

« Demande d'examen au cas par cas des PLU »



1. Intitulé du dossier	
Procédure concernée	Territoire concerné
Modification du PLU	Commune de Pontault-Combault (77)
2. Identification de la personne publique responsable	
Personne Publique responsable	M le Maire
Courriel	kdadouche@pontault-combault.fr
Personne à contacter + courriel	Mme Dadouche

3. Caractéristiques principales de la procédure	
3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Pontault-Combault
Nombre d'habitants concernés (<i>au dernier recensement général de la population</i>) et évolution démographique (tendance passée et future)	En 2017, la commune de Pontault-Combault comptait 37 747 habitants. 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).
Superficie du territoire	1360 hectares
3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?	
<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrit dans les orientations suivantes :</p> <p><u>Axe 1 Composer avec les spécificités environnementales et paysagères du territoire</u></p> <p>1.1 Conforter le patrimoine végétal et les milieux humides</p> <p>1.2 Construire l'identité du territoire en s'appuyant sur une trame paysagère structurante</p> <p>1.3 Tirer parti des ressources du territoire</p> <p><u>Axe 2 Développer les potentialités d'une ville polycentrique</u></p> <p>2.1 Renforcer l'attractivité urbaine du territoire</p> <p>2.2 Harmoniser le développement entre polarités et quartiers pavillonnaires</p> <p>2.3 Améliorer le maillage du territoire et lutter contre le réchauffement climatique</p> <p><u>Axe 3 Renforcer le caractère solidaire du territoire</u></p> <p>3.1 Développer et diversifier l'appareil économique pour répondre aux besoins des habitants</p> <p>3.2 Engager une production de logements équilibrée</p> <p>3.3 Améliorer l'offre en équipement et sa répartition</p>	

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

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%

3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

Il s'agit de la modification n°1 depuis l'approbation du PLU le 20.05.19.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure

Le projet ne sera pas soumis à un autre type de procédure et ne fera pas l'objet d'une enquête publique conjointe avec une autre procédure.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...	
- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? ce(s) document(s) a-t- il(ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2?»	Non
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	La commune de Pontault-Combault fait partie du périmètre du SAGE Marne-Confluence.
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non
3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?	
Le PLU approuvé le 20.05.19 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.	

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lesquel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation
Zone Natura 2000		X	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 ».
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		X	La commune n'est pas concernée par la présence d'une réserve naturelle ou d'un PNR.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		Le territoire de la commune recoupe 7 périmètres en ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II : <ul style="list-style-type: none"> • ZNIEFF de type 1 n°110020434 dite « La Batterie des grandes friches » • ZNIEFF de type 1 n°110020441 dite « La Mare aux fougères » • ZNIEFF de type 1 n°110020447 dite « Les mares de la garenne » • ZNIEFF de type 1 n°110020443 dite « La mare des sablières » • ZNIEFF de type 1 n°110020194 dite « Parc de la Malnoue et bois de Célie» • ZNIEFF de type 1 n°110020420 dite « Bois Saint-Martin »

			<ul style="list-style-type: none"> • ZNIEFF de type 1 n°110020456 dite « Boisements et friches du plessis-Saint-Antoine » • ZNIEFF de type 2 n°110001703 dite « Bois Notre-Dame, Grosbois <p>Aucun des objets de la modification du PLU n'est affecté et/ou n'affecte une des ZNIEFF identifiées sur le territoire communal.</p>
Arrêté préfectoral de protection de biotope		X	<p>La commune n'est pas concernée par la présence d'un Arrêté préfectoral de protection de biotope.</p> <p>Toutefois, deux sites sont situés à proximité de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Bois Saint-Martin » sur la commune de Noisy-le-Grand., en limite immédiate de la commune de Pontault-Combault. - « Étang De Beaubourg » sur la commune de Croissy-Beaubourg
Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	X		<p>Le SRCE identifie sur la commune de Pontault-Combault et ses environs immédiats différents corridors biologiques</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Aucun des objets de la modification du PLU n'affecte un des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal.</p>

<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>X</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU opposable (approuvé en mai 2019) présente, dans sa partie évaluation environnementale, un repérage écologique.</p> <p>La modification du PLU tient compte des éléments environnementaux du PLU de 2019.</p> <p>Par ailleurs, une étude écologique a été effectuée fin 2018 dans le secteur de l'OAP Louvetière. Quelques espèces protégées ont été identifiées à l'extrémité sud du secteur. Pour préserver la biodiversité, il est prévu dans l'OAP de maintenir et valoriser les principaux espaces naturels existants au cœur du futur projet (secteur au sud de la RD). A terme, il s'agit de constituer un véritable corridor écologique selon un axe nord-sud.</p>
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	<p>X</p>	<p>Enveloppes d'alertes potentiellement humides (DRIEE) : La commune 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.</p> <p>SAGE Marne Confluence / SAGE de l'Yerres : une délimitation des zones humides sur le territoire a été réalisée. Certaines zones humides ont été identifiées sur le territoire de la commune.</p> <p>Aucun des objets de la modification du PLU n'affecte une des zones humides identifiées sur le territoire communal.</p>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p>X</p>	<p>La forêt Notre-Dame fait partie du périmètre de forêt de protection de l'Arc Boisé du Val-de-Marne.</p> <p>Une majorité des sites identifiés en zone N sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC). 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.</p> <p>Aucun des objets de la modification du PLU n'affecte un Espace Naturel Sensible, une forêt ou un Espace Boisé Classé.</p>

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		X	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. Le territoire communal est cependant concerné par deux périmètres de monuments historiques qui se trouvent sur la commune de La-Queue-en-Brie, mais aucun n'est affecté par les objets de la modification du PLU.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	Aucun site classé n'est répertorié sur la commune.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	Aucun site inscrit n'est répertorié sur la commune.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	Aucune ZPPAUP n'est répertoriée sur la commune.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur ?		X	Aucun PSMV n'est répertoriée sur la commune.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	Aucune perspective paysagère n'est répertoriée comme étant à préserver sur la commune par le SDRIF.
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL)		X	La commune ne compte aucun site BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	X		77 sites BASIAS sont répertoriés sur la commune. Deux sites BASIAS concernent le secteur de la Louvetière, dans le cadre de la procédure de modification du PLU : <ul style="list-style-type: none"> • IDF7706343 - Groupement d'Intérêt Economique • IDF7700982 - Atelier de menuiserie - DOSSE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	Aucune carrière ou projet de carrière n'est connu sur la commune.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	Aucun projet d'établissement de traitement des déchets n'est prévu sur la commune.

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun périmètre de protection d'un captage n'est présent sur la commune.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	L'axe 1 du PADD prévoit de préserver la qualité des cours d'eau.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	Aucun captage Grenelle n'est présent sur la commune.
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Les réseaux d'eau potable sont gérés dans le cadre du SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable) Région Plessis Trévisé 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.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X		La commune est incluse dans la ZRE de l'Albien.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Il n'y aura pas de problème de charge pour la station d'épuration de Valenton à laquelle la commune est raccordée (3 600 00 EH). Sa capacité sera suffisante.
4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		La commune est concernée par deux risques naturels : <ul style="list-style-type: none"> • 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, • Le risque inondation lié aux aléas du Morbras Le Nord du secteur de la Louvetière 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. Aucun site SEVESO n'est enregistré sur le territoire de la commune Les deux établissements soumis à PPRT les plus proches sont situés

		<p>à environ 14 km de la commune. Vu la distance d'éloignement, les zones d'effets d'un accident sur un de ces sites ne s'étendraient pas jusqu'aux sites concernés par la modification au PLU</p> <p>La base de données des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) recense 11 sites dont cinq sont toujours en activités.</p> <p>Un de ces ICPE est présent dans le secteur de la Louvetière, mais les objectifs de requalification prévus dans l'OAP supposent que l'ICPE ne sera pas maintenu, étant précisé que l'activité a cessé.</p>
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en	X	<p>La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » prescrit le 11 juillet 2001.</p> <p>Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) n'est recensé sur le territoire de la commune de Pontault-Combault.</p>
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X	<p>Bruit : 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).</p> <p>A noter que dans le cadre des premières réflexions sur le devenir du secteur de la Louvetière, une étude acoustique a été réalisée en 2018 afin d'apprécier les niveaux sonores de la Route de Paris.</p> <p>Actuellement, une grande majorité des bâtiments situés à proximité de cet axe subissent des niveaux sonores compris entre 65 et 70 dBA.</p> <p>Dans l'hypothèse d'une requalification du secteur de la Louvetière, les conclusions de l'étude indiquent une amélioration de la situation actuelle (les objectifs d'isolement $D_{nTA, tr}$ calculés pour les nouveaux logements sont en majorité entre 30 et 32 dB(A)) : nouvelles constructions avec des normes acoustiques plus strictes, nouveau front bâti le long de la RD qui « protège » les constructions en second rideau, traitement qualitatif (transformation en « boulevard urbain » à terme) de la Route de Paris...</p> <p>Vibration : La RD 604 est susceptible de générer des vibrations.</p> <p>Pollution lumineuse : Pontault-Combault se trouve en périphérie Est de l'agglomération parisienne dans un secteur fortement urbanisé. La pollution lumineuse y est puissante et omniprésente.</p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne	X	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) : le PPBE

sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?			de Seine et Marne, approuvé le 1er février 2013. Les secteurs concernés par la modification du PLU restent en dehors des Plan d'Exposition au Bruit (PBE) de l'aérodrome de Lagny au Nord et de l'aéroport d'Orly au Sud-Ouest.
4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	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. A noter que dans le cadre des premières réflexions sur le devenir du secteur de la Louvetière, une étude AIR a été réalisée en mars 2018 afin d'apprécier l'impact de la proximité de la RD. Actuellement, les conclusions des relevés révèlent que les teneurs en NO2 sont supérieures à 40mg aux abords immédiats de la RD604. Cependant, le projet de requalification du secteur de la Louvetière doit permettre d'améliorer la situation : transformation en « boulevard urbain » à terme de la Route de Paris ce qui devrait réduire la vitesse et ainsi les pollutions ; réduction du nombre de poids lourd du fait de la reconversion progressive du site (habitats diversifiés en remplacement d'entreprises et/ou commerces)...
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		La commune est couverte par un PCAET à l'échelle intercommunale (Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne)
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)	
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?	Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre de la procédure de modification. Le PLU approuvé en 2019 prévoit: - la création de logements dans les limites du tissu urbain existant, par

Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	sa densification et par une mutation des secteurs d'activités - 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) ;
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	- La consommation prévue d'espaces agricoles et naturels est limitée à 26,5 ha Le projet de PLU s'inscrit bien de ce fait dans le cadre des équilibres régionaux avec des protections des 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.
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :	
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre de la procédure de modification.
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).	

5. Liste des pièces transmises en annexe

Notice de présentation de la modification
 Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
 Règlement modifié
 Zonage modifié

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire, pour trois raisons :

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 : 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.

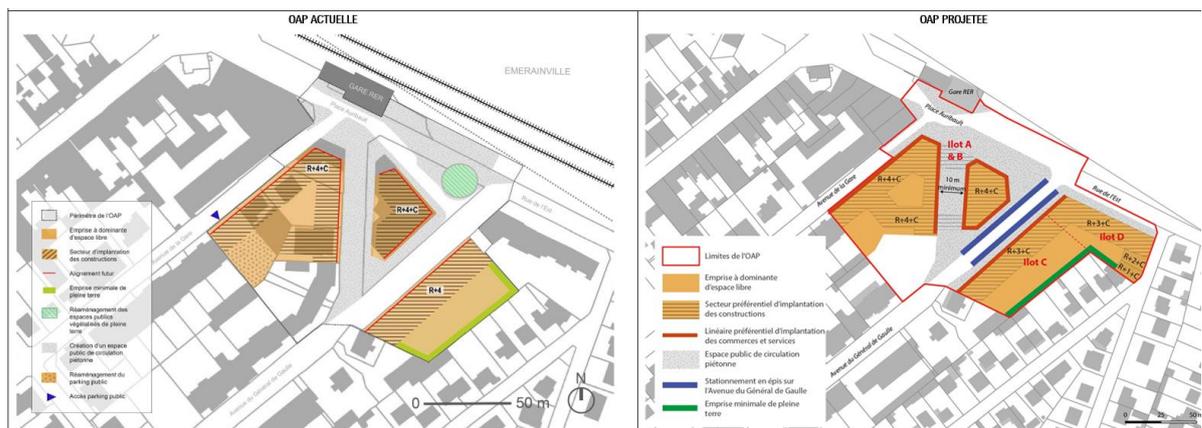
La pollution sonore sera traitée grâce à la réalisation de bâtiments aux dernières normes constructives en vigueur.

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%