, La Haute-Ile, de la ZPS polynucléaire « Sites de Seine-St-Denis ».

Par conséquent, les incidences suite à la modification du PLU sur les sites Natura 2000 sont considérées comme **non significatives**.

#### 4.2.4. Evaluation des incidences sur les milieux humides

##### ❖ Constat

Les espaces naturels, boisés et milieux humides de Pontault-Combault constituent des milieux d'importance pour l'accueil et le développement de la biodiversité. Ils sont aujourd'hui protégés par des dispositions supra communales. Les corridors écologiques sont néanmoins discontinus du fait de l'existence de coupures urbaines et infrastructurelles sur le territoire.

Des enveloppes potentielles de zones humides sont répertoriées par la DRIEE. Des zones humides de classe 2, 3 et 5 sont recensées sur le territoire de Pontault-Combault. Seules les zones humides de classe 2 sont avérées. Les zones humides de classes 3 correspondent à des zones humides dont la présence est fortement probable.

Le ruisseau du Morbras et ses affluents traversent la commune de Pontault-Combault d'Est en Ouest. Il représente une continuité aquatique faisant partie intégrante de la trame bleue. Quelques mares sont également recensées.

##### ❖ Incidences sur les milieux humides

Le projet de PLU prend en compte l'existence de ces milieux humides à travers son plan de zonage et son règlement. Des zonages spécifiques permettent la préservation et la protection des zones humides. Des règles spécifiques permettent la préservation et la protection du ruisseau du Morbras et de ses affluents.

Les constructions en zones humides seront interdites, ainsi qu'aux abords directs du ruisseau du Morbras et de ses affluents.

La trame bleue est prise en compte à travers l'OAP Trame verte et bleue.

Le projet a des incidences positives sur les milieux aquatiques.

##### ❖ Mesures envisagées

Le PLU prévoit de créer un zonage spécifique aux zones humides sur son plan de zonage. Il classe en zone Nzh les zones humides citées précédemment (classe 2, zones humides des SAGE) et recensées dans les zones naturelles (N), et en zone AZh les zones humides recensées dans les zones agricoles.

Le règlement associé à ces zones permet de préciser les construction et/ou aménagements qui y sont interdits, c'est-à-dire les ouvrages qui pourraient porter atteinte aux zones humides et à son alimentation, tous travaux de nature à compromettre la qualité de ces zones humides, les comblements, affouillements ou exhaussements etc.... Toute occupation du sol autres que celles naturelles ou agricoles et toute utilisation allant à l'encontre de la protection des zones humides sont également interdites. Ces dispositions sont présentées dans l'article N 1.3 du règlement du PLU

Ces zonages spécifiques aux zones humides et leur règlement associé permet de préserver et protéger les zones humides. De cette façon, le

PLU se rend également compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de la Marne Confluence et le SAGE de l'Yerres.

Concernant la présence de zones humides potentielles de classe 3 identifiées par la DRIEE, le PLU prévoit dans son règlement l'augmentation de pleine terre dans les enveloppes humides potentielles le long de la vallée du Morbras.

Afin d'assurer la protection du ruisseau du Morbras et de ses affluents, ceux-ci sont identifiés au plan de zonage du PLU. Le règlement spécifie qu'aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 8 m + ½ largeur du lit mineur du Morbras, de 5 m pour les autres cours d'eau à ciel ouvert, et de 2,5 m pris par rapport à l'axe de la canalisation en cas de busage du ru.

Les mares sont également identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et ne peuvent en aucun cas être détruite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Des modes de gestion plus respectueux de la biodiversité et proches des spécificités du territoire permettront de diminuer les impacts du fonctionnement urbain sur l'environnement.

Le SRCE de la région Ile-de-France définit des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue régionale. Ils visent notamment à restaurer et relier les corridors écologiques constitués par les milieux boisés, herbacés et humides de Pontault-Combault

Pour protéger et mettre en valeur les zones humides, l'OAP Trame Verte et Bleue préconise de :

- Informer les pétitionnaires de la présence potentielle de zones humides. Privilégier dans ces secteurs les aménagements limitant l'imperméabilisation des sols.

- Protéger les mares des remblaiements ou assèchements, et des impacts liés aux infrastructures de transports et activités agricoles (pollutions, ruptures, détériorations...).
- Dans la mesure du possible, aménager les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention) pour favoriser l'accueil d'une biodiversité propre aux zones humides.
- Préserver la source identifiée Allée des Sources sur la parcelle AW 241, pour la restauration d'un milieu humide

#### 4.3. Incidence du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti

##### 4.3.1. Incidence du PLU sur le paysage

###### ❖ Constat

C'est à la faveur de la réalisation de la gare que le développement du tissu urbain s'est développé sous la forme de tissus pavillonnaires et a conduit à relier les deux centres anciens de Pontault et de Combault.

Le territoire est divisé en plusieurs secteurs dont le développement urbain est fortement contraint par les axes de transport : Francilienne et N4. Des structurations particulières fortes pour chaque secteur qui se dégagées :

- Dans le quart Nord-Ouest, une concentration de l'urbanisation Une caractéristique homogène du tissu urbain de Pontault-Combault est la présence constante du végétal. A l'exception du vieux Pontault, tous les quartiers se composent de pavillons avec un jardin sur rue. C'est ce qui confère à la ville son aspect très vert et homogénéise le tissu pavillonnaire.
- Au sud-ouest et au Nord-est, un développement de zones d'activité
- Au Sud-est, des espaces naturels, de forêt ou des équipements
- Une étude Loi Barnier sur l'aménagement des deux zone AU est réalisée pour étudier cette problématique

### ❖ Incidence sur le paysage

La constitution du territoire de la commune avec ses grandes espaces naturels, agricoles et urbains sectorisés, constitue le socle du parti d'aménagement développé par le PADD (axes 2 et 3).

Le PADD propose de préserver les liaisons écologiques reliant les espaces naturels et propose une trame végétale au sein du tissu urbain à travers des parcs, espaces verts, coulées vertes ou encore un maillage de cheminements (axe 1).

La ville prévoit la préservation à minima des perspectives locales qui donnent à voir sur deux composantes naturelles : le Morbras et la forêt Notre-Dame.

Le PADD propose pour le paysage agricole, avantageux sur de multiples aspects (composante paysagère qui donne à lire une diversité de paysages et ouvre les perspectives, coupure d'urbanisation qui préserve des zones d'infiltration des eaux pluviales, potentiel économique), une déclinaison en différentes activités liées à l'existant: des grandes cultures sur les espaces disponibles à l'ouest, le maintien des jardins familiaux à l'est aux abords de la forêt Notre-Dame qui dégagent un espace de transition et permettent la protection de la lisière évoquée, le renforcement d'une agriculture de proximité dans une logique des courtes distances et de limitation de l'impact des transports.

Seule la RD 604 laisse percevoir le tissu urbain de la commune malgré la présence de la voie ferrée du RER E et de la Francilienne. Le PADD vise l'amélioration qualitatif de ce qui constitue la première perception de la commune.

Le PADD veut conforter les aménagements qualitatifs et paysagers des infrastructures routières en entrée de ville au niveau de la gare, au

niveau de l'entrée depuis La Queue-En-Brie en s'appuyant sur la valorisation de la perspective de l'avenue Jacques Heuclin et depuis Le Plessis Trévisé

Le PLU prend en compte la rupture espace urbain/espace naturel pour conserver le caractère péri-urbain au niveau du quartier des hantes et au niveau du Nautil.

### ❖ Mesures envisagées

Traitement des entrées de villes : gare, rue de la libération, anticipation périmètre d'attente RD604.

Une étude Loi Barnier sur l'aménagement des deux zones AU est réalisée pour étudier les possibilités d'aménagement des deux zones le long de la Francilienne.

Deux OAP économiques précisent les orientations d'aménagement définies pour les zones AUa et Aub et affichent des prescriptions paysagères et de voirie permettant d'intégrer au mieux ces projets dans l'environnement. L'aménagement de ces zones répond à un besoin de structuration et de valorisation des secteurs d'activités à l'ouest de la Francilienne et contribueront à améliorer l'image et la lisibilité de ce secteur en entrée de ville

Les orientations du PLU prennent en compte les prescriptions paysagères qui s'imposaient pour préserver l'environnement communal tout en intégrant les grands équilibres du SDRIF.



### 4.3.2. Incidence du PLU sur le patrimoine bâti

#### ❖ Constat

Il n'existe pas de bâtiments répertoriés au titre des monuments historiques à Pontault-Combault. Toutefois, la ville recèle un patrimoine historique dit « ordinaire » ou « de proximité ».

Le développement de la commune doit permettre de conserver le caractère architectural des bâtiments de Pontault-Combault (patrimoine de caractère ou patrimoine plus commun).

#### ❖ Incidence sur le patrimoine bâti

Le territoire communal est concerné à l'extrême sud-ouest par le périmètre de protection (500m) du château des Marmousets (monument inscrit, de la commune de La Queue-en-Brie). Son périmètre de protection est bien inscrit au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Le PADD intègre des orientations permettant de préserver le patrimoine architectural de la ville (orientation 1.2). Il est également fait mention dans cette même orientation de préserver les perspectives sur le patrimoine bâti.

#### ❖ Mesures envisagées

Globalement, le PLU a bien pris en compte la présence de ce monument historique. Les aménagements et futures constructions comprises à l'intérieur du périmètre de protection devront faire l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le plan de zonage a repéré des éléments du patrimoine « ordinaire » protégé au travers de l'article 11. De plus dans son article 11, le règlement indique que des constructions pourront être refusées si leur aspect extérieur, leur dimension ou leur architecture "sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

L'article 4 recommande l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'architecture des bâtiments et aux paysages urbains.

Au sein de la zone urbaine le règlement prévoit des dispositions adaptées au sein de chacune des zones en fonction des morphologies permises (ex : recul d'1,5m en zone UB, 5m en zone UC...). Des règles de transition des morphologies sont prévues entre la zone UB et la zone UC.

### 4.4. Les incidences du PLU sur le déplacement et la qualité de vie

#### 4.4.1. Les incidences du PLU sur le déplacement tout mode

##### ❖ Constat

Le SDRIF identifie la gare de RER Emerainville/Pontault-Combault, comme site multimodal d'enjeux métropolitains et inscrit la Francilienne comme axe de liaison d'échelle métropolitaine, entre l'A4 au Nord, et Melun au Sud qui constitue un pôle de centralité à conforter.

La commune est concernée par le projet d'élargissement de la Francilienne entre la RN4 et l'A4 (passage en 2x3 voies). L'axe majeur de la Francilienne, qui comptabilise un trafic de plus de 100 000 véhicules/jour, a fortement contraint le développement de la commune, entraînant une moitié Sud urbanisée, et une moitié Est plus morcelée.

Un axe Est-Ouest au sud de la commune constitué par la RD 604 et la RN4 qui supporte des échanges importants entre Paris et la Seine-et-Marne.

La RD21, à l'est du territoire, constitue un point d'entrée majeur, rattachant les communes de la frange Est à la Francilienne. La RD 631

dessert les zones d'activités du nord de la commune notamment les ZAC des Arpents et de Pontillault.

Hormis les axes routiers structurants, qui positionnent Pontault-Combault à l'échelle du territoire, les voies qui traversent la ville sont peu hiérarchisées. La trame viaire secondaire forme un ensemble plus ou moins régulier selon les quartiers, qui entremêle réseaux de voies parallèles ou réseau en boucles et cul-de-sac.

Les entrées de ville majeures sont :

- Au Nord, la zone intégrant la gare RER mais qui manque de lisibilité
- Au Sud, deux accès bien définis via la RD604 et la RN4
- A l'Ouest, l'avenue Jacques Heuclin, dans l'axe de la mairie
- A l'Est, les sorties 15 et 16 de la Francilienne, transitant via des zones d'activités et qui ne valorisent pas le territoire

Par sa position stratégique en petite couronne et grâce à une bonne accessibilité en transports en commun et via le réseau routier, la commune de Pontault-Combault constitue un territoire propice à l'accueil de nouveaux habitants.

#### ❖ Impact sur le déplacement tout mode

Le PLU prend en compte les données inscrites au PDUIF relatives aux transports en commun, au stationnement vélo et voiture, à la densification autour des gares, à la proximité entre transports et logements, emplois, équipements.

Le PADD veut développer les circulations douces dans le rayon de 500 m de la proximité de la gare et développer la desserte en transports en commun depuis les quartiers résidentiels vers les autres pôles

multimodaux de Champigny et Joinville-le-Pont, Champs sur Marne et Chelles : projet de parking relais d'environ 450 places et évolutions réglementaires dans le rayon de 500 m de la gare.

L'ensemble constitué par la place de gare et les rues attenantes sera conforté en tant que pôle urbain structurant vis-à-vis de son rôle d'entrée de ville depuis le réseau de transports collectif francilien.

Le PADD propose d'aménager des capacités ponctuelles de stationnement respectueux de l'environnement aux portes des entrées des espaces naturels

Le PADD propose de développer les itinéraires de promenades (Coulée verte le long du Morbras et des rus, mail du rond-point de la Ferme Briarde à l'avenue Georges Ohnet, liaison entre la place Aragon et le square Lafayette) et les mobilités douces en reliant les voies cyclables existantes, en facilitant le franchissement des grands axes routiers et en complétant le réseau de chemins ruraux et allées forestières.

### Projet d'élargissement de la francilienne

Le rétablissement de la voie communale des Berchères est réalisé par une passerelle piétons-cycles en remplacement de l'ouvrage existant qui sera démoli

A la hauteur de la ferme de Pontillault d'une part, et au niveau des bretelles Ouest du diffuseur de Roissy-en-Brie d'autre part, des passerelles piétons-cycles sont prévues afin d'assurer de nouveaux cheminements.

Le projet prévoit la création d'une aire de service et de repos destinée à remplacer la station de service de la Soubriarde. Elle sera dimensionnée pour répondre aux besoins de la Francilienne et en particulier pour une forte fréquentation de poids lourds.

### Projet de modification de la RN4

L'ouvrage actuel de franchissement de la RN4 par la RN104 possède sur la chaussée ouest une largeur compatible avec 2x3 voies directes seulement. Afin de conserver trois voies sur la chaussée Ouest principale et rendre la sortie RN104-Nord vers RN4 Paris conforme aux normes, il est prévu de créer un point collecteur à 1 voie au-dessus de la RN4 à l'ouest de l'ouvrage actuel.

La bretelle venant de la RN4-Est est raccordée sur une collectrice dans le prolongement de l'ouvrage à créer sous la RD21. Cette collectrice accueille la sortie de la RN104 Sud vers la RD21.

### L'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU :

#### Extension Sud Pontillault

Le projet est à situer dans un contexte routier en cours d'évolution qui va devoir intégrer le projet d'élargissement de la Francilienne qui est destiné à répondre à l'augmentation du trafic général.

Dans le cadre de la présente étude liée au projet, il est possible que celui-ci va générer un trafic supplémentaire.

Sur le fonctionnement général, il est rappelé que la ZAE initiale a prévu le passage d'une voie plus importante qui permettrait de réaliser à terme un autre fonctionnement routier du secteur reliant Roissy-en-Brie.

La desserte des terrains de la ZA de Pontillault sera assurée par les voies routières existantes. De nouvelles voies routières seront créées pour la desserte interne de l'extension sud de la ZA et sa connexion au réseau d'ensemble.

La desserte de la ZA doit être prévue et sera assurée par le réseau de transport public SIT'BUS qui dessert la zone existante.

La configuration de l'accès aux quais et installations de déchargement ou de manutention permettra la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public.

L'aménagement piétonnier et cyclable, actuellement existant sera poursuivi. Les voiries prennent en compte une mixité des circulations, permettant les déplacements piétons et cycles sur le secteur, en lien avec les axes des itinéraires du SDIC reliant la partie urbaine de Pontault-Combault au Bois des Berchères.

Le chemin des Berchères constituant la voie d'accès au terrain agricole situé entre la zone d'activité agricole et le Bois des Berchères, sera à préserver en sa fonction de passage des engins agricoles.

Une liaison douce existe actuellement au Sud Est du terrain : chemin des Vieilles Vignes, et permet de longer le site vers le bois. Elle est utilisable à pied ou en vélo ou en tracteur. Le projet n'aura aucun impact direct sur ce chemin du fait de son éloignement. Il aura par contre des effets indirects sur la perspective du site depuis le chemin (aspects paysages).

Le projet vise à enrichir les mobilités alternatives à la voiture :

- Des cheminements retrouvés entre le site, bois et la zone d'activités, à courte distance en vélo sur des promenades qui font redécouvrir les grands paysages;
- Des espaces piétons qui prennent la forme d'un réseau de voies permettant des continuités piétonnes en prolongement des traverses carrossables.
- A l'intérieur du site, un parcours de liaisons douces sera aménagé au sein des différents programmes.
- L'inscription et la mise en réseau du site avec les pistes

Pour permettre l'intégration des itinéraires modes doux et du réseau de voies, le profil des voies s'organisera comme suit :

- Une voie dédiée aux circulations modes doux (piétons / cycles) de 1,50m de large ;
- Une bande plantée de pleine terre de 1,50m de large ;
- Une voie de desserte routière à double sens de 7m de large ;
- Une bande plantée de pleine terre de 3m de large accueillant une noue pour la gestion alternative des eaux pluviales.

Actuellement privés, les accès au bois sont réservés au propriétaire et à l'exploitation du bois. Ceux-ci sont existants au travers de la ZAE initiale. Le projet n'aura sur eux aucun impact.

### **Secteur Cocteau**

Le projet est aussi à situer dans un contexte routier en cours d'évolution qui va devoir intégrer le projet d'élargissement de la Francilienne qui est destiné à répondre à l'augmentation du trafic général.

Il est possible que le projet génère un trafic supplémentaire.

La desserte des terrains de la ZA Jean Cocteau sera assurée par la voie routière existante et rétablie (rue Jean Cocteau), et par la création de nouvelles voies permettant la desserte interne de la ZA et sa connexion au réseau d'ensemble.

La configuration de l'accès aux quais et installations de déchargement ou de manutention des futures installations permettra la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public.

Aucun réseau de transport en commun ne dessert la zone actuellement. Pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, les voiries de la ZA prévoiront l'intégration d'espace de circulation dédié aux modes doux.

Pour permettre l'intégration des itinéraires modes doux et du réseau de voies, le profil des voies s'organisera comme suit :

- Une voie dédiée aux circulations modes doux (piétons / cycles) de 1,50m de large ;
- Une bande plantée de pleine terre de 1,50m de large ;
- Une voie de desserte routière à double sens de 7m de large ;
- Une bande plantée de pleine terre de 3m de large accueillant une noue pour la gestion alternative des eaux pluviales



#### ❖ Mesures envisagées

Le périmètre de 500m identifié sur le plan de zonage, délimite la zone dans laquelle le ratio de places de stationnement est établi conformément aux prescriptions du Schéma Directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF), privilégiant les déplacements en transports en commun du fait de la présence de la gare de RER E.

Dans le règlement, plusieurs règles ont été définies pour permettre une intégration qualitative, sécuritaire et confortable des voiries et des accès aux parcelles. Elles doivent se concilier avec le stationnement dans l'espace public et les conditions d'accessibilité des services de secours et des services de propreté urbaine. (article 3 : règles relatives à la voirie et aux accès des unités foncières).

Deux OAP Economiques sont réalisées sur les deux sites. Ils identifient les voies de circulations à mettre en place. Les deux secteurs ont fait l'objet d'une étude de trafic prospective à l'horizon 2025, sur laquelle les développements des projets devront s'appuyer.

La réalisation de tout projet dans le périmètre d'attente défini au plan de zonage devra faire l'objet d'études préalables de trafic.

#### 4.4.2. Les incidences du PLU sur le bruit

##### ❖ Constat

Le territoire est touché par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports : le long de la RD206, aux abords de la RN4 et de la RN104 (Francilienne) ainsi que sa déviation ; les futures zones AU sont concernées par ces nuisances.

De plus, l'accueil de nouvelles activités va nécessairement entraîner une augmentation des déplacements, notamment en voiture, et donc des nuisances.

La mixité fonctionnelle des quartiers peut induire un risque d'implantation d'activité bruyante à proximité d'habitation.

Des activités économiques sont attendues dans la zone AUB en présence d'une Aire d'Accueil qui borde la zone.

#### ❖ Incidence sur le bruit

La nuisance routière a été bien intégrée au document conformément à la réglementation en traitant cette thématique dans le diagnostic. Le PADD, dans son orientation 1.3 prend en compte ce problème en rappelant qu'il faut tenir compte, dans les aménagements, des nuisances sonores aux abords des axes de circulation et bruits dans l'environnement avec notamment l'intégration de l'écran acoustique le long de la Francilienne. Le règlement également (article AU2).

#### ❖ Mesures envisagées

Toute nouvelle construction située dans la bande affectée par le bruit d'une infrastructure devra être réalisée selon les normes de constructions en vigueur en termes d'isolation phonique.

Le PADD identifie la volonté de maintenir et de développer le réseau de circulation douce inter et intra-quartier, permettant de limiter l'utilisation de véhicules motorisés. La mixité fonctionnelle de certains quartiers permet également de réduire leur utilisation en rapprochant les services de proximité. L'accent est également mis sur le développement et l'amélioration de la desserte en transport collectif.

Au sein des zones AU le réseau de desserte a été conçu de manière à être connecté au réseau existant et ainsi rendre le trafic plus fluide.

Globalement, les choix du PLU permettent de limiter les incidences vis-à-vis du bruit. La limitation de la vitesse au sein des quartiers par le biais d'aménagements spécifiques, d'ores et déjà évoqués dans le PADD pour

des questions de sécurité, pourraient permettre de réduire encore les nuisances.

#### **4.4.3. Incidence du PLU sur les déchets**

##### **❖ Constat**

L'accueil de nouvelles populations et de nouvelles activités va entraîner l'augmentation de la production de déchets.

##### **❖ Incidence sur les déchets**

Le règlement (article 4) concerne explicitement la maîtrise de la production des déchets avec deux objectifs : favoriser la réduction des productions et mettre en place les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage.

##### **❖ Mesures envisagées**

Les orientations du PLU prennent en compte cet aspect environnemental.

#### **4.4.4. Incidence sur les Energies renouvelables et la prise en compte des changements climatiques**

##### **❖ Constat**

Aujourd'hui, la vulnérabilité climatique des territoires est à prendre en compte. Des objectifs nationaux et régionaux sont fixés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais également faciliter le développement des énergies renouvelables.

##### **❖ Incidence sur les énergies renouvelables**

Le diagnostic environnemental a mis en avant le potentiel de développement de la géothermie.

Le règlement (articles 4) recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions.

Les documents du PLU mettent en avant une volonté d'agir pour la réduction des émissions de GES : rénovation thermique des logements anciens, favoriser les liaisons douces et l'accès aux transports collectifs...

L'orientation 1.3 du PADD est dédiée à cette problématique environnementale.

##### **❖ Mesures envisagées**

Les choix du PLU permettent le développement des énergies renouvelables et de mettre en place des actions visant à réduire les émissions de GES.

#### **4.4.5. Prise en compte des risques naturels et technologiques**

##### **❖ Constat**

L'ensemble des risques naturels, technologiques et industriels ont été analysés dans le diagnostic environnemental. En termes de risques naturels, la commune est concernée par :

- Le risque inondation lié aux aléas du Morbras : le Morbras est sujet à débordement, conséquence d'un apport grandissant d'eaux pluviales lié à l'urbanisation ; ainsi les proches riverains du ru peuvent se retrouver avec des fonds de parcelle inondés.
- La présence d'argiles dans le sol, rendant les terrains peu perméables et pouvant engendrer des risques de mouvements de terrain

Il existe peu de risque technologique et industriel sur la commune.

##### **❖ Prise en compte des risques naturels et technologiques**

Les nouvelles zones urbaines se situent majoritairement en aléa faible pour le risque lié aux argiles et des zones d'aléa fort sont identifiées dans le centre urbain.

L'orientation 1.13 du PADD fait un rappel au risque lié à la nature du sol et à l'existence d'un PPR mouvement de terrain. Le règlement dans son article 2 rappelle que les constructions situées dans les zones du PPRMT doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral.

#### ❖ Mesures envisagées

Les choix du PLU prennent en compte les risques naturels de la commune et permettent de minimiser les risques sur les biens et les personnes. Ils permettent aussi de protéger les populations des activités à risque.

Une étude géotechnique pourra déterminer précisément la nature des sols avant toute construction et ainsi adapter les fondations et les aménagements voisins à leurs caractéristiques.

Concernant les risques de débordement du Morbras, le PADD veut prévenir les risques d'inondation de façon active en entretenant les berges, les moyens de régulation bassins d'orage, en renforçant le programme d'assainissement collectif, et de façon préventive en mettant en œuvre une réglementation et une information adaptée sur les terrains en limite du Morbras

Concernant l'installation d'activités à proximité d'habitation, les zones AUa et AUb sont dans des secteurs, réservés aux activités, assez éloignées des zones d'habitation. Aucune activité à risque n'est prévue. Le risque est plus envisageable sur la zone AUb "Secteur Cocteau" qui accueillera des activités économiques en sachant qu'une Aire d'accueil se situe sur des parcelles voisines. Le règlement mentionne bien le rapport de compatibilité obligatoire entre les activités qui s'installeront et le voisinage.

Une mesure de recul obligatoire de 10 m des constructions vis-à-vis des berges du Morbras est prévu aux dispositions générales du règlement

#### **4.5. Les incidences des modifications suite à suspension de l'enquête**

Les incidences des modifications opérées sur le PLU de Pontault-Combault suite à suspension de l'enquête sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Les modifications apportées sont compatibles avec le Schéma Directeur de l'Île de France dont les orientations prévoient d'augmenter la population et la production de logement sur le territoire communal. Les modifications apportées au PLU font tout de même l'objet d'une réappréciation de la compatibilité concernant les orientations du Schéma Directeur aux abords des gares, justifié par l'opposition de la population concernant la production de logements jugée excessive. Cette opposition à la densification aux abords de la gare et de la mairie a justifié la suspension de l'enquête publique pour faire évoluer le projet. De plus, les habitants ont mis en exergue l'insuffisance du maillage viaire et du réseau d'assainissement dans ce secteur et un risque de dégradation de leur cadre de vie résidentiel à dominante pavillonnaire. Un rééquilibrage de la production de logements a donc été opéré sur l'ensemble du territoire avec la création d'un secteur Uda spécifique aux abords de la RD604 qui permet de retrouver le potentiel de création de logements futurs affichés dans les objectifs du PADD.



| Modifications                                                                                  | Objet de la modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Zonage concerné                                                                                                 | Incidences de la modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Modification concernant le rééquilibrage de la densification sur le territoire communal</b> | <p>Cette modification consiste à diminuer les possibilités de renouvellement urbain dans les secteurs de la gare et de la Mairie ainsi que dans le village de Pontault.</p> <p>Cette modification a été traduite par un rétablissement des parcelles en zone pavillonnaire UC.</p> <p>Les OAP sont également modifiées pour diminuer la constructibilité sur le secteur Mairie et réorganiser le cadre réglementaire avec intégration des règles dans le règlement.</p> <p>Baisse de la hauteur des bâtiments dans le village de Pontault qui passe de R+2+combles à R+1+ combles</p> | <p>Zone UA : vieux Pontault</p> <p>Zone UB : secteur gare et Mairie</p> <p>Zone UD : Avenue Jacques Heuclin</p> | <p>Incidences positives : Mieux préserver la forme urbaine du village de Pontault</p> <p>Incidences négatives : baisse des possibilités de constructibilités</p>                                                                                                                                                                                  | Le rééquilibrage de la constructibilité pour la réalisation de nouveaux logements est opéré par la création d'un secteur UDa de part et d'autre de la RD604 assorti d'un périmètre d'attente pour permettre l'élaboration d'un projet futur dans un cadre concerté.                                                                                                                    |
| <b>Modification des zones économiques</b>                                                      | <p>La première modification a consisté à supprimer la restriction de création de commerces nouveaux au sein du secteur Pontillault car elle portait atteinte aux commerces existants et futurs.</p> <p>La deuxième modification consiste à supprimer les restrictions concernant le stockage et la transformation des matériaux au sein du secteur Cocteau. Cette suppression de restriction est effectuée à la demande des entreprises locales dont c'est l'activité principale.</p>                                                                                                 | <p>Zone UXa : Secteur Pontillault</p> <p>Zone AUb : Secteur Cocteau</p>                                         | <p>Incidences positives : maintien des activités commerciales existantes et futures</p> <p>Incidences négatives : le stockage et la transformation des matériaux au sein du secteur Cocteau peut avoir un impact négatif sur la qualité des sols : pollutions des sols et potentiellement pollution de la nappe qui peut continuer à s'opérer</p> | La création d'une zone AUa permet d'attribuer au secteur Cocteau le statut de zone future d'urbanisation qui fera l'objet d'une opération d'ensemble. Tout projet d'opération d'ensemble fera dont l'objet d'études spécifiques permettant de réaliser des diagnostics précis sur ce territoire, d'améliorer les moyens de suivi et d'accompagnement des nuisances (pollutions etc...) |
| <b>Modification des zones N et A</b>                                                           | <p>Ces modifications consistent à créer au sein de ces zones, des zonages spécifiques pour la prise en compte des zones humides : création de zonage Nzh pour les zones N (Naturelles) et de zonage Azh pour les zones A (agricoles).</p> <p>Cette modification permet de prendre en compte les zones humides de classe 1 et 2 recensées par la DRIEE et les zones humides recensées par le SAGE de Marne Confluence et le SAGE de l'Yerres.</p>                                                                                                                                      | <p>Zone N</p> <p>Zone A</p>                                                                                     | Incidences positives : Protection et préservation des zones humides et des milieux aquatiques, protection et préservation de la biodiversité.                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Modification par extension de la zone N sur la zone UN devenue UV</b>                                  | <p>Les espaces naturels en zone urbaine qui disposaient d'un zonage UN ont été modifiés par un zonage UV et certains par un zonage N. Pour le zonage N, il s'agit des espaces naturels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie EBC du parc de la mairie,</li> <li>- Le parc au Sud de l'Ocil,</li> <li>- Les espaces paysagers au sein du tissu résidentiel,</li> <li>- Les espaces paysagers le long du Morbras autres que ceux Nzh.</li> </ul> | Zone UV | Incidences positives : Renforcement de la protection et de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Protection et préservation des corridors écologiques. |  |
| <b>Régularisation de la représentation de deux STECAL au plan de zonage (déjà présentées en CEDPENAF)</b> | Régularisation de deux STECAL et repérage des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zone N  | Incidences positives : Mieux encadrer les possibilités de construction limitées au sein de la zone N conformément à la réglementation.                                       |  |
| <b>Création d'Espaces Boisés Classés (EBC)</b>                                                            | Création à l'occasion de la modification du PLU d'EBC : classement d'une partie du boisement du parc de la Mairie en EBC plutôt qu'en espace paysager.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zone N  | Incidences positives : Renforcement de la protection des espaces naturels et de la biodiversité                                                                              |  |

## 5 - COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR

Le projet de PLU dans ses différents documents, est compatible et prend en compte les orientations fondamentales des documents suivants :

### **Compatibilité avec les textes règlementaires**

Le PLU est également compatible avec les objectifs de protection internationales, nationales, communautaires et de portée régionale.

| Plan de programme            | Etat d'avancement                          | Objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Orientation / Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Eléments pris en compte dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SDAGE Seine Normandie</b> | SDAGE 2016-2021 arrêté le 20 décembre 2015 | <p>Fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.</p> <p>UH « Marne Aval » IF6 et UH « Yerres » IF12</p> | <p>Le SDAGE s'est fixé 8 défis et 2 leviers à relever pour atteindre les objectifs de bon état établis par la DCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;</li> <li>- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;</li> <li>- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;</li> <li>- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral ;</li> <li>- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;</li> <li>- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;</li> <li>- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau ;</li> <li>- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.</li> <li>- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis</li> <li>- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis</li> </ul> | <p><b>Le PADD prévoit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la gestion des eaux pluviales et le traitement de l'eau en mettant en œuvre le règlement intercommunal lors des permis d'aménager, en favorisant les modes alternatifs lors des opérations d'ensemble avec la réalisation de noues supports de biodiversité, en favorisant l'infiltration lorsque les sols le permettent.</li> <li>- S'assurer du maintien de la ressource en eau et de sa distribution</li> </ul> <p>Concernant la préservation des zones humides, le zonage réglementaire du PLU classe en zone Nzh pour les zones naturelles et en zone Azh pour les zones agricoles, les zones humides avérées et fonctionnelles recensées sur le territoire communal.</p> <p>Le zonage du PLU prend en compte le Morbras et ses rus affluents. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 8m + ½ largeur du lit mineur du Morbras, de 5 m pour les autres cours d'eau à ciel ouvert, et 2,5 m pris par rapport à l'axe de canalisation en cas de busage de ru.</p> <p>Les mares identifiées au plan de zonage du PLU ne pourront être détruites. Elles font l'objet d'une protection « espace paysager écologique protégé » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> |
| <b>SAGE Marne Confluence</b> | Adopté le 8 novembre 2017                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Les enjeux de ce SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'aménagement durable dans un contexte de développement urbain ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Concernant la préservation des zones humides, le zonage réglementaire du PLU classe en zone Nzh pour les zones</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                                                                                            |                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            |                             |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents;</li> <li>• la conciliation des différents usages de l'eau;</li> <li>• la qualité des eaux et des milieux aquatiques</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 | <p>naturelles et en zone Azh pour les zones agricoles, les zones humides avérées et fonctionnelles recensées sur le territoire communal.</p> <p>Le zonage du PLU prend en compte le Morbras et ses rus affluents. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 8m + ½ largeur du lit mineur du Morbras, de 5 m pour les autres cours d'eau à ciel ouvert, et 2,5 m pris par rapport à l'axe de canalisation en cas de busage de ru.</p> <p>Les mares identifiées au plan de zonage du PLU ne pourront être détruites.</p> |
| <b>SAGE de l'Yerres</b>                                                                    | Approuvé le 13 octobre 2011 |  | <p>Les enjeux de ce SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires;</li> <li>• la réduction des incidences des prélèvements en nappe sur les débits d'étiage et la qualité des rivières;</li> <li>• la protection contre les inondations en basse vallée;</li> <li>• la préservation des milieux naturels et aquatiques</li> </ul>     | Voir « SAGE Marne Confluence »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PGRI :<br/>Plan de Gestion du<br/>Risque d'inondation du<br/>bassin Seine Normandie</b> | Arrêté le 7 décembre 2015   |  | <p>Quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire la vulnérabilité des territoires</li> <li>- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages</li> <li>- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</li> <li>- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque</li> </ul> | <p><b>Le PADD prévoit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévenir les risques d'inondation liés au Morbras de façon active en entretenant les berges, les moyens de régulation bassins d'orage, en renforçant le programme d'assainissement collectif, et de façon préventive en mettant en œuvre une réglementation et une information adaptée sur les terrains en limite du Morbras.</li> </ul>                                                                                                                 |

|                                                           |                             |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PEB de l'aérodrome de Lognes - Emerainville zone C</b> | Approuvé le 01 juillet 1985 | Le PEB organise l'utilisation des sols dans l'environnement des aérodromes | Le PLU doit définir des affectations de zone et un règlement compatible avec le PEB. Ainsi, la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé sera interdite dans les zones A, B et C d'un PEB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Seule une petite partie de la Forêt Régionale de Célie est concernée. Elle est classée en zone N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>SRCE : Schéma Régional de Cohérences Écologiques</b>   | Approuvé le 21 octobre 2013 | Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue.                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il identifie les composantes de la trame verte et bleue et leur fonctionnalité (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;</li> <li>• Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;</li> <li>• Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques (les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma)</li> </ul> | <p><b>Le PADD prévoit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les réservoirs de biodiversité en protégeant les forêts, les bois, les boisements et les zones de protections,</li> <li>- Renforcer les corridors de biodiversité en protégeant les liaisons entre les différents espaces verts protégés et les berges du Morbras</li> <li>- Assurer la protection des lisières de la forêt Notre-Dame</li> <li>- Préserver la qualité des cours d'eau et aménager des accès :</li> <li>- Développer une trame végétale urbaine écologique et récréative</li> <li>- Conserver et développer la trame verte écologique et paysagère des espaces privés</li> </ul> <p><b>Une OAP Trame Verte/Trame Bleu est mise en place.</b></p> |

|                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SRCAE : Schéma Régional Climat-Air-Énergie</b> | Adopté le 14 décembre 2012   | <p>Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.</p> <p>Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.</p> | <p>Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,</li> <li>- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,</li> <li>- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).</li> </ul> | <p><b>Le PADD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourage le recours aux énergies renouvelables et l'exploitation des possibilités éventuelles de réseau de chaleur (géothermie) à l'échelle des opérations d'ensemble et au niveau du parc résidentiel</li> <li>- Installe une nouvelle répartition dans l'affectation des espaces dévolus à l'automobile et aux autres modes de déplacements, en développant les circulations douces dans le rayon de 500 m de la proximité de la gare, et en développer la desserte en transports en commun depuis les quartiers résidentiels.</li> <li>- Propose de gérer le stationnement sur voirie pour corriger les déséquilibres entre accès et saturation des voies.</li> <li>- Ne prévoit pas l'accueil de nouvelles populations du côté Est de la Francilienne où les vents dominants sont les plus importants. Les deux zones AU vont accueillir des activités et de l'artisanat.</li> </ul> |
| <b>SDRIF</b>                                      | Approuvé le 21 décembre 2013 | Le SDRIF détermine la destination générale des différentes parties du territoire,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Cette vision stratégique de la région Île-de-France à l'horizon 2030 repose sur trois piliers :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et de grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines ainsi que des activités industrielles artisanales, agricoles, forestières et touristique.</p> | <p>Polariser-équilibrer : des bassins de vie multifonctionnels polariseront le territoire ;</p>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartiers à densifier à proximité des gares et Objectif d'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat : 15% à l'échelle de la commune, calculé dans le potentiel de mutation et de densification du rapport de présentation. Capacité de mise en œuvre exposée dans le même chapitre, s'appuyant sur les possibilités de constructions nouvelles permises par le règlement, la programmation des OAP, et la mise en place d'un périmètre d'attente associé à un zonage UD.</li> <li>- Secteurs à fort potentiel de densification : Oui, 4 secteurs identifiés. Des OAP sont développées associées à des zonages spécifiques UBa secteur gare, UD secteur place du 18 juin et un périmètre d'attente associé à un zonage spécifique près de la RD 604.</li> <li>- Secteurs d'urbanisation préférentielle : Oui 2 pastilles à l'Est du territoire communal. =&gt; deux zones AU créés.</li> </ul> |
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Préserver-valoriser : la consommation d'espaces naturels sera limitée et les continuités écologiques seront préservées.</p> | <p>Continuités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces de respiration (R) / continuités écologiques (E) / liaisons vertes (V) Localisation : 1 VRE au Nord en limite avec Emerainville, 1 V à l'Ouest en limite du département et 1 VE au Sud-Est au niveau de la forêt de Notre Dame.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|              |                          |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                          |                                                                                  | Relier-structurer : le réseau de transports collectifs francilien s'enrichira de nouvelles dessertes pour une meilleure accessibilité ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Projet d'infrastructure de <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport : Oui projet de liaison de transport collectif de niveau métropolitain en parallèle de la N104</li> <li>- Réseau stratégique de transport d'électricité : Oui</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PDUIF</b> | Approuvé le 19 juin 2014 | Planification régionale en matière de transports de personnes et de marchandises | Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Donner la priorité aux transports en commun ;</li> <li>2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;</li> <li>3. Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions (dans le règlement ou les OAP du PLU) ;</li> <li>4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux (règlement du PLU).</li> </ol> | <b>Le PADD prévoit :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les mobilités douces afin de promouvoir l'accès aux milieux naturels</li> <li>- Renforcer l'efficacité de la desserte en transports en commun en améliorant la fonctionnalité du pôle modal gare, en développant les circulations douces dans le rayon de 500 m de la proximité de la gare</li> <li>- Achever la trame du réseau doux des polarités urbaines et développer la desserte en transports en commun</li> </ul> <b>Le règlement prévoit :</b><br>Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux abords de la gare de RER « Emerainville/Pontault-Combault », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés, implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.</li> <li>- Constructions destinées à l'habitation : au minimum 0,75m<sup>2</sup> dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération).</li> </ul> |

|                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions destinées aux bureaux : au minimum 1,5m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.</li> <li>- Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics : au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet. (PDUIF)</li> <li>- Etablissements scolaires : au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 12 élèves. (PDUIF)</li> </ul> |
| <b>PLH</b><br>CA Brie Francilienne | Non approuvée | Document de programmation établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le logement public comme privé,</li> <li>- le logement en location comme en accession,</li> <li>- la construction neuve comme le traitement du parc existant,</li> <li>- le logement comme les structures d'hébergement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix stratégiques et définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.</li> <li>- Préparation du passage à l'opérationnel au travers d'un projet de programme d'actions.</li> </ul> <p>Objectifs du PLH, fixés pour la Brie Francilienne pour les deux communes à 349 logements/an sur 6 ans soit 216 logements par an pour Pontault-Combault pour la période 2016-2022.</p> | <p>La commune a souhaité <b>maintenir les orientations</b> débattues en 2016 et travailler avec ces orientations pour le développement dans le cadre du PLU.</p> <p>Le projet s'attache à mettre en œuvre la possibilité de production de logements attendus avec 216 logements par an d'ici 2022 pour répondre aux obligations du PLH, et 88 logements par an dans l'intervalle de 2022 à 2030 pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF à 2030. Cet objectif qui va accroître le nombre de logements total sur la commune à environ 17 324 logements d'ici 2030 va induire une population prévisionnelle de 41 500 habitants à l'horizon 2030.</p>        |

## 6 - SUIVI DES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT (INDICATEURS DE SUIVI)

D'après l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

*« Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »*

Trois types d'indicateurs environnementaux peuvent être mis en place (selon le modèle de l'OCDE) ; ils permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- Les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées...),
- l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...).

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi du PLU de Pontault-Combault, il pourra être mis en place un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi) soit directement par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux de la commune et aux grandes orientations du PADD.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- la facilité à être mesurés,
- l'adaptation aux spécificités du territoire.

| Thèmes                              | Impacts suivis                                                                                                                | Indicateurs                                                                                            | Sources                                                                 | Fréquence                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Préservation de la ressource en eau | Dégradation de la qualité des eaux superficielles                                                                             | Suivi de la qualité des eaux (du Morbras notamment)                                                    | Agence de l'eau Seine-Normandie, SAGE                                   | Annuelle                                                                                      |
| Biodiversité et patrimoine naturel  | Préservation/dégradation des éléments naturels communaux                                                                      | Évolution des surfaces de protection (EBC, éléments du patrimoine naturel...)                          | La commune et/ou un bureau d'études                                     | Au plus tard au bout de 6 ans                                                                 |
|                                     | Maintien/renforcement des continuités écologiques                                                                             | Suivi de la friche herbacée                                                                            | La commune et/ou un bureau d'études                                     | Annuelle au cours des 5 premières années puis tous les 3 ans au cours des 25 années suivantes |
|                                     |                                                                                                                               |                                                                                                        | La commune et/ou un bureau d'études                                     | Annuelle au cours des 5 premières années puis tous les 3 ans au cours des 25 années suivantes |
| Le milieu agricole                  | La préservation du milieu agricole                                                                                            | Évolution de la SAU<br>Nombre de sièges d'exploitation                                                 | La commune, la chambre d'Agriculture                                    | Au plus tard au bout de 6 ans                                                                 |
| Paysage                             | Préservation du front urbain d'intérêt régional, préservation des perspectives identifiées, travail sur les lisières urbaines | Observatoire photographique des lisières urbaines, des points de vue sur la Plaine et depuis la Plaine | La commune ou un bureau d'études                                        | Un état zéro maintenant et un comparatif au plus tard au bout de 6 ans                        |
| La qualité de l'air                 | Amélioration de la qualité de l'air urbaine                                                                                   | Évolution du trafic routier<br>Linéaire de liaisons douces créées<br>Mesures de la qualité de l'air    | Bureau d'études spécialisé, AirParif, Conseil Départemental, la commune | Annuelle                                                                                      |
| Nuisances sonores                   | Exposition des habitants à des nuisances sonores                                                                              | Nombre de constructions/d'habitants inclus dans une zone affectée par le bruit d'une infrastructure    | La commune                                                              | Annuelle                                                                                      |



## 7 - Description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation

L'évaluation environnementale a été réalisée en étroite collaboration avec Antea Group et la commune.

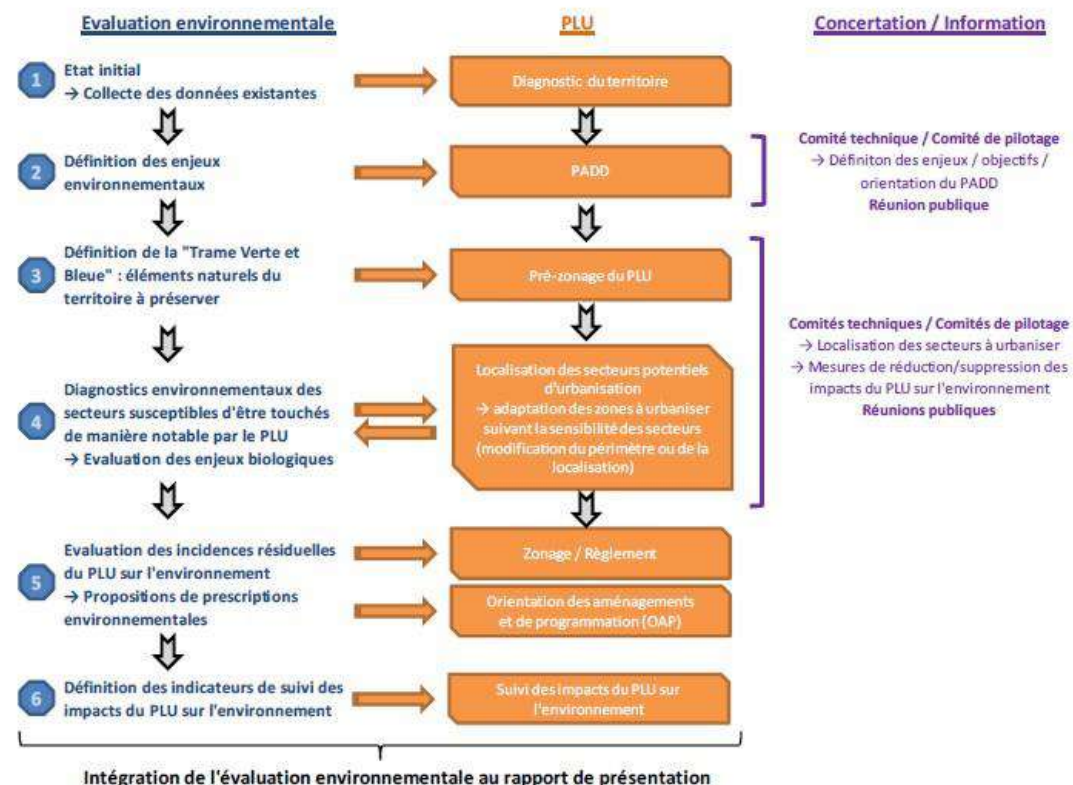
Les résultats de l'évaluation ont interféré tout au long de la durée du PLU. Le rôle de l'évaluation environnementale peut être résumé de la manière suivante :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme,
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme,
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques.

Le schéma ci-contre présente la manière dont a été réalisée l'évaluation environnementale et ses interférences avec le PLU.

L'étude de la commune a été caractérisée à partir des éléments suivants :

- Recueil de données bibliographiques,
- Consultation des administrations,
- Consultation des acteurs concernés,
- Visites et relevés de terrain.



### 7.1. Organismes et documents consultés

- la DRIEE Île de France,
- les documents du PLU de la commune (document en vigueur et projet de PLU),
- le formulaire standard de données du site Natura 2000,
- le dossier départemental des risques majeurs
- le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Marne Confluence,
- le SDRIF, le PLH, le PDUIF, le SRCAE,
- le SRCE Île de France.

### 7.2. Bibliographie

#### 7.2.1. Cartes

Les cartes suivantes ont été consultées :

- Carte IGN au 1/25 000ème,
- Orthophotoplan de la commune via Géoportail

#### 7.2.2. Sites internet

Les sites suivants ont été consultés :

- [www.prim.net](http://www.prim.net), site du MEDDTL pour la prévention des risques majeurs,
- les sites suivants du BRGM : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net), [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr), [www.sisfrance.net](http://www.sisfrance.net), [www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr) pour la cartographie des risques naturels,
- site de la DRIEE, pour les données sur la protection des milieux naturels,
- [inpn.mnhn.fr](http://inpn.mnhn.fr) et [cnbnp.mnhn.fr](http://cnbnp.mnhn.fr) pour la consultation de base de données faune et flore sur la commune,
- [www.basias.fr](http://www.basias.fr) et [www.basol.fr](http://www.basol.fr), site du MEDDTL, [www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr](http://www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr), pour le recensement des anciens sites industriels et des sites et sols pollués, des émissions polluantes,

### 7.3. Visites de terrain

Une prospection a été faite le 11/12/2015 pour les habitats et la flore. Les photos et commentaires ont permis à l'équipe chargée de la faune de définir des enjeux potentiels ou avérés.

### 7.4. Analyse au fil de l'eau

L'évaluation environnementale du futur PLU a été menée en procédant par étape :

- Rappel des enjeux issus du diagnostic territorial et caractérisation des zones faisant l'objet d'une OAP,
- Analyse des orientations du PADD,
- Analyse du plan de zonage,
- Analyse des orientations d'aménagement et de programmation,
- Analyse du règlement,
- Prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementales,
- Prise en compte des sites Natura 2000 les plus proches et des espèces et habitats ayant justifiés la désignation de ces sites.

### 7.5. Mise en évidence des impacts du projet

L'estimation des impacts du projet s'est appuyée sur l'identification des contraintes et sensibilités environnementales réalisée lors de l'analyse de l'état initial et la confrontation de ces éléments avec les caractéristiques du projet du PLU.

L'évaluation des incidences du PLU a porté à la fois sur le site Natura 2000 le plus proche, sur le milieu naturel et sur les différentes thématiques de l'environnement.

## RESUME NON TECHNIQUE

*Comme son nom l'indique, ce résumé ne doit pas être trop "technique" et il doit être suffisamment concis, afin de permettre une compréhension rapide du dossier par le plus grand nombre.*

Par délibération en date du 08 décembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de lancer la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'être en conformité avec les évolutions réglementaires et d'encadrer le développement futur de son territoire.

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 21 septembre 2011.

### 1- Synthèse des sensibilités et des enjeux du territoire

Les principaux enjeux environnementaux du territoire de Pontault-Combault sont les suivants :

#### Risques naturels

- Présence de marnes argileuses dans le sol ayant conduit à la mise en place d'un PPR déshydratation/réhydratation des sols. Les terrains sont donc très peu perméables et sensibles aux précipitations,
- Risque inondation via la vallée du Morbras.

#### Biodiversité / milieux naturels

- Présence de milieux naturels d'intérêt reconnu (ZNIEFF) : la Mare aux fougères, la Batterie des grandes friches, les mares de la garenne et bois de Célie, le Bois Saint-Martin Boissements et friches du plessis-Saint-Antoine, le Bois Notre-Dame Grosbois et de la Grange, le Bois de Saint-Martin et bois de Célie.

- Présence de zones humides, de coulées vertes,
- Qualité des eaux superficielles et souterraines à ne pas détériorer.

#### Consommation foncière

- Des espaces agricoles qui occupent une grande partie de l'Est du territoire, à maintenir et préserver, face au nécessaire développement de l'urbanisation. Il en est de même pour les espaces naturels.

#### Paysage et patrimoine

- Territoire divisé en plusieurs secteurs dont le développement urbain est fortement contraint par les axes de transport : Francilienne et N4.
  - Concentration de l'urbanisation dans le quart Nord-Ouest : surtout de pavillons avec un jardin sur rue,
  - Développement de zones d'activité au sud-ouest et au Nord-est,
  - Présence des espaces naturels, de forêt ou des équipements au Sud-est.
- Périmètre de protection de monument historique lié au château d'Ormesson et son parc.

#### Cadre de vie

- Nuisances sonores liées aux infrastructures routières : RN104 (Francilienne), la RD604/RN4 et la RD21.
- Nuisances sonores liées au survol des avions en phase d'atterrissage vers Orly,
- Régularisation et de restructuration du secteur Cocteau,
- Renforcer les liaisons douces afin de pouvoir palier au "tout voiture".

Sur la base de ce constat, le principal enjeu du territoire est la protection et la valorisation du patrimoine naturel, des paysages naturels et agricoles, pour une préservation du cadre de vie des habitants, des entités paysagères et naturelles structurantes de la commune.

## 2-Articulation du plu avec les autres plans et programmes

Les orientations du projet communal doivent être compatibles avec les documents cadres suivants :

- SDAGE Seine Normandie,
- SAGE Marne Confluence,
- SDRIF,
- PDUIF,
- PLH, (non opposable mais dont les orientations ont été reprises)
- Schéma Régional de Cohérences Écologiques,
- Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie.

L'analyse a montré que le projet de PLU était compatible et prenait bien en compte ces documents de portée supérieure.

## 3-Justification des choix retenus pour l'élaboration du PLU (PADD Règlement - OAP)

La commune de Pontault-Combault se situe dans un cadre naturel de qualité se composant de grands espaces agricoles, de boisements, de zones de mouillères, de cours d'eau, cadre que la municipalité souhaite avant tout préserver.

Tout l'enjeu de la réalisation du document d'urbanisme s'est basé sur ce constat : le nécessaire équilibre entre la préservation des espaces naturels

et agricoles et le développement maîtrisé de la commune, tout en garantissant la sécurité et le cadre de vie des citoyens, et tout en s'inscrivant dans les politiques de développement du SDRIF et du PLH.

Les élus souhaitent ainsi afficher au travers de leur projet le respect des grands principes suivants :

- Interdire tout écart d'urbanisation à vocation d'habitat en dehors des franges et lisières d'urbanisation identifiées,
- Répondre aux besoins de production de logements en favorisant les possibilités de renouvellement de l'habitat au sein des secteurs d'intensifications urbaines
- Accompagner la mutation des tissus économiques enclavés dans les secteurs résidentiels actuels
- Permettre le développement de la partie sud du parc d'activités de Pontillault et la requalification des terrains « Jean Cocteau »
- Maintenir la qualité du cadre de vie en travaillant la qualité des lieux de vie,
- Inscrire dans les réflexions les politiques plus globales d'aménagement du territoire et penser les liens entre les quartiers au travers des liaisons douces, des équipements, etc,
- Protéger les espaces à valeur agricole et environnementale (ru, mares, berges, boisements, alignement, parc, site naturel...),
- Œuvrer à la protection du patrimoine et du paysage,
- Promouvoir les démarches de développement durable.

La mise en œuvre du PADD, du plan de zonage et du règlement a été analysée sous toutes les thématiques environnementales. Aucune incidence négative significative sur l'environnement n'en ressort ; globalement, le PLU améliore la protection de l'environnement par rapport à la situation antérieure.



### 3.1-Choix retenus pour l'élaboration du PADD

Les trois objectifs fondamentaux qui émanent du PADD sont :

- Axe 1 : Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire
- Axe 2 : Développer les potentialités d'une ville polycentrique
- Axe 3 : Renforcer le caractère solidaire du territoire

Le plan de zonage et le règlement associé traduisent géographiquement, qualitativement et quantitativement les ambitions des élus au niveau du territoire communal. Le but étant d'essayer de s'appuyer sur les forces afin de compenser au mieux les faiblesses.

### 3.2-Choix retenus pour l'élaboration du règlement

**Zonage :** Chaque grande zone du PLU a fait l'objet d'une analyse environnementale.

Aucune incidence significative n'est à prévoir vis-à-vis de ce plan de zonage. L'intégration des enjeux environnementaux et l'adaptation de la mise en œuvre du PLU sur le terrain permettent d'éviter les incidences notables sur l'environnement.

Le confortement de la zone urbaine au sein des parties urbanisées, la mise en place "d'espaces naturels à préserver" " et d'Espaces Boisés Classés, associés au zonage "N", permettent de préserver les milieux présentant le plus d'intérêt du point de vue de la qualité environnementale.

La création d'une zone AU pour permet le développement de la partie sud du parc d'activités de Pontillault ainsi que la requalification et le développement économique futur des terrains « Jean Cocteau ».

**Règlement.** Les articles correspondant au zonage ont été analysés. Il en résulte que les articles sont compatibles avec la protection de l'environnement car aucune incidence négative n'a été détectée.

### 3-3 Choix retenus pour l'élaboration des OAP

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Pontault-Combault compte six Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP).

L'OAP Trame verte et bleue répond aux objectifs du PADD de la Ville de Pontault-Combault, en cohérence avec ceux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France. Elle vise à maintenir les corridors écologiques et à préserver les milieux naturels et humides de la commune

L'OAP sur le secteur gare répond aux besoins de densification autour des gares identifiées par le SDRIF, et à l'impact à venir sur la fréquentation de la ligne du RER E, liée au projet Eole d'extension et d'amélioration de la ligne. Elle fixe le cadre de développement de ce secteur identifié comme polarité au PADD.

L'OAP de la Mairie se justifie par l'identification au PADD du secteur gare-mairie comme une des trois polarités de la ville, vouées à se dynamiser. Situé à 15 min à pieds de la gare et 5min en vélo, le secteur est localisé dans les perspectives de l'avenue de la République et de l'avenue du général de Gaulle.

L'OAP secteur nord Place du 18 juin prévoit une homogénéisation du tissu urbain en faisant progressivement évoluer les poches d'activités isolées par des constructions à destination d'habitation, d'équipements, de commerces ou services.

L'OAP zone d'activités de Pontillault est sur un secteur qui est identifié par le SDRIF comme secteur d'urbanisation préférentiel. Le souhait de la commune consiste à conforter les zones d'activités en place et de libérer le tissu urbain de l'implantation des petites activités localisées.

L'OAP zone d'activités Jean Cocteau est de la même façon que le secteur d'activités de Pontillault, le secteur identifié comme secteur préférentiel d'urbanisation par le SDRIF.

Ces OAP ont été établies afin de définir des principes d'aménagement en accord avec le PADD.

### **3-4 Les choix retenus pour les règles découlant des documents graphiques**

**Les emplacements réservés :** La majorité concerne des aménagements liés à la mobilité : création d'un parking, redéfinition des gabarits des voies pour améliorer les connexions et les déplacements entre les quartiers et faciliter la mise en œuvre des principes de mobilités douces. D'autres concernent les aménagements des rives du Morbras, en vue de l'amélioration du cadre de vie.

**Deux STECAL** sont identifiés. Ils permettent une évolution possible mais encadrée, de deux bâtis implantés en zone N.

**Le périmètre d'attente en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme,** localisé de part et d'autre de la RD 604, réserve la possibilité à la commune d'anticiper une évolution.

**Les EBC :** La révision générale du PLU conforte comme espaces boisés classés les grandes masses boisées du territoire, correspondant à cette disposition : les forêts Notre-Dame et de Célie et le Bois la Croix, identifiés

notamment comme réservoirs de biodiversité ; le bois des Berchères et le Pré Saint-Martin qui jouxte l'étang du coq, parcourus par des corridors alluviaux, arborés et herbacés.

**Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :** Sont repérés et protégés les espaces paysagers qui constituent des corridors de biodiversité identifiés par le diagnostic, en particulier dans les zones U.

**Les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :** Des éléments bâtis de caractère, trace de l'histoire de la commune et présentant un caractère patrimonial, sont repérés sur le document graphique.

**Le périmètre de 500m** identifié sur le plan de zonage, délimite la zone dans laquelle le ratio de places de stationnement est établi conformément aux prescriptions du Schéma Directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF), privilégiant les déplacements en transports en commun du fait de la présence de la gare de RER E.

## **4 - Les incidences du PLU sur milieu physique**

### Ressource en eau potable et la qualité des eaux

Les infrastructures en place sont à même de répondre à ces demandes supplémentaires. De nouveaux réseaux seront créés afin de rejoindre les réseaux existants limitrophes afin que toutes les nouvelles constructions aient accès à l'eau potable. Il n'y aura pas de problème de charge pour la station d'épuration de Valenton à laquelle la commune est raccordée. Sa capacité sera suffisante.

Les nouvelles constructions seront raccordées aux réseaux d'eau usées dès que cela sera possible.

### Sols

Quelques sites potentiellement pollués sont répertoriés sur le territoire communal, dans la nouvelle zone AUb (secteur Cocteau). La prise en compte de ce risque de pollution est à intégrer aux aménagements.

Dans la mesure du possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées, permettant ainsi de diminuer les apports aux réseaux et dans les cours d'eau. L'imperméabilisation sera limitée dans les projets de construction.

## **5 - Les incidences du PLU sur milieu naturel**

### Milieux naturels et la Trame verte et bleue

Les modifications du PLU vont faire évoluer certains zonages, notamment des secteurs de milieux naturels à enjeu vers des zonages urbanisables :

- Dans la Z.A. des Cinquante Arpents, au nord du Bois des Berchères
- Les Jardins d'Aimé
- Bassin accompagné d'une roselière, présents dans la Z.A. de Pontillaut
- Un réservoir local de biodiversité au nord-est de l'échangeur de la N4 et la N104
- Une prairie enfrichée près de l'ancienne déchetterie
- Des fourrés arbustifs à côté de l'ancienne déchetterie

Les aménagements prévus peuvent avoir des incidences qui seraient forte, moyenne ou potentiellement moyenne sur les milieux naturels et la biodiversité.

## **6 - Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti**

Le PLU propose de préserver les liaisons écologiques reliant les espaces naturels et propose une trame végétale au sein du tissu urbain à travers des parcs, espaces verts, coulées vertes ou encore un maillage de cheminements (axe 1).

La ville prévoit la préservation à minima des perspectives locales qui donnent à voir sur deux composantes naturelles : le Morbras et la forêt Notre-Dame.

Une étude d'entrée de ville « Loi Barnier » sur l'aménagement des deux zones AU est réalisée pour étudier les possibilités d'aménagement des deux zones le long de la Francilienne.

## **7 - Les incidences du PLU sur la circulation**

Le PLU veut développer les circulations douces dans le rayon de 500 m de la proximité de la gare et développer la desserte en transports en commun depuis les quartiers résidentiels vers les autres pôles multimodaux de Champigny et Joinville-le-Pont, Champs sur Marne et Chelles.

Le projet est à situer dans un contexte routier en cours d'évolution qui va devoir intégrer le projet d'élargissement de la Francilienne qui est destiné à répondre à l'augmentation du trafic général. Les dessertes des terrains des zones AU seront assurée par les voies routières existantes et / ou prévu par le projet de la Francilienne. De nouvelles voies routières seront créées pour les dessertes internes.

## **8-Mesures envisagées pour réduire ou compenser les conséquences sur l'environnement**

### **8.1-Mesures de limitation et de réduction**

Elles concernent plus particulièrement l'intégration paysagère des constructions, la limitation de l'étalement urbain, la protection du petit patrimoine, la gestion de la biodiversité sur le territoire, et la prise en compte des risques.

Les choix du PLU permettent de limiter la consommation de terres agricoles en ayant ouvert à l'urbanisation le strict nécessaire pour les besoins de développement économique de la commune en accord avec le PLH et le SDRIF, que ce soit pour accueillir de l'habitat (en continuité de l'urbanisation existante) ou des secteurs économiques. Le développement urbain est maîtrisé. Les zonages sont adaptés pour préserver les milieux naturels et limiter la consommation des terres agricoles

### **8.2-Mesures de compensation**

Les mesures de compensation envisagées concernant la consommation de terres agricoles une fois que l'évitement ou la réduction ont été réfléchis :

- Proposer à l'exploitant agricole une compensation foncière : il s'agit de lui proposer des terres équivalentes à proximité (Pontault-Combault ou Roissy-en-Brie).
- Proposer à l'exploitant agricole une compensation financière : il s'agit du dernier recours, après avoir recherché des solutions de compensation foncière.

## **9-Incidences sur le site Natura 2000**

Au regard de la localisation du site Natura 2000 le plus proche, à savoir 7,7 km, des espèces et habitats ayant justifié sa désignation (non présents sur la commune) ainsi que des mesures de préservation des milieux naturels les plus intéressants pour la biodiversité prises dans le règlement et dans le plan de zonage, aucune incidence sur le réseau Natura 2000 est retenu.

## **10-Indicateur de suivi**

Afin d'évaluer la pertinence du PLU à l'échéance de son terme, il convient de définir dès aujourd'hui des indicateurs de performance. Ils ont été sélectionnés de sorte à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune,
- Les plus simples à renseigner/utiliser,
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.



## **PARTIE V - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

## 1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La révision générale du PLU de Pontault-Combault a conduit la municipalité à définir un projet de ville pour l'horizon 2030, tenant compte de l'impact des enjeux métropolitains et des dynamiques en œuvre sur la commune, tout en s'appuyant sur la structuration urbaine et paysagère qui forge son identité.

- Les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été définis sur la base :

- du diagnostic et des enjeux dégagés
- de l'expression de la population :
  - atelier de travail préalable à la rédaction du PADD (réflexions prospectives thématiques sur l'évolution de la ville : Equipements/services/économie ; Environnement/Cadre de vie ; Mobilité/transport )
  - Réunion publique de présentation du PADD
- Des souhaits des élus concernant le développement de la ville

- Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, les orientations du PADD définissent :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Le PADD du PLU de Pontault-Combault est structuré en trois orientations déclinées chacune en plusieurs objectifs :

- Axe 1 : Composer avec les spécificités environnementales et paysagère du territoire
- Axe 2 : Développer les potentialités d'une ville polycentrique
- Axe 3 : Renforcer le caractère solidaire du territoire

Les choix conduisant à ces orientations sont expliqués ci-après en reprenant chacun des objectifs.

## **1.1. Axe 1 : « Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire »**

La constitution du territoire de la commune avec ses grandes espaces naturels, agricoles et urbains sectorisés, constitue le socle du parti d'aménagement développé par le PADD, sur lequel vont s'articuler les axes 2 et 3.

Bois, forêts, cours d'eau, sont traités comme des invariants qu'il convient de faire perdurer, les espaces de cultures comme une ressource à faire perdurer.

L'axe 1 préserve les liaisons écologiques reliant les espaces naturels et propose une trame végétale au sein du tissu urbain à travers des parcs, espaces verts, coulées vertes ou encore un maillage de cheminements.

Enfin il s'attache à encadrer le développement progressif de la ville dans le respect de l'environnement, en palliant aux risques liés à la morphologie du site.

### **1.1.1. Conforter le patrimoine végétal et les milieux humides**

#### **1.1.1.1. Préserver et relier les grandes masses végétales et le réseau hydrographique, supports de biodiversité**

Le territoire de la commune de Pontault-Combault se caractérise par une répartition distincte en grandes entités naturelles, paysagères ou agricoles que la ville souhaite conserver.

Le Bois Notre-Dame et la forêt de Célie sont identifiés comme ZNIEFF de type 2. Sur la commune, six périmètres de ZNIEFF de type 1 sont également repérés : le secteur de la forêt de Célie, des zones localisées dans la forêt

Notre-Dame (notamment des mares), le boisement et les friches du Plessy Saint-Antoine.

Ses secteurs de « boisements matures » constituent des réservoirs de biodiversités. Le bois des Berchères est inclus dans les réservoirs de biodiversité à protéger du PADD, en raison de la trame de corridors écologiques qui le traverse.

Le diagnostic met également en évidence les corridors arborés, herbacés, aquatiques, et alluviaux qui se dessinent entre ces grandes entités.

Le PADD s'inscrit dans ce constat en protégeant ces zones et réseaux, support du maintien et du développement de la biodiversité.

Par ailleurs, la forêt Notre-Dame faisant partie du périmètre de forêt de protection de l'Arc Boisé du Val-de-Marne, le maintien de sa lisière vise la protection de son intégrité face au développement de l'urbanisation.

Ce cadre paysager d'importance est complété par un réseau hydrographique peu valorisé et peu accessible, parfois enterré, fragile aux pollutions en raison d'un réseau d'assainissement vieillissant sur une partie de la commune. Les objectifs définis au PADD visent le maintien, la protection, et la revalorisation du Morbras et de ses affluents au bénéfice de la faune et de la flore et du cadre de vie des habitants.

Enfin le PADD propose pour le paysage agricole, avantageux sur de multiples aspects (composante paysagère qui donne à lire une diversité de paysages et ouvre les perspectives, coupure d'urbanisation qui préserve des zones d'infiltration des eaux pluviales, potentiel économique), une déclinaison en différentes activités liées à l'existant : des grandes cultures sur les espaces disponibles à l'ouest, le maintien des jardins familiaux à l'est aux abords de la forêt Notre-Dame qui dégagent un espace de transition et permettent la protection de la lisière évoquée, le renforcement d'une

agriculture de proximité dans une logique des courtes distances et de limitation de l'impact des transports.

#### **1.1.1.2. Développer une trame végétale urbaine support de loisirs et de détente**

Au-delà des grandes composantes naturelles qui structurent le territoire, le tissu urbain développé dans la partie Est du territoire, est ponctuellement marqué par quelques espaces verts et parcs qui gagneraient à être valorisés. La concertation a d'ailleurs mis en avant le souhait des habitants de bénéficier d'accès facilités aux espaces verts et naturels.

Dans cet objectif, le PADD instaure le développement d'une trame récréative à travers des liaisons écologiques et des cheminements entre les espaces verts urbains, les bois, les forêts et aux abords des cours d'eau.

#### **1.1.2. Construire l'identité du territoire en s'appuyant sur une trame paysagère structurante**

##### **1.1.2.1. Ouvrir le regard sur la ville**

Malgré les grands axes de déplacement qui parcourent Pontault-Combault (voie ferrée du RER E, Francilienne), seule la RD 604 laisse percevoir le tissu urbain de la commune. Son image ne devient visible qu'à partir de ses entrées. Ainsi le PADD vise l'amélioration qualitatif de ce qui constitue la première perception de la ville.

La commune ne comptant pas de perspectives lointaines, ni de monument repère, il est prévu de préserver à minima les perspectives locales qui donnent à voir sur deux composantes naturelles : le Morbras et la forêt Notre-Dame.

#### **1.1.2.2. Prendre en compte le patrimoine urbain et végétal**

La commune compte peu de trace de son passé. Néanmoins quelques bâtis de qualité ont perduré (châteaux, fermes, maisons de village, maisons bourgeoises) que la ville souhaite préserver. La valorisation du bâti de qualité et représentatif d'une époque de la commune est ainsi pris en compte par le PADD.

De même, le paysage agricole de Pontault-Combault constituant une caractéristique forte de la commune, les différents principes d'aménagement préconisés à ses abords (maintien des vues sur les espaces ouverts, barrières paysagères le long des équipements, haies et végétalisation près des cheminements et des rus) constituent des principes permettant de protéger le cadre paysager.

#### **1.1.3. Tirer parti des ressources du territoire**

##### **1.1.3.1. Puiser dans les forces du territoire pour un aménagement durable de la commune**

Dans l'objectif de suivre un développement respectueux de l'environnement, un certain nombre de principes sont déclinés sur différentes thématiques (économie d'énergie, réseau de chaleur, gestion de l'eau, intégration architecturale à son environnement, traitement paysager et limitation des produits phytosanitaires). Ces principes sont applicables à différents niveaux par la collectivité, les constructeurs privés, les particuliers.



### **1.1.3.2. Prendre en compte les risques et nuisances**

Ce qui constitue des avantages génère parfois en contrepartie des contraintes qui doivent être traitées pour un moindre impact sur la qualité de vie et de l'environnement.

Les grands axes engendrent des nuisances sonores qu'il est nécessaire de prendre en compte pour tout aménagement.

La Francilienne constitue un paramètre particulièrement nuisant, qui pourra s'amplifier avec l'élargissement envisagé. Bien qu'un talus soit déjà réalisé en espace tampon avec le reste de la commune, le PADD invite au renforcement de l'écran acoustique sur les abords est, coté secteur urbain de Pontault-Combault.

Le risque d'inondations lié au Morbras constitue la seconde problématique qui affecte le territoire, avec des engorgements lors de forts épisodes pluvieux. Par ailleurs, la commune est identifiée au niveau départemental pour les impacts des rejets des ruissellements urbains par temps de pluie. Le PADD propose différentes actions (bassins d'orage, renforcement de l'assainissement qui représente un point faible) en vue de prévenir ces phénomènes.

Enfin, le tissu urbain étant implanté dans une zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles mais qui peut aller jusqu'à un aléa fort à moyen près du Morbras, il convient de prendre en compte cette contrainte pour tout nouveau développement.

## 1.2. **Axe 2 : « Développer les potentialités d'une ville polycentrique »**

Une des caractéristiques majeures de la commune repose sur la réunion des deux villages à l'origine de la formation de la commune de Pontault-Combault. De cette association, les deux noyaux urbains des villages ont perduré.

Par ailleurs, un troisième noyau, le quartier des Près-Saint-Martin, nouvellement formé, représente un pôle de vie à part entière avec ses équipements et ses espaces verts.

Laissant de côté la caractéristique courante d'un unique centre-ville, le développement urbain de la commune de Pontault-Combault s'est réalisé au fil du temps autour de polarités intermédiaires.

Fort de ce constat d'une dynamique multipolaire ancrée sur le territoire, il est fait le choix de prolonger cette formation qui dote la commune d'une identité multiple. Si chacune présente ses caractéristiques, le diagnostic fait le constat d'une nécessité de revaloriser les deux noyaux anciens et de développer l'accroche et le rayonnement des Près-St-Martin, notamment avec la rue des Berchères.

Par ailleurs, le souhait d'une confortation et d'une organisation autour de ces trois polarités vise plusieurs objectifs :

- Répondre aux besoins d'évolution (constructions de logements, attractivité économique renforcée par l'élargissement de la francilienne), dans un souci de maintien de **l'équilibre entre tissu urbain et espaces naturels et agricoles**
- Un développement urbain concentré sur les polarités et sur les axes qui les relient répond à la nécessité de densification et d'identification de liaisons entre elles.
- Maintenir un **équilibre global entre les quartiers**, en permettant un rattachement de chacun d'eux à l'une des polarités ; préserver un cadre pavillonnaire auquel est attachée une partie des habitants
- Améliorer les problématiques de desserte constatées dans le diagnostic (une gare à l'extrémité nord de la commune qui irrigue plus difficilement la moitié sud, un trafic déjà saturé sur la partie nord, un manque de pistes cyclables), en réduisant les distances à parcourir pour un **équilibre de la part entre transports en commun, en véhicules motorisés, en mobilités douces**

### **1.2.1. Renforcer l'attractivité urbaine du territoire**

#### **1.2.1.1. Intensifier les deux polarités à l'origine du développement urbain : le secteur gare-Hôtel de ville, le Vieux Pontault**

L'hôtel de ville, installé dans l'ancien château de Combault, et les services de la mairie dans la ferme briarde à ses côtés, ont investi les derniers témoins de l'ancien village de Combault. Le noyau ancien s'est étiré vers la gare de RER E – Emerainville/Pontault-Combault, avec une succession de logements collectifs le long des avenues de la République et du Général de Gaulle.

Ce périmètre entre les deux pôles d'équipements Mairie et Gare, constitue un secteur dévolu au développement urbain :

- la gare de RER, identifiée au SDRIF comme site multimodal d'enjeux métropolitains et l'amélioration des temps de transports sur la ligne E et son prolongement vers la Défense, vont renforcer le positionnement stratégique de la commune, les flux de population et la demande en logements
- Cette polarité, la seule de la ville desservie par une gare francilienne, implique une production de logements en priorité dans ce secteur, dans une logique de réduction des émissions de CO2

Si des travaux de réaménagement des circulations ont été réalisés aux abords de la gare, le PADD propose une dynamisation commerciale et une amélioration de la structuration de ce pôle constituant une entrée de ville en devenir au caractère résolument urbain.

La polarité du vieux Pontault offre à la commune une autre identité. Située au sud au niveau du Morbras dans un cadre végétal, elle offre un caractère plus typique avec le lavoir, l'église, des maisons de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, des corps de ferme qui ont perduré. La place de l'église et l'équipement culturel Les passerelles constituent des lieux fédérateurs pour des animations.

Du petit collectif en front de rue se mêle au tissu pavillonnaire, notamment sur la rue de Libération, axe de desserte majeur du quartier qui présente le potentiel pour une évolution vers une voie structurante tournée sur la rue, animée par des services et commerces.

Ainsi le PADD propose la dynamisation de ce secteur par le prolongement d'une densité au caractère urbain en composant avec le cadre paysager attractif de la vallée du Morbras.

#### **1.2.1.2. Conforter l'affirmation du quartier des Près-Saint-Martin comme troisième pôle urbain de Pontault-Combault**

Cette polarité possède un potentiel d'entrée de ville qui pourrait s'accroître avec un accès direct depuis la Francilienne et l'élargissement en prévision de cet axe ; une position entre les deux autres polarités reliée par deux axes de desserte interne importants: accès au vieux Pontault par la rue des Berchère ; accès au pôle gare-mairie via la rue des Près-Saint-Martin.

Le PADD s'appuie sur la dynamique engagée sur ce quartier (équipement scolaire, espace vert, potentiel offert par des terrains d'activités voués à être déplacés) qui constituent une base pour prolonger un développement mixte, offrant services et commerces de proximité à de futurs habitants.

### **1.2.2. Harmoniser le développement entre polarités et quartiers pavillonnaires**

#### **1.2.2.1. Protéger le cadre de vie des quartiers pavillonnaires dans le respect de leur identité**

On distingue sur la commune deux types de tissu pavillonnaire : un habitat pavillonnaire ancien et des lotissements plus récents.

Les premiers se caractérisent par une disposition parallèle à la rue, avec un recul permettant la présence de végétal autant côté rue qu'en fonds de parcelles. Sur ce tissu aéré, une densification s'est développée sur les secteurs aux positions les plus favorables (gare, Bouquet).

Les lotissements plus récents ont entraîné le développement de formes urbaines variées liées à des procédures de ZAC : des trames alvéolaires des années 70-80 qui tournent le dos au tissu urbain existant et rendent difficile son évolution ; des formes plus géométriques dans les années 80 et mieux reliées à la trame urbaine.

Le PADD prend le parti de s'inscrire dans la dynamique existante avec une évolution des secteurs les plus favorables et localisés dans un souci de rationalisation de la densification visant la limitation de l'imperméabilisation des sols.

L'effort de développement concentré sur les polarités, défini à l'objectif 2.1, permet d'équilibrer les composantes urbaines. Le maintien d'une forme pavillonnaire sur certains secteurs, avec des cœurs d'îlots verts formés par les jardins assurent le rôle de poumons verts dans la ville, et participent à l'infiltration des eaux pluviales ainsi qu'au maintien de la biodiversité.

#### **1.2.2.2. Renforcer le caractère urbain des axes qui relient les polarités**

Le PADD identifie les axes reliant les trois polarités, formant un réseau entre elles :

La polarité du vieux Pontault et celles des Prés-Saint-Martin sont reliées au pôle gare-Mairie par l'avenue Charles Rouxel, axe de la trame viaire secondaire pour la première, et par la rue des Prés-Saint-Martin pour la deuxième, un des rares axes du réseau communal principal, qui rejoint la Francilienne. La rue des Berchères, axe de la trame viaire secondaire, relie entre elles les polarités des Prés-Saint-Martin et du vieux Pontault.

Si ces voies se démarquent par leur fréquentation, leur fonctionnalité d'axes structurants reste quant à elle moins prégnante. Pourtant leurs capacités à créer un effet vitrine constitue un potentiel pour l'installation de commerces et services. De plus, les franges de ces axes se distinguent des étendues pavillonnaires à leurs abords, avec une évolution du bâti déjà engagée vers une diversité : logements individuels, petits ou grands collectifs. L'intensification intermédiaire des morphologies bâties prolonge cette évolution.

Deux autres axes sont identifiés du fait de leur attache à des points d'entrées majeurs sur le territoire :

L'avenue de la Libération, desservant la polarité du vieux Pontault, constitue une voie importante de par son accès à la Francilienne à l'est et sa liaison à la RD 604 au sud. L'avenue Jacques Heuclin, avec son tracé longitudinal mis en valeur par un aménagement récent qui s'accompagne d'une piste cyclable en direction du pôle gare-mairie, présente les atouts pour le développement d'une pratique multimodale.



### **1.2.3. Améliorer le maillage du territoire**

#### **1.2.3.1. Faciliter l'accès aux pôles de vie**

La proximité de la Francilienne et de la RD 604 engendre une prédominance de l'usage du véhicule individuel. Dans un contexte de développement de la population et du nombre de logement, la gare de RER E - Emerainville/Pontault-Combault doit s'envisager comme une alternative forte pour l'accès à la commune.

Les dispositions présentées par l'objectif 2.1 autour du devenir de la gare engendrent une nécessaire adaptation de la mobilité sur ce secteur, en termes de connexions avec les réseaux bus ou voies cyclables, de partage des voiries, ou encore d'accès à des parkings voitures ou vélos.

La notion de proximité doit s'envisager à tous les niveaux. Si le renforcement d'une multipolarité vise une accessibilité renforcée aux commerces, services et équipements pour l'ensemble de la commune, il convient de faciliter les liaisons.

La mise en place de cheminements et voies cyclables sécurisées vise le renforcement des déplacements intra-communaux par mode actif, pour contrebalancer le recours récurrent au véhicule individuel et la saturation des stationnements.

Le PADD complète le maillage doux, qui présente à ce jour un réseau morcelé, ne permettant pas aisément l'accès aux polarités ou à la gare.

Le maillage proposé s'inscrit dans les liaisons douces à créer définies au Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables, qui rattachent la gare et la forêt Notre-Dame à une traversée Nord-Sud reliant les trois polarités.

#### **1.2.3.2. Mieux répartir la mixité fonctionnelle au niveau des quartiers résidentiels**

Le réseau des avenues des Marguerites, du Château, et des Chardons est identifié comme un réseau secondaire à la potentialité d'une centralité intermédiaire du fait de sa localisation au cœur du triangle formé par les trois polarités. Le caractère pavillonnaire de cette nappe bâti invite à une valorisation portée davantage sur des commerces ponctuels, la prise en compte de la qualité paysagère et le maintien de percées visuelles.

La mixité fonctionnelle souhaitée s'inscrit dans une logique de la proximité et des courtes distances.

### 1.3. Axe 3 : « Renforcer le caractère solidaire du territoire »

Outre l'adaptation aux évolutions législatives et aux objectifs environnementaux prescrits par la loi Grenelle 2, la révision générale du PLU est conduite afin de :

- « Répondre aux obligations de production de logements, aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, et aux besoins des habitants »
- « Poursuivre le développement et le confortement de l'activité économique notamment par l'extension de la zone d'activité de Pontillault et la régularisation de l'organisation de la zone Cocteau »

L'axe 3 du PADD s'attache à structurer la mise en œuvre de ces objectifs en accord avec le SDRIF définissant le nombre de logements à créer d'ici 2030 (17 324 pour la commune de Pontault-Combault), et ciblant les secteurs préférentiels d'urbanisation.

Le projet de ville structure l'activité économique de façon à rassembler les activités lourdes, pouvant être sources de nuisances à l'écart des habitations, et privilégie les activités économiques peu nuisantes, les services et commerces, au sein du tissu urbain.

Le développement de logements et de logements sociaux est envisagé dans une logique d'équilibre favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

### 1.3.1. Développer et diversifier l'appareil économique pour répondre aux besoins des habitants

#### 1.3.1.1. Conforter l'appareil économique, accompagner sa mutation

Avec 17 947 actifs occupés pour 10 646 emplois recensés en 2012 sur la commune, soit 0,59 emplois pour un actif occupé, la commune présente un déficit d'emploi. De plus, seulement 22% des actifs occupés travaillent sur la commune. Le commerce et la réparation automobile représentent 39% des emplois salariés, l'administration publique/l'enseignement/la santé et l'action sociale représentent 21% des emplois salariés.

Les commerces et services sont majoritairement positionnés dans l'axe gare-mairie/vieux Pontault ; les grandes zones d'activités sont localisées en dehors du tissu urbain (abords de la RD 604, ZAE des Arpents et zones de Pontillault et Cocteau à l'ouest de la Francilienne) ; de petites zones économiques à l'intérieur du tissu urbain (le Pré-fusé, les Prés-Saint-Martin et la rue des Berchères qui ont engagés une mutation vers du logement).

Le projet économique fixé au PADD s'appuie sur ces constats et sur l'étude économique réalisée par Elan pour la Communauté d'agglomération de Brie Francilienne (2015). La commune a donc souhaité :

- Conforter et améliorer les zones d'activités existantes
- Libérer les emprises foncières occupées par de l'activité pour une évolution en logements, équipements, commerces de proximité, plus en accord avec le cadre environnant. Les entreprises sont vouées à être déplacées vers les zones dédiées à l'activité
- Envisager une mutation d'une partie des sites d'activité près de la RD 604

La redéfinition de la répartition des activités économiques industrielles et d'entreposage en périphérie, le choix de développer le commerce et les services au sein de la zone urbaine, et la volonté de renforcer la mise à disposition de lieux de travail couplé à une accessibilité numérique performante, sont autant d'actions qui participent à la vision globale du nouveau projet de ville :

- dynamisation des polarités
- maintien et renforcement de l'emploi sur la commune
- limitation des déplacements en favorisant la proximité domicile-travail

#### **1.3.1.2. Prévoir les possibilités d'extensions nouvelles au sein des secteurs d'urbanisation préférentielle prévues par le Schéma Directeur de l'île de France**

Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) identifie deux pastilles d'urbanisation préférentielles d'une superficie possible de deux fois 25 hectares, localisées sur les secteurs de Pontillault et de Cocteau. La commune a fait le choix de conforter l'activité économique sur ces deux secteurs, pour privilégier le développement urbain dans le tissu existant.

Les superficies d'agrandissement retenues sont inférieures à celles autorisées et ont été définies dans le cadre d'échanges avec la commune voisine pour le secteur de Pontillault et avec la chambre d'agriculture et la Direction Départementale Territoriale 77 – Service Agriculture pour les deux secteurs, selon les besoins définis par la ville.

### **1.3.2. Engager une production de logements équilibrée**

#### **1.3.2.1. Répondre aux exigences réglementaires supra communales**

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pontault-Combault doit s'inscrire dans les objectifs de production de logements fixés à horizon 2030 par le SDRIF (15%), associé à un objectif de 25% de logements sociaux, et dans les objectifs triennaux de production de logements sociaux.

La commune de Pontault-Combault accusant un retard de production de logements sociaux, le PADD s'attache à poser le cadre d'un rythme de logements à produire dans des opérations de constructions variées pour assurer une mixité sociale.

L'équilibre intergénérationnel est également recherché à travers les objectifs d'une production diversifiée de logements pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Avec 66% de la population âgée de moins de 45 ans, une forte représentation des ménages de type familial, et une faible offre en T1 (9%) et T2 (14%), l'accent est également à mettre sur une offre en petits logements (étudiants, jeunes actifs).

#### **1.3.2.2. Répondre aux besoins de production de logements dans le respect du cadre de vie des habitants**

Dans un objectif de préservation des équilibres (limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles), la création de nouveaux logements est priorisée sur les espaces déjà urbanisés.

En accords avec les objectifs 2.1 et 2.2 de dynamisation des polarités, l'effort de construction est prioritairement à porter sur ces secteurs. Une

densification modérée est rendue possible dans le secteur pavillonnaire pour renforcer les besoins en construction.

### **1.3.2.3. Anticiper les mutations à moyen terme le long de la RD604 maitriser les évolutions futures**

La commune a identifié un périmètre aux abords de la RD 604 qui pourrait évoluer vers de projets futurs. L'évolution envisagée sur ce site se justifie par une localisation en prolongement du tissu urbain existant et la bonne accessibilité offerte par la RD 604 sur le sud de la commune. Dans l'attente de l'élaboration d'un projet, ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.

## **1.3.3. Améliorer l'offre en équipements et leur répartition**

### **1.3.3.1. Conforter l'offre en services existante**

La commune a identifié des besoins en équipements dont la mise en œuvre est confortée par le PADD (pôle de santé, nouvel équipement à destination des séniors). Par ailleurs, le déséquilibre avec le sud de la commune moins bien doté en équipement est à prendre en compte dans le cadre d'un développement futur sur ce secteur.

### **1.3.3.2. Prévoir les capacités induites par le projet de ville durable multipolaire**

Si la commune possède actuellement une offre scolaire satisfaisante, le développement des polarités constitue un facteur que le PADD invite à prendre en compte pour conserver une offre d'équipements répondant à la hausse de la population.

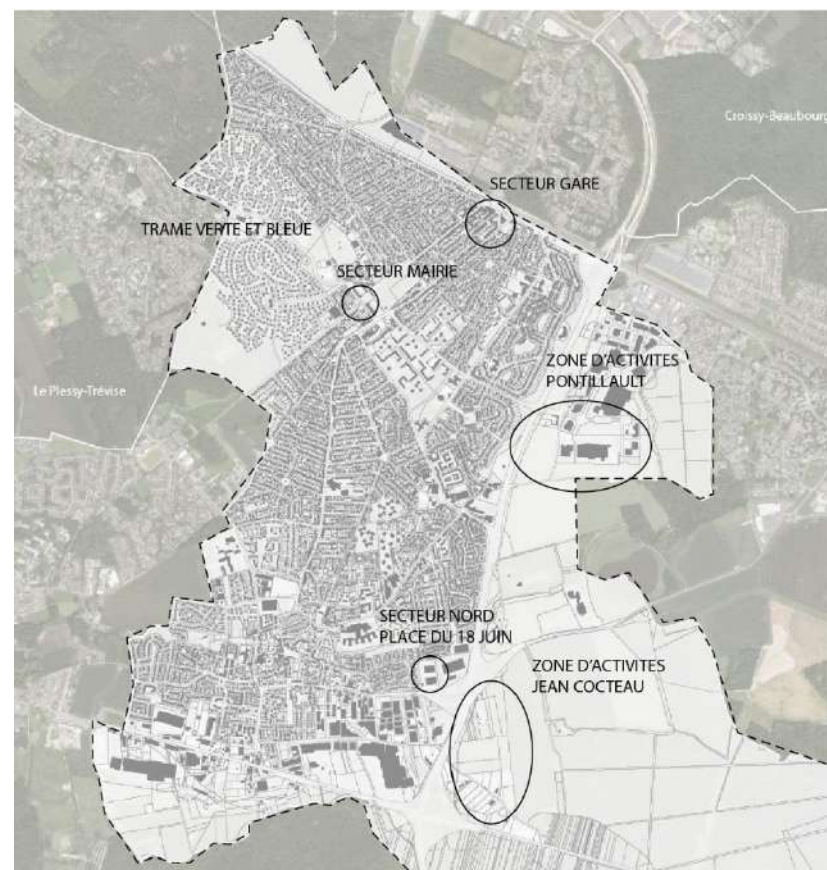


## 2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Pontault-Combault compte six Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP).

- OAP trame verte et bleue
- OAP Secteur Gare
- OAP Secteur Mairie
- OAP Secteur nord Place du 18 juin
- OAP Zone d'activités de Pontillault
- OAP Zone d'activités Jean Cocteau

Ces OAP ont été établies afin de définir des principes d'aménagement en accord avec le PADD.



## 2.1. L'OAP Trame verte et bleue

L'OAP Trame verte et bleue répond aux objectifs du PADD de la Ville de Pontault-Combault, en cohérence avec ceux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France.

Elle vise à maintenir les corridors écologiques et à préserver les milieux naturels et humides de la commune en garantissant :

- La protection des réservoirs de biodiversité que représentent les massifs boisés, et la préservation de la lisière de la forêt Notre-Dame via un principe d'inconstructibilité dans la bande des 50m.
- Le maintien ou la restauration des liaisons boisées et aquatiques, et la mise en œuvre de clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre dans les zones urbaines reliant massifs boisés et corridors écologiques.
- La mise en place d'une bande le long des berges des rus où constructions et activités agricoles sont interdites afin de garantir la qualité des cours d'eau, la valorisation paysagère des berges et la prise en compte du risque inondation.
- La protection des mares et sources existantes, et l'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour permettre l'accueil de la biodiversité.

Afin de conforter les espaces verts dans la ville et valoriser les vues remarquables sur le paysage, l'OAP Trame verte et bleue préconise :

- L'accompagnement des aménagements et des grands équipements par des plantations structurantes, et le maintien des plantations et espaces végétalisés le long des rus et des chemins.

- Le développement de l'agriculture à toutes les échelles pour contribuer à la fois à l'identité paysagère de la commune et à la diversification de l'activité économique.
- La préservation des vues sur la vallée du Morbras, sur les espaces agricoles ouverts et sur la forêt Notre-Dame.

Pour garantir la continuité des coulées vertes et des itinéraires de mobilités douces, l'OAP définit des orientations visant à :

- Relier les espaces verts, boisés et aquatiques de la commune.
- Conforter le maillage existant des mobilités douces et créer de nouvelles liaisons en s'appuyant sur le réseau cyclable du Schéma Intercommunal des Circulation Douces (SDIC).
- Maintenir les cheminements piétons existants permettant l'accessibilité aux espaces naturels et de loisirs.
- Faciliter le franchissement des grands axes routiers avec la création de points de passage sécurisés au niveau de la Francilienne et de la RD604.

## 2.2. L'OAP secteur Gare

L'OAP sur le secteur gare répond aux besoins de densification autour des gares identifiées par le SDRIF, et à l'impact à venir sur la fréquentation de la ligne du RER E, liée au projet Eole d'extension et d'amélioration de la ligne. Elle fixe le cadre de développement de ce secteur identifié comme polarité au PADD.

L'OAP définit les conditions d'implantations des bâtiments permettant d'assurer une bonne intégration architecturale dans un tissu déjà dense : préservation des perspectives et des axes de liaisons vers la gare, espaces de respiration autour du parvis gare, largeur suffisante de voiries entre les bâtiments dont la hauteur déroge à celle fixée par le règlement pour renforcer l'offre en logements et en commerces.

La création de logements est garantie par la programmation qui fixe un nombre minimal de logements à créer et une surface minimum de commerces donnant la possibilité d'en développer.

Pour renforcer l'identification du secteur gare comme entrée de ville et polarité vivante, les bâtiments avec les hauteurs les plus fortes sur ce secteur sont implantés face à la gare et aux voies ferrées, organisés autour d'un espace public aménagé. Les hauteurs sont ensuite dégressives pour s'insérer dans l'existant.

La densification se fait dans un équilibre entre implantation des bâtiments en fronts de rues et traitement des fonds de parcelles dans une dominante végétale. De plus, la mise en place d'un espace vert végétalisé sur l'espace public est requise.

## 2.3. L'OAP secteur Mairie

Ce secteur d'OAP qui prend place en face de la mairie, se justifie par l'identification au PADD du secteur gare-mairie comme une des trois polarités de la ville, vouées à se dynamiser. Situé à 15 min à pieds de la gare et 5min en vélo, le secteur est localisé dans les perspectives de l'avenue de la République et de l'avenue du général de Gaulle.

La localisation et la desserte rendent propice ce secteur au développement de logements, dont la création est garantie par l'inscription d'un nombre minimum de logements à créer sur chacun des deux îlots identifiés.

L'inscription à l'OAP d'espaces publics végétalisés accompagnant des espaces urbains relativement ouverts (vue sur la cour de la mairie) permettent la création de bâtiments d'une hauteur supérieure à celle fixée au règlement. Celle-ci est dégressive en direction des bâtis existants et des espaces « tampons » de pleine terre sont requis le long des limites de parcelles avec le pavillonnaire. Ainsi l'implantation des bâtiments tient compte de la relation du futur projet avec le tissu existant.

Leur localisation, en face d'équipements structurants de qualité patrimoniale (services de la mairie dans l'ancien château de Combault et dans la ferme Briarde, médiathèque) invite à un traitement et une intégration architecturale harmonieuse.

Par ailleurs, l'implantation dans la perspective de la mairie et de sa cour centrale, et à proximité de la coulée verte invite à la création d'espaces verts qualitatifs.

## 2.4. L'OAP secteur nord Place du 18 juin

Le projet de ville prévoit une homogénéisation du tissu urbain en faisant progressivement évoluer les poches d'activités isolées par des constructions à destination d'habitation, d'équipements, de commerces ou services.

L'OAP secteur nord Place du 18 juin s'inscrit dans cette dynamique, en proposant un développement de logements et l'implantation potentielle d'un équipement en prolongement du tissu résidentiel existant.

Par ailleurs ce secteur constitue une des entrées de ville de Pontault-Combault avec son accès direct depuis la Francilienne. Il correspond également à l'entrée sur la route de la Libération par l'est, vouée à devenir un axe structurant de la polarité sud Vieux Pontault en tendant vers une plus forte intensification urbaine (commerces et logements en fronts de rue).

L'implantation des bâtiments sur la parcelle se fait dans une logique d'insertion par rapport à l'existant et aux fonctions souhaitées. Ainsi, l'emplacement de l'équipement (ou de logements collectifs selon le projet) est prévu au sud de la parcelle coté route de la Libération, assurant un rôle d'élément signal du fait de sa visibilité depuis les axes de circulation. Le cœur d'îlot sera occupé par du logement collectif, tandis que les franges de parcelles seront occupées par des typologies de logements s'insérant sans brutalité avec le pavillonnaire existant aux abords. L'impact des vues vers les constructions existantes est limité par une bande de recul participant à l'infiltration des eaux pluviales et au paysagement de la parcelle.

La desserte sur la parcelle est traitée de façon à permettre une fluidité des accès. Ainsi un accès est créé au sud en front de parcelle depuis la Route de la Libération et un au nord via la rue des petites friches. Un troisième

accès permettant une liaison avec la rue des Prés St-Martin est traité sur la parcelle voisine. La voirie sur cette parcelle est identifiée au plan de zonage comme emplacement réservé.

## 2.5. OAP zone d'activités de Pontillault

Le secteur situé au sud de la zone d'activité existante de Pontillault, est identifiée par le SDRIF comme secteur d'urbanisation préférentiel. Le souhait de la commune consiste à conforter les zones d'activités en place et de libérer le tissu urbain de l'implantation des petites activités localisées. Pour répondre à ces objectifs, l'OAP prévoit le traitement de ce secteur comme une extension de la zone d'activité existante. Cette localisation permet l'implantation d'activités artisanales et industrielles sur la commune dans un secteur ayant un impact moindre sur les quartiers d'habitat.

Les dispositions d'insertions du parc d'activités notamment au regard de l'environnement ont été définies dans le cadre d'une étude préalable réalisée pour tenir compte des objectifs et contraintes des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

L'insertion paysagère des futures constructions constitue un préalable dans ce secteur situé à proximité du Bois des Berchères à l'est, et qui s'ouvre au sud sur l'étendue agricole et dans la perspective du site de loisirs de l'étang du coq. Le développement de l'activité s'organise par ailleurs de part et d'autre d'un cheminement ancien, le chemin des Vieilles Vignes.

L'OAP fixe les principes de compositions architecturales, paysagères et environnementales : architecture qualitative et bioclimatique, biodiversité et gestion alternative des eaux pluviales, voiries intégrant modes doux, bandes plantées et noues. Les voiries prennent donc en compte une mixité



des circulations, permettant les déplacements piétons et cycles sur le secteur, en lien avec les axes des itinéraires du SDIC reliant la partie urbaine de Pontault-Combault au Bois des Berchères.

Le chemin des Berchères constituant la voie d'accès au terrain agricole situé entre la zone d'activité agricole et le Bois des Berchères, celle-ci est repérée sur l'OAP pour préserver sa fonction de passage des engins agricoles.

Enfin l'OAP encadre le développement de la zone de façon à garantir la protection des sites supports du développement de la biodiversité :

- Protection de la mare présente sur le site, qui s'inscrit en prolongement du réseau de mares qui s'étend en lisière du Bois des Berchères, par ailleurs identifiée en zone N du plan de zonage
- La station d'espèce protégée (falcaire vulgaire) est repérée sur le plan et protégée par la mise en place d'un corridor de 5m sur toute la zone concernée et au-delà, traité en espace paysager

La définition de l'extension de la zone d'activité a fait l'objet d'un travail en concertation avec la chambre de l'agriculture. L'OAP prend en compte le cheminement existant, et la présence d'une espèce protégée. Le règlement protège via le zonage N la présence d'une mare.

## 2.6. OAP zone d'activités Jean Cocteau

De la même façon que le secteur d'activités de Pontillault, le secteur d'OAP Jean Cocteau est identifié comme secteur préférentiel d'urbanisation par le SDRIF.

Dans cette perspective, le PADD propose une régularisation du site accueillant actuellement des activités et une extension vers le nord de l'activité économique. Le secteur constitue en effet un site d'accueil privilégié d'activités par sa localisation au croisement de la Francilienne et de la RN 4 lui conférant un effet vitrine. L'extension au nord s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Les dispositions d'insertions du parc d'activités notamment au regard de l'environnement ont été définies également dans le cadre d'une étude préalable réalisée pour tenir compte des objectifs et contraintes des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

La régularisation de ce site vise une amélioration de la qualité générale de l'ensemble de la zone. Elle peut s'appuyer sur le terrain d'accueil des gens du voyage et de la déchetterie qui constitue le point de départ de la revalorisation du site. Il est également occupé par des activités peu qualitatives avec un site antérieurement de décharge qui doivent pouvoir trouver des conditions d'évolutions au travers une opération d'ensemble.

L'aménagement consiste à une meilleure structuration de la zone et donc in fine à une meilleure gestion de ses impacts sur l'environnement.

L'OAP permettra donc une reconsidération de la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble de la zone.

Les principes de composition définis sur le secteur tiennent compte d'éléments paysagers ou urbains structurants :

- Recul de 20m des constructions par rapport à la bretelle future d'accès entre la RN 4 et la Francilienne
- Le recul des constructions liés à la forêt de protection de l'arc boisé s'applique automatiquement
- La mise en place d'une haie sur la frange nord/ouest du secteur d'implantation d'équipements et d'activités pour limiter les vues sur la Francilienne via un filtre arboré
- Un réseau de voiries qui s'inscrit dans l'existant, avec le rétablissement de la rue Jean Cocteau entre la RD21 et la rue Jean Cocteau (desserte interne existante)

Enfin, de même que sur le secteur d'activités Pontillault, dans un souci d'homogénéisation des secteurs d'activités et afin de garantir leur qualité environnementale, l'OAP prévoit une conception architecturale et paysagère qualitative et bioclimatique, ainsi qu'une gestion alternative des eaux pluviales.

### 3 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

En application de l'article L151-9 du code de l'urbanisme, « *le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger* ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones, et en secteurs.

Sur chaque zone s'appliquent les dispositions réglementaires spécifiques établies par le règlement du PLU, opposable à tous les projets de construction, de travaux ou d'aménagement.

La délimitation et la portée réglementaire des zones résulte de l'analyse des formes urbaines en place et des objectifs du projet de ville défini par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), visant à conserver la richesse des espaces naturels et agricoles, à proposer un équilibre entre un tissu pavillonnaire et une intensification urbaine prévue sur trois polarités, à garantir un cadre économique porteur.

Ainsi le PLU de Pontault-Combault comprend :

- Sept zones urbaines :
  - UA
  - UB (dont trois secteurs : UBa, UBb, UBc)
  - UC (dont trois secteurs : UCa, UCb, UCc)
  - UD (dont un secteur Uda)
  - UV
  - UR (dont un secteur : URa)
  - UX (dont deux secteurs : UXa, UXb)
- Une zone à urbaniser : AU (dont 2 secteurs : AUa, AUb)
- Une zone agricole : A (dont un secteur Azh)
- Une zone naturelle : N (dont deux secteurs : Nzh, Ns)

### 3.1. La zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de Pontault-Combault, identifiées au PADD comme une polarité à conforter dans le respect des formes urbaines et bâties traditionnelles qui ont perdurées. Le règlement vise un développement ouvert sur la rue, permettant d'accueillir logements, commerces et services, notamment sur la rue de la Libération, axe structurant de ce quartier.

Cette zone s'articule entre la frange de parcelle au sud de la rue de la Libération, la place du général Leclerc et l'église, et remonte vers les rives du Morbras. Elle se caractérise par une majorité de parcelles de formes longitudinales.

Des dispositions spécifiques d'implantation et de constructibilité sont mises en œuvre pour conserver le caractère urbain dense et typique de bourg.

Les hauteurs sont traitées de façon à différencier le caractère urbain du Vieux Pontault et celui de la rue de la Libération.

Le caractère traditionnel est maintenu au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, avec une intervention plus encadrée sur des bâtiments et murs préservés pour le caractère patrimonial, identifiés sur le plan de zonage.

### 3.2. La zone UB

La zone UB correspond à un secteur de la commune ayant vocation à se densifier. Elle correspond à la polarité Gare-Mairie identifiée dans le PADD comme une centralité à intensifier. Sa vocation centrale d'entrée de ville, accessible par un réseau de transport en commun francilien, en fait un

secteur de développement privilégié. Elle se décompose en plusieurs secteurs.

Le secteur UBa s'organise sur les ilots en perspective de la gare.

Le secteur UBb correspond au secteur mairie et s'étend le long des avenues de la République et du général de Gaulle qui conduisent à la gare, et concerne l'avenue Charles Rouxel qui s'étend vers la polarité du Vieux Pontault, ainsi que le secteur de collectifs situés à l'ouest de la mairie. Le secteur UBc correspond au secteur de plan de masse.

Une hauteur de 12,50 m de façade, 15 m au faîtage (soit R+3+C) est défini sur le secteur UBa, correspondant à la hauteur de certains bâtis déjà présents et au souhait de prolonger ce modèle permettant une plus forte densité sur l'abord de la gare.

En UBa des orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement au niveau du quartier gare.

En UBb, la hauteur de 9,50 m en façade, 12 m au faîtage (soit R+2+C), prolonge ce souhait de densifier la polarité coté mairie. Pour les parcelles de ce secteur principalement localisées en front de rue, ce gabarit assure une structuration urbaine sur rue plus importante tout en proposant une transition plus douce avec le secteur UC.

En UBa des orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement également au niveau de l'OAP Mairie.

Le retrait de 1,50m permet d'élargir le volume sur la rue et d'ouvrir la perspective du paysage urbain.

La hauteur maximum fixée à 3m pour toute implantation au-delà de la bande de 20m vise à préserver les parcelles limitrophes, pour la plupart moins denses, de l'impact des futures constructions en UB. Par ailleurs, ce



souhait d'établir des transitions de hauteur entre la zone UB et UC fait l'objet de dispositions spécifiques.

Une mixité fonctionnelle est recherchée sur cette zone, aussi une majoration de 50cm de la hauteur du bâti est autorisée pour les bâtis présentant un linéaire de commerces en façade sur rue important.

### 3.3. La zone UC

La zone UC correspond au tissu pavillonnaire, divisé en trois secteurs (UCa, UCb, UCc). La réglementation de cette zone permet la préservation des formes urbaines traditionnelles du pavillonnaire existant, avec notamment une implantation en retrait par rapport à la rue.

Cette morphologie justifie la définition de la hauteur et de l'emprise au sol. En UCa, quartier pavillonnaire présentant des constructions anciennes et récentes, et en UCb, quartier dont le tissu est issu de la création de ZAC, les hauteurs sont fixées à 6m en façade, 9m au faîtage (R+1+C). L'emprise au sol est fixée à 35% pour UCa ; 50% en UCb du fait de la petite taille des parcelles. Dans ces deux secteurs, aux parcelles plus longues que larges, l'implantation en limites séparatives est autorisée. En cas de retrait l'implantation est encadrée afin de préserver l'intimité d'une parcelle à l'autre. Par ailleurs, la préservation des fonds de parcelles et cœurs d'îlots verts est assurée par la mise en place d'une bande de 25m à compter de l'alignement, dans laquelle les constructions doivent s'implanter. Au-delà ne sont autorisées que les annexes.

La secteur UCc présente des dispositions spécifiques permettant de conserver l'aspect caractéristique présenté par ce tissu alvéolaire auquel sont attachés les habitants : une hauteur plus basse (R+C) que celle des

deux autres secteurs, un retrait par rapport aux limites séparatives, une possibilité d'évolution limitée à 20% d'extension.

Dans cette zone pavillonnaire UC, la volonté de préserver les espaces verts est plus prégnante, avec une obligation de pleine terre : 40%.

### 3.4. La zone UD

La zone UD correspond à un tissu discontinu, occupé par du logement collectif issu de l'urbanisation des années 70, et à un développement plus récent sur le quartier des Prés Saint-Martin. Ce tissu présente des hauteurs de bâti parmi les plus importantes de la ville.

Le règlement permet de faire évoluer ce tissu essentiellement résidentiel de grands ensembles, vers une composition proposant plus de mixité fonctionnelle et dans une échelle plus homogène avec le reste du tissu bâti. La proportion de 30% d'espaces verts couplée à une emprise au sol de 50% et à une hauteur de R+2+C, propose un intermédiaire entre le tissu résolument dense des polarités gare-mairie et vieux Pontault, et les volumes plus bas du logement individuel.

Le règlement permet de mettre en œuvre des démarches de valorisation de ces quartiers, en rendant possible la résidentialisation, les opérations de renouvellement et la diversification des activités.

Ces dispositions s'accordent également avec la volonté fixée au PADD de prolonger le développement de la polarité des Prés Saint-Martin, troisième polarité de la ville, plus récente, présentant une composition structurée par des paysages ouverts et la proximité d'équipements.

La création du secteur UDa sur les limites du périmètre d'attente permet d'amorcer l'intention d'évolution de ce secteur vers une occupation à destination mixte dont habitat.

### 3.5. La zone UV

Cette zone correspond à des espaces occupés par des parcs, boisements, espaces verts divers au sein de la trame urbaine, ainsi que des terrains dédiés à l'accueil des équipements tels le Nautil et le cimetière paysager intercommunal.

Pour répondre à l'objectif de préservation de ces espaces naturels et conserver le potentiel de support de biodiversité, les CINASPIC sont les seules constructions autorisées. Cette protection est garantie par l'identification d'une partie des sites de la zone UV en espaces paysagers protégés. Des espaces verts identifiés dans le diagnostic comme éléments de la trame verte urbaine, font en effet l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, qui réduit toute intervention à des aménagements ponctuels.

### 3.6. La zone UR

La zone UR s'étend sur la zone d'exploitation de la Francilienne (N 104) et de la RN 4. Elle comporte un secteur URa, correspondant à l'implantation future d'une aire de repos et une station-service à réaliser dans le cadre de l'élargissement de la Francilienne.

L'accueil de constructions sur cette zone est limité, du fait de la vocation routière de cette zone.

La réglementation applicable sur cette zone permet l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages, et la mise en place encadrée de constructions, notamment en lien avec son fonctionnement (aire de repos, station-service).

### 3.7. La zone UX

La zone UX est une zone à vocation économique. Elle comprend un secteur UXa, comprenant une partie localisée au nord de la voie ferrée et une au sud de part et d'autre de la RD604, puis une dernière partie sur des terrains le long de la Francilienne. Le secteur UXb, correspond à la zone d'activité de Pontillault.

L'ambition est de maintenir la vocation économique de ces secteurs, afin de conserver les pôles d'emplois de la ville.

Ainsi sur cette zone l'habitat n'est pas autorisé sauf pour les logements de fonction. Par ailleurs, l'implantation de commerce est favorisée en secteur UXa, et autorisée en UXb seulement dans les terrains où celle-ci est déjà présente. Cette disposition prévue en UXB a pour but de favoriser la vocation artisanale et industrielle du secteur plutôt que celle commerciale.

Une forte emprise au sol est autorisée sur ces secteurs économiques pour limiter la création de zones d'activités trop consommatrices des espaces naturels ou agricoles qui les bordent. De plus pour favoriser la mise en place d'une végétalisation importante et variée (au sol, en toiture,...) il est demandée un traitement en espaces verts proportionné.

### 3.8. La zone AU

La zone AU correspond à deux secteurs dont l'évolution constitue un des objectifs de la révision :

- un secteur AUa, permettant l'extension du parc d'activités de Pontillault, dont le développement est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- un secteur AUb, qui permet la régularisation de la zone Jean Cocteau, également encadrée par une OAP

Ces secteurs ayant vocation à recevoir des activités artisanales, industrielles et d'éco recyclage, le commerce y est interdit.

En secteur AUa, l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives est identique aux règles de la zone UXb, afin de conserver une unité de volumes et d'implantation sur l'extension de la zone existante.

De même qu'en zone UX, le règlement sur la zone AU autorise une forte emprise au sol afin de privilégier la densification des terres dévolues à l'activité et une surface de traitement en espaces verts visant une végétalisation diversifiée.

Les zones d'activités étant localisées à proximité d'axes à forte fréquentation, il est demandé un traitement de façade qualitatif par le choix des matériaux.

Les hauteurs sont fixées selon les localisations indiquées, afin de limiter l'impact sur la visibilité depuis le secteur de l'étang du Coq.

### 3.9. La zone A

La zone A correspond aux zones agricoles situées à l'est de la commune. Afin de protéger l'exploitation agricole des sols et la qualité paysagère, l'implantation de constructions est strictement limitée à la fonction d'exploitation agricole et dans un périmètre très rapproché de la ferme existante.

La zone agricole est concernée par une bande de 50m dans laquelle toute construction est interdite, à partir des lisières de la forêt Notre-Dame, celle-ci étant rattaché à la forêt de protection de l'Arc boisé.

Le PLU prévoit désormais la préservation des zones humides identifiées comme avérées par le SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerre et le SAGE Marne Confluence avec une identification au zonage par la création d'un secteur Azh.

### 3.10. La zone N

La zone N correspond aux sites naturels et paysagers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et de sensibilité des milieux écologiques :

- grands massifs boisés de la commune (forêt Notre-Dame, forêt de Célie, Bois la Croix (Bois privé), Bois des Berchères)
- espaces naturels autour de l'étang du Coq, en prolongement du Bois des Berchères
- jardins familiaux

- ancienne exploitation agricole en prolongement de la forêt Notre-Dame au sud-ouest de la commune

Ces sites doivent être protégés de toute urbanisation.

Ainsi une majorité des sites identifiés en zone N sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au plan de zonage.

Pour les autres, il est toutefois admis des aménagements spécifiques permettant leur valorisation et l'ouverture au public (piste cyclable, jardins familiaux,...) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Le règlement autorise une marge d'évolution pour les constructions déjà présentes sur site via la délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le plan graphique par un zonage Ns.

Le zonage repère également les constructions pour lesquelles changement de destination est autorisé pour certaines destinations définies au règlement, dans le volume de la construction existante, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

De même qu'en zone A, la zone naturelle est concernée par une bande de 50m dans laquelle toute construction est interdite, à partir des lisières de la forêt Notre-Dame, celle-ci étant rattaché à la forêt de protection de l'Arc boisé.

Le PLU prévoit désormais la préservation des zones humides identifiées comme avérées par le SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerre et le SAGE Marne Confluence avec une identification au zonage par la création d'un secteur Nzh.



## 4 - LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

L'article L152-1 du Code de l'urbanisme fixe le cadre du respect du PLU :

*« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Comme la définition et la structuration des zones, chaque article du règlement participe à la mise en œuvre des orientations du PADD.

Par ailleurs, un certain nombre de législations supra-communales ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer. Elles sont rappelées et prises en comptes par le règlement du PLU.

Le règlement du PLU se compose de deux parties complémentaires et indissociables : les pièces écrites et les documents graphiques.

Il est complété par des annexes qui concernent :

- la liste des emplacements réservés
- le rappel des servitudes

Le règlement énonce pour chacune des zones, ou des secteurs au sein de ces zones, ses propres règles. Il comprend des définitions qui clarifient le contenu des règles.

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les articles définis dans le code de l'urbanisme à savoir :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (...)

Article 5 : Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi qu'éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la

protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2016

Ces articles sont expliqués ci-après en articulation avec les orientations du PADD et par rapport au document d'urbanisme applicable antérieurement.

#### 4.1. Les occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 des règlements de zones précise les occupations et utilisations du sol interdites. Toute occupation et utilisation du sol qui ne serait pas interdite est *de facto* autorisée, sauf à être soumise à des conditions particulières fixées à l'article 2.

Présentant certaines différences d'une zone à l'autre, certaines occupations et utilisations sont interdites sur l'ensemble des zones compte tenu des nuisances qu'elles occasionnent.

Sont notamment interdits sur toutes les zones, l'ouverture et l'exploitation de carrières ; les dépôts de ferraille, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat ; les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.

Les constructions destinées à l'industrie sont interdites dans les zones urbaines majoritairement occupées par de l'habitat pour éviter toutes nuisances.

Les articles 1 et 2 permettent de mettre en œuvre la diversité des fonctions actives et résidentielles des zones. Ils traduisent les objectifs du PADD, en autorisant ou non l'activité économique/le logement, permettant de créer des zones mixtes, de préserver la dominante résidentielle pavillonnaire ou de conforter les secteurs économiques. Cela passe par l'autorisation de divers types d'occupations et d'utilisations du sol, tout en ayant des restrictions qui conduisent à interdire ou à soumettre à des « conditions particulières ».

Ainsi l'article 2 permet d'assurer une mixité fonctionnelle sur l'ensemble des zones U du territoire, avec une autorisation encadrée d'implantation de commerces, services et artisanat, dans les zones pour laquelle l'habitat est autorisé. Une mixité sociale est mise en place dans les zones où l'habitat est autorisé, avec une proportion de logements aidés demandée pour les opérations à partir de 10 logements.

A contrario, la rédaction des articles 1 et 2 de la zone UX permet de conforter le caractère d'activité sur les terrains autour de la RD604 et de la voie ferrée et sur la zone de Pontillault. Sur cette zone, l'habitat est autorisé sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction. Outre le maintien de pôle d'activité sur des secteurs localisés permettant le confortement de l'emploi, ces règles visent à limiter l'impact sur les riverains de nuisances liées à l'activité.

De même, les constructions en zones UN, N et A sont fortement limitées afin de préserver le caractère naturel ou paysager existant, ou la vocation de l'activité agricole en présence.

#### 4.2. Les règles relatives à la voirie et aux accès des unités foncières (article 3)

Plusieurs règles ont été définies pour permettre une intégration qualitative, sécuritaire et confortable des voiries et des accès aux parcelles. Elles doivent se concilier avec le stationnement dans l'espace public et les conditions d'accessibilité des services de secours et des services de propreté urbaine.

La taille des accès a été étudiée pour permettre le ramassage des déchets et le passage de véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

### **4.3. Les règles relatives à la desserte par les réseaux (article 4)**

La rédaction de cet article a été travaillée pour répondre aux enjeux environnementaux du territoire.

#### **4.3.1. Réseaux**

Les dispositions intègrent une obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'électricité et de télécommunication pour assurer des conditions de confort sanitaire minimum. Dans un souci de valorisation du paysage urbain, il est mentionné que les branchements aux réseaux doivent être enfouis.

#### **4.3.2. Les eaux usées**

L'évacuation des eaux domestiques et des effluents non traités doivent être réalisée dans un réseau d'assainissement garantissant ainsi une salubrité optimum. Afin de ne pas saturer les réseaux, eaux pluviales et eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux pluviales afin d'éviter le rejet de produits polluants dans la nature, et avec un débit maximum concernant leur vidange pour ne pas saturer le réseau. Les eaux de nettoyage sont rejetées au réseau d'eaux usées.

#### **4.3.3. Eaux pluviales**

Pour une bonne gestion paysagère des eaux pluviales, des aménagements spécifiques à ciel ouvert sont proposés.

Un débit de fuite est fixé selon la surface du terrain (inférieur ou supérieur à 3 hectares), calculé pour permettre son évacuation.

Afin de limiter le déversement de polluants par ruissellement des eaux pluviales sur les surfaces urbaines, les eaux issues de parkings de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement avant rejet au réseau d'eaux pluviales pour les parkings de surface, et avant rejet au réseau d'eaux usées pour les parkings souterrains ou couverts.

#### **4.3.4. Collecte des déchets ménagers**

Le règlement impose aux opérations de logements collectifs ou de surfaces commerciales, la mise en place de locaux spécifiques permettant le tri sélectif, ceci dans un objectif de gestion durable des déchets.

#### **4.3.5. Réseau d'énergie renouvelable**

De même, afin de limiter l'impact environnemental lié aux énergies, le règlement recommande l'usage des énergies renouvelables.

### **4.4. L'implantation des constructions (articles 6 à 8)**

L'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites parcellaires et aux espaces entre les constructions, a été définie en cohérence avec le bâti existant, la morphologie urbaine souhaitée et la préservation des cœurs d'îlots verts constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

#### **4.4.1. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**

Les règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie ont été fixées en cohérence avec la morphologie urbaine actuelle et dans l'optique d'une mutation de certains secteurs.



En zone UA les constructions doivent s'implanter à l'alignement afin de créer un front urbain permettant de renforcer l'esprit de centre ancien sur rue, avec l'ambition de redonner un caractère animé à la rue, à l'exception d'une partie limitée de la rue de la Libération en entrée de ville pour laquelle des possibilités de retraits et de pans coupés sont ménagés.

En zone UB, qui s'étend sur la polarité gare-mairie et sur l'avenue Charles Rouxel, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 1,50m, permettant la mise en place de balcon et la préservation d'une ouverture visuelle agréable depuis la rue. L'implantation des constructions dans une bande de 20m à compter de l'alignement permet, outre la constitution d'un front relativement sur rue, de conserver une distance vis-à-vis du tissu pavillonnaire de la zone UC limitrophe.

Afin d'établir également une mesure de transition entre les constructions collectives de la zone UB et les pavillons de la zone UC, le règlement prévoit une disposition spécifique d'implantation.

Les implantations des constructions sur la zone UC se feront en retrait de l'alignement des voies dans le respect de la morphologie urbaine actuelle et pour préserver l'aspect pavillonnaire de ces secteurs. L'implantation à l'alignement est toutefois possible en secteur UCb du fait de la petite taille des parcelles et de l'implantation à l'alignement de certaines d'entre elles.

Lorsqu'un retrait est possible ou imposé, celui-ci doit être d'au minimum 4 mètres. Il est fixé à 5m minimum devant les entrées de garage, espace nécessaire au stationnement d'une voiture hors garage. Un espace suffisamment important est alors créé entre la voie et le bâti. Cette disposition permet d'aboutir à un tissu urbain plus aéré. L'espace entre l'emprise publique et la construction constitue un véritable espace libre multi-usages.

L'implantation des constructions dans la bande de 25m permet de laisser libres les fonds de parcelles, favorisant la formation de cœurs d'îlots verts, aux fonctions écologiques.

En zone UD, sur le tissu issu de logement collectif, le règlement fixe un retrait à 4m minimum, pour favoriser une implantation homogène avec le tissu UC qui l'entoure. Le retrait est porté à 5m minimum sur la rue des Prés Saint-Martin pour permettre la structuration d'une rue entre 2 polarités, évoluant vers du petit collectif avec l'espace nécessaire sur l'avant de la parcelle pour le stationnement. Le secteur Uda fait l'objet d'une dispositions spécifique assujétissant la mise en œuvre de l'évolution de ce quartier à l'approbation d'un projet global d'aménagement en application de l'article L151-45.

Zone A et N : recul minimum pour répondre aux besoins des activités autorisées.

Zone UR : alignement ou retrait pour laisser toute liberté à l'Etat.

En zone UX un retrait de minimum 6m est imposé, en accord avec la destination d'activité du lieu. Il est demandé le même recul de 6m minimum sur la zone AU, vouée à évoluer sur le même modèle que la zone UX.

Le règlement permet dans certains cas de s'implanter différemment de la règle principale si celle-ci est motivée par une meilleure intégration architecturale ou paysagère vis-à-vis de l'existant.

Par ailleurs certains axes imposent un retrait important du fait des nuisances qu'ils entraînent (recul d'au moins 60 m en AUa et 20 m en AUb vis-à-vis de l'axe de la RN 104 (Francilienne) et recul de 12m par rapport à la RD21.

#### **4.4.2. L'implantation par rapport aux limites séparatives (article7)**

Sur les zones urbaines UA, UB et UC, les implantations par rapport aux limites séparatives sont définies par rapport à une bande à compter de l'alignement de la rue.

Ainsi, dans une bande de 10m depuis la rue, sur la zone UA où un front urbain est recherché, l'implantation doit se faire de limite séparative latérale à limite séparative latérale. En zone UB, autre secteur de centralité, afin de conserver une certaine densité du tissu urbain et prolonger la morphologie actuelle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative dans une bande de 20m depuis la rue. Au-delà des bandes définies depuis la rue, en zones UA et UB, l'implantation n'est possible qu'en retrait des limites séparatives, ceci pour favoriser la densification en front de parcelle sur les polarités.

Sur le tissu pavillonnaire (zone UC), en secteurs UCa et UCb le retrait par rapport aux limites séparatives n'est pas imposé pour ne pas contraindre trop fortement la constructibilité des parcelles étroites en lanières. Les constructions individuelles peuvent être mitoyennes. Seule la construction d'annexes est possible au-delà de la bande de 25m, afin de préserver les fonds de parcelles de l'imperméabilisation.

L'implantation est plus restrictive en secteur UCc, du fait de la petite taille des parcelles, avec une implantation imposée en retrait de 2m des limites séparatives sur toute la longueur de la parcelle.

Sur la zone UD, où la morphologie des parcelles est de type grands collectifs la préservation des espaces libres autour des constructions est recherchée. Ainsi, une implantation en retrait est imposée.

Sur les zones urbaines où le retrait est possible ou imposé, la distance déterminée est calculée en fonction de la hauteur de la façade et en tenant compte de la présence de baies, ceci afin de limiter les vues d'une parcelle à l'autre, de préserver l'ensoleillement des constructions. En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à 4m en zone UA, UB, UD, 3m en secteur UCa et 2,50m en UCb si la façade est aveugle
- à 8m si la façade comporte des baies en UA, UB, UCa, UD et 6m en UCb

En zones urbaines UA, UB, UC, UD, UV, les implantations sont également réglementées en fonction des limites séparatives de fond de parcelle. Afin de préserver les fonds de jardins, et les vues sur les cœurs d'îlots verts, les implantations sur les limites de fonds de parcelles ne sont autorisées que pour les constructions de moins de 3m de hauteur. En cas de retrait, celui-ci doit être égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m si la façade comporte des baies et 8m si la façade est aveugle. Cette disposition garantit un recul suffisant pour encourager la préservation des cœurs d'îlots.

Pour les secteurs d'activités économiques en zones UX et AU, les règles de retrait permettent une plus grande liberté d'implantation sur la parcelle pour s'adapter aux besoins variés des activités économiques. Ainsi, les retraits fixés par rapport aux limites et aux fonds de parcelles sont les mêmes.

Sur le secteur UXb, quartier plus récent, un retrait de 6m est imposé pour maintenir le caractère plus aéré de cette formation récente issu d'un aménagement d'ensemble.

La règle est la même sur le secteur AUa, prolongement de la zone d'activité de Pontillault pour assurer un ensemble homogène.

Sur le secteur d'activité économique UXa un retrait est imposé selon une distance calculée selon la hauteur de façade avec un minimum de 8m si la façade comporte des baies et de 4m si la façade est aveugle.

Enfin, en zone UR, dans le secteur URa qui autorise un projet spécifique, l'implantation est définie par le polygone dessiné au plan de zonage.

#### **4.4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8)**

Dans les zones urbaines une distance minimum a été fixée pour chaque zone s'agissant de l'implantation de deux bâtiments sur une même parcelle. Elle permet d'incorporer des espaces de respiration. La distance autorisée est fonction de la présence de baies afin de préserver les vis-à-vis entre les constructions.

#### **4.4.4. Les dispositions particulières pour les constructions existantes (articles 6, 7 et 8)**

Les modifications de constructions existantes peuvent, dans une certaine limite, déroger à ces règles d'implantation. Le règlement offre la possibilité d'effectuer l'agrandissement d'un bâti existant qui ne respecterait pas l'implantation autorisée permettant ainsi la réhabilitation des constructions et une adaptabilité à l'évolution de la taille des ménages. Dérogatoire, cette règle est encadrée, les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

#### **4.4.5. Les aménagements en faveur de l'isolation des bâtiments**

En accord avec le projet de ville et pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les règles d'implantation peuvent ne pas être respectées pour des aménagements en vue d'améliorer l'isolation d'un bâtiment. Cette dérogation favorise l'amélioration thermique des bâtiments. Ces règles dérogatoires sont limitées à un surplus de 30 centimètres, ce qui permet facilement l'isolation extérieure.

#### **4.5. L'emprise au sol des constructions (article 9)**

L'emprise au sol est fixée suivant un équilibre entre l'intensité urbaine souhaitée pour la zone et la nécessaire prise en compte du maintien des espaces verts pour améliorer la biodiversité, la qualité de l'air et une perméabilité des sols.

Afin de favoriser la densité sur certains secteurs de la Ville, l'emprise au sol a été augmentée (zones UA et UB). Sur la zone UA la densité est d'autant renforcée qu'elle n'est pas limitée dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement depuis la rue.

Sur la zone pavillonnaire (UC) et celui de la nouvelle polarité (UD), l'emprise au sol répond à un équilibre entre constructibilité suffisante en fonction de la taille de parcelle et préservation d'espaces verts.

Les règles encadrant la morphologie urbaine et le paysage permettent d'établir un équilibre entre secteurs dynamiques de la ville et espaces ouverts. Ainsi, la constructibilité n'a pas été augmentée dans les secteurs pavillonnaires et de collectifs pour préserver des espaces de respiration dans la ville.

Sur les zones d'activités économiques, une forte emprise au sol est autorisée afin de maximiser l'occupation de ces zones et renforcer l'activité sur la commune, en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels.

#### 4.6. La hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été travaillées en fonction du bâti existant et des mutations à venir. Les hauteurs sont importantes sur les secteurs de polarités accueillants des projets, notamment aux abords de la gare sur le secteur UBa où un gabarit de R+3+combles (12,50m en façade et 15m au faîtage) est autorisé pour faciliter la densification. Les hauteurs sont même supérieures dans le secteur de l'OAP définit sur le quartier gare, maximisant le potentiel de logements directement desservi par la gare de RER, et permettant une structuration urbaine de cette entrée de ville.

En zone UA, le règlement différencie le village et la rue de la Libération pour permettre une évolution de la polarité du Vieux Pontault distincte de l'entrée de ville.

Sur le secteur UBb, les hauteurs sont définies selon un gabarit de R+2+combles (9,50m en façade et 12m au faîtage) également, permettant une transition entre le secteur gare (UBa) et les quartiers pavillonnaires (UC) dont la hauteur est fixée à 6m en façade et 9m au faîtage (R+1+combles) pour conserver le caractère pavillonnaire.

En zones UB et UC les hauteurs sont définies par rapport à une bande d'une largeur fixée depuis l'alignement sur rue (20m en UB et 25m en UC). Au-delà de la bande la hauteur possible est limitée à 3m hors tout en UB, UCa et UCb, et 2m en UCc.

Afin d'établir également une mesure de transition entre les constructions collectives de la zone UB et les pavillons de la zone UC, le règlement prévoit une disposition spécifique d'implantation.

Ces dispositions permettent de garantir un épannelage doux entre les morphologies des gabarits collectifs et les zones pavillonnaires.

Sur la zone UD, les hauteurs sont plus minimales que l'existant pour encourager la réhabilitation des quartiers de grands ensembles avec des constructions à une échelle plus petite. Pour ce faire, elles sont identiques à celle du secteur UBb.

Les hauteurs sont définies comme hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres zones, la hauteur est fixée de façon à répondre à l'occupation possible dans la zone.

Sur la zone UX, la hauteur est définie à 15m, de façon à être suffisante pour des projets de bâtiments d'activités. En zone AU, du fait des vues depuis la RN 4 et la RD 604, les hauteurs sont plus basses (12m) et 9m le long du chemin des vieilles vignes, qui bordent les terres agricoles et se trouve dans la perspective du secteur de l'étang du coq.

En secteur A elle est fixée à 12m pour l'implantation de structures nécessaires à l'exploitation agricole, et 3m en zone N, suffisant pour l'installation de structures liées aux jardins familiaux.

##### 4.6.1. Dispositions spécifiques

En zone UA, sur la rue de la Libération dont l'évolution doit traduire le caractère d'axe principale de cette zone, il est possible dans un souci d'esthétique de déroger à la règle pour obtenir le meilleur raccordement avec les constructions voisines, dans la limite de 1 niveau.



En zone UB, principalement localisé autour de voiries principales, la hauteur de façade peut être majorée de 50 centimètres pour les constructions disposant de commerces sur rue sur plus de 75% du linéaire, permettant une flexibilité pour dégager les volumes nécessaires à l'activité.

En zone UX, le long de la RD 604, la hauteur est limitée à 10m (contre 15m sur le reste de la zone) pour limiter l'impact visuel depuis la voie sur cet axe qui traverse la commune.

#### 4.7. Le traitement architectural (article 11)

Un corpus réglementaire a été défini pour encadrer l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Concernant l'aspect extérieur, un ensemble de prescriptions a été défini pour les zones urbaines, visant à assurer une correcte intégration des nouvelles constructions à leur environnement. Le règlement insiste sur la bonne intégration des constructions à leur environnement, notamment grâce :

- Au choix des matériaux ;
- A la dimension et à la composition des volumes ;
- A l'aspect et à la mise en œuvre des matériaux ;
- Au rythme et à la proportion des ouvertures ;
- A l'harmonie des couleurs
- A la distinction logements/commerces

Ainsi, les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Un travail sur les toitures est réalisé avec l'autorisation de trois matériaux (tuiles, ardoise, zinc) et les supports de végétalisation. La pente des toitures, s'il n'est pas prévu de toiture terrasse, doit être comprise entre 35° et 45°, ce qui correspond aux pentes majoritairement présentes sur les constructions existantes.

L'intégration de panneaux solaires en toiture est encadrée pour permettre un impact visuel le plus faible possible.

Des règles précises encadrent les clôtures, distinguées selon qu'il s'agit d'une clôture sur rue ou en limite séparative (hauteur, traitement différencié) afin d'être adaptées au mieux au paysage urbain souhaité dans la zone considérée.

Enfin, l'article 11 précise le cadre des interventions possibles sur les bâtis repérés au document graphique pour leur qualité patrimoniale pour leur assurer un caractère pérenne.

#### 4.8. La gestion du stationnement (article 12)

Le règlement définit des règles organisant le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues non motorisées. Les normes de stationnement ont été définies de manière à favoriser l'utilisation de modes alternatifs et en tenant compte des dispositifs édictés par le PDUIF. En ce sens, les normes de stationnement ne doivent pas aboutir, du fait d'une trop grande sévérité, à un stationnement sauvage sur l'emprise publique.

Pour toute construction à usage d'habitation situées dans un rayon de 500m de la gare, correspondant aux zones ayant vocation à se densifier, il doit être réalisé 1 place par logement et 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements

d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires.

Pour les autres constructions hors périmètres de 500m, l'obligation de stationnement est portée à 2 places par logements pour éviter le stationnement sauvage sur voie qui nuit à un usage pacifié de l'espace public. Le ratio de 2 places par logement correspond au taux de motorisation de la commune qui s'élève à 1,33 voitures par ménage multiplié par 1,5. Ce ratio correspond aux recommandations du PDUIF. Il est fixé à 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires.

Des normes plafond pour les constructions à destination de bureaux sont fixées par le PDUIF et varient à l'intérieur ou au-delà des rayons de 500 mètres autour des pôles de transport. Ainsi, il ne peut être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un pôle de transport et il ne peut être construit plus d'une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un pôle de transport.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie, les règles sont fonction de la surface des locaux pour anticiper les besoins de stationnement induits par l'activité et éviter tout encombrement de l'espace public.

Par ailleurs, afin de favoriser l'utilisation de véhicules moins polluants, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est imposée pour les constructions à destination de bureaux. De même un stationnement sécurisé pour les vélos doit être mis en place.

Des règles spécifiques pour le stationnement deux roues non motorisés sont fixées dans chaque zone. Elles correspondent aux préconisations du PDUIF. Cette disposition s'apprécie également au vu de la volonté d'encourager le report modal. Ainsi il est fixé :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- 1 place sur 50 pour les vélos dans le secteur de gare de Emerainville/Pontault-Combault
- 0,75 m<sup>2</sup> dédié au stationnement vélo pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'opération

Pour les constructions destinées aux bureaux :

- 1,5 m<sup>2</sup> dédiés au stationnement pour les vélos pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux

Pour les constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industrie et équipements publics :

- 1 place pour 10 employés minimum + stationnements visiteurs

Pour les établissements scolaires :

- 1 place minimum pour 5 élèves

#### 4.9. Les espaces libres et plantations (article 13)

Les règles de l'article 13 sont différenciées en fonction des zones pour s'adapter aux règles d'emprise au sol.

Toutes les zones du PLU ont une obligation de traitement végétal, différenciée en fonction de la taille des unités foncières, de

l'imperméabilisation des sols et de la destination de la zone. En fonction du statut urbain de la zone (centralités, espaces d'activités, zone résidentielle), la proportion obligatoire d'espaces verts varie afin d'inciter leur maintien en pleine terre et de tenir compte des exigences de densités.

Dans les zones imperméabilisées, soit les zones où le sol existant ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, le calcul de la proportion d'espaces verts est modulé en fonction de sa nature grâce à une « surface plantée ».

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée (espace d'une épaisseur de terre de 40cm au moins et d'une largeur de 50 cm au moins), y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 20cm de terre (Ssv1) : coefficient 0,5

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv1} \times 0,5)$$

Cette disposition permet de conserver un pourcentage d'espaces verts dans des espaces imperméables tout en privilégiant des dispositifs alternatifs tels que les toitures végétalisées.

Dans le tissu pavillonnaire en zone UC, une surface de pleine terre est imposée, elle permet la préservation de la nature des sols et des espaces naturels.

Des dispositions selon les zones viennent renforcer le caractère paysager et la préservation des fonctions environnementales, par l'incitation à utiliser des matériaux poreux favorisant l'infiltration en encore avec

l'obligation de planter un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre en zone UA, UN, AU et par tranche de 150m<sup>2</sup> en UX.

Par ailleurs l'article définit le cadre des interventions possibles sur les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage dans un but de préservation de la nature en milieu urbain.

#### **4.10. Les dérogations relatives aux CINASPIC (Constructions et installations nécessaires au service public)**

Le règlement permet aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), de déroger à certaines des règles qui y sont posées afin de faciliter leur implantation : règles d'implantations (articles 6, 7 et 8), règles d'emprise au sol (article 9), règles de hauteur (article 10), de hauteur de clôture (article 11), part de surface de terrain à traiter en espace vert (article 13).

#### 4.11. Le périmètre d'attente en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

Localisé de part et d'autre de la RD 604, sur un tissu aujourd'hui majoritairement occupé par de l'activité économique, le plan de zonage identifie des secteurs pris en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Ces périmètres réservent la possibilité pour la commune d'anticiper une évolution du tissu urbain.

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 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 la réfection ou l'extension limitée des constructions existante sont toutefois autorisées ».

Ces périmètres ont été définis dans l'objectif de permettre à la Ville de définir un projet d'aménagement et de renouvellement urbain par la création de quartiers durables, répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques de cette partie du territoire.

Les deux sites sont caractérisés par des occupations de type entreposage, casses automobiles, commerces qui se sont implantées le long de l'axe routier de la RD 604 avec des entrées et sorties directement dépendantes de celle-ci.

L'absence de cohérence d'ensemble a conduit à une situation de conflit d'usage entre la prédominance routière actuelle et les objectifs de requalification de cet axe réaffirmé dans la révision générale, tout en

maintenant bien le passage des engins agricoles comme demandé par la CDPENAF.

Une première étape de réaménagement de la RD 604 a été engagée avec la réalisation récemment d'un rond-point intermédiaire desservant une nouvelle voie de contournement réalisée entre les rond-point de carrefour et le rond-point d'entrée de ville avec La-Queue-en-Brie qui a permis la restructuration d'une partie des secteurs sud avec la réalisation du centre Leclerc.

Cette restructuration doit être poursuivie sur les terrains attenants. Le conseil Départemental qui accompagne les évolutions de l'axe RD 604 souhaitées par la ville a confirmé l'intérêt de prolonger la branche en attente nord du nouveau rond-point vers une desserte permettant de désenclaver désormais la partie nord du site et limiter les accès directs à celle-ci qui peuvent être accidentogènes.

La restructuration de ces quartiers au travers d'une réflexion et d'un projet d'ensemble permettra :

- de requalifier l'entrée de ville Sud de Pontault-Combault qui correspond aux deux portes d'entrées du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne en remplacement d'activités insuffisamment valorisantes
- de rechercher une plus grande mixité fonctionnelle avec de l'habitat et une restructuration des commerces et des activités.
- de repenser le développement des transports collectifs et le fonctionnement routier sur cette partie de la commune qui contribuera à lutter contre le réchauffement climatique, économiser les ressources et limiter la production des gaz à effet de serre.



- Le projet sera l'occasion de favoriser les déplacements en transports collectifs et les modes doux, de limiter la consommation énergétique des bâtiments futurs en renforçant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale de ces quartiers.

C'est donc pour répondre à ces objectifs que la ville utilise cette disposition prévue par le code de l'urbanisme au sein de ces deux périmètres, pour réaliser les études nécessaires au regard des enjeux exceptionnels qui caractérise ces deux secteurs de la commune.

Durant la période des 5 ans prévu, les occupations existantes peuvent continuer d'évoluer se transformer mais de façon limitée par le règlement de la zone UDa.

## 5 - LES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES DECOULANT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

### 5.1. Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont définis sur le territoire communal. La majorité concerne des aménagements liés à la mobilité : création d'un parking, redéfinition des gabarits des voies pour améliorer les connexions et les déplacements entre les quartiers et faciliter la mise en œuvre des principes de mobilités douces.

D'autres concernent les aménagements des rives du Morbras, en vue de l'amélioration du cadre de vie.

### 5.2. Les STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité)

Deux STECAL sont identifiés. Ils permettent une évolution possible mais encadrée, de deux bâtis implantés en zone N :

- Une activité économique au 1 chemin de la tête de Buis, permettant de la maintenir et d'envisager une extension du logement
- Le château du Bois Lacroix au 10 rue Gerard de Nerval, permettant une marge d'évolution pour ce site qui accueille des activités (location pour réception, activités associatives,...)

Les STECAL sont identifiés avec un secteur Ns au plan de zonage.

### 5.3. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

La révision générale du PLU conforte comme espaces boisés classés les grandes masses boisées du territoire, correspondant à cette disposition : les forêts Notre-Dame et de Célie et le Bois la Croix (bois privé), identifiés notamment comme réservoirs de biodiversité ; le bois des Berchères et le Pré Saint-Martin qui jouxte l'étang du coq, parcourus par des corridors alluviaux, arborés et herbacés.

### 5.4. Les éléments de paysage, sites et secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

La révision générale dote le nouveau PLU d'une palette plus large d'outils de protection des espaces naturels, permettant de s'adapter aux sites existants.

Ainsi, sont repérés et protégés pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23, les espaces paysagers qui constituent des corridors de biodiversité identifiés par le diagnostic :

- Les berges du Morbras intra-urbaines
- des continuités arbustives dans les terrains agricoles

D'autres espaces paysagers compris dans la trame urbaine sont repérés, pour leur capacité à maintenir des îlots de fraîcheur dans la ville, et à participer à l'infiltration des eaux pluviales :

- des espaces verts à vocation récréative et de loisirs : le parc de la mairie, la coulée verte comprise entre le secteur mairie et l'avenue Georges Ohnet, des espaces verts situés aux abords

de logements collectifs, ou dans le tissu pavillonnaire rue du Bosquet, des fonds de parcelles espaces de respiration entre les bâtis

- des espaces verts aménagés qui forment des zones tampons avec la frange ouest de la Francilienne

Leur intégrité paysagère est protégée à travers la réglementation de l'article 13 qui conditionne toute intervention à une intervention légère qui *« ne diminue pas notablement la surface en pleine terre », « maintien ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées »*.

Cette protection permet de préserver le caractère naturel du site, tout en permettant à la population un accès aux espaces naturels (aménagement des berges du Morbras, des parcs, ...).

Le plan de zonage identifie les mares protégées par un symbole spécifique.

### 5.5. **Les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Des éléments bâtis de caractère, trace de l'histoire de la commune et présentant un caractère patrimonial, sont repérés sur le document graphique, identifié comme intéressant ou remarquable.

Le plan repère ainsi bâtis et murs à protéger, ainsi que des linéaires de façades constituant un ensemble qualitatif à préserver.

Des dispositions spécifiques leurs sont appliquées à travers l'article 11 du règlement. Une distinction quant à l'évolution possible du bâti repéré est établie selon l'importance patrimoniale qu'il représente.

### 5.6. **Le périmètre de 500 m en abord de la gare**

Le périmètre de 500m identifié sur le plan de zonage, délimite la zone dans laquelle le ratio de places de stationnement est établi conformément aux prescriptions du Schéma Directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF), privilégiant les déplacements en transports en commun du fait de la présence de la gare de RER E.

Ces dispositions sont établies dans les dispositions générales du règlement.

## **6 - L'ADEQUATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD**



## AXE 1 : COMPOSER AVEC LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE

### ORIENTATION 1.1 : CONFORTER LE PATRIMOINE VEGETAL ET LES MILIEUX HUMIDES

#### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Des enjeux faune flore localisés par poches sur différentes extrémités de commune*

*Des corridors de biodiversité existants entre les sites d'intérêts écologiques, à protéger*

*Une structuration du territoire morcelée en grandes entités, entres espaces naturels et urbains avec des limites franches*

*Un manque de liaisons entre les espaces naturels au sein des zones plus urbanisées*

#### DECLINAISONS PADD

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### OAP

#### Déclinaison 1 : Préserver et relier les grandes masses végétales et le réseau hydrographique, support de biodiversité

- Maintenir les réservoirs de biodiversité
- Renforcer les corridors de biodiversité
- Assurer la protection des lisières de la forêt Notre-Dame
- Préserver la qualité des cours d'eau et aménager des accès
- Favoriser le développement d'une diversification des activités agricoles sur les terrains de la commune

- Mise en œuvre d'un zonage N et d'une trame de protection en Espace boisé Classé (EBC) sur l'ensemble des massifs et boisements évoqués
- Maintenir en zone N l'étang du coq
- Mise en place d'un zonage UV sur certains terrains le long du Morbras
- Maintien d'un zonage A sur les terrains agricoles situés à l'est de la francilienne
- Mise en place du recul réglementaire du SDRIF des constructions vis-à-vis des massifs boisés
- Inscription au plan de zonage du recul de 50m des constructions

#### OAP Trame verte et bleue

- Préservation des réservoirs et des corridors de biodiversité
- Protection des cours d'eau, des mares et des milieux humides

#### OAP zone d'activités de Pontillault

- Protection de la mare
- Aménagement tenant compte de la présence de la falcaire vulgaire (espèce protégée)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | par rapport aux lisières de la forêt Notre-Dame                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Déclinaison 2 : Développer une trame végétale urbaine support de loisirs et de détente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développer une trame végétale urbaine écologique et récréative</li> <li>■ Conserver et développer la trame verte écologique et paysagère des espaces privés</li> <li>■ Maintenir et développer les parcs publics et promenades, îlots de calme et de fraîcheur dans la ville</li> <li>■ Développer les mobilités douces afin de promouvoir l'accès aux milieux naturels</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection d'espaces verts urbains au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, par repérage au plan de zonage et prescriptions réglementaires à l'article 13</li> <li>- Protection au sein de la zone U des jardins privatifs les règles d'implantation (articles 6 à 8), d'emprise au sol (article 9) et les préconisations d'espaces verts ou de pleine terre obligatoire pour les terrains de secteurs pavillonnaires</li> <li>- Mise en place d'emplacements réservés pour la création d'aménagements cyclables (n°2,9,10)</li> <li>- Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement des rives du Morbras (n°5)</li> </ul> | <p><u>OAP Trame verte et bleue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confortement des espaces verts urbains</li> <li>- Aménagement de continuités pour les coulées vertes et mobilités douces</li> </ul> <p><u>OAP Secteur gare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'un espace public végétalisé</li> </ul> |

## ORIENTATION 1.2 : CONSTRUIRE L'IDENTITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR UNE TRAME PAYSAGERE STRUCTURANTE

### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Un territoire impacté seulement à l'extrême sud-ouest par la présence d'un périmètre de 500m de monument historique lié au château des Marmouset (Monument inscrit)*

*Un petit patrimoine religieux ou architectural présent sur la commune, à préserver et valoriser*

*Peu d'ouvertures visuelles depuis et sur Pontault sur les limites Nord et est, mais quelques perspectives sur la vallée du Morbras côté ouest*

*Un manque de repères qualitatifs pour caractériser la ville depuis l'extérieur*

### DECLINAISONS PADD

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### OAP

#### Déclinaison 1 : Ouvrir le regard sur la ville

- Améliorer la qualité des entrées de ville
- Prendre en compte les ruptures de coteaux dans le tissu urbain pour ouvrir des perspectives

- Prévoir des dispositions spécifiques au niveau des règlements des zones concernées
- Périmètre d'attente autour de la RD 604 pour une évolution du secteur
- Hauteur dégressives (article 10) de UX à AU pour limiter l'impact visuel depuis les voies de circulation

#### OAP secteur gare

- Dynamisation de l'entrée de ville nord via le réaménagement des espaces publics autour de la gare et des nouveaux immeubles et via l'implantation de commerces

#### OAP Place du 18 juin

- Requalification de l'entrée de ville par la mutation d'un site d'activités pour laisser place à du logement et la possibilité d'un équipement

|                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Déclinaison 2 : Prendre en compte le patrimoine urbain et végétal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Préserver les perspectives sur le patrimoine bâti</li> <li>■ Préserver la qualité des paysages des espaces agricoles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscription au plan de zonage de bâtis et de murs de qualité patrimoniale, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, avec prescriptions réglementaires à l'article 11</li> <li>- Limitation du périmètre d'implantation des constructions au sein des espaces agricoles</li> <li>- Préservation de la haie chemin de la Garenne, située en zone A, par un Espace Paysager Protégé repéré au plan de zonage</li> </ul> | <p><u>OAP zone d'activités de Pontillault :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du chemin des vieilles Vignes en partie en limite de terrains agricoles, et mise en place d'un espace paysager végétalisé de 5m de large minimum le long du chemin</li> </ul> <p><u>OAP Trame verte et bleue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien et développement de l'activité agricole, confortement des jardins familiaux</li> <li>- Indentification des vues sur le paysage à valoriser</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



| ORIENTATION 1.3 : TIRER PARTI DES RESSOURCES DU TERRITOIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPPEL CONSTAT/ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Un territoire qui dispose d'atouts mais également de nombreuses contraintes dont le PLU doit tenir compte</i><br><i>Un PLU qui doit prendre en compte les servitudes du porté à connaissance</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DECLINAISONS PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OAP                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Déclinaison 1 : Puiser dans les forces du territoire pour un aménagement durable de la commune</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Exploiter les possibilités de Réseau de chaleur (Géothermie)</li> <li>■ Améliorer la gestion des eaux pluviales et le traitement de l'eau</li> <li>■ Prendre en compte une Intégration paysagère des futures constructions</li> <li>■ Travailler à une gestion différenciée des espaces verts</li> <li>■ S'assurer du maintien de la ressource en eau et de sa distribution</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales à l'article 4 et à l'article 11 pour la gestion des eaux pluviales liées aux toitures</li> <li>- Dispositions réglementaires liées à l'insertion des constructions nouvelles dans l'existant et aux choix des matériaux au sein de l'article 11</li> <li>- Dispositions réglementaires liées à la qualité paysagère au sein de l'article 13</li> <li>- Annexes techniques</li> </ul> | <u>OAP zone d'activités de Pontillault</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion alternative des eaux pluviales par la création en abords de voiries de noues engazonnées, et végétalisées par des plantes phyto-épuratrices</li> </ul> |
| <b>Déclinaison 2 : Prendre en compte les risques et nuisances</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tenir compte dans les aménagements des nuisances sonores</li> <li>■ Prévenir les risques d'inondation liés au Morbras</li> <li>■ Informer et prévenir sur les risques de retrait-gonflement des argiles</li> <li>■ En prenant en compte l'ensemble des servitudes qui affectent le territoire</li> </ul>                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compatibilité des constructions avec les contraintes via l'article 2 du règlement</li> <li>- Inscription au plan de zonage de la zone de protection acoustique relative au classement acoustique de la Francilienne et de la RD 604</li> <li>- Zonage et dispositions réglementaires adaptées sur les</li> </ul>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>terrains le long du Morbras<br/>(marge de recul pour<br/>l'implantation des<br/>constructions)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prise en compte des retraits-<br/>gonflements d'argile par<br/>réglementation de l'infiltration<br/>des eaux pluviales et gestion des<br/>débits de fuite (article 4)</li><li>- Intégration des servitudes dans<br/>les annexes du PLU</li></ul> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## AXE 2 : DEVELOPPER LES POTENTIALITES D'UNE VILLE POLYCENTRIQUE

### ORIENTATION 2.1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE URBAINE DU TERRITOIRE

#### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Un développement urbain qui se structure autour de plusieurs localités de la commune*

*Une orientation de la municipalité sur un projet dont les axes de développement vont s'appuyer sur les spécificités d'une ville désormais reconnue comme « multipolaire » ou « polycentrique »*

*Au deux pôles de développement historique est venu se greffer désormais le troisième pôle urbain du quartier des Prés-Saint-Martin dont il convient de renforcer l'attractivité*

#### DECLINAISONS PADD

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### OAP

#### Déclinaison 1 : Intensifier les deux polarités à l'origine du développement urbain : le secteur gare-Hôtel de ville, le Vieux Pontault

- Accompagner la mutation et l'attractivité du pôle Gare-Mairie et de ses abords
- Conforter le pôle Vieux Pontault

- Augmentation des possibilités de densification en secteurs d'intensification urbaine au niveau des emprises et des hauteurs de constructions (zones UA et UB)
- Renforcement des possibilités de mixité fonctionnelle au travers des articles 1 et 2 du règlement
- Règles favorisant l'intensification urbaine dans un périmètre de 500 m de la gare (limitation du stationnement voiture au profit des modes actifs)
- Emplacement réservé pour élargissement de la rue de la

#### OAP secteur Gare

- Intensification du secteur gare par la création de logements et commerces et requalification des espaces publics

#### OAP secteur Mairie

- Implantation d'opérations de logements dans une composition architecturale et paysagère intégrée à la perspective de la mairie et de sa cour

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Libération (n°8) dans la polarité du Vieux Pontault                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Déclinaison 2 : Conforter l’affirmation du quartier des Prés-Saint-Martin comme troisième pôle urbain de Pontault-Combault</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Affirmer le développement du pôle des Prés Saint-Martin comme nouveau pôle de vie structurant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de règles sur la zone UD permettant une évolution vers un modèle plus urbain</li> <li>- Définition d’un zonage et d’une réglementation adaptée en fonctions des secteurs d’intensification urbaine au niveau des emprises et des hauteurs de constructions</li> <li>- Renforcement des possibilités de mixité fonctionnelle au travers des articles 1 et 2 du règlement</li> </ul> |  |



## ORIENTATION 2.2 : HARMONISER LE DEVELOPPEMENT ENTRE POLARITES ET QUARTIERS PAVILLONNAIRES

### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Une partie urbaine de Pontault-Combault composée principalement de tissus pavillonnaires traditionnels qui font la spécificité du cadre de vie de certains quartiers.*

*Les habitants étant très attachés à ce cadre de vie il convient sur les secteurs qui ne sont pas affectés à une intensification urbaine de protéger ces morphologies et les jardins particuliers*

*Les trois polarités sont reliées par des axes déjà urbains dont il s'agit de préciser le niveau d'intensification urbaine qu'il est possible de mettre en œuvre en conciliant cadre vie, mixité fonctionnelle et commerciale et support des déplacements*

### DECLINAISONS PADD

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### OAP

#### Déclinaison 1 : Protéger le cadre de vie des quartiers pavillonnaires dans le respect de leur identité

- Affirmer les identités et les caractéristiques des différents quartiers
- Définir des transitions harmonieuses entre les pôles d'intensification et les quartiers à dominante pavillonnaire

- Trois secteurs établis en zone UC afin de mettre en place des règles de gabarits et d'implantations respectant l'existant
- Mixité fonctionnelle restreinte au travers des articles 1 et 2 du règlement en lien avec la fonction résidentielle souhaitée
- Gestion des transitions avec la mise en place d'une bande de constructivité à partir de l'alignement pour privilégier l'implantation des zones denses en avant de parcelle et assurer un espace de respiration suffisant entre leurs fonds de parcelles et la zone pavillonnaire UC

OAP secteur gare, OAP secteur Mairie, OAP secteur nord place du 18 juin 1944 :

- Implantation des bâtis les plus hauts sur les zones les plus dégagées des parcelles puis hauteurs dégressives vers les zones pavillonnaires

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Déclinaison 2 : Renforcer le caractère urbain des axes qui relient les polarités</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Permettre une intensification intermédiaire au niveau des morphologies du bâti de pôles à pôles.</li><li>■ Tisser des liens entre les polarités, vecteurs d'intensité urbaine et de repères dans la ville</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Le secteur UBb et la zone UD assure une transition entre UBa et UC avec des règles intermédiaires</li><li>- Leur localisation concernant notamment des parcelles le long des voiries principales qui assurent les liens entre polarités</li></ul> | <p><u>OAP Trame verte et bleue</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Identification de voies de mobilités douces à conforter ou à créer</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ORIENTATION 2.3 : AMELIORER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE

#### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Une partie urbaine de Pontault-Combault fortement congestionnée par les problèmes de circulation automobile liés aux migrations pendulaires des actifs*

*S'appuyer sur le renforcement des transports en communs et des liaisons douces pour permettre de diminuer l'importance de l'utilisation des véhicules particuliers et envisager également de nouveaux développements urbains*

*Il s'agit de rendre plus mixte l'ensemble des quartiers qui composent Pontault-Combault afin que les quartiers à dominante pavillonnaire qui sont très vastes soient en capacité d'accueillir également un niveau de services et de commerces adaptés pour limiter les déplacements et générer une certaine mixité urbaine au niveau des lotissements*

#### DECLINAISONS PADD

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### OAP

#### Déclinaison 1 : Faciliter l'accès aux pôles de vie

- Anticiper le prolongement de la ligne E du RER vers la Défense qui va conforter l'attractivité du pôle gare de Pontault-Combault
- Renforcer l'efficacité de la desserte en transports en commun
- Améliorer la circulation dans la ville et la connexion aux principaux points d'intérêt (équipements, commerces, services,...) :

- Règles permettant une forte densification sur le secteur gare
- Mise en place d'emplacements réservés pour élargissement de voiries (n° 2,3,7,8,9) et élargissement de trottoirs (n°11 et 12)
- Mise en place d'emplacements réservés pour création de parkings (n°4,12)

#### OAP secteur Gare

- Programmation fixant la création de 245 logements minimum et de 900m<sup>2</sup> de surface commerciale minimum

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Déclinaison 2 : Mieux répartir la mixité fonctionnelle au niveau des quartiers résidentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Tisser des liens entre les polarités, vecteurs d'intensité urbaine et de repères dans la ville au sein des secteurs résidentiels</li><li>■ Permettre l'implantation des services et des commerces de proximité</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Facilitation des circulations (élargissement de voirie, de trottoirs, création de pistes cyclables : ER cités précédemment)</li><li>- Mixité fonctionnelle définie aux articles 1 et 2</li></ul> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### AXE 3 : RENFORCER LE CARACTERE SOLIDAIRE DU TERRITOIRE

#### ORIENTATION 3.1 : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'APPAREIL ECONOMIQUE POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

##### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Nécessité de tendre vers un meilleur rééquilibrage du niveau de l'emploi avec la croissance de l'habitat pour conforter d'une part le dynamisme économique et d'autre part de diminuer les phénomènes de migrations pendulaires des actifs*

*Le schéma Directeur de l'île de France permet des possibilités d'extensions de la zone urbaine sur des terrains agricoles situés à l'est de la Francilienne*

*Il s'agit de saisir cette opportunité pour développer l'activité économique dans le prolongement sud de la ZAE de Pontillault*

*Le schéma directeur prévoit également des possibilités de régularisation du secteur Cocteau*

##### DECLINAISONS PADD

##### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

##### OAP

##### Déclinaison 1 : Conforter l'appareil économique, accompagner sa mutation

- Consolider l'appareil économique et commercial existant
- Proposer une offre commerciale plus diversifiée
- Accompagner le développement de l'emploi et la formation professionnelle

- Adaptation des règles d'emprises au sol et de hauteurs qui sont déterminantes pour l'activité économique pour favoriser les possibilités de mutabilité ou d'extensions
- Modification des règles des terrains économiques enclavés dans le tissu résidentiel (rue des Berchères, pré fusé..) afin de favoriser leur mutabilité : ouverture à l'habitat dans les articles 1 et 2



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Déclinaison 2 : Prévoir les possibilités d'extensions nouvelles prévues au sein des secteurs d'urbanisation préférentiels prévus par le Schéma Directeur de l'île de France</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Permettre le développement de la partie sud du parc d'activités de Pontillault</li> <li>■ Permettre une requalification et un développement économique futurs des terrains « Jean Cocteau »</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un secteur AUa en prolongement de la zone d'activité de Pontillault, sur l'emprise des terrains dont l'ouverture à l'urbanisation est autorisée par le Schéma Directeur de l'île de France</li> <li>- Création d'une zone AUb sur le secteur Cocteau pour améliorer la qualité actuelle du secteur et renforcer son développement économique</li> </ul> | <p><u>OAP zone d'activités de Pontillault</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la zone d'activités existante au sud pour accueil d'activités mixtes artisanales et industrielles (88 900m<sup>2</sup> de surface de plancher prévisionnelle)</li> </ul> <p><u>OAP zone d'activités jean Cocteau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification de la zone d'activités existante et extension au nord pour l'accueil d'activités et équipements (57 970m<sup>2</sup> de surface de plancher prévisionnelle en site de restructuration et 58 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher en extension)</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ORIENTATION 3.2 : ENGAGER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EQUILIBREE

#### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*Maintenir la dynamique démographique en agissant sur le solde migratoire : maintenir une offre de logements suffisante*

*Satisfaire les exigences définies par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma Directeur de l'île de France (SDRIF) est un des objectifs de la révision générale du PLU. Cet objectif doit se traduire par des intensifications urbaines des pôles définis dans le projet de ville polycentrique*

*Déterminer le juste niveau des possibilités d'évolutions des quartiers pavillonnaires qui permettent de répondre aux besoins et aspirations nouvelles des habitants sans remettre en cause le cadre résidentiel affirmé des lotissements et la présence des jardins privatifs*

#### DECLINAISONS PADD

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### OAP

#### Déclinaison 1 : Répondre aux exigences réglementaires supra communales

- Satisfaire les possibilités de réalisation définie par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma Directeur de l'île de France (SDRIF).
- S'assurer de la mise en œuvre des obligations de mixité sociale dans la production de logements répondant aux plans triennaux du Plan Local de l'Habitat PLH

- Le PLU prévoit sur les secteurs d'intensification urbaines une évolution réglementaire conduisant à des possibilités de renouvellement urbains favorisées par une augmentation des capacités constructibles au travers des règles d'emprise au sol et de hauteur.
- Le PLU met en œuvre une obligation de réalisation de logements sociaux au travers l'article 2 du règlement

OAP secteur Gare, OAP secteur Mairie, OAP secteur nord place du 18 juin 1944

- Répartition obligatoire de la programmation de logement de 50% de logements en accession et 50% de logements en locatif social

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Déclinaison 2 : Répondre aux besoins de production de logements dans le respect du cadre de vie des habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Favoriser les possibilités de renouvellement de l’habitat au sein des secteurs d’intensifications urbaines prévu dans le projet de ville durable multipolaire</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Affirmation de la ville multipolaire par le choix des secteurs d’intensifications urbaines (zones UA, UB, UD) avec la mise en place de règles qui permettent de conforter le développement dans ces pôles de vie urbains</li><li>- Le règlement prévoit la transformation des activités économiques enclavées ou peu valorisantes présentent à l’intérieur du tissu urbain (casses, dépôts..) en de nouveaux secteurs d’habitats</li></ul> | <p><u>OAP secteur Gare</u> et <u>OAP secteur mairie</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Densification autour de la gare et de la mairie avec la création respectivement de 245 logements et de 70 logements</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ORIENTATION 3.3 : AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENT ET SA REPARTITION

#### RAPPEL CONSTAT/ENJEUX

*La prise en compte des objectifs du SDRIF et du PLH va accroître le nombre de logements total sur la commune à environ 17 324 logements d'ici 2030 et va induire une de population prévisionnelle de 41 500 habitants à l'horizon 2030.*

*Il s'agit de prévoir le niveau des équipements et des services nécessaires à cette évolution*

#### DECLINAISONS PADD

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### OAP

#### Déclinaison 1 : Conforter l'offre en services existante

- Améliorer l'accès aux services et équipements
- Renforcer l'offre au sud de la commune
- Améliorer l'offre et la répartition des équipements de santé, en cours de préfiguration avec le projet de pôle santé au 16/22 avenue de la république et le nouvel équipement pour les seniors
- Compléter l'offre pour satisfaire les besoins pour les activités extrascolaires et sportives

- Mise en place de règles peu restrictives pour les CINASPIC
- Périmètre d'attente au sud en vue d'une évolution du secteur
- Zonage UDa sur le secteur concerné par un périmètre d'attente pour une évolution vers une occupation mixte dont de l'habitat

#### Déclinaison 2 : Prévoir les capacités induites par le projet de ville durable multipolaire

- Prendre en compte les capacités des équipements scolaires existants dans les développements envisagés pour l'habitat
- Anticiper la création de nouveaux équipements le cas échéant

OAP secteur nord place du 18 juin 1944

Espace défini pour l'implantation éventuelle d'un équipement

## **Auteurs de l'étude et analyse des méthodes utilisées**

### **Auteurs de l'étude**

- Frédéric CUNY : Directeur d'études
- Mélanie BRELAY : Chargée d'études
- Maëva BALAY : Ingénieur de Projet
- Pierre BOTZ : Chef de Projet
- Aïda ARVIEUX : Chef de Projet

### **Analyse des méthodes utilisées**

La présente étude résulte d'une démarche qui commence par une analyse de diagnostic de la zone d'étude. Cette étude du site a été caractérisée à partir des éléments suivants :

- Recueil de données bibliographiques,
- Consultation des administrations,
- Consultation des acteurs concernés,
- Visites et relevés de terrain.

### Sources bibliographiques

- Portée à connaissances des Services d'Etat
- SDRIF, PDUIF, SRCE, SRCAE,
- DRIEE Ile de France (base Carmen),
- Agence de l'Eau Seine-Normandie, SDAGE et SAGE,
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (Base Mérimée),
- Sites internet lié aux risques, aux sites et sols pollués (<http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/> ; <http://www.prim.net/>; <http://bdcavites.fr> ; <http://argiles.fr>, <http://basias.fr...>),

Une prospection de terrain a été effectuée en décembre 2015 par des écologues d'OGE afin de caractériser les terrains faisant l'objet d'une OAP.

L'évaluation environnementale du futur PLU a été réalisée en procédant par étape :

- Rappel des enjeux issus du diagnostic territorial et environnementale, ainsi que la caractérisation des parcelles faisant l'objet d'une OAP,
- Analyse des orientations du PADD,
- Analyse du plan de zonage,
- Analyse des orientations d'aménagement et de programmation,