

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE

AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE **PONTAULT COMBAULT** **77340 SEINE ET MARNE**



Enquête publique du 1 mars au 2 avril 2011

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur
Jean Claude SPINDLER

Le 30 avril 2011

PREAMBULE

Le présent rapport comprend deux parties :

- A – le rapport du commissaire enquêteur
- B – les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur

Et 15 annexes brochées à part dont la liste est donnée au verso.

Nota : les annexes 14 et 15 qui sont les documents originaux des registres et du dossier d'enquête ne figurent que dans le dossier détenu à la mairie de Pontault-Combault. Il en est de même des annexes de certaines pièces de l'annexe 12

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du 24 juin 2008 du conseil municipal décidant de la révision du P.L.U. de la commune de Pontault-Combault.

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal du 22 septembre 2010 arrêtant le projet de révision générale du P.L.U.

Annexe 3 : Décision du 15 décembre 2010 du Tribunal Administratif de MELUN désignant le Commissaire Enquêteur.

Annexe 4 : Arrêté N° 2011.16 du 12 janvier 2011, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision général du P.L.U. de Pontault-Combault

Annexes 5:

Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs, de la commune de Pontault-Combault.

Certificats d'affichage du Maire de Pontault-Combault

: Plan de situation des panneaux d'affichage

Annexes 6 : Copie des publications effectuées dans les journaux.

Annexes 7 : Insertions dans le site internet et dans le journal d'information de la municipalité.

Annexe 8 : tableau récapitulatif des documents adressés par la municipalité de Pontault-Combault à l'association R.E.N.A.R.D.

Annexe 9 : communication des observations au représentant de la municipalité.

Annexe 10 : Porté à connaissance

Annexe 11 : Compte-rendu de la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 17 novembre 2009

Annexes 12 : Remarques des personnes publiques associées

Annexe 13 : Mémoire en réponse de la municipalité aux observations des personnes publiques associées.

Annexe 14*: Registres d'enquête mis à la disposition du public

Annexe 15* : Dossier technique d'élaboration du P.L.U. mis à la disposition du public.

** ces documents ne sont disponibles que dans le dossier original détenu par la mairie de Pontault-Combault*

A. – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PONTAULT-COMBAULT

Table des matières

A.	– Rapport du commissaire enquêteur	1
1.	GENERALITES	3
1.1.	Éléments du site	3
1.1.1	Situation.....	3
1.1.2	Topographie et disposition des lieux.	3
1.1.3	Données urbaines.....	4
1.2.	Objet de l'enquête.....	6
1.2.1	Environnement administratif.....	6
1.2.2	Désignation du commissaire enquêteur.	6
1.2.3	Modalités de l'enquête.	7
2.	deroulement DE L'ENQUÊTE.....	8
2.1.	Actions préalables à l'enquête	8
2.1.1	Actions d'information préalable par la Municipalité.....	8
2.1.2	Actions de concertation menées par la Municipalité.....	8
2.1.3	Résultat de la concertation.....	9
2.1.4	Relation avec l'association R.E.N.A.R.D.	9
2.1.5	Rencontre avec le représentant de la Municipalité.	10
2.1.5.1	Rencontre avec Madame le Maire.....	10
2.1.5.2	Rencontre avec les personnes responsables de l'urbanisme.....	10
2.1.6	Visite des lieux.....	11
2.2.	Mise en oeuvre de l'enquête.....	11
2.2.1	Publicité de l'enquête.....	11
2.2.1.1	Affichage.....	11
2.2.1.2	Insertion dans la presse.....	11
2.2.1.3	Site internet de la mairie et journal de la ville.....	11

2.2.2	Ouverture de l'enquête.....	12
2.2.3	Clôture de l'enquête.....	12
3.	Examen de la procédure.....	14
3.1.	Consultation des personnes publiques associées.....	14
3.1.1	Porté à connaissance.....	14
3.1.2	Personnes publiques associées consultées.....	14
3.2.	Le dossier d'enquête du projet de révision du P.L.U.....	15
3.2.1	Documents complémentaires demandés et mis à la disposition du public.....	15
3.2.2	Dossier d'enquête sur la révision du P.L.U mis à la disposition du public.....	16
3.3.	Déroulement de l'enquête.....	17
3.3.1	Conditions.....	17
3.3.1.1	Consultation du dossier, accès aux documents.....	17
3.3.1.2	Demandes de l'association R.E.N.A.R.D.....	17
3.3.2	Tenue des permanences.....	20
3.3.3	Courriers reçus.....	21
3.4.	EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	21
3.4.1	Communication des observations au représentant de la Municipalité.....	21
3.4.2	Remarques générales sur les observations portées sur le registre.....	21
3.4.3	Analyse des observations.....	22
3.4.3.1	Observations orales lors des permanences.....	22
3.4.3.2	Observations écrites.....	22
3.4.4	Synthèse des observations.....	71
3.5.	APPRECIATION DU PROJET DE REVISION DU P.L.U.....	73
3.5.1	Préambule.....	73
3.5.2	Le projet de révision du P.L.U.....	73
3.5.2.1	Contenu du dossier.....	73
3.5.2.2	Appréciation du contenu.....	73
3.5.3	Réponses des personnes publiques associées consultées.....	74
3.5.4	Évaluation du projet de révision du P.L.U.....	74

1. GENERALITES

1.1. Éléments du site

1.1.1 Situation.

La ville de Pontault-Combault est située en Seine et Marne dans l'arrondissement de Torcy. Sa population au recensement de 2010 est de 35013 habitants, les Pontellois-Combalusiens.

Située à l'est du département la ville se trouve à 22 km à l'Est de Paris et 31 km au nord de Melun, sur le début du plateau de la Brie. Son altitude moyenne est de 100 mètres. Elle est limitrophe des communes de : Le Plessis Trévisé (94), La Queue-en-Brie (94), Émerainville (77), Roissy-en-Brie (77), Ozoir-la-Ferrière (77) et Lésigny (77).

La commune est traversée par deux grands axes routiers :

- selon un axe nord sud, la Francilienne (N104) rejoint l'autoroute A4 Paris - Strasbourg au nord et l'autoroute Paris – Troyes (A5) au sud. Elle traverse et coupe le territoire de la commune en deux ensembles de nature très différente.
- La RD 604 – RN 4 traverse la commune d'ouest en est dans sa partie sud.

Elle est bordée au nord par la ligne SNCF de Paris à Tournan et dispose sur son territoire de la gare de Pontault-Combault – Émerainville.

D'une superficie de 1 364 hectares, majoritairement constituée de zones urbanisées , la commune est traversée d'est en ouest par un petit cours d'eau : le Morbras.

1.1.2 Topographie et disposition des lieux.

Le territoire de la commune se déploie selon un axe nord sud, structuré par les axes routiers:

- du nord au sud, la R N 104 "la Francilienne" qui définit deux zones de caractéristiques très différentes,
- selon un axe ouest est, au sud, la RD 604-RN 4.

La partie urbanisée se situe à l'ouest de la francilienne. Elle est constituée essentiellement de zones d'habitations au nord de la RD 604-RN 4, en majorité pavillonnaires. La partie est de la Francilienne présente au nord une zone d'activité le reste étant constitué de terres agricoles et de zones boisées en continuité avec les bois de Ferrières à l'est et le bois Notre Dame au sud.

Au nord la ligne SNCF de Paris à Tournan isole une zone naturelle et une petite zone d'activité commune avec la commune d'Émerainville.

La zone urbaine est issue de la fusion de deux villages Pontault au sud et Combault au nord, l'urbanisation s'étant développée autour et entre ces deux pôles. La partie la plus significative de ce passé se trouve dans le vieux Pontault.

De part et d'autre de la RD 604, s'est développée une zone d'activité en apparence un peu anarchique qui fait l'objet de projet de restructuration et d'aménagement plus contrôlé. Cette zone rejoint une zone commerciale implantée au nœud formé par l'échangeur entre la RD 604 et la N 104 au sud du vieux Pontault.

A l'est de la Francilienne s'étend essentiellement une zone agricole et forestière. Une zone d'activité est installée au nord et au sud se trouve une petite zone accueillant quelques entreprises particulièrement dans le secteur de la récupération. Cette zone accueille aussi des activités de loisirs.

Au sud, à l'est et le vers le nord est du territoire s'étendent des zones forestières limites de massifs forestiers en particulier le bois Notre Dame

La ligne SNCF et surtout les zones forestières créent des discontinuités urbaines importantes avec la majorité des communes limitrophes. Seules les communes du Plessis Trévisé, de la Queue en Brie et de Roissy en Brie, présentent une véritable continuité urbaine avec la ville de Pontault-Combault.

Par ailleurs la commune est située dans des zones de bruit aérien, celles de l'aéroport d'Orly et de l'aérodrome de Lognes et dans les zones de bruit routière (RN 104 et RD 604) et ferroviaire.

Enfin, la commune de Pontault-Combault s'est associée avec Roissy en Brie le 1^{er} janvier 2010 dans une communauté d'agglomération.

1.1.3 Données urbaines.

Lors du dernier recensement 2010, le nombre de Pontellois-Combalusiens s'élevait à 35 013 habitants contre 32 886 habitants en 1999. Son poids démographique place la commune en seconde position parmi celles avoisinantes, après Noisy-le-Grand. Avec 2567 habitants au km², c'est une commune dense d'autant que la population réside essentiellement dans la partie située entre la Francilienne et la RD 604.

Elle fait la jonction entre les communes urbaines de la seconde couronne de l'Île-de-France et les communes de la troisième couronne.

La population a été en forte augmentation depuis 1962, en particulier entre 1968 et 1975, période où la croissance a été la plus forte. Depuis, la tendance est au ralentissement, même si les taux de variation annuelle de la population restent élevés (3,7 % entre 1982 et 1990 et 2,3 % entre 1990 et 1999).

Cette dynamique n'est pas propre à Pontault-Combault mais se retrouve dans toutes les communes limitrophes.

Cette croissance à Pontault-Combault est due :

- au solde migratoire, toujours positif depuis 1962,
- au mouvement naturel (écart entre les naissances et les décès).

L'évolution communale est fortement différenciée d'un quartier à un autre. Les dynamiques les plus importantes se concentrent sur les Berchères et sur les quartiers centraux (mairie, Combault, gare).

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

différentes tranches d'âge est inégale, avec une population plus jeune dans les quartiers résidentiels nouveaux par rapport aux quartiers pavillonnaires plus anciens ou au centre ville.

À Pontault-Combault, 12,6 % de la population totale sont de nationalité autre que française (soit 5 points de plus que la moyenne départementale). Cette population a été en constante augmentation depuis 1975. La population étrangère est composée par une forte communauté portugaise,

Par rapport au département ou aux communes avoisinantes, la population de Pontault-Combault est celle où le nombre d'actifs est le plus important en raison du nombre des ménages de 25 à 55 ans.

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

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

	1962	1982	2006
Résidences principales	2 299	6 238	12 735
Résidences secondaires	583	240	104
Logements vacants	54	353	620
Total	2 836	6 831	13 459

Le parc de logement est constitué en majorité de logements récents occupés majoritairement par leurs propriétaires. Le parc de logements sociaux est d'un peu plus de 16%, en déficit par rapport aux contraintes de la loi SRU. Il se concentre sur un secteur "centre est". La pression au développement du parc locatif social est d'autant plus forte que les objectifs retenus par la Région dans le SDRIF demandent à la commune d'aller au-delà de l'obligation de loi SRU (cf. réponse de la Région en annexe 12), et que le SCOT en cours d'élaboration fait peser sur la commune le poids des besoins de la zone participant au SCOT.

Au 1^{er} janvier 2009, la commune de Pontault-Combault accueillait 1526 entreprises contre 954 en 2002. Une part importante de ces entreprises concerne des commerçants, artisans et entreprises de conseil travaillant de manière indépendante. Plus de 30% des entreprises de la commune n'emploient aucun salarié. Le quartier des zones commerciales situé au sud de la commune de part et d'autre de la RD 604 accueille le plus grand nombre d'entreprises et les plus importantes en termes d'emplois. Elles appartiennent essentiellement au secteur commercial et occupent 39% des effectifs salariés de la commune.

Concernant les disponibilités foncières, le PLU actuel a conduit à figer les parties urbaines et les parties naturelles. Sur les parties urbaines les grands terrains disponibles ont

permis la réalisation de lotissements ou de logements collectifs. Il en résulte une disponibilité foncière limitée conduisant au choix retenu de développement de la ville sur la ville. Cette logique s'applique de la même façon aux zones d'activités qui se sont fortement développées ces dernières années.

Pour les années à venir, le renouvellement urbain devrait connaître une évolution modérée, permettant de maintenir une légère augmentation de la population.

1.2. Objet de l'enquête

1.2.1 Environnement administratif.

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

Par délibération du 24 juin 2008 (**annexe 1**), le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU et fixé les modalités de concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Le PLU de Pontault-Combault était donc appliqué depuis moins de deux années lorsque la révision a été décidée.

Dans ce cadre, cette délibération a défini un certain nombre d' "objectifs principaux" :

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

Par délibération en date du 22 septembre 2010 (**annexe 2**) le Conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du P.L.U. de la commune. Cette délibération, dresse le bilan de la concertation effectuée et des mesures d'information mises en œuvre. Cette délibération recense les attentes et remarques de la population issues de la concertation et en tire les conséquences sur les choix retenus par la Municipalité pour l'élaboration du projet de P.L.U. révisé

1.2.2 Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision du 15 décembre 2010 le Président du Tribunal Administratif de Melun en Seine et Marne m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour conduire cette enquête domiciliée à la mairie de Pontault-Combault. (**Annexe 3**)

1.2.3 Modalités de l'enquête.

Madame le Maire de PONTAULT-COMBAULT a publié le 12 janvier 2011 un arrêté N°2011/16 prescrivant l'ouverture de «l'enquête publique sur le projet de révision du P.L.U.» de la commune de Pontault-Combault. (**Annexe 4**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête se déroulera en mairie du 1er mars au 2 avril 2011, aux jours et heures habituels d'ouverture, au public :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h45,
- le samedi de 8h30 à 11h45

où chacun pourra prendre connaissance du dossier ; et soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie.

- Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- mercredi 9 mars 2011 de 14 heures à 17 heures
- mercredi 16 mars 2011 de 14 heures à 17 heures
- samedi 26 mars 2011 de 9 heures à 12 heures
- samedi 2 avril 2011 de 9 heures à 12 heures

- Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête, et seront tenus à la disposition du public à la mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Actions préalables à l'enquête

2.1.1 Actions d'information préalable par la Municipalité.

Le site internet de la ville a été largement utilisé pour diffuser de l'information lors de la mise en œuvre de la révision du PLU.

Ainsi un article :

- annonçant la concertation est mis en ligne le 7 septembre 2009,
- donnant les éléments du diagnostic et le compte rendu de la réunion publique du 26 septembre 2009, est mis en ligne le 21 octobre 2009,
- faisant compte rendu de la réunion publique du 13 avril 2010, est mis en ligne le 18 mai 2010 :
- faisant compte rendu de la réunion publique du 19 mai 2010 est publié le 10 juin 2010.

Par ailleurs dans la rubrique "urbanisme" du site on pouvait trouver, avant le début de l'enquête publique non seulement le PLU existant, mais un article présentant la révision du PLU et un certain nombre de documents (délibérations du conseil municipal, compte rendu de réunions publiques...). (**Annexe 7**)

Plusieurs articles sont parus dans le bulletin municipal :

- mars 2009 : « De nouvelles attentes à satisfaire » (page 14-15)
- juin 2009 : « Étape suivante engagée » (page 23)
- novembre 2009 : « PADD : ce qui va changer ! » (page 17)
- avril 2010 : « Construire notre ville ensemble ! » (page 13)

2.1.2 Actions de concertation menées par la Municipalité.

Outre les actions d'informations par le site internet ou la presse, la concertation a pris la forme de réunions publiques et d'une exposition.

Plusieurs réunions publiques ont eu lieu :

- le samedi 21 mars 2009 à 14h30 salle Madame Sans Gêne:concernant les formes urbaines, la densité, la mixité sociale et fonctionnelle
- le samedi 28 mars 2009 à 14h30 salle Madame Sans Gêne sur développement économique- développement durable
- le samedi 27 juin 2009 à 9h30 salle Madame Sans Gêne, une réunion publique de synthèse
- le samedi 26 septembre 2009 de 9h30 à 12h salle Catherine Hubscher sur le projet d'aménagement et de développement durable

- le mardi 13 avril 2010 à 20h30 salle Madame Sans Gêne : sur le thème : vers un projet de ville durable
- le mercredi 19 mai 2010 à 20h30 aux Passerelles concernant l'aménagement de la rue de la Libération

Les habitants de Pontault-Combault ont été avertis de la tenue des réunions publiques par voie d'affichage sur les panneaux administratifs, les panneaux d'affichage lumineux, dans les divers lieux d'accueil du public et commerces, et par le biais de rappels dans le bulletin municipal et dans un journal à diffusion départementale (Le Parisien). Selon les services de la mairie, la participation à ces réunions est allée croissante.

Une exposition s'est tenue du 15 au 23 juin 2009, salle Catherine Hubscher. L'information a été faite par voie d'affichage et par un article dans le bulletin municipal de juin 2009.

Par ailleurs le dossier de révision du PLU a été disponible pour consultation de la fin octobre 2010 au début du mois de février 2011. Il a été consulté par 28 personnes déclarant une résidence à Pontault-Combault (15) ou non (13). Lors de cette consultation, les personnes ont été invitées à remplir une fiche donnant leurs coordonnées. Aucune observation ne figure sur ces fiches.

2.1.3 Résultat de la concertation.

Le résultat de la concertation est détaillé dans la délibération du 22 septembre 2010 (cf. l'annexe 2). Un nombre important de points a pu être pris en compte dans le projet final.

Il semble néanmoins que la concertation avec les entreprises de la zone d'attente de la rue Jean Moulin, n'a pas eu lieu au dire des intéressés. Une réunion a néanmoins été organisée pendant la durée de l'enquête publique, compte tenu des observations recueillies lors des permanences.

2.1.4 Relation avec l'association R.E.N.A.R.D.

L'association R.E.N.A.R.D., association agréée protection de l'environnement par la préfecture au titre de l'article L141-1 du code de l'environnement est très présente dans la commune de Pontault-Combault et les communes avoisinantes.

Elle a été largement informée par la Municipalité tout au long de l'élaboration du PLU. On trouvera en **annexe 8** la liste des documents fournis avec la date de transmission.

Une lettre du 24 septembre 2009, trouvée sur le site internet de l'association demandait au Maire de Pontault-Combault d'être consulté au titre des articles L121-5 et R123-16 sur le projet d'élaboration du PLU. Ainsi que l'indique l'annexe précitée, un certain nombre de documents préparatoires ont été fournis et en particulier le 19 octobre 2010 le projet arrêté de PLU révisé.

Le Président de l'association s'est rendu deux fois dans les permanences (le 9/3/2010 et le 2/4/2010). Il a remis une lettre d'observation (annexée au registre 5) lors de sa deuxième visite et a envoyé deux courriers après la clôture de l'enquête (cf. 2.2.3 : Clôture de l'enquête, page 12).

Par ailleurs au début de l'enquête il a demandé d'une part d'ajouter des documents au dossier d'autre part de prolonger la durée de l'enquête. Ce qui a été refusé. (cf. 3.3.1.2 Demandes de l'association R.E.N.A.R.D. page 17)

2.1.5 Rencontre avec le représentant de la Municipalité.

2.1.5.1 Rencontre avec Madame le Maire.

Une rencontre a été organisée avec Madame DELESSARD, Maire de Pontault-Combault le 29 mars 2011.

Lors de cette réunion, madame le Maire a rappelé ses objectifs et ses attentes de la révision du P.L.U. :

- Le développement de l'offre de logements et en particulier de logements sociaux. La commune enregistre une demande stable de 700 logements sociaux non satisfaite, malgré la livraison de 400 logements en 2008. Par ailleurs au regard de la loi SRU, il manque environ 400 logements pour satisfaire l'exigence de 20% de logements sociaux sur la commune.
- Néanmoins, il s'agit de freiner l'urbanisation galopante, soutenue par l'attractivité résidentielle de la ville, et éviter la densification constatée dans le quartier de la rue des Berchères, d'où le choix de limiter la hauteur des bâtiments. Cette préoccupation concerne en particulier la rue de la Libération.

Par ailleurs certains quartiers comme celui de la gare devront faire l'objet d'une réflexion globale. Pour ce faire l'assistance d'un architecte est en cours de recherche.

- Le développement économique doit être encouragé. La ville présente un déficit d'activités économiques par rapport au résidentiel. Pour ce faire la zone de Pontillaut va pouvoir se densifier.

L'entrée de la ville par la RD 604 sera réaménagée en développant des activités commerciales et l'implantation d'entreprises.

- Le P.L.U. devra privilégier le développement durable, en particulier les deux zones réservées (Prés Saint Martin et Prés Fusés) pour la définition d'éco quartiers.

Suite à cette présentation, j'ai rapidement indiqué à Madame le Maire quelques interrogations principales qui ressortaient des observations déjà recueillies et des échanges rapides ont eu lieu sur ces points.

2.1.5.2 Rencontre avec les personnes responsables de l'urbanisme.

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec les personnes chargées de l'urbanisme : Monsieur BLOCIER, Maire adjoint chargé de l'aménagement de la ville, et Madame BOUSSARD chef du service de l'urbanisme de la commune de Pontault-Combault. Ainsi :

- Le 6 janvier 2011 avec Monsieur BLOCIER et Mme BOUSSARD pour arrêter les modalités de l'enquête, et procéder à un premier échange sur le dossier.
- Le 17 février 2011 avec Mme BOUSSARD pour arrêter le dossier soumis à l'enquête, parapher les pièces du dossier et le registre des observations.
- Le 4 mars 2011 avec Mme BOUSSARD pour faire le point sur le début de l'enquête et prendre connaissance des premières observations,

- le 12 mars 2011 avec Monsieur BLOCIER et Mme BOUSSARD suite aux demandes de l'association R.E.N.A.R.D. tant par écrit au commissaire enquêteur, qu'oralement à la Municipalité.

2.1.6 Visite des lieux.

Une visite des lieux s'est déroulée le 17 février 2011 en présence de Monsieur BLOCIER, maire adjoint et de Madame BOUSSARD, responsable du service de l'urbanisme à la mairie de Pontault-Combault.

Cette visite m'a permis de visualiser les principaux quartiers de la commune, les points remarquables concernés par la révision du P.L.U. et d'appréhender les objectifs et les options retenus par la Municipalité à l'occasion de cette révision.

2.2. Mise en oeuvre de l'enquête.

2.2.1 Publicité de l'enquête.

2.2.1.1 Affichage.

L'affichage de l'arrêté a été réalisé par la police municipale le 1^{er} février 2011 en quatre lieux sur la commune :

- porte de la mairie,
- place du Général Leclerc,
- 98 rue Robespierre,
- 6 avenue du Général de Gaulle.

On trouvera en **annexe 5** :

- les attestations d'affichage
- une copie de l'affiche et un plan indicatif des lieux d'affichage.

2.2.1.2 Insertion dans la presse.

L'insertion dans la presse (**annexe 6**) s'est faite conformément à la réglementation, à savoir :

- dans le numéro du 10 février 2011 du journal "Le Parisien – Aujourd'hui" édition 77
- dans le numéro du 7 février 2011 dans le journal " La République de Seine et Marne",
- dans le numéro du 4 mars 2011 dans le du journal "Le Parisien – Aujourd'hui" édition 77,
- dans le numéro du 7 mars 2011 dans le journal " La République de Seine et Marne".

2.2.1.3 Site internet de la mairie et journal de la ville.

Le site internet de la ville a mis en ligne :

- le 8 février 2011 un article annonçant l'enquête publique du mois de mars 2011,
- le 25 février 2011 des ajouts à l'article sur l'enquête publique sous forme de documents à télécharger : rapport de présentation, Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), Le règlement et le plan de zonage

Ces articles étaient signalés dès la page d'accueil du site.

Le magazine de la ville de mars 2011, diffusé dans le courant du mois, a rappelé que l'enquête publique sur le PLU était en cours et indiqué les date et heures de permanence du commissaire enquêteur.

On trouvera une copie de ces documents en **annexe 7**

2.2.2 Ouverture de l'enquête.

Le 17 février 2011, le dossier a été vérifié par mes soins et les pièces paraphées ainsi que le registre de l'enquête.

Le dossier a été complété par le service avant le début de l'enquête avec la note de réponse de la Mairie aux observations des personnes publiques associées.

A partir du 1 mars 2011, jour de début de l'enquête, le dossier et le registre ont été mis à disposition du public au service de l'urbanisme.

J'ai effectué une visite à la Mairie le 4 mars 2011, pour m'assurer des conditions matérielles de mise à disposition du dossier et recueillir les premières observations sur le registre et informations sur le déroulement des premières visites.

2.2.3 Clôture de l'enquête.

L'enquête se terminait le 2 avril 2011 à minuit, l'arrêté du Maire stipulant "jusqu'au samedi 2 avril 2011 inclus". La consultation du dossier ne pouvait se faire que jusqu'au 2 avril 2011 à midi, heure de fermeture des services de la mairie, mais les courriers arrivés le lundi et postés antérieurement ont été pris en compte;

Les registres au nombre de cinq, ont été clôturés le lundi 4 avril 2011 à 11H par Monsieur Thierry TASD'HOMME, conseiller municipal délégué. Ils m'ont été remis en main propre, à mon domicile, le 5 avril 2011 en fin de matinée.

On notera que l'avis de la Région Île de France à la consultation des "personnes publiques associées" est parvenu à la Mairie le 5 avril 2011 (lettre datée du 29/3/2011) et m'a été transmise le 7/4/2011 par courriel par le service de l'urbanisme. Ne possédant pas l'enveloppe, il n'est pas possible de savoir si elle a été expédiée avant ou après la fin de l'enquête. Dans le doute, et s'agissant d'une "personne publique associée", je la considère comme recevable.

Par ailleurs l'association R.E.N.A.R.D. a fait parvenir à la mairie deux courriers à mon attention :

- l'un daté du 6 avril 2011, reçu le 7/4/2011 au sujet d'un problème d'occupation d'une zone boisée en bordure du Bois Notre Dame,
- l'autre daté du 10 avril 2011 expédié le 12/4/2011 fournissant :

- une copie des courriels échangés le 7 et 8/4/2011 entre l'association et la mairie, concernant le problème cité dans la lettre précédente,
- une copie de la convention du 12/11/2010 entre le département de la Seine et Marne et la ville de Pontault-Combault concernant la mise à disposition de la commune des emprises de l'ancien projet de déviation de la RN 4. Ce document avait été annoncé par le Président de l'association lors de sa visite à la permanence du 2 avril 2011, mais n'avait pas pu être fourni alors.

La date des courriers et les indications portées par la poste sur les dates d'envoi ne créent aucune ambiguïté sur le fait qu'elles sont parvenues hors délais.

Les observations fournies dans ces documents peuvent difficilement être pris en compte, étant parvenues hors délai. Toutefois la convention précitée n'ayant pu être fournie, malgré une demande à un représentant de la Municipalité, en ma présence, durant l'enquête, peut être admise comme élément d'information.

Ces courriers seront archivés en complément de l'ensemble du dossier d'enquête.

3. EXAMEN DE LA PROCÉDURE.

3.1. Consultation des personnes publiques associées.

La consultation des personnes publiques associées prévue au code de l'urbanisme a donné lieu à :

- un porté à connaissance,
- une réunion avec les personnes publiques associées le 17 novembre 2009, dont on trouvera le compte rendu en **annexe 11**,
- une consultation du projet de PLU lui-même en date du 5 novembre 2011.

3.1.1 Porté à connaissance.

Après la délibération du 24 juin 2008 du conseil municipal prescrivant la révision générale du PLU, un porté à connaissance a été adressé aux personnes publiques associées.

Deux réponses sont parvenues :

- une datée du 2 octobre 2009 de la SNCF
- une daté du 10 juillet 2009 de la Préfecture de Seine et Marne (direction départementale de l'équipement et de l'agriculture).

Ces deux documents sont reproduits en **annexe 10**.

3.1.2 Personnes publiques associées consultées.

Le 5 novembre 2011 les personnes publiques associées prévues au code de l'urbanisme ont été destinataires du projet de PLU pour avis et observation. Certaines ont répondu dans le délai des trois mois, donnant éventuellement des prescriptions.

On signalera le cas de la Région Île de France dont la réponse est arrivée à la Mairie de Pontault-Combault le 5 avril 2011, mais datée du 26 mars 2011. N'ayant pu déterminer la date réelle d'envoi, elle a été prise en compte dans l'enquête.

Les tableaux suivants donnent la liste des personnes publiques associées et consultées :

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Réponse dans les délais	prescriptions
DD T	X	X
GRT GAZX	X	X
SNCF- Pôle pilotage des Actifs	X	X
Conseil régional d'Île de France		X
STIF		

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Réponse dans les délais	prescriptions
Conseil Général de Seine et Marne	X	X
Chambre d'agriculture		
Chambre de Commerce et d'industrie de Seine et Marne	X	X
Chambre de Métiers et de l'artisanat	X	
SMEP		
La Brie Francilienne		

PERSONNES CONSULTEES	Réponse dans les délais	prescriptions
Communauté d'agglomération du Haut Val de Marne		
Hôtel de Ville Roissy en Brie		
Hôtel de Ville Emerainville-Marne la Vallée	X	X
Hôtel de Ville La Queue en Brie	X	
Hôtel de Ville Le Plessis Tréville		
Hôtel de Ville Noisy le Grand		
Hôtel de Ville Ozoir la Ferrière		
Syndicat intercommunal pour la réalisation, l'entretien et l'aménagement des voiries		
Hôtel de Ville de Lésigny		
Syndicat Intercommunal- SIAAM		

On trouvera en **annexe 12** les réponses correspondantes. Et en **annexe 13** le mémoire en réponse élaboré par la Municipalité.

3.2. Le dossier d'enquête du projet de révision du P.L.U.

Le dossier d'enquête proposé par la Municipalité pour l'enquête répondait bien au contenu prévu par les articles R123-1 et suivants.

3.2.1 Documents complémentaires demandés et mis à la disposition du public.

Deux ajouts de document ont été demandés :

- avant le début de l'enquête l'ajout du règlement d'affichage de la commune qui était cité au 6-5, en annexe de l'extrait de la délibération du conseil municipal, mais absent du dossier. Même s'il était disponible sur le site de la mairie, son accès n'était pas aisé.
- au début de l'enquête une fiche récapitulative annexée au règlement récapitulant les modifications importantes du règlement demandées par les personnes publiques associées et acceptées par la Municipalité. Cette

information était disponible dans le document de réponse de la Municipalité aux personnes publiques associées qui figurait dans le dossier. Cet ajout m'a paru important pour faciliter l'information des personnes venant consulter le dossier.

On rappellera la demande de complément de dossier de l'association RENARD, à laquelle il n'a pas été donné suite. (cf. 3.3.1.2 ci-dessous)

3.2.2 Dossier d'enquête sur la révision du P.L.U mis à la disposition du public.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait donc :

- Le registre d'enquête
- l'arrêté prescrivant l'enquête publique
- copie des mesures de publicité
- le "porter à connaissance"
- l'avis des personnes publiques associées et des personnes consultées
- la note en réponse aux observations des personnes publiques associées et consultées
- le dossier du projet de PLU arrêté en conseil municipal le 22 septembre 2010

Le dossier du projet de PLU arrêté en conseil municipal le 22 septembre 2010 était composé conformément au code de l'urbanisme (article R123-1 et suivants); on trouvait donc :

- 0. Documents administratifs :
 - extrait de délibération du conseil municipal du 24 juin 2008 prescrivant la révision du PLU,
 - extrait de la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2010 arrêtant le projet de PLU révisé.
- 1. le Rapport de présentation
- 2. le PADD
- 3. le Règlement
- 4. les documents graphiques :
 - 4.1 Plan de zonage général
 - 4.2 Zone UBa centre commercial des Prés Saint-Martin, polygone d'implantation maximale des constructions
 - 4.3 Zone UBc secteur de plan masse République SPM1
 - 4.4 Parc d'activités de Pontillault
- 5. les emplacements réservés
 - 5.1 Liste des emplacements réservés
 - 5.2 Plan de détail de l'emplacement réservé n°32

-6. des annexes :

- 6.1 Plan du Droit de Prémption Urbain, des bandes de protection des lisières boisées, des ZAC et des alignements approuvés
- 6.2 Plan des servitudes d'utilité publique
- 6.3 Liste des servitudes et des contraintes
- 6.4 Plan d'exposition au bruit
- 6.5 Règlement de publicité
- 6.6 Schéma des réseaux d'eau
- 6.7 Schéma des réseaux d'assainissement
- 6.8 Système d'élimination des déchets

Tous les éléments prévus dans le code de l'urbanisme sont bien présents dans le dossier mis à disposition du public pour l'enquête.

Il était disponible en un seul exemplaire pendant la durée de l'enquête, ce qui n'a pas créé de problème d'accès pour les personnes intéressées.

Un sommaire donnait en tête du dossier la liste des pièces et les documents étaient séparés dans des dossiers clairement identifiés. Ainsi constitué il permettait une consultation aisée.

3.3. Déroulement de l'enquête

3.3.1 Conditions

3.3.1.1 *Consultation du dossier, accès aux documents*

L'ensemble du dossier a été mis à la disposition du public ainsi que les registres tout au long de l'enquête au secrétariat du service de l'urbanisme où ils ont pu être consultés. Un plan de zonage du PLU actuel était affiché, mais il n'a pas été possible pour des raisons matérielles de disponibilité de panneau d'en faire autant pour le plan de zonage du projet de révision. Néanmoins celui-ci était disponible en format A0 dans le dossier.

Lors des permanences qui ont eu lieu pour les trois premières dans le bureau du Maire adjoint, contiguë au service de l'urbanisme et pour la dernière dans une salle de commission, un plan de zonage en format A0 des PLU actuel et projeté étaient affichés au mur.

Les réponses faites par la Municipalité aux observations des personnes publiques associées en particulier l'État et le département, qui figuraient dans le dossier, remettant en cause certains points importants du règlement du PLU, j'ai demandé, au service d'annexer au règlement, pour améliorer l'information du public, un extrait des points essentiels de cette réponse. Cet ajout ne modifiait pas les informations fournies dans le dossier, mais facilitait son examen.

3.3.1.2 *Demandes de l'association R.E.N.A.R.D.*

Le Président de l'association R.E.N.A.R.D. par lettre du 10 mars 2011 m'a demandé de faire compléter le dossier soumis à l'enquête publique sur le projet de révision du P.L.U. de Pontault-Combault par le courrier suivant :

....

Après nos échanges lors de votre permanence du 9 mars 2010, nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir faire compléter le dossier de l'enquête publique citée en objet, par les documents suivants :

1. Convention de biodiversité, entre la commune de Pontault-Combault, la société Promobuis et l'association R.E.N.A.R.D., signée le 22 mai 2009 ;
2. II^{ème} Charte Forestière de Territoire de l'Arc Boisé, signée par Madame le Maire de Pontault-Combault le 23 novembre 2009, à Créteil ;
3. page de couverture et page 4/5, au moins, de l'étude des continuités écologiques dans le massif forestier de l'Arc Boisé, concernant la liaison écologique entre la forêt Notre-Dame et la vallée du Morbras au niveau de la voirie des Quatre-Chênes ;
4. délibération du conseil municipal de Pontault-Combault du 16 décembre 2008, par laquelle le conseil municipal a approuvé le projet de périmètre de forêt de protection en annexe ;
5. annexe à la délibération précitée, carte et descriptif, délimitant le projet de périmètre de classement en forêt de protection.

Cette demande vous est faite au regard de l'article R123-19 actuellement en vigueur du C. Env.2. Dans le cas présent, les documents énumérés ci-dessus sont en possession de la commune de Pontault-Combault.

La production de ces documents dans le dossier nous paraît nécessaire pour informer exactement le public. Notamment du fait que les tracés, emprises routières et zonages portés sur le document graphique 4.1. au sud de la commune ne correspondent pas aux projets de la commune et aux engagements concernés par les documents que nous vous demandons de faire rajouter au dossier.

Nous souhaitons être informés de votre décision concernant cette demande d'ajout de ces documents au dossier de l'enquête publique.

La demande me paraissant de nature à alourdir la consultation d'un dossier déjà dense, sans apporter d'éléments importants pour les personnes intéressées, j'ai refusé cette demande en la justifiant par le courrier ci après en date du 14 mars 2010 :

"Par lettre référencée ci-dessus, vous me demandez de faire compléter le dossier de l'enquête publique pour la révision du P.L.U. de la commune de Pontault-Combault avec les documents suivants:

- 1. copie de la convention de biodiversité signée le 22 mai 2009 entre la municipalité de Pontault-Combault, la société Promobuis et l'association R.E.N.A.R.D.,
- 2. la II^{ème} Charte forestière de l'Arc boisé,
- 3. des extraits de l'étude des continuités écologiques dans le massif de l'Arc Boisé,
- 4 et 5. la délibération du Conseil municipal du 16/12/2008 et ses annexes approuvant le projet de périmètre de forêt de protection.

Après avoir pris connaissance des documents disponibles dans les services de la mairie de Pontault-Combault, il en ressort l'analyse ci après.

Concernant la convention de biodiversité (document 1), il s'agit d'un acte sous seing privé, d'une part pour la réalisation d'une emprise commerciale dont la réalisation est en cours sur la base du P.L.U. actuel et d'autre part posant des principes de concertation entre la commune et l'association dans le domaine environnemental. Elle ne crée pas de prescriptions de nature réglementaire contraignantes pour le P.L.U. révisé. Toutefois il est loisible à l'association R.E.N.A.R.D., ainsi que cela est stipulé au

1^{ier} alinéa, phase 1 de l'article IV de la convention d'apporter toutes observations, propositions pour l'aménagement, la gestion et la valorisation des zones naturelles ayant une incidence sur le règlement du P.L.U. révisé, dans le cadre et selon les modalités de l'enquête publique.

Concernant la charte forestière de l'Arc boisé (document 2), il s'agit d'un document de nature non réglementaire qui donne des orientations générales et organise des actions pour la préservation des massifs forestiers de l'Arc boisé. Elle n'est pas donc opposable. Il n'apparaît pas à ce stade que le projet de P.L.U. révisé soit en contradiction avec ses orientations générales. Une partie très limitée du territoire de la commune est concernée. Ajouter ce document, que les personnes intéressées peuvent facilement se procurer, alourdirait la consultation du dossier sans bénéfice particulier.

Concernant les extraits de l'étude des continuités écologiques dans le massif de l'Arc boisé (document 3), ce document n'est pas disponible dans les archives des services de la mairie. En conséquence en application du premier alinéa de l'article R213-19 du code de l'environnement qui stipule: "[..]; cette demande ne peut porter que sur des documents en possession du maître de l'ouvrage.", ce document ne peut pas être ajouté au dossier.

Concernant la délibération du conseil municipal de la ville de Pontault-Combault du 16/12/2008 relative au projet de périmètre de la forêt de protection, (documents 4 et 5), l'approbation du projet de révision du P.L.U. a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal de Pontault-Combault en date du 22/9/2010. Cette dernière délibération étant un acte juridique de même niveau que la délibération du 16/12/2008, il modifie toute délibération antérieure qui pourrait être contraire. En conséquence ajouter au dossier les documents n°4 et 5 aurait pour effet d'alourdir le dossier sans lui apporter d'éléments nouveaux.

En conséquence, je ne puis donner une suite favorable à votre requête et considère qu'à ce stade le dossier soumis à l'enquête est conforme aux exigences des articles R123-1 et R123-2 du code de l'urbanisme, qu'il permet une information de la population sur les contraintes des unités foncières et des constructions sur le territoire de la commune, et sur le parti d'aménagement et d'utilisation de l'espace retenu par la municipalité.

Toutefois, si des choix retenus dans le projet de révision du P.L.U. vous apparaissaient poser des problèmes en particulier vis-à-vis de l'environnement ou de la sauvegarde du patrimoine naturel, il vous est loisible de m'en faire part, soit par des mentions dans le registre ouvert à cet effet, soit par un courrier adressé à mon attention à la mairie de Pontault-Combault avant la clôture de l'enquête publique soit le 2 avril 2011."

Une seconde lettre en date du 14 mars 2011 me demandait de prolonger l'enquête publique sur le projet de révision du P.L.U. avec l'argumentaire suivant :

[...] Après notre demande du 10 mars dernier vous proposant de bien vouloir faire compléter le dossier de l'enquête publique citée en objet, nous avons l'honneur de vous demander de bien vouloir décider de proroger la durée de cette enquête de quinze jours, après avoir recueilli l'avis de Madame le Maire.

Cette demande vous est faite au regard de l'article R123-21 actuellement en vigueur du code de l'environnement, qui prévoit que l'information de la notification de votre décision doit être faite au Maire au

plus tard dans les huit jours avant la fin de l'enquête, l'information du public de cette prolongation devant être faite, au plus tard, à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Le respect de ces délais nous paraît possible dans le cas présent.

La prolongation de l'enquête nous paraît en effet nécessaire pour permettre au public de disposer d'un temps suffisant pour consulter les documents complétés et émettre un avis après avoir eu connaissance exacte des projets d'aménagements et de mise en valeur de la biodiversité de la commune. Notamment [du fait que les tracés, emprises routières et zonages portés sur le document graphique 4.1. au sud territoire de Pontault-Combault ne correspondent pas aux projets de la commune et aux engagements concernés par les documents que nous vous avons demandés de faire rajouter au dossier.[....]

Ma position sur la première demande et les conditions du déroulement de l'enquête à ce moment là ne me paraissent pas justifier une telle mesure. C'est la réponse qui fut faite le 15 mars 2011 :

"J'accuse réception de votre lettre citée en référence demandant la prorogation du délai de l'enquête publique pour la révision du P.L.U. de la commune de Pontault-Combault.

Cette possibilité prévue aux articles L123-7 et R123-21 du code de l'environnement, est une mesure exceptionnelle, prise à l'initiative du commissaire enquêteur qui doit la motiver sérieusement et la notifier au maître de l'ouvrage au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête publique. Il n'y a donc pas urgence à ce jour.

En temps opportun, et compte tenu des informations dont je disposerai alors, je déciderai si une prorogation du délai de l'enquête est nécessaire. Si c'était le cas l'information du public sera faite dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R123-21 précité."

Les deux lettres et les réponses sont incluses dans le registre 1 (page 7 à 10 et 22 à 24).

3.3.2 Tenue des permanences

Les permanences ont eu lieu aux heures et dates indiquées par l'arrêté du maire de Pontault-Combault, à savoir :

- mercredi 9 mars 2011 de 14 heures à 17 h 30
- mercredi 16 mars 2011 de 14 heures à 17 h 30
- samedi 26 mars 2011 de 9 heures à 12 h 45
- samedi 2 avril 2011 de 9 heures à 12 heures.

Les visites ont été assez nombreuses soit pour obtenir des éclaircissements sur le contenu du dossier soit pour faire part de remarques ou contestations, dans certains cas appuyées par un écrit.

On a ainsi enregistré :

- cinq visites le mercredi 9 mars, dont celle de l'association R.E.N.A.R.D.
- sept visites le 16 mars
- dix visites le 26 mars
- huit visites le 2 avril dont celle de l'association R.E.N.A.R.D.

L'ensemble des visites s'est passé dans de bonnes conditions, sauf lors de la permanence du 2 avril 2011 où un incident a eu lieu lors de la présence Monsieur ROY, Président de l'association R.E.N.A.R.D, dont on peut déplorer le comportement,

En effet au milieu de cette permanence, il est entré dans la salle s'imposant aux personnes en train d'être reçues, au motif qu'il s'agissait d'une enquête publique, et mettant mal à l'aise les personnes présentes à ce moment là .Il y a même créé une altercation avec un visiteur venu recueillir des informations sur le dossier.

Cette attitude pour le moins désobligeante vis-à-vis des personnes reçues qui ne souhaitent pas forcément faire leurs observations en présence du responsable d'une association dont les intérêts peuvent être contradictoires avec les leurs, est d'autant plus condamnable venant du président d'une association agréée en matière d'environnement donc partie prenante aux discussions techniques avec la municipalité.

3.3.3 Courriers reçus

Les courriers reçus sont au nombre de 39, déposés à la mairie ou remis en main propre lors des permanences. Certains courriers ont été à la fois remis lors des permanences et doublés d'un envoi recommandé avec AR. Par ailleurs deux pétitions m'ont été remises avec copie à la mairie.

Tous les courriers arrivés au service de l'urbanisme ont été ouverts par mes soins et insérés dans les registres à l'exception du courrier d'observation de l'association RENARD, trop volumineux et contenant un CD pour les pièces jointes et des deux pétitions aussi trop volumineuses. Ils ont été annexés au registre n°5.

La transmission du courrier n'a posé aucun problème avec les services de la mairie.

3.4. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.4.1 Communication des observations au représentant de la Municipalité

Par lettre en date du 7 avril 2011, j'ai transmis à Madame le Maire une synthèse des observations faite à partir d'un dépouillement rapide des observations écrites, des entretiens lors des permanences et des courriers reçus.

Par courriel en date du 22 avril 2011 (confirmé par lettre en date du), la municipalité m'a fait parvenir une réponse aux différents points soulevés. Les éléments, lorsqu'ils complètent le rapport de présentations ou les documents fournis dans le dossier seront cités dans les commentaires portés à la suite des observations écrites (cf. ci-dessous, § 3.4.3.2 Observations écrites page 22 et suivantes)

On trouvera en **annexe 9** copie de la lettre d'envoi, de la synthèse des observations et la réponse de la municipalité.

3.4.2 Remarques générales sur les observations portées sur le registre

La participation à l'enquête publique pour la révision générale du P.L.U. s'est traduite par:

- 28 visites lors des permanences, quelques unes pour obtenir des renseignements ou explications sur le projet, pour la majorité pour faire part de problèmes, qui ont en général été concrétisés par une lettre ou inscription sur le registre,
- 25 remarques directement sur le registre,
- 39 lettres adressées à la mairie ou remises en main propres lors de la visite aux permanences,
- 2 pétitions.

3.4.3 Analyse des observations

3.4.3.1 *Observations orales lors des permanences.*

Les permanences ont données lieu à 28 visites et trois personnes sont venues deux fois :

- cinq pour s'informer sur certains points du projet de révision du PLU,
- deux de représentants de l'association R.E.N.A.R.D.,
- trois pour faire part de remarques ou demandes concernant leur propriété sans souhaiter laisser de mention sur le registre. Ces observations seront signalées lors de l'analyse des observations écrites,
- quinze ont demandé des renseignements qui ont été suivis ou précédés soit d'une lettre soit d'une mention sur le registre.

3.4.3.2 *Observations écrites*

1 Préambule

Les observations écrites ont été consignées sur cinq registres reprenant les courriers reçus à l'exception :

- de celui contenant les observations de l'association R.E.N.A.R.D. remis lors de la dernière permanence et dont les annexes sont sur un CD,
- deux pétitions accompagnant une lettre,

qui sont annexés au registre cinq.

On notera que le registre 1 contient deux courriers de l'association R.E.N.A.R.D. concernant la gestion de l'enquête publique (page 7 à 10) ainsi que mes réponses (page 22 à 24). Le contenu de ces courriers est traité ci-dessus (cf. 3.3.3 Courriers reçus page 21).

Au total, l'enquête a recueilli 68 observations écrites sur le projet soumis à l'enquête.

Pour l'analyse, ces observations sont regroupées en thèmes principaux. Les observations traitant de plusieurs thèmes sont citées dans la rubrique de leur objet principal, mais signalées dans le thème correspondant.

La citation des observations reprend le corps principal de l'argumentaire, avec l'indication des références de l'observation dans les registres, permettant de retrouver l'intégralité de l'observation.

Les observations écrites de l'association RENARD faisant l'objet de la lettre annexe 3 du registre 5, sont déclinées selon plusieurs thématiques. Pour une bonne exploitation elles seront rattachées à chaque thème avec une référence unique

L'introduction de la lettre d'observation de l'association RENARD traite de sa relation avec la Municipalité pour la réalisation du projet de révision du PLU. Elle est citée ci après mais ne suscite pas de commentaire de ma part (on pourra se reporter au § 2.1.4 Relation avec l'association R.E.N.A.R.D. en page 9)

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 1 de la lettre] :

[...] Nous aurions pu en effet donner des avis lors de la consultation que nous avons demandée par lettre recommandée du 24 septembre 2009, notamment. Ces avis auraient pu permettre d'éviter que plusieurs erreurs, omissions ou anomalies importantes figurent dans le P.L.U. mis à enquête publique.

Mais nous n'avons pas eu les documents demandés et le projet de P.L.U. a été arrêté avant que nous ayons été consultés et que nous puissions émettre un avis.

Cette situation est en contradiction avec la convention du 22 mai 2009 qui nous lie avec la commune et la société Promobuis, promoteur du centre commercial des Quatre Chênes, par laquelle la commune s'engage à prendre mieux en compte les préoccupations d'environnement dans le projet de P.L.U.. La signature de cette convention, comme pour la Charte Forestière de Territoire et la délibération sur le projet de périmètre de forêt de protection engageant la commune à prendre les mesures réglementaires nécessaires dans les documents d'urbanisme.

Une erreur s'est glissée dans le bilan de la concertation examiné lors du conseil municipal du 22 septembre 2010. Il y est en effet affirmé qu'une réunion de concertation aurait eu lieu le 8 juin 2010 avec notre association. En réalité la réunion du 8 juin 2010 avec M. BLOCIER ne portait que sur notre demande de sursis à statuer et sur la création d'un périmètre d'étude, demandes qui n'ont finalement pas reçu de réponse formelle.

[...]

2 Liste commentée des observations

Thème 1 : Documents du dossier de PLU

Outre une personne venue lors de la première permanence qui a évoqué ce thème de manière très générale et sans laisser d'observation écrite, il est principalement développé par la lettre d'observation de l'association RENARD A travers un développement assez long, le Président de l'association cite de nombreux points relevant d'autres thèmes. Répartir ces observations dans les différents thèmes les aurait rendues incompréhensibles. Il y sera donc fait allusion en temps opportun.

Observation n° 01 (registre) [registre 1 page 6]

A propos du règlement de la révision générale du PLU, pièce n°3 page 30, l'alinéa "Habitat" ne s'applique qu'au secteur UCb, à l'exclusion des autres secteurs de la zone UC et notamment le secteur UCa.

Signé Monsieur R. BROSSIER

Observation n° 02 (registre) [registre 5, page 2] :

....

J'ajoute en outre des remarques concernant la définition de la zone UCb nous paraît incorrecte en ce qu'elle décrit que quelques collectifs y sont présent et sont appelés à se développer. Il conviendrait de ne pas systématisé le paragraphe "habitat" (page 30 du règlement) dans tous les espaces UC, mais dans les limites du secteur UCb.

Signé : Philippe ROY association RENARD

Avis du commissaire enquêteur :

Même si seul le secteur UCb permet la construction de collectifs, on ne peut pas exclure dans les autres secteurs la construction de programme de logements respectant les contraintes de volume et de hauteur. Dans ce cas il est normal que la mixité s'applique.

Observation n° 03 (lettre) [registre 1, page 20]

Rapport de Présentation du P.L.U.:

Page 67 du Rapport de Présentation et pages suivantes.

Lorsqu'il est fait mention du S.I.A.M. (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Morbras), il s'agit en fait du S.I.A.A.M. (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement et l'Aménagement du Morbras) qui regroupe les communes de PONTCARRE, ROISSY-ENBRIE et PONTAULT-COMBAULT. La commune de PONTCARRE doit figurer.

La distinction S.I.A.M. — S.I.A.A.M. semble vouloir être reprise vers la fin du Rapport :

Page 241-242 et pages suivantes.

Il est fait mention du S.I.A.M., il s'agit en fait du S.I.A.A.M.

Rapport de Présentation du P.L.U. :

Page 102 du Rapport de Présentation

Paragraphe 3.3.1.1 "L'Etang du Coq", "L'ensemble constitue un vaste espace semi naturel de 3 Ha environ"

Pour le SIAAM, propriétaire de l'Etang et des terrains qui le bordent, il s'agit d'un espace semi naturel de 30 Ha environ.

Règlement du P.L.U. :

Page 106 du Règlement

Parmi les espèces végétales interdites en zone N, il est proposé d'inscrire la Renouée du Japon (Fallopia japonica). Cette plante exotique ressemblant à un bambou (à priori non commercialisée) est une espèce végétale considérée comme envahissante et classée parmi les espèces invasives sur la base de données DAISIE (Delivering Alien Invasive Species Inventories for Europe), notamment par son fort pouvoir de colonisation et d'étouffement sur les autres espèces indigènes.

Cette espèce déjà présente sur les berges du Morbras à Pontault-Combault (Rue de l'Affinoire et aval), se développe peu à peu jusqu'à coloniser certains chemins et friches, provoquant par conséquent une perte de biodiversité.

Il est donc également proposé d'inscrire cette espèce dans la liste des plantes interdites en zone UN.

Depuis 2008, un lourd programme d'actions a été mis en place par le S.I.A.A.M. afin d'envisager son éradication.

Signé : M Mathieu TROTEI, syndicat intercommunale pour l'assainissement et l'aménagement du Morbras (SIAAM)

Avis du commissaire enquêteur :

Ces points sont notés et transmis à la Municipalité pour prise en compte.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 3 de la lettre] :

[...]De nombreuses divergences, tant dans les descriptions que dans les objectifs, existent entre le rapport de présentation, le P.A.D.D., les plans et le règlement ; sans oublier l'erreur étonnante concernant l'inscription dans le plan de zonage d'un projet abandonné de déviation routière.

Nous en mentionnerons quelques exemples ci-dessous.

Page 88 du rapport de présentation, il est affirmé que l'ancienne carrière du 142 avenue de la République est remblayée. C'est inexact et le site abrite pour cette raison une petite mare et quelques affleurements de bancs de calcaire qui rappellent cet élément de l'histoire de la commune.

Les descriptions du Bois La Croix dans le rapport de présentation, page 100, 107 et 108, notamment, sont soit contradictoires soit inexactes. La « vaste prairie » n'a jamais fait office de « bassin sec au Bois La Croix. On trouve, page 108, une description de l'étang du Bois La Croix - différente de la description du même étang à la page 100 - dans un paragraphe concernant les boisements. Le Bois La Croix, mentionné page 108 sur la commune du Plessis Trévisse, s'appelle en réalité bois du Plessis Saint-Antoine.

Il est plus étonnant encore de trouver, page 127 du rapport de présentation, un blockhaus- de la seconde guerre mondiale mentionné comme vestige des anciennes paroisses !

Sans compter des contradictions dans le corps même du texte, comme page 181 du rapport de présentation : « La zone UN correspond à la traduction d'une volonté forte exprimée au P.A.D.D., qui vise le maintien des espaces verts dans la partie agglomérée de la commune. Cette zone a pour objectif de fixer la destination naturelle de la trame verte urbaine. En les soustrayant au reste du zonage U, la Commune choisit d'identifier clairement ces espaces. ». Mais le P.A.D.D. ne semble pas mentionner clairement ce point et les espaces verts de la partie urbanisée de la commune n'ont pas été soustraits du reste du zonage U en les plaçant comme il se devrait en zone N. [...]

4. Le rapport de présentation

[...]L'état initial de l'environnement, qui se trouve dans les pages 92 à 109, aurait mérité mieux que d'être constitué d'une simple compilation des informations existantes. Nous avons également observé que la rédaction en semblait parfois inachevée, approximative ou incomplète.

Le rapport de présentation ne repère pas les corridors biologiques de la trame verte et bleue et ne propose pas de mesures en leur faveur.

Les milieux humides et les mares sont évoqués, mais aucune mesure de protection n'est prise dans le règlement ou le zonage. Mais le P.A.D.D. présente, dans sa page 12, leur préservation comme un objectif de la commune. Le rapport de présentation ne comporte pas tous les chapitres nécessaires. En particulier il ne décrit pas la manière dont le P.L.U. prend en compte la protection des mares et milieux humides.

La description des déchets entreposés illégalement (20.000 m³) sur la partie nord de la zone NI, rue Jean Cocteau, manque - ainsi que les conséquences de ce dépôt sur l'environnement - dans le rapport de présentation. L'enlèvement et la réhabilitation du terrain ne sont pas décrits. Il faut rappeler que cet entreposage illégal fait l'objet de plaintes, tant par la commune que par nous-mêmes. [...]

5.1. Le P.A.D.D.

Le document décrit de nombreuses mesures qui apparaissent intéressantes et aller dans le bon sens en ce qui concerne l'aménagement de la commune et la prise en compte de l'environnement. Mais la prise en compte de ces mesures n'est pas assurée dans les plans ou le règlement. En particulier le périmètre d'attente autour du Pré Fusé, destiné à accueillir des logements à la place d'activités peu nuisantes, apparaît en contradiction avec la nécessité de maintenir et d'améliorer le taux d'emploi.

De même, la préservation et la gestion des milieux humides, décrite page 12, n'est pas prévue dans le règlement qui devrait interdire le comblement des mares et milieux humides.

5.2. Les orientations d'aménagement

Il est nécessaire de prévoir des orientations d'aménagement, par exemple pour la gestion des milieux humides et des mares, décrite page 12 du P.A.D.D.. Notamment pour l'E.R. n° 35, au 9 allée de la Source, placé pour protéger une résurgence. C'est une initiative intéressante qui mérite d'être complétée par une orientation d'aménagement.

Il en va de même de la réalisation du réseau de circulations douces, abondamment mentionné dans les documents, mais qui ne figurent pas sur un plan général décrivant l'ensemble des cheminements proposés.

En outre les mesures compensatoires décrites dans les études d'impact des Z.A.C.- trouvent naturellement leurs places dans des orientations d'aménagement spécifiques.

6. Le sud de la R.D. 604

La rédaction du rapport de présentation est obsolète sur ce point. Le projet de déviation de la R.N. 4 (devenue R.D. 604) est abandonné, mais une voie spécifique et privée de desserte du centre commercial des Quatre Chênes est en cours de réalisation.

[...] Le plan de zonage ne doit plus comporter l'emplacement réservé n° 27 et doit être mis en conformité avec les aménagements routiers décidés, la convention tripartite du 22 mai 2009 et la mise en oeuvre de la Charte Forestière de Territoire, comme le précise la page 12 du P.A.D.D..

En outre l'Etat a, après l'abandon du projet de déviation, cédé au Conseil Général de Seine-et-Marne les terrains qu'il avait acquis à cet effet. Ces terrains sont pour la plupart en nature de bois et forêts. Par convention le Conseil Général de Seine-et-Marne a mis ces terrains à disposition de la commune, pour qu'ils soient gérés en harmonie avec les mesures favorables à l'environnement décrites dans la convention tripartite du 22 mai 2009, nous a-t-on affirmé de source certaine. [...]

La traversée de la R.N.4. pourrait être améliorée en réalisant au niveau du rond-point de Carrefour de courts passages sous l'anneau du rond-point, pour permettre le passage de la circulation vers ou depuis l'est et soulager ainsi la circulation. Un croquis prouvant la faisabilité de cette proposition a été fait et peut, Monsieur le Commissaire Enquêteur, vous être communiqué rapidement.

7. Les Z.A.C.

[...]Ainsi les mesures compensatoires prévues dans les études d'impact des différentes Z.A.C. doivent-elles être placées dans les orientations d'aménagement, dans le règlement ou les plans du P.L.U.(...]

8. Les lotissements

[...]Le cahier des charges des lotissements, qui comporte des règles de droit privé, peut être parfois en contradiction avec les règles d'urbanisme du P.L.U. ; alors que le règlement du lotissement est caduc.

[...]Il est donc logique d'avoir les mêmes règles dans le P.L.U., ou des règles plus restrictives, pour éviter que le règlement d'urbanisme permette ce qu'interdit le cahier des charges. Il en va de même pour le mode de gestion des parties communes.

Avis du commissaire enquêteur :

Cet extrait de la lettre d'observation de l'association RENARD comprend à la fois des remarques sur la rédaction des différents documents et des observations et suggestions qui se rattachent à différents autres thèmes.

Concernant les remarques de rédaction, elles sont transmises à la Mairie pour prise en compte éventuelle.

Les diverses autres remarques et suggestions seront traitées dans les paragraphes correspondants (voir ci après).

Concernant le "point 8 lotissement", le PLU n'a pas à s'aligner sur les règles de lotissement. Si les règles du PLU sont plus restrictives dans le secteur, c'est au règlement du lotissement de s'y conformer. Dans le cas contraire, il s'agit de contraintes de droit privé étrangères au PLU. C'est aussi la position de la Municipalité dans sa réponse :

"Un cahier des charges n'a pas à formuler des règles d'urbanisme qui sont du ressort des pouvoirs publics. Le caractère restrictif des cahiers des charges est inversement hors du champ d'intervention du PLU. Les réglementations des lotissements ne sont pas opposables au PLU."

Observation n° 04 (lettre) [registre 5, page 5]

Il serait souhaitable d'intégrer à l'enquête publique que le plan d'assainissement de la commune est celui des ouvrages et réseaux délégués au fermier et que les secteurs ou ouvrages manquants (bassins, réseaux privés, ...) seront mis à jour au fur et à mesure de leurs affermage et prise en charge intercommunale.

Signé : Gérard Tabuy, Vice-président de la Communauté d'Agglomération « la Brie Francilienne »

Avis du commissaire enquêteur :

Observation transmise à la Mairie.

Thème 2 : Périmètre d'attente de la zone de la rue Jean Moulin

Ce thème à fait l'objet de :

- six lettres dont une émanant du Président du syndicat de copropriétaires de l'ensemble immobilier d'entreprises situé au sud de la rue Jean Moulin,
- une inscription au registre,
- une pétition I (1200 signatures) émanant à la fois d'occupants de la zone, de salariés des entreprises concernées et d'habitants de Pontault-Combault conteste le classement en zone d'attente du secteur de la rue Jean Moulin,
- une observation de l'association RENARD.

On ajoutera "l'Observation n° 48 ci-dessous" émanant des habitants des lotissements riverains (en zone UCa) de la zone d'attente (176 signatures) refusant la zone d'attente du fait de l'incertitude qu'elle crée sur la construction de logements, mais traitant principalement du classement de leur zone.

Observation n° 05 (lettre) [registre 4, page 4] :

....Je suis propriétaire et Chef d'entreprises sur la Commune de Pontault-Combault, j'assure cette année la présidence du conseil syndical de la ZA du Pré Fusé.

J'ai appris fortuitement Lundi 14 Mars par un des propriétaires de la ZA la révision du PLU incorporant la ZA du Pré Fusé déclarée en "Périmètre d'attente".

Inquiet de cette situation qui fait suite à l'information d'un notaire intervenant dans un achat acquisition sur la zone, vente désormais avortée en regard de cette information, j'ai pris rendez vous avec le Maire Adjoint immédiatement. Mr BLOCIER m'a reçu avec l'ensemble des copropriétaires le 17 Mars 2011.

Lors de ce Rendez vous, il nous a été expliqué que ce classement de la ZA :

1 °) nous autorisait à exercer notre activité normalement

2°) à vendre, ou à acheter (dans quelles conditions ?)

3°) à n'apporter aucunes 'améliorations aux locaux qui pourraient ajouter de la valeur immobilière

Il a ajouté que dans une période de 5 ans, la Commune pourrait procéder à des acquisitions sur droit de préemption, ou mettre en place une expropriation de l'ensemble des locaux et entreprises (solution qu'il indique préférable de son point de vue), moyennant des indemnités calculées par les domaines sur le prix du m2 foncier de la zone.

Cette situation est inacceptable et pour le moins préoccupante.

D'une part, nous aurions pu être consultés directement dès la mise en place de ce projet (nous ne recevons pas le Bulletin Municipal) en tant que Propriétaire ou Entrepreneurs.

D'autre part, comment imaginer que la mise en place d'un tel projet puisse se faire en excluant les entreprises et plus de 40 emplois assurés dans cette zone, dont 15 dans mes seules entreprises actuellement en expansion.

Par ailleurs, l'exploitation de ces locaux par nos entreprises repose sur des capacités d'agrandissement et des possibilités de vente/acquisition à un prix de marché cohérent à moyen et long terme, cette situation ne le permettra plus.

J'ajoute qu'il est pour le moins inimaginable d'avoir procédé à une acquisition pour ma part portant sur 1000 m2 en 2009 et que l'on m'annonce des prix au m2 en cas d'expropriation inférieure de plus d'un tiers de mon investissement.

Après consultation du PLU en Mairie, je remarque que plusieurs éléments sont à charge concernant la ZA du pré fusé, ou même erronés, les bâtiments ne font pas plus de 15 mètres, ils culminent à 6,5 m de hauteur - le trafic de transport est très réduit, et n'a pas fait l'objet de plainte de notre voisinage, qui profite à ces dires des parkings et du calme de nos activités pendant les Week-end etc...

Nos activités professionnelles portent en partie sur la conception et réalisation d'installation de chauffage et climatisation à destination BBC et nous travaillons avec les plus grands acteurs du Bâtiment dans ce domaine. La création d'un Eco quartier ne nous est pas étrangère en terme de développement durable, mais ce type de projet ne peut se concevoir sans les principaux acteurs intéressés et sans l'évaluation de solutions pérennes pour les entreprises concernées.

Je vous adresse donc ici ma doléance, je m'oppose à l'incorporation de la ZA du Pré Fusé dans le PLU, et vous en demande expressément l'exclusion ou l'émission d'un avis défavorable à ce PLU.

Signés : Mr et Mme SAJOUX Stéphane 2 Allée de la Terre Bleue 94370 Sucy en Brie SCI 7 MS, agissant pour leur compte et pour la Direction Générale des sociétés :GECEHA ;Gescoclim; Variance CLim ; Hex.R2 ; EmE, domiciliées au 13 rue Jean Moulin à Pontault-Combault

Observation n° 06 (lettre) [registre 4, page 6] :

....Nos remarques porteront sur la création du périmètre d'attente du «Pré-Fusé, Jean Moulin» au niveau du parc d'activités du Pré-Fusé, et plus particulièrement, sur la partie se situant au sud de la rue du Pré Fusé (parcelle cadastrée 1197 à l'angle de la rue Jean Moulin - cf. extrait de plan cadastral en annexe).

Ce quartier d'une superficie de 23 400 m², classé en zone Udd dans le PLU actuel, fait l'objet d'un périmètre d'attente en application de l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme, en vue d'un projet de transformation en « éco quartier ».

Ce périmètre a notamment pour effet d'interdire en son sein, pour une durée de cinq ans, les constructions ou installations d'une surface de planchers supérieure à 150 m² de SHON et d'une surface de 50 m² de SHON pour l'habitat, selon les termes du projet de règlement.

Nos observations porteront successivement sur l'absence de concertation préalable à l'institution d'une telle servitude et à l'approbation du projet de création d'un éco quartier au Pré Fusé (I), sur la description erronée des bâtiments existants et de leur situation par rapport à l'environnement proche (II), et enfin, sur la contradiction entre un tel projet et différents objectifs que la commune se doit de prendre en compte lors de l'établissement de son PLU (HI).

I. Absence de concertation avec les entreprises et les commerçants du quartier

En premier lieu, nous nous étonnons qu'aucune association de commerçants n'ait été consultée sur ce projet d'éco quartier au niveau d'un parc d'activités qui correspond pourtant, avec la zone commerciale de Carrefour et les parcs d'activités de la Tourelle et de la Croix Saint-Claude, au secteur accueillant le plus grand nombre d'entreprises sur le territoire communal.

En ce sens, il ressort du rapport de présentation, page 61, que ce secteur, « le plus dynamique en termes d'emploi, représente 39 % des effectifs salariés recensés sur la commune, et 40% des commerces de la commune».

La délibération du conseil municipal du 24 juin 2008 approuvant les modalités de la concertation préalable au projet de PLU prévoyait pourtant la tenue de plusieurs réunions publiques.

De même, le compte rendu de la réunion relative au développement économique, tenue le 28 mars 2009 avec les habitants, faisait état de la nécessité de consulter les associations concernées (page 11).

Cette concertation préalable avec les associations locales, requise en tout état de cause par l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, aurait dû avoir lieu. Son absence se fait d'ailleurs ressentir dans la présentation des lieux au Pré Fusé, telle qu'elle ressort du projet de PLU. Cette présentation contient en effet un grand nombre d'informations inexacts.

II. Description erronée des bâtiments existants au Pré Fusé, et de leur situation et impact sur l'environnement proche

Il ressort des mentions du rapport de présentation, et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) que la commune tente de justifier son projet de création d'un éco quartier au niveau du parc d'activités du Pré-Fusé par une présentation parfaitement erronée des bâtiments situés dans ce secteur, et de leur situation par rapport à l'environnement proche.

En effet, le Pré Fusé est présenté, page 59 du rapport de présentation, comme un secteur enclavé et bloqué dans ses extensions par le cimetière et des lotissements pavillonnaires, qui engendre des nuisances pour le voisinage et doit évoluer à terme vers plus de mixité.

La localisation de la zone d'activités du Pré Fusé en limite de secteur résidentiel provoque, selon la municipalité, « des ruptures dans le paysage urbain, par les volumes importants qu'elle présente (du type entrepôts plafonnant à 15 m) » et des contrastes avec l'échelle pavillonnaire alentours (page 152 du rapport de présentation).

Une telle présentation ne correspond pas à la réalité.

Concernant le prétendu enclavement du secteur, il ne justifie en rien notre éviction car il s'agit d'une zone d'activités traditionnelles au sein de laquelle les établissements sont de faible importance et ne reçoivent pas de clientèle publique. Cette zone tient d'ailleurs, ainsi qu'il a été dit plus haut, une place importante dans le tissu économique local.

La circonstance que le cimetière ou les lotissements pavillonnaires, qui sont pour la plupart apparus postérieurement, pourraient constituer une gêne à l'implantation de nouvelles entreprises dans ce secteur ne saurait justifier la mise en place d'un périmètre d'attente, qui aboutira au départ des entreprises qui sont déjà installées.

S'agissant des nuisances alléguées par la commune, elles ne font l'objet d'aucune estimation. Les allégations faites par la commune, page 188 du rapport de présentation, sont formulées de manière très vague et ne sont corroborées par aucun élément de preuve ou indicateur quelconque. En ce sens, aucun comptage ni étude de circulation n'a été effectué par la commune pour argumenter les nuisances invoquées.

Au demeurant, les mouvements de poids lourds (PTAC 12T) nécessaires à notre logistique n'excèdent pas la dizaine pour l'ensemble de notre bâtiment. A ce titre, le trafic que nous induisons sur les voiries communales est marginal.

En outre, il convient de souligner que nous n'avons jamais fait l'objet de dépôt de plainte ou de réclamation pour des quelconques nuisances qui seraient générées par nos activités.

Nos entreprises exercent des activités de type traditionnel, à l'intérieur de leurs locaux respectifs. De telles activités sont à la fois légères, non polluantes, et non bruyantes. De surcroît, nous exerçons en semaine durant la journée, lorsque la circulation et le voisinage sont au plus bas. Pas d'activité de nuit, week-end et jours fériés.

La rupture invoquée par la commune avec le cadre architectural environnant, n'est pas davantage établie.

En effet, notre bâtiment est bien intégré au quartier résidentiel qui, par ailleurs, s'est principalement développé ultérieurement à notre implantation.

La rupture dans le paysage urbain n'est pas absolument pas évidente (cf. annexe I ci-jointe). Elle résulterait plutôt de la présence du cimetière que d'une disproportion marquée entre la hauteur de notre bâtiment et celle des pavillons environnants.

D'ailleurs, le projet de règlement maintient la hauteur maximale de 12 mètres au faîtage en secteur UDD, afin de favoriser l'homogénéité du tissu bâti existant.

Or, la hauteur de notre bâtiment ne peut rompre avec ce tissu bâti, puisqu'elle est bien inférieure à 9 mètres. De ce fait, le bâtiment revêt les caractéristiques d'un pavillon, et ne crée aucune rupture avec le secteur résidentiel voisin.

Au contraire, il est parfaitement intégré en limite naturelle faisant transition entre cimetière et zone résidentielle. De surcroît, les espaces verts y sont régulièrement entretenus et le bâtiment est loin de l'obsolescence. Il ne s'agit pas d'une friche industrielle plantée au beau milieu d'un quartier résidentiel.

Aussi, la commune ne pouvait indiquer que le secteur du Pré Fusé est composé d'entrepôts plafonnant à 15 mètres, alors que le bâtiment principal de ce secteur n'atteint pas les 9 mètres.

III. Contradiction existante entre la création d'un périmètre d'attente en vue de la transformation du parc d'activités du Pré Fusé en « éco quartier », et différents objectifs que la commune doit prendre en compte lors de l'établissement de son PLU

Le PLU actuel avait été approuvé le 19 mai 2006 avec notamment comme objectif de « poursuivre et renforcer le développement de l'activité économique au travers d'une politique d'aménagement adaptée ».

Il ressort de la délibération du conseil municipal du 24 juin 2008 prescrivant la révision du PLU et approuvant les modalités de la concertation préalable que la poursuite du développement de l'activité économique Figure parmi les principaux objectifs de cette révision.

Le bilan de la concertation réalisée ensuite auprès des habitants, tel qu'il a été approuvé par le conseil municipal le 22 septembre 2010, a nettement fait ressortir l'importance de l'emploi local qui constitue « un enjeu majeur pour les habitants ». A ce titre, la population a notamment insisté sur le fait que « lorsque les quartiers se rénovent, les emplois ne doivent pas disparaître pour autant ».

Or, la réalisation d'un programme immobilier sur notre site menace directement une cinquantaine d'emplois.

En effet, notre présence favorise le maintien du tissu économique, la mixité d'activité du quartier, ainsi que la limitation des déplacements automobiles, car nombre de nos employés résident sur Pontault-Combault. Notre départ contribuera donc à détruire des emplois, à baisser le taux d'emploi sur la commune et à accroître les déplacements automobiles intra urbains.

Cela est d'autant plus préjudiciable pour la commune que le diagnostic du PLU fait ressortir un taux d'activité de 0,49 enregistrant déjà une baisse sensible par rapport au précédent (0,55%). Il en résulte que 20 % seulement des actifs ont un emploi sur la commune. De même, le PADD fait état, en page 3, du faible taux d'emploi/habitant sur la commune.

Il résulte de ce qui précède que le classement du secteur du Pré Fusé et plus particulièrement, de notre parcelle, en périmètre d'attente en prévision de l'aménagement d'un éco quartier, entre en contradiction avec les objectifs de maintien et de développement des activités économiques qui ressortent de la concertation préalable, mais aussi du PADD.

Par ailleurs, la réalisation d'un éco-quartier au sens du MEEDAT doit intégrer les critères de la création d'emploi et d'intégration avec l'urbanisation existante. Or, la ZAE artisanales et industrielles du Pré-Fusé initiée par la commune fait partie intégrante de cette urbanisation existante.

La réalisation d'un éco-quartier ne doit pas être conçue sur un non sens écologique et économique. Un tel projet ne peut en effet être conçu que sous l'angle du développement durable en alliant concomitamment les préoccupations environnementales, économiques et sociales. Or la destruction prématurée de nos locaux d'activités induite par le projet actuel est un non-sens écologique, économique et social.

Aussi, on peut s'interroger sur la création simultanée de deux éco-quartiers avant même de valider une première réalisation.

En outre, d'autres "gisements de réserves foncières", qui n'apparaissent pas dans ce projet de PLU, se profilent pour la période triennale à venir. Le départ annoncé de la Clinique de la Francilienne va libérer pour 2011 une superficie de plus de 4 hectares pouvant même atteindre les 10 hectares si l'on considère les friches adjacentes. Voilà qui est plus compatible avec les recommandations du MEEDAT.

Aussi, au regard des observations qui précèdent, sachant que les objectifs en terme de logements sociaux pour la période triennale 2008-2010 sont atteints et même dépassés avec un excédent favorable pour la prochaine période triennale 2011-2013, que l'objectif de 20% (cf. loi SRU) est réalisable sans utilisation du foncier de la Zone du Pré-Fusé (Cf. courrier de la Mairie échangé avec la préfecture), compte tenu de la baisse du taux d'emploi sur la commune et de l'objectif de maintien des activités économiques qui résulte à la fois de la concertation et du PADD, nous vous demandons de bien vouloir émettre un avis strictement défavorable quant à la mise en place du périmètre d'attente sur la Zone d'Activité du Pré-Fusé et d'exclure impérativement de ce périmètre la parcelle se situant au sud de la rue du Pré Fusé sise à l'angle de la rue Jean Moulin et de la rue du Pré Fusé (cadastrée 1197 cf. extrait de plan cadastral en annexe). ...

(P.J. : Annexe I et un extrait de plan cadastral et photo de bâtiments du quartier)

Signé : M. RASMONT 19, avenue Arluison 77330 OZOIR LA PERRIERE

Observation n° 07 (lettre) [registre 4, page 14] :

[...]Propriétaires de lots dans la ZAE du Pré-Fusé, nous avons appris, fortuitement, que la Municipalité de PONTAULT-COMBAULT avait dans son projet de révision du PLU inscrit, sans concertation préalable avec les intéressés, notre zone d'activité dans un périmètre d'attente afin de créer un éco quartier.

Nous avons été surpris de lire dans le rapport de présentation, le projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que le Règlement arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 22/09/2010, que les acteurs de cette ZA souhaitaient, entre autre, se délocaliser et étaient en voie de désinvestissement.

A aucun moment la municipalité ne nous a approchés ou contactés afin de connaître nos intentions : cette zone n'est en aucun cas une friche en devenir, les entreprises de type familial y sont bien implantées et l'activité économique y est toujours présente.

La municipalité décrit ce secteur comme un secteur enclavé. Depuis sa construction en 1985, sous l'initiative de la commune propriétaire à l'époque des lots, la situation de notre zone, en limite du secteur résidentiel, est restée inchangée. Les seules évolutions proviennent de quelques réalisations pavillonnaires construites dans son périmètre il y a bien peu de temps.

Avec des activités non polluantes, ne recevant pas de public, génératrices d'emplois, non gênantes pour l'environnement et n'ayant jamais fait l'objet de plaintes du voisinage, notre ZAE est maintenant bien implantée depuis presque 30 ans dans ce quartier. La suppression de nos activités entraînerait irrémédiablement la destruction d'emplois sur la commune ; la ZAE emploie sur cette zone près de 60 salariés qui bien souvent résident à proximité de leur lieu de travail et qui ne souhaitent nullement être délocalisés.

Un éco quartier doit prendre en compte les critères d'emploi et s'intégrer dans l'environnement urbain existant.

Notre ZAE est bien loin d'être une gêne. Elle est parfaitement intégrée dans le quartier. En activité la journée et inactive le soir, week-end et jours fériés, elle est complémentaire de résidences d'habitation ; en d'autres termes elle participe activement à l'animation du quartier.

Pontault-Combault dispose ou va disposer de réserves foncières importantes qui pourraient parfaitement s'intégrer dans un projet d'éco quartier.

Pour toutes ces raisons nous vous demandons d'émettre un avis défavorable sur le périmètre d'attente de la zone du Pré-Fusé et nous vous demandons expressément d'exclure de ce périmètre la parcelle (n°1197 du plan cadastral) se situant au sud de la rue du Pré-Fusé sis angle rue Jean Moulin et rue du Pré-Fusé. [...]

Signé B. JARROT-TYROD Gérant S.C.I. CHABER 66 avenue du Clos Saint Georges 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES

Observation n° 08 (lettre) [registre 3, page 5] :

...Après avoir pris connaissance du courrier de Mr RASMONT copropriétaire comme nous sur la zone du Pré fusé, vous étant destiné et ne voulant pas réitérer tous les aspects techniques évoqués, nous vous informons que nous sommes solidaires et entièrement d'accord avec les arguments mettant en cause le bien fondé du projet sur le Parc d'activité du pré fusé.

Nous concernant, propriétaire des lots 73 - 41 à 48, nous envisageons de vendre depuis 1 an. Notre local est en agence immobilière, à ce jour 3 acquéreurs sérieux se sont désistés suite à la connaissance de ce projet, l'information donnée en Mairie ne les ayant pas rassuré sur la pérennité de leur investissement. Le dernier acquéreur : entreprise PME de menuiserie employant une quinzaine de personnes.

La politique de la ville serait elle de supprimer des emplois que profit d'opérations immobilières?

Compte tenu de la baisse du taux d'emploi sur la commune, nous vous demandons de bien vouloir émettre un avis défavorable quant au maintien de la parcelle située au sud du périmètre réservé du Parc Activité du Pré Fusé, angle des rues Jean Moulin et du Pré fusé.

Signé : La gérance : C. DRAY et C.POLIER SCI IMMO 89 7, rue Luce de Lancival 77340 PONTAULT COMBAULT

Observation n° 09 (lettre) [registre 4, page 18] :

....Je voudrais vous faire part de mon incompréhension concernant cette volonté de la part de la municipalité de vouloir transformer notre ZA (située au Sud de la rue du Pré Fusé et à l'angle de la rue Jean Moulin) en un ECO QUARTIER.

J'ai moi-même ainsi que les autres propriétaires, eu la fierté en arrivant dans ces bâtiments, créé je le rappelle à l'initiative de la Mairie, participé au développement économique de la ville par la création de nouveaux emplois.

Si cette modification du PLU est adoptée, Pontault aura peut être un bel ECO QUARTIER, mais qu'en deviendra t-il des employés?

C'est pour cela que je trouve inapproprié de vouloir modifier notre PLU alors que d'autres propriétaires de parcelles inoccupées et improductives ont eux la volonté de participer à la création d'ECO QUARTIER sur leurs terres.

Signé : MrBAILLOUX Gérant SCI LA PERSEVERANCE 15 rue Jean Moulin 77340 PONTAULT

Observation n° 10 (lettre) [registre 5, annexe 2] :

...Concernés par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pontault-Combault en tant que salariés et chefs d'entreprises réunis nous souhaitons porter à votre connaissance les remarques suivantes sur le projet de PLU soumis à enquête.

Nos remarques portent sur la création d'un Eco Quartier sur périmètre d'attente du «Pré-Fusé, Jean Moulin» en lieu et place de la Z.A.E. du Pré-Fusé.

La création d'un Eco Quartier sur une Zone d'Activité Economique "vivante" et riche d'une cinquantaine d'emplois nous semble préjudiciable à l'économie de la ville et bien évidemment à nos emplois.

En effet le périmètre d'attente projeté permettra une expropriation des entreprises et donc une délocalisation des emplois alors que la commune affiche pour ces dernières années un déficit marqué en terme d'emplois.

Le projet de P.L.U. objet de la présente enquête fait apparaître le périmètre réservé du Pré Fusé - Jean Moulin comme une zone entière et homogène de dimension adéquate pour la réalisation d'un Eco Quartier mais en fait elle est manifestement inadaptée à un tel projet.

De taille réduite elle est déjà amputée en son milieu par un ensemble immobilier "classique" (immeuble collectif) en voie d'achèvement coupant la surface concernée en son milieu. Les surfaces disponibles de part et d'autre de cette construction ne présentent donc plus les dimensions et caractéristiques d'homogénéité nécessaire à la réalisation d'un véritable quartier.

Nous vous remettons ce jour une pétition afin de vous sensibiliser sur l'importante inquiétude que fait planer sur nos emplois l'instauration de ce périmètre d'attente et vous monter l'intérêt que salariés, riverains et résidents de Pontault-Combault portent au maintien de cette Z.A.E. Cette pétition, pour le maintien de la Z.A.E. du Pré-Fusé et de nos emplois, ouverte seulement le 18 mars compte déjà plus de mille deux cents signatures à ce jour.

Nous nous en remettons à votre partialité pour émettre un avis défavorable quant à la réalisation d'un Eco Quartier sur le site de la Z.A.E. du Pré-Fusé et à demander impérativement l'exclusion de la parcelle sis angle rue Jean Moulin et rue du Pré Fusé se situant au sud de cette dernière (parcelle cadastré N°1 197). ...

Signés : Le collectif de soutien du Pré Fusé avec 17 signatures

Suit une pétition :

RESIDENTS ET TRAVAILLEURS DISENT NON À LA SUPPRESSION DE LA Z.A.E. DU PRE-FUSE

Depuis des années la ville ne cesse de croître en supprimant des emplois au profit d'opérations immobilières.

L'accès à l'emploi sur le territoire de la commune ne cesse de réduire du fait de la disparition planifiée des zones d'activités (ZA. des Berchères ; ZA. des Prés Saint Martin et maintenant du Pré Fusé) et du départ à "l'amiable" des entreprises devenues bien gênantes à présent.

Sous couvert de tenir des objectifs de logements sociaux ou de réaliser des Eco quartiers on intensifie la pression foncière, exproprie à tour de bras et on bétonne.

Un projet d'Eco quartier est prévu sur l'emplacement de la Z.A.E. du Pré Fusé.

Ce projet immobilier prévu sur l'emplacement même de nos lieux de travail est une menace directe et certaine pour nos emplois.

Il est intolérable de supprimer nos emplois pour une opération immobilière, aussi écologique soit-elle.

Nous vous appelons à signer cette pétition pour nous aider à conserver nos emplois.

NON A LA SUPPRESSION DE NOS EMPLOIS !

OUI AU MAINTIEN DES ENTREPRISES DU PRE-FUSE !

Suit 1200 signatures.

Observation n° 11 (registre) [registre 1 page 14] :

Non à la suppression des activités du Pré Fusé et stop à la promotion immobilière continue sur Pontault. Nous avons besoin de conserver nos emplois dans cette ville, à proximité de nos habitations. La révision du PLU met en péril la vie des entreprises du

Signé : M. A. DA SILVA

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 7 de la lettre] :2

[...]9. Le Pré Fusé, le périmètre d'attente

Nous relevons, page 58 du rapport de présentation que : « ...le taux d'emploi, déjà bas en 1990 (0,55), a baissé durant la dernière période intercensitaire pour atteindre en 1999, 0,49. En effet, la commune compte en 1999, 8 427 emplois pour 17 251 actifs. L'augmentation de 1 493 emplois supplémentaires entre 1990 et 1999 n'a pas été suffisante par rapport à la forte croissance de la population active (+ 4 682 actifs) pendant la même période. »

Cette situation est due notamment à la réalisation de nombreux logements à la place de secteurs où se trouvaient des entreprises. Par exemple, rue des Prés Saint-Martin.

Nous notons déjà qu'un permis de construire a été accordé en 2008 sur les parcelles AW400, AW402 et AW406. Ces parcelles n'ont plus de raison de figurer dans le périmètre d'attente.

Le périmètre d'attente dont l'objectif est de remplacer des activités artisanales par des logements apparaît contraire aux besoins de la commune qui voit son taux d'emploi se dégrader régulièrement.

Il ne nous paraît pas opportun de conserver ce périmètre, fut-il auréolé d'un label éco quartier. ...

Avis du commissaire enquêteur :

Le choix de ce périmètre d'attente semble faire l'unanimité contre lui. Aucune personne rencontrée ou s'étant manifestée par écrit n'a soutenu ce choix. Les points essentiels soulevés sont le risque de disparition des emplois sur le bâtiment situé au sud de la rue du Pré Fusé et la difficulté pour les entreprises existantes de gérer l'évolution de leur activité du fait de l'incertitude immobilière créée par la période d'attente de 5 ans.

La Municipalité, interrogée sur ces réactions a répondu dans les termes suivants :

"Le périmètre d'attente est instauré dans le but de créer un éco-quartier. Cette évolution vers une meilleure prise en compte de l'environnement est inéluctable et répond aux objectifs globaux de la commune. Le périmètre d'attente permet de prendre le temps sur une période maximale de 5 ans, de réfléchir à la manière de viser cette amélioration de la qualité de vie, qui n'est pas incompatible avec la présence d'entreprises, bien au contraire, puisqu'un éco-quartier associe les trois dimensions du social, de l'économie, et de l'environnement. Le périmètre ne modifie pas les emplois existants et ne signifie pas la disparition des entreprises. Par ailleurs, les articles 2 et 14 laissent des droits à bâtir pour les activités existantes afin d'assurer leur pérennité.

Le règlement actuel permet la réalisation de collectifs importants sans réflexion globale sur leur insertion. Les demandes de construction n'ont été stoppées de fait que par la possibilité de sursis à statuer liée à la révision du PLU. Le règlement modifié interdit la construction d'immeubles le temps de définir les orientations futures de développement du quartier.

L'ensemble immobilier en cours d'achèvement sera intégré dans la réflexion autour de la constitution de l'éco quartier. Un périmètre d'attente n'est pas un périmètre de projet arrêté. Les études détaillées du secteur jugeront du meilleur sort à réserver à cet ensemble immobilier."

Si on analyse la structure de cette zone, elle comprend deux parties de part et d'autre de la rue du Pré fusé:

- sur la partie sud, un immeuble d'entreprise regroupe sept entreprises en activité qui occupent une quarantaine d'emplois. Ce bâtiment est en bon état d'entretien.
- sur la partie nord, une parcelle, entre le cimetière et une petite zone pavillonnaire, sur laquelle un ensemble à usage d'habitation est en cours d'achèvement et deux autres parcelles comportent des bâtiments industriels. L'ensemble immobilier d'habitation couvre environ 20% de cette partie.

Si la Municipalité prévoit de maintenir l'activité dans l'immeuble d'entreprises, la partie résiduelle de la zone qui peut être concernée par un projet global est limitée aux locaux industriels du nord de la zone, le reste étant construit. On peut alors se demander l'intérêt qu'il y a à créer des contraintes d'exploitation pour ces entreprises de la zone sud.

Prendre le risque de supprimer l'activité serait contradictoire avec les objectifs du PADD qui prévoit le développement d'emplois sur la commune.

Le règlement page 43 parle de nuisances créées par les activités actuelles. Il ressort des observations recueillies, qu'à aucun moment ce point n'a été soulevé ni par les habitants des zones riveraines ni par d'autres habitants de la commune (cf. les pétitions).

En conséquence le choix retenu dans le projet d'inclure tout le périmètre en zone d'attente ne paraît pas pertinent.

Soit le périmètre d'attente est limité à la partie nord de la rue des Prés Fusés (hors l'ensemble immobilier en cours d'achèvement), soit il n'est pas maintenu, quitte à limiter les possibilités de construction de manière plus importante que ce qui est prévu en zone UD.

Thème 3 : Traitement des zones d'activité le long de la RD 604

Ce thème fait l'objet de :

- Six lettres émanant d'entreprises installées dans le secteur,
- Cinq observations dans le registre soit pour se féliciter de la requalification de la zone et de la disparition des casses automobiles, soit d'entreprises implantées sur la zone.

Par ailleurs d'autres observations relèvent l'intérêt d'une requalification de cette partie de la ville. L'association RENARD soulève le problème du maintien dans les documents de la zone réservée n°27 (déviation de RN 4) et de la non inscription, dans les documents graphiques, des voiries nouvelles de la zone commerciale de Quatre Chênes.

Observation n° 12 (lettre) [registre 1, page 16] :

[...]Je ne comprends pas pourquoi le terrain que j'occupe n'a pas été classé en zone UXb compte tenu de la volonté de la ville de vouloir développer des activités commerciales dans ce secteur.

Je pense que le classement de la parcelle occupée par la société AUTO 4 en zone UXc n'est pas justifié au regard de ces objectifs.

Je vous remercie par conséquent de prendre en compte ces remarques et de préconiser un classement UXb de la parcelle située 14 route de Paris[...].

Signé : le Dirigeant de la société AUTO 4.

Observation n° 13 (lettre) [registre 4 , page 16] :

[...]Nous avons consulté le projet de PLU et nous constatons que le terrain occupé par la société DROP'4 se trouve en zone UXc.

Ce classement entraîne pour la société une gêne au niveau du développement de notre activité commerciale.

Un zonage en UXb permettrait de développer nos activités car une surface de vente de 830 m² est insuffisante pour exercer au mieux notre activité.

Nous pensons que l'alignement à 6 mètres prévu par le règlement est trop important, nous privant ainsi de 60% de places de parking déjà insuffisantes.[...]

Signé : M LEMIRE gérant de magasin Crozatier 52 rue de Paris à Pontault-Combault

Observation n° 14 (lettre) [registre 4, page 17] :

[...]Après consultation du projet de PLU, il apparaît que le terrain que la société PONTAULT PIECES AUTOS occupe, est classé en zone UXc.

Or ce zonage a pour effet d'empêcher le développement de l'activité commerciale de la société.

Un classement en zone UXb permettrait de développer les activités de la société PONTAULT PIECES AUTOS, 1 500 m² de surface de vente étant insuffisants pour mener à bien cette activité.

Par ailleurs, l'alignement à 6 mètres prévu par le règlement est trop important. Un alignement à 3 mètres serait amplement suffisant. [...]

Signé : par le gérant de PONTAULT PIECES AUTOS 1 Bis, Route de Paris, RN4, 77340 PONTAULT COMBAULT

Observation n° 15 (lettre) [registre 5, page 8] :

[...]La SCI LE PAVE DE PONTAULT est propriétaire de plusieurs terrains sis Route de Paris 77330 PONTAULT COMBAULT.

Le projet de PLU tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal du 22 Septembre dernier, appelle de notre part les observations suivantes :

En premier lieu, ce projet maintient le classement des terrains appartenant à la SCI en zone UXc or un tel zonage ne permet pas le développement des activités à caractère commercial.

Les terrains appartenant à la SCI se trouvent à la limite de la zone UXb, laquelle va faire l'objet d'une restructuration afin d'évoluer vers un tissu plus urbain.

Le classement des terrains appartenant à la SCI en zone UXb permettrait de répondre à cet objectif en créant une zone plus cohérente et en évitant ainsi un mitage de la zone.

En effet, une partie de ces terrains était jusqu'à lors louée à la société AJ AUTOS, laquelle y exerçait une activité de commerce de véhicules d'occasions et accidentés.

Or, les baux liant la SCI à la société AJ AUTOS ont été résiliés de sorte que cette dernière va quitter les lieux et libérer les locaux le 7 Avril prochain.

Un classement en zone UXb des terrains concernés pourrait permettre l'installation, à court terme, d'activités commerciales compatibles avec la volonté de la Commune de restructurer le secteur et de donner à la RN4 un caractère de boulevard urbain.

En second lieu, un alignement de 6 mètres est prévu par rapport aux voies autres que la RN4 et RD604. Pour autant un alignement à 3 mètres nous semble plus approprié.[...]

Signé : Robert BRIQUET Pierre BRIQUET ses co-gérants de La SCI LE PAVE DE COMBAULT 8-14, Route de Paris 77340 PONTAULT COMBAULT

Observation n° 16 (lettre) [registre 5, page 10] :

[...]Après consultation du PLU, le local loué à "Pontault Pare Brise" se trouve classé en zone UXc.

Ce zonage a pour effet de nuire au développement de son activité commerciale. Par ailleurs l'alignement à 6 m prévu par le règlement détruirait une partie de ce local.

Un alignement à 3 mètres serait plus raisonnable.[...]

Signé : M Robert Briquet, 1 route de Paris à Pontault-Combault

Observation n° 17 (lettre) [registre 5, page 11] :

[...] Mes observations portent sur le projet de zone UXc.

A) Sur l'appartenance à la zone UXc du secteur situé au sud de la RN 4.

1) Le classement en zone UXc contrevient aux objectifs légaux assignés au PLU.

L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme énonce que :

« le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1 ».

L'article L.121-1 du même code indique que le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 2° 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 en matière 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 équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ».

Le PLU doit donc veiller à assurer la diversité des fonctions urbaines en garantissant des capacités de construction suffisantes pour les équipements commerciaux.

Ainsi, le rapport de présentation du PLU (page 175) rappelle à juste titre l'objectif du PADD de « permettre le maintien et le développement d'activités économiques ».

-2

Or, cet objectif est méconnu par le zonage UXc, en particulier pour la partie située au sud de la RN 4. La zone UXc est située dans la partie sud-ouest de la Commune qui concentre l'essentiel des activités économiques et commerciales, le restant du territoire communal étant consacré à l'habitat ou classé en zones N et A.

Ainsi qu'il ressort du plan de zonage général, cette partie sud-ouest de la Commune est littéralement enserrée entre la forêt (zone N au sud) et les zones d'habitat (zones UC au nord) : cette configuration limite naturellement les possibilités de développement futur des activités économiques et commerciales.

C'est la raison pour laquelle les règles applicables aux zones UXa et UXb favorisent l'implantation et le développement des activités économiques et commerciales, ce que souligne d'ailleurs le rapport de présentation (page 209) en particulier pour la zone UXa : « /e règlement UXa favorise les grandes implantations commerciales ».

Toutefois, la zone UXa est déjà très urbanisée : les capacités de construction de nouveaux équipements commerciaux ne peuvent donc être exclusivement attendues de cette zone.

Au contraire, la zone UXc est clairement moins urbanisée, en particulier pour sa partie située au sud de la RN 4. La zone UXc recèle donc un véritable potentiel pour garantir à la Commune de Pontault-Combault des capacités de construction d'équipements commerciaux.

Or, le projet de règlement applicable à la zone UXc limite sérieusement les capacités de construction d'équipements commerciaux et, en conséquence, remet en cause la satisfaction des besoins présents et futurs en la matière.

A titre d'exemple, l'article UX2 n'autorise les équipements commerciaux en zone UXc qu'à la condition qu'ils ne dépassent pas 1.500 m2 de surface de vente.

Afin de se conformer à la fois aux objectifs légaux de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et à la configuration du territoire de la Commune, il conviendrait donc de classer la zone UXc soit en zone UXa, soit en zone UXb, soit de la répartir entre ces deux zones.

Cette modification apparaît d'autant plus évidente s'agissant de la partie située au sud de la RN4.

2) Le classement en zone UXc est inadapté eu égard à sa localisation.

Ainsi qu'il ressort du plan de zonage général, la zone UXc est encadrée à l'ouest par la zone UXb et à l'est par la zone UXa. Ces trois zones sont situées le long d'un important axe routier commun constitué par la RN 4.

Ces trois zones s'étendent également le long d'une future voie parallèle à la RN 4 qui sera créée dans le cadre de la construction du centre commercial des Quatre Chênes et qui reliera deux ronds-points situés sur la RN4 : un rond-point existant (giratoire Ouest) et un rond-point à créer (giratoire Est).

-3

En d'autres termes, ces trois zones présentent des caractéristiques similaires essentielles :

- une même vocation à accueillir des activités économiques et commerciales ;
- un important axe routier commun permettant de desservir ces activités dans des conditions de circulation satisfaisantes.

Or, tandis que le projet de règlement maintient pour les zones UXb et UXa de très bonnes capacités de construction en équipements commerciaux, il limite considérablement ces mêmes capacités s'agissant de la zone UXc pourtant située entre ces deux zones.

En d'autres termes, des équipements commerciaux importants pourront s'implanter et s'étendre de part et d'autre de la zone UXc, mais pas sur cette dernière.

Le maintien du projet de règlement et de zonage aboutira à deux résultats :

- au « mieux », le maintien de la zone UXc dans son état actuel : en effet, compte tenu du développement des équipements commerciaux de part et d'autre de ce secteur, l'on voit mal comment d'autres activités pourraient s'implanter au sein de cet environnement essentiellement commercial. A titre d'exemple, cet environnement ne sera pas propice à la construction de bureaux. Il y aurait donc constitution d'une véritable « dent creuse » à l'échelle de toute une zone.

Ce risque est d'autant plus grand que la Commune voisine de La-Queue-en-Brie réalise actuellement la ZAC « Notre-Dame » qui a vocation à accueillir des locaux activités (40.000 m² à 42.000 m²), des services aux entreprises (40.000 m² à 42.000 m²) et des parcs d'activités (55.000 m² à 60.000 m²). Toutes les informations relatives à cette ZAC (accessibles via le site web de la Communauté d'Agglomération Haut Val de Marne) témoignent de son ampleur et de sa spécialisation sur le créneau de l'activité. Il convient d'ailleurs de souligner que la maîtrise foncière de cette ZAC se fait actuellement aux évaluations du service des Domaines, soit à un prix faible.

Cette ZAC représente donc un concurrent redoutable pour le projet de zone UXc sur le créneau des zones d'activités puisque les entreprises y trouveront des équipements récents (réseaux, voies, etc.) pour des prix attractifs compte tenu du caractère modéré de la charge foncière pour l'aménageur de la ZAC. Dès lors, la zone UXc de Pontault-Combault risque fort de ne pas évoluer et de garder son aspect actuel, alors même que le potentiel d'installation des équipements commerciaux y est fort et pourrait valoriser ce secteur de la Commune.

- au pire, une dégradation de l'environnement de ce secteur de la Commune, puisque toutes sortes d'activités s'implanteront en plein milieu d'équipements commerciaux, ce qui se traduira par des bâtiments d'aspects les plus divers (bureaux, petits commerces, bâtiments industriels, etc.).

Concrètement, en empruntant la RN 4, axe routier commun aux trois zones, il sera possible de voir des bâtiments commerciaux (zone UXb), puis toutes sortes de bâtiments les plus divers (zone UXc) et enfin à nouveau des bâtiments commerciaux (zone UXa).

L'existence même de la zone UXc constitue donc une incohérence avec les deux zones UXa et UXb au milieu desquelles elle vient s'implanter.

-4

Cette incohérence est d'autant plus flagrante que ces trois zones partagent des caractéristiques essentielles communes : une même destination et un important axe routier commun au long duquel elles se situent.

Par conséquent, de nouveau, je considère que la zone UXc devrait être intégrée soit à la zone UXa, soit à la zone UXb. Il est d'ailleurs possible de la répartir entre ces deux zones.

Cette modification est d'autant plus nécessaire et évidente s'agissant de la partie située au sud de la RN 4.

Une telle modification encouragera la réalisation d'opérations neuves intégrées au tissu urbain et ce, en continuité avec les deux zones voisines le long de la RN 4.

B) Sur l'impossibilité de construire des bâtiments commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1.500 m² en zone UXc (article UX 2).

L'article UX 2 du projet de règlement du PLU prévoit que les constructions à usage de commerce « sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1500 m² de surface de vente ».

Une telle prescription est illégale.

En premier lieu, l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme a été méconnu. Cet article dispose que « le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».

Or, le rapport de présentation n'apporte pas de justifications quant à cette volonté évidente de limiter l'implantation d'équipements commerciaux.

Cette absence de justification est d'autant plus flagrante s'agissant du choix du seuil de 1.500 m² et du choix du type de surface (surface de vente au lieu de SHON ou SHOB).

En deuxième lieu, les règles d'urbanisme trouvent leur limite dans la liberté d'entreprendre et la liberté du commerce et de l'industrie. Elles ne doivent pas aboutir à l'interdiction de catégories particulières de commerces, ni comporter de prohibitions générales et absolues.

Le PLU ne peut réglementer l'exercice de certaines activités que pour des motifs d'urbanisme.

Or, l'article UX2 aboutit à une interdiction pure et simple de tous les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1.500 m² et ce, sans justification. S'agissant d'une limitation à la liberté du commerce, celle-ci devrait être clairement et solidement justifiée, ce qui n'est pas le cas.

En troisième lieu, cette prescription contrevient à l'interdiction de créer des sous-catégories parmi les destinations limitativement énumérées par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Une réponse ministérielle (JOAN Q 2 mars 2010, p.2392) rappelle clairement cette interdiction.

-5

Or, en distinguant parmi les commerces, ceux ayant une surface de vente inférieure ou supérieure à 1.500m² de surface de vente, l'article UX2 crée deux sous-catégories au sein de la destination commerce prévue à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, l'interdiction figurant à l'article UX 2 doit être supprimée.

C) Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UX6).

Un retrait de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur est imposé en secteur UXa et dans certains cas dans les secteurs UXb et UXc.

Or, l'importance de ce retrait ne me paraît pas adaptée à la configuration des différentes parcelles et constructions existantes.

De nombreux bâtiments existants se retrouveraient dans cette marge de retrait, ce qui compromettrait fortement tous les travaux à réaliser sur ceux-ci.

En effet, s'agissant de travaux sur construction existante, la jurisprudence (CE, 27 mai 1988, Sekler) considère que lorsque l'immeuble a été édifié régulièrement mais est devenu non conforme à la règle d'urbanisme par suite d'un changement intervenu dans les prescriptions d'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux nouveaux sont :

- soit, de nature à rendre la construction plus conforme à la règle d'urbanisme,*
- soit, étrangers à la règle que ladite construction méconnaît.*

Une marge de retrait plus réduite, par exemple à 3 m, permettrait de limiter considérablement cette conséquence importante pour les bâtiments existants. Afin bien entendu de préserver un alignement des constructions, ce retrait devrait s'appliquer indistinctement aux constructions existantes et aux nouvelles constructions. [...]

*Signé : Monsieur Daniel CHAUVIN P'résident de la SAS PROMOBUIS RN 4 - 31, Rue de Paris
77340 PONTAULT COMBAULT*

Observation n° 18 (registre) [registre 1 page 2] :

La nationale 4 doit être réaménagée et notamment prévoir la suppression des casses autos qui polluent le paysage urbain

Signé Monsieur Christian NORE

Observation n° 19 (registre) [registre 1 page 3] :

L'arrivée du centre commercial est une très bonne nouvelle, car enfin il va permettre de transformer l'entrée de la ville et du département qui est aujourd'hui dans un état déplorable. Il me paraît nécessaire d'aménager cet axe et d'installer des activités commerciales, de divertissement et des entreprises

Signé Monsieur A LA SPINA, 11 rue des petites Friches à Pontault-Combault.

Observation n° 20 (registre) [registre 1 page 14] :

L'arrivée du centre commercial LECLERC est une très bonne nouvelle car enfin il va permettre de transformer l'entrée de la ville et du département qui est aujourd'hui dans un état déplorable. En tant que riverain, il me paraît nécessaire d'aménager cet axe et d'installer des activités commerciales de divertissement et d'entreprises.

Signé : M Sylvain CORBEL

Observation n° 21 (registre) [registre 1 page 14] :

Le PLU préserve la majorité de l'espace communal contre l'habitation verticale. Il paraît toutefois important de vérifier l'accès aux forêts qui entourent la ville. En particulier l'axe de la N 4 doit être transformé en boulevard urbain et les casses automobiles doivent disparaître.

Signé : Mme Marina LA SPINA

Observation n° 22 (registre) [registre 1, page 17] :

La construction du centre commercial sur la N 4 est une excellente chose. La route qui aidera beaucoup à soulager la nationale de son trafic est excellente.

Par contre les parcelles de la N 4 qui mène jusqu'au rond point de Carrefour doivent être réaménagées. aussi je suis propriétaire d'une parcelle de terrain où on a ouvert un hôtel restaurant, voir tout ce qu'il y a autour c'est vraiment pas très agréable – ni pour les riverains et encore moins pour les touristes.

Pour donner une allure digne de ce nom à cet endroit il faut donner la possibilité d'un développement commercial maximum puisque aujourd'hui c'est le commerce qui fonctionne le mieux. Ce PLU est une occasion à ne pas rater.

Signé : M Pietro SALVI, SCI Span

Observation n° 23 (registre) [registre 5, page 4] :

Etant propriétaire d'un terrain en zone UXc en bordure de la nationale 4 au 32 route de Paris, face au futur centre LECLERC entre la Ste RIBIMEX à gauche et les MATERIAUX DE NOGENT à droite, j'envisage de cesser l'activité de casse automobile et prévois son remplacement par d'autres activités notamment celle d'un parking d'autobus assurant les services de transport de Pontault-Combault et des communes avoisinantes. L'autre possibilité serait des activités commerciales mais il faudrait que la surface autorisée soit supérieure au 1500 m² actuellement retenus dans le projet de PLU pouvant aller jusqu'à 5000m² qui serait la moitié de la surface totale du terrain.

De plus lors de mon transfert du chemin de la Pompe au 34 route de Paris, dans l'échange il avait été prévu une sortie donnant sur le chemin de la Pompe qui devait être mise en place lorsque la zone pavillonnaire serait terminée. Aujourd'hui le chemin des Merlette arrive au coin de ma propriété, je souhaite que ma sortie soit établie comme prévue.

Signé : M André SOULIOL

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 12 de la lettre] :

[...].16. Le boulevard urbain de la R.D. 604

Afin que l'aménagement se fasse de manière cohérente sur toute la longueur de cette voie, du rond-point Ouest (que le plan de zonage a oublié de représenter) jusqu'au rond-point Est, il est indispensable que le zonage soit le même tout au long de cette voie et des deux côtés.

Il serait utile de prévoir une E.R. pour la réalisation du rond-point prévu entre les deux précédents mentionnés [...]

Avis du commissaire enquêteur :

Deux points sont essentiellement soulevés concernant l'aménagement de la zone de la RD 604:

- le traitement en zone UXc d'une partie des terrains
- la largeur de la zone réservée le long de la RD 604.

Concernant le premier point, on remarque que le long de cet axe se succèdent trois zones : une zone UXb, une zone UXc et une zone UXa.

La zone UXb, essentiellement au sud de la RD 604 est celle sur laquelle doit se développer le centre commercial des Quatre Chênes. La zone UXc, de part et d'autre de la voie comporte des activités essentiellement commerciales ou d'hôtellerie. La zone UXa, la plus grande s'étend aussi de part et d'autre de la RD 604 et s'étend jusqu'à le RN 104 (la Francilienne) elle est occupée sur la partie ouest par l'ensemble des commerces de la zone commerciale de "Carrefour".

Entre ces trois secteurs, les différences portent sur:

- des règles d'alignement différentes en façade,
- une hauteur au faîtage de 15 m en secteur UXb et de 14 m en secteur UXa et UXc,
- la limitation dans le secteur UXc d'implantations commerciales de plus de 1500 m² de surface commerciale. C'est ce dernier point qui est fortement contesté.

La Municipalité consultée sur ces observations a donné la réponse suivante :

"La distinction entre la zone UXb et UXc consiste essentiellement en la construction de locaux commerciaux dont la surface de vente n'excède pas 1500 m² par bâtiment en UXc. Le commerce est donc autorisé mais la zone encourage une mixité fonctionnelle avec des activités autres que commerciales. La mixité entre activité économique et commerciale ne constitue pas un mitage puisque ces activités sont compatibles entre elles".

Le choix d'inciter à une mixité entre activités se comprend, principalement lorsque l'on crée une zone d'activité nouvelle. En l'occurrence, dans cette zone une activité commerciale importante, essentiellement de surfaces moyennes, s'est déjà développée avec des bâtiments de qualité architecturale parfois médiocre. De plus cette zone se trouve enclavée entre deux zones d'activités commerciales de développement non contraint. Elle va bénéficier d'une voirie renforcée et il n'est pas évident qu'elle soit très attractive pour des activités de bureau ou de nature plus industrielle. Si on veut la dynamiser en faisant disparaître les activités de type casse automobile, il serait plus judicieux de la fusionner avec la zone UXb voisine ce qui donnerait deux grandes zones d'activité le long de cet axe et créerait une certaine homogénéité de développement.

Concernant le second point, à savoir l'emplacement réservé pour l'alignement, l'ensemble des riverains qui se sont exprimés conteste la largeur de 6m de chaque coté qui est retenu.

La réponse de la Municipalité à cette objection est :

"Le recul réservé le long de cet axe est déjà réduit puisqu'il passe entre le document en vigueur et le document modifié de 9m à 6 m de chaque coté de la RD 604. Ces emplacements sont réservés pour la création de pistes cyclables, d'aménagements paysagers, de plantations d'alignement, et garantissent une harmonie paysagère à l'axe de la RD604".

La volonté d'améliorer l'existant de cet axe et de prévoir des plantations et des pistes cyclables est très louable. Toutefois si on examine les lieux, cette route est déjà à deux fois deux voies, avec un trottoir tout au long. Certes il n'y a aucune possibilité de stationnement ni même d'arrêt sur toute la longueur. Mais il n'est pas sûr, compte tenu du trafic sur cette voie que la création d'un stationnement le long de la voie ne soit pas une source d'accident. Par ailleurs des bâtiments, parfois assez récents sont construits à l'intérieur de cette bande de 6m, ce qui conduit à s'interroger sur la faisabilité à un terme prévisible de cet aménagement. En conséquence, il serait souhaitable que la Municipalité réduise le recul à une largeur strictement nécessaire à la mise en place des aménagements souhaités et permettant de réaliser ces aménagements dans un délai raisonnable. La largeur de 3m préconisée par les riverains semble être une dimension possible.

Thème 4 : Modification du droit à construire dans la zone UA

Quinze observations ont été enregistrées sous ce thème, dont la majorité sous forme de lettres soit identiques signées par les différentes personnes soit très proches. S'y ajoutent l'observation n° 47 (Thème 8 : page 57) dont la contestation de changement de zone repose sur le droit à construire de la zone UA.

Observation n° 24 (lettre)[registre 2, page 17] :

[...] Le nouveau règlement de zone prévoit de limiter la constructibilité de manière importante dans la zone UA correspondant au centre ancien. A ce titre la hauteur maximum des constructions dans cette zone est fixée à 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage(R+l+C) dans la bande des 20 mètres au lieu de 12 mètres dans le règlement du PLU actuellement en vigueur.

De telles modifications apparaissent en contradiction avec les orientations du PADD et, avec les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en logements présents comme futurs dans le rapport de présentation du projet PLU.

Le rapport de présentation relève en page 70 « diagnostic » que la population augmentera de 2000 personnes d'ici 2015[...]

La population de la ville est en augmentation constante, les nouvelles règles de construction prévues en zone urbaine et notamment en zone UA, risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation, et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière.

Par conséquent nous vous serons gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signés : Mr et Mme Custodio Florian 24 rue de Ferrieres 77340 Pontault-Combault

Observation n° 25 (lettre) [lettres identiques] :

[...]Le nouveau règlement de zone prévoit de limiter la constructibilité de manière importante dans la zone UA correspondant au centre ancien. A ce titre, la hauteur maximum des constructions dans cette zone est fixée à 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage (R+l+C dans la bande des 20 mètres) au lieu de 12 mètres dans le règlement du PLU actuellement en vigueur.

De surcroît, la hauteur est abaissée à 3 mètres pour les constructions annexes au-delà de la bande des 20 mètres.

De telles modifications apparaissent en contradiction avec les orientations du PADD et, avec les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en logements présents comme futurs dans le rapport de présentation du projet de PLU.

En effet, le projet d'aménagement et de développement durable fixe comme objectif de « reconstruire la ville sur la ville » (page 16), afin de satisfaire le besoin en logements et assurer le renouvellement urbain.

Le rapport de présentation relève dans la partie « diagnostic » (page 70) que la population de la ville de Pontault-Combault augmentera de près de 2000 personnes d'ici l'année 2015.

La commune est située en banlieue parisienne, en plein essor grâce au projet du Grand Paris, et vouée à se développer, aussi bien économiquement et démographiquement, voire notamment par le biais de l'extension des réseaux de transport.

Le besoin en construction de logements nouveaux est souligné par le constat effectué dans le rapport de présentation, selon lequel l'obligation fixée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, d'atteindre les 20% du parc de logements sociaux, n'est pas respectée.

Les limitations des possibilités de constructions qui seraient instituées en zone UA par le projet de PLU apparaissent comme contraire aux objectifs d'équilibre énoncés par les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme lequel précise que le PLU doit assurer l'équilibre entre « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Dans ces conditions, et alors que la population de la ville est en augmentation constante, les nouvelles règles de construction prévues en zone urbaine et notamment en zone UA, risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation, et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière.

Au regard des ses observations, on peut en conclure que les modifications projetées dans le règlement du PLU, notamment en zone UA, sont contraires aux orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durable, le rapport de présentation, et les dispositions du code de l'urbanisme.

Par conséquent, nous vous saurons gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU.[...]

Signé :

- M Jean DA COSTA, 13 rue Gilbert Rey à Pontault-Combault (registre 3, page 7)
- Mme Aline GERBAUX, 7 rue de l'Avenir à Pontault-Combault (registre 3, page 14)
- Mme JOUSSET, 54 rue d'Emery à Pontault-Combault (registre 3, page 16)
- M Jacques PENDULE, 43 rue Charles Niclot à Pontault-Combault (registre 3, page 18)
- M Robert MEYER, 11 rue Gilbert Rey à Pontault-Combault (registre 4, page 2)

Observation n° 26 (lettre) [registre 2, page 13] :

[...] Le nouveau règlement de zone prévoit de limiter la constructibilité de manière drastique dans la zone UA correspondant au centre ancien. A ce titre, la hauteur maximum des constructions dans cette zone est fixée à 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage (R+I+C dans la bande des 20 mètres) au lieu de 12 mètres dans le règlement du PLU actuellement en vigueur.

De surcroît, la hauteur est abaissée à 3 mètres pour les constructions annexes au-delà de la bande des 20 mètres.

De telles modifications des dispositions du règlement applicable en zone UA apparaissent en contradiction avec les orientations du PADD, et avec les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en logements présents comme futurs dans le rapport de présentation du projet de PLU.

En effet, le projet d'aménagement et de développement durable fixe comme objectif de « reconstruire la ville sur la ville » (page 16), afin de satisfaire le besoin en logements et assurer le renouvellement urbain.

A cet égard, le rapport de présentation relève dans la partie « diagnostic » (page 70) que la population de la ville de Pontault-Combault augmentera de près de 2000 personnes d'ici à l'année 2015, malgré la baisse du taux de croissance démographique. D'ailleurs, la commune étant située dans la banlieue parisienne, en plein essor grâce au projet du Grand Paris, est vouée à se développer, autant du point de vue économique que démographique, notamment par le biais de l'extension des réseaux de transport.

Il en résulte un besoin en logements nouveaux, d'autant plus que, selon le rapport de présentation (page 23), le taux de croissance annuelle des logements à Pontault-Combault a baissé de 2,5 points sur la période 1999-2006 par rapport à la période précédente.

Le besoin en construction de nouveaux logements est accentué par le constat effectué dans le rapport de présentation, selon lequel l'obligation fixée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, d'atteindre les 20% du parc de logements en logements sociaux, n'est pas respectée.

En effet, la part de logements sociaux dans le parc de logements existants à Pontault-Combault s'élève actuellement à 15%.

Or en réduisant considérablement la hauteur maximale des constructions en zone urbaine, et a fortiori en zone UA, la commune de Pontault-Combault ne favoriserait pas la construction d'immeubles à usage d'habitation, et ce, d'autant plus que la commune dispose de peu de terrains libres pour la construction d'immeubles (en ce sens, page 183 du rapport de présentation).

En l'espèce, l'application de telles limites aux constructions en zone urbaine, notamment dans la zone UA, serait d'autant plus contradictoire avec la nécessité de répondre aux besoins de logements nouveaux que cette zone engloberait désormais un secteur offrant des possibilités de construction supplémentaires du fait de la taille importante de ses parcelles, et de la densité relativement faible qui le caractérise.

En effet, il est prévu, parallèlement à la modification du règlement du PLU, de modifier le plan de zonage pour inclure dans cette zone UA une partie de l'actuelle zone UCb, située au niveau du coeur d'îlot compris entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération. Or, ce secteur correspond à un quartier d'habitat individuel et résidentiel de faible densité doté d'un réel potentiel constructible.

A ce titre, il convient de souligner que ce changement de zonage, qui revêt un caractère substantiel eu égard aux règles de hauteur en vigueur en zone UCb (10 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage) n'est justifié ni par les orientations générales du PADD, ni par un projet particulier d'aménagement ou de construction dans ce secteur.

Le rapport de présentation du projet de PLU se borne quant à lui à présenter d'une manière générale les motifs de l'agrandissement de la zone UA sur l'actuelle zone UCb et les restrictions importantes en matière constructibilité qui en découlent.

En outre, les limitations des possibilités de constructions qui seraient instituées en zone UA par le projet de PLU apparaissent comme contraires aux objectifs d'équilibre énoncés par les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Aux termes de cet article, le PLU doit en effet assurer l'équilibre entre « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (...)».

Dans ces conditions, et alors que la population de la ville est en augmentation constante, les nouvelles règles de hauteur et de gabarit des constructions prévues en zone urbaine, et notamment en zone UA, risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation, et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière.

Eu égard aux besoins en logement induits par la croissance de la population, ce projet de PLU dont le parti d'urbanisation consiste à diminuer le potentiel de constructibilité de parcelles en zone urbaine par rapport au PLU actuel doit donc être regardé comme contraire à la satisfaction des besoins de l'habitat de la commune de Pontault-Combault.

Au regard de ces observations, nous pouvons en conclure que les modifications projetées dans le règlement du PLU, notamment en zone UA, sont contraires aux orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durable, le rapport de présentation, et les dispositions du code de l'urbanisme.

Par conséquent, nous vous saurons gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU.[...]

Signé : Mme BIERNAT, 8 rue Charles Niclot, Pontault-Combault

Observation n° 27 (lettre) [registre 2, page 10] :

[...]je me permets de vous faire part de mes remarques et mes craintes concernant ce projet.

Au regard des observations, on peut en conclure que les modifications projetées dans le règlement du PLU, notamment en zone UA, sont contraires aux orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durable, le rapport de présentation, et les dispositions du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation relève dans la partie «diagnostic »(page 70) que la population de la ville augmentera de près de 2000 personnes d'ici l'année 2015.

Le besoin en construction de logements nouveaux est accentué par le constat effectué dans le rapport de présentation,selon lequel l'obligation fixée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000,relative à la solidarité et au renouvellement urbain,d'atteindre les 20% du parc de logements sociaux,n'est pas respectée.

Par conséquent je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : Mme JEROME Maria ,150 av du Duc de Dantzig PONTAULT COMBAULT

Observation n° 28 (lettre) [registre 2, page 11] :

[...] je me permets de vous faire part de mes remarques et mes craintes concernant ce projet.

Le rapport de présentation relève dans la partie «diagnostic» (page 70) que la population de la ville augmentera de près de 2000 personnes d'ici l'année 2015.

La population de la ville est en augmentation constante, les nouvelles règles de construction prévues en zone urbaine en zone UA risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation, et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière.

Le besoin en construction de logements nouveaux est accentué par le constat effectué dans le rapport de présentation, selon lequel l'obligation fixée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000,relative à la solidarité et au renouvellement urbain, d'atteindre les 20% du parc de logements sociaux, n'est pas respectée.

Par conséquent, je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

...Signé : Mme SIMONELLI Sandrine, 150 av du Duc de Dantzig PONTAULT COMBAULT

Observation n° 29 (lettre) [registre 2, page 18] :

[...] je me permets de vous faire part de mes remarques et mes craintes concernant ce projet.

En effet, le projet d'aménagement et de développement durable fixe comme objectif de « reconstruire la ville sur la ville »(page 16),afin de satisfaire le besoin en logements et assurer le renouvellement urbain.

Le rapport de présentation relève dans la partie «diagnostic »(page 70) que la population de la ville augmentera de près de 2000 personnes d'ici l'année 2015.

Le besoin en construction de logements nouveaux est accentué par le constat effectué dans le rapport de présentation,selon lequel l'obligation fixée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000,relative à la solidarité et au renouvellement urbain,d'atteindre les 20% du parc de logements sociaux,n'est pas respectée.

Par conséquent je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : Mme RUDELLE Nicole, 25 avenue des Bleuets PONTAULT COMBAULT

Observation n° 30 (lettre) [registre 2, page 19] :

[...] je me permets de vous faire part de nos remarques et nos craintes concernant ce projet.

Le rapport de présentation relève en page 70 " diagnostic " que la population augmentera de 2000 personnes d'ici 2015...

La population de la ville est en augmentation constante, les nouvelles règles de construction prévus en zone urbaine et notamment en zone UA, risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation,et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière

De telles modifications apparaissent en contradiction avec les orientations du PADD et, avec les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en logements présents comme futurs dans le rapport de présentation du projet PLU.

Par conséquent, nous vous serrons gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : M ET Mme GAUTHIER François, 6 rue de Ferrières à PONTAULT COMBAULT

Observation n° 31 (lettre) [registre 2, page 20] :

[...] je me permets de vous faire part de nos remarques et nos craintes concernant ce projet.

De telles modifications apparaissent en contradiction avec les orientations du PADD et, avec les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en logements présents comme futurs dans le rapport de présentation du projet PLU.

Le rapport de présentation relève en page 70 « diagnostic » que la population augmentera de 2000 personnes d'ici 2015..

Le nouveau règlement de zone prévoit de limiter la constructibilité de manière importante dans la zone UA correspondant au centre ancien. A ce titre, la hauteur maximum des constructions dans cette zone est fixée à 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage (R+I+C) dans la bande des 20 mètres au lieu de 12 mètres dans le règlement du PLU actuellement en vigueur.

Le besoin en construction de logements nouveaux est accentué par le constat effectué dans le rapport de présentation, selon lequel l'obligation fixée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, d'atteindre les 20% du parc de logements sociaux, n'est pas respectée.

Par conséquent, nous vous serrons gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : MR ET MME RIGOUREAU Jean, 22 rue de Ferrières à PONTAULT COMBAULT

Observation n° 32 (lettre) [registre 3, page 20] :

[...] je me permets de vous faire part de nos remarques et craintes concernant ce projet.

En effet, le nouveau règlement de zone prévoit de limiter la constructibilité de manière importante dans la zone UA correspondant au centre ancien.

A ce titre, la hauteur maximale des constructions dans cette zone est fixée à 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage (R+I+C) dans la bande des 20 mètres au lieu de 12 mètres dans le règlement du PLU actuellement en vigueur.

De telles modifications apparaissent en contradiction avec les orientations du PADD pour les prévisions démographiques et les besoins répertoriés en logements présents comme futurs, évoqués dans le rapport de présentation du projet PLU.

Le rapport de présentation révèle en page 70 « diagnostic » que la population augmentera de 2000 personnes d'ici 2015

Comment seront gérés les problèmes de stationnements et de transports déjà surbookés.

De plus, la population de la ville étant en augmentation constante, les nouvelles règles de construction prévues en zone urbaine et notamment en zone UA, risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat tels qu'ils ressortent du rapport de présentation et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière.

Par conséquent, nous vous serrons gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : Mme Sylvie PICOU, 48 Avenue Beauséjour PONTAULT COMBAULT

Observation n° 33 (lettre) [registre 2, page 12] :

[...] je me permets de vous faire part de mes remarques et mes craintes concernant ce projet.

La population de la ville est en augmentation constante, les nouvelles règles de construction prévues en zone urbaine en zone UA risquent de rendre impossible la satisfaction des besoins en habitat, tels qu'ils ressortent du rapport de présentation, et ne permettront pas de respecter les orientations du PADD en la matière

Le rapport de présentation relève en page 70 « diagnostic » que la population augmentera de 2000 personnes d'ici 2015..

Le nouveau règlement de zone prévoit de limiter la constructibilité de manière importante dans la zone UA correspondant au centre ancien. A ce titre, la hauteur maximum des constructions dans cette zone est fixée à 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage (R+I+C) dans la bande des 20 mètres au lieu de 12 mètres dans le règlement du PLU actuellement en vigueur.

Par conséquent, je vous serrais gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : M VERROT André, 32 rue de Ferrières PONTAULT COMBAULT

Observation n° 34 (lettre) [registre 4, page 19] :

[...] Nous vous faisons part de nos remarques et craintes concernant le nouveau règlement prévoyant notamment de limiter la constructibilité de manière importante dans la zone UA correspondant au centre ancien.

Les limitations des possibilités de construction qui seraient instituées en zone UA par le projet de PLU apparaissent comme contraires aux objectifs d'équilibre énoncés par les dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

En conclusion et sans entrer dans les détails on peut conclure que les modifications projetées dans le règlement du PLU notamment en zone UA sont contraires aux orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durable, le rapport de présentation et les dispositions du code de l'urbanisme.

En conséquence nous vous demandons de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Signé : M et Mme CARRIE, 15 clos de la Renardière, 77340 Pontault-Combault

Avis du commissaire enquêteur : :

L'ensemble de ces observations conteste la modification des règles de construction introduite dans le projet de PLU pour la zone UA. L'essentiel de l'argumentaire repose sur la difficulté que ces nouvelles normes créent pour satisfaire à la demande de construction de logements, particulièrement les logements sociaux.

Les modifications du PLU comprennent deux restrictions :

- une diminution de la hauteur de faitage de 12m à 9m, sans changement de la hauteur de façade,
- une limitation de la longueur des pignons en limite séparative à 10 m.

En contrepartie, deux allègements sont introduits :

- une augmentation de 50 à 60% de l'emprise au sol de constructions,
- la possibilité de construction entre les limites séparatives quelque soit la taille du terrain.

La Municipalité indique dans sa réponse :

"La satisfaction des besoins en logements sociaux sera assurée sur l'ensemble des zones urbaines accueillant de l'habitat et ne peut s'analyser à l'échelle d'une seule zone du PLU. Par ailleurs, l'article 2 du règlement impose un quota de logements sociaux, fonction du nombre de logements créés, sur l'ensemble des zones, donc également sur la zone UA.

Le règlement antérieur permettait de réaliser des constructions R+1+ plusieurs niveaux de combles avec des gabarits très épais apparaissant en rupture forte avec les gabarits traditionnels existants qui, eux, comprennent des constructions à R+1+C sur des épaisseurs de 8 à 10m. La modification du règlement a donc consisté à mieux prendre en compte les gabarits pour assurer la préservation du caractère traditionnel des constructions du Vieux Pontault.

Cette modification de la hauteur accompagne la préservation des cœurs d'îlot, qui constituent des espaces paysagés communs. La maîtrise des hauteurs des fronts bâtis participe ainsi de la qualité des paysages et permet de conserver des « poumons verts » dans le quartier."

Comme telles, les nouvelles règles n'induisent pas de bouleversements dans les possibilités de construction, elles permettent d'avoir des gabarits d'immeuble plus en relation avec l'architecture traditionnelle des villages de la région.

Le commissaire enquêteur n'a donc pas d'objection particulière à faire sur ces choix.

Thème 5 : Quartier de la rue Jean Cocteau (zone NI)

Ce point a fait l'objet de 4 interventions orales lors des permanences appuyées par deux lettres.

Observation n° 35 (lettre) [registre 2, page 3] :

[...] Le PADD, approuvé le 19 mars 2006 :

Améliorer la qualité du secteur de la rue Jean Cocteau

Cette zone d'activité développée initialement dans une zone Nb est actuellement répertoriée en zone verte au SDRIF. Le constat de cette contradiction, et la nécessité de gérer l'état de fait, conduisent pour l'instant à prendre le parti de :

Limiter l'urbanisme de cette zone à son périmètre actuel

Interdire les extensions et les nouvelles implantations à l'intérieur de la zone

Veiller à l'amélioration de la qualité du site et des ses abords (...).

Hors, cette zone d'activité, rue Jean Cocteau, s'est développé dans l'illégalité la plus complète (d'où la contradiction constatée).

Les gros titres dans le journal du Parisien : (copies ci-jointes)

19 octobre 2004 : La décharge de la honte en voie de disparition

26 janvier 2005 : Vers la disparition de la montagne des déchets

16 février 2006 : La décharge de la honte atteint 15 mètres de haut

23 mai 2006 : La Mairie porte plainte contre le propriétaire de la décharge

Octobre 2010 : Intervention au Conseil Municipal, question à Monique Delessard, Maire, concernant la décharge de la honte. La réponse de Madame le Maire : Ce problème va être résolu incessamment.

A ce jour, face à cette décharge l'apparition d'une nouvelle haute montagne de déblais.

Dans le nouveau PLU cette zone est prévue en classement N et NI.

Zones N (naturelles et forestières) : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du code de l'urbanisme)

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PADD et le nouveau PLU en cours de révision permettent en zone N des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone d'activité rue Jean Cocteau, (zone NI) existe en toute illégalité, polluant sol et nappe phréatique depuis des années, portant atteinte à la préservation des sols.

La révision du PLU sous sa forme actuelle permet une légalisation de son existence.

Au regard de ses observations, on peut en conclure que la modification projetée dans le règlement du PLU, notamment en zone N et en particulier la zone rue Jean Cocteau, est incomplète dans son rapport de présentation, laisse supposer qu'aucune démarche concernant la zone d'activité illégale rue Jean Cocteau est envisagée et, le non respect de la préservation du sol est contraire aux dispositions du code de l'urbanisme.

Par conséquent, je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption de ce nouveau PLU. [...]

Pièces jointes : 4 copies extraites du Journal le Parisien, 1 copie de 3 photos prises sur place en février 2005

Signé : Madame NAMIK Sabine 12 rue Gilbert Rey 77340 Pontault Combault

Observation n° 36 (lettre) [registre 4, page 20] :

[...] Suite à notre entretien du 16 mars 2011, je vous confirme qu'à ce jour et depuis plusieurs années, je ne peux plus accéder à mon terrain situé champ barnabé section C parcelle 594 sur la commune de Pontault-Combault, le chemin de désenclavement ayant été supprimé.

Je vous demande de consigner dans le registre d'enquête, la présente lettre.

Un nouvel accès de désenclavement doit être effectué et il est impératif qu'il apparaisse dans le P.L.U. [...].

Signé : M. FADINI, 252 avenue de la Maréchale, 94420 Le Plessis Trévisé

Observation n° 37 Observation orale (16 mars 2011) :

Monsieur LAURENT, société TRANS TP rue Jean Cocteau, exploite depuis plusieurs années une entreprise de location de camions de TP. Alors que la majeure partie de la zone à été classée en zone NI, une partie de son terrain reste classé en zone N, ce qui handicap son exploitation. Il a saisi la CCI qui a émis un avis souhaitant le passage de cette zone N en zone NI.

N'a pas laissé d'annotation sur le registre.

S'ajoute l'observation de la page 8 de la lettre de l'association RENARD (annexe 3 registre 5) (cf. Thème 8 : Problèmes de zonage)

[...]Les E.B.C. mentionnés au sud de la zone NI, destinés au paysagement de l'entrée de ville, mériteraient de figurer dans les zones N et d'être représentés en vert[...]

Avis du commissaire enquêteur :

La Municipalité consultée a indiqué :

"Concernant l'aspect décharge sauvage, les objectifs du SDRIF révisé permettront à terme une requalification de la zone Jean Cocteau. La ville s'inscrit dans cet objectif préfiguré par le classement en une zone spécifique, NI.

L'activité située en zone N sera introduite en zone NI

Concernant l'accès aux terrains situés le long de la RN4, cela relève des compétences de l'État, gestionnaire de la route nationale.

La trame « espace boisé classé » est établie de manière continue le long de la RN4 et se situe aussi bien en zone N que NI."

Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter à la première observation sur l'aspect de la zone.

Concernant le problème de la petite zone N au nord de la zone NI, sa réintroduction en zone NI faisait partie des préconisations de la CCI dans sa réponse à la consultation des personnes publiques. On ne peut que noter l'engagement de la Municipalité de faire droit à cette demande

Concernant l'accès au terrain situé le long de l'accès à la RN 104, ce point avait aussi été soulevé par la CCI. Même si ce problème relève en toute rigueur de la compétence de l'État, propriétaire de la voirie adjacente une aide pourrait être apportée par la Municipalité aux propriétaires concernés pour leur faciliter les démarches.

Enfin s'agissant de la trame boisée le long de la RN 4 au sud de la zone, elle figure bien comme espace boisé sur le plan de zonage, mais mériterait d'être mieux identifiée par une couleur verte.

Thème 6 : Problèmes de circulation, stationnement et politique de construction des immeubles

Outre les observations relatives à la zone UA, qui s'interrogent sur la compatibilité des limitations de construction dans cette zone avec les objectifs du PADD en matière de construction de logement sociaux, des observations tant écrites qu'orales s'inquiètent des conséquences de la poursuite du développement de l'habitat collectif en particulier sur la circulation et le stationnement.

Observation n° 38 (lettre) [registre 2, page 2] :

A Pontault-Combault, il y a depuis des années de nombreuses constructions. On le remarque à la densité de la population qui a doublé depuis une trentaine d'années.

La loi sur "solidarité et renouvellement urbain", existe depuis une dizaine d'années comme le précise la dernière revue de la mairie. C'est étonnant que le pourcentage imposé n'ait pas été respecté à Pontault-Combault étant donné toutes les constructions qui ont eu lieu depuis. Or, d'après la nouvelle réglementation que propose la mairie, et les pourcentages que la municipalité veut imposer maintenant, il semble que nous allons tout droit à des ghettos

50 pour cent des logements sociaux ce sera 50 pour cent de la population d'assistés dont, certains poseront des problèmes. Il ne faut pas se voiler la face. Or, les 50 pour cent qui ne seront pas "sociaux", partiront et ils seront remplacés par des "sociaux" d'où des ghettos.

Il aurait fallu y penser plutôt et mettre ces "sociaux" par un pourcentage minime dans les constructions qui ont été faites depuis dix ans.

J'espère aussi qu'on se préoccupera des accès pour les handicapés. On en parle dans la même revue. J'aimerais que les responsables de la construction ou l'amélioration des accès pour les handicapés, viennent un mercredi, vers 20h25 au centre social pour voir comme c'est facile pour un handicapé d'aller à la salle de répétition de la chorale. Je pense que le meilleur moyen de se rendre compte c'est d'aller sur place.

Signé : J. Dupuis

Observation n° 39 (lettre) [registre 3, page 2] :

[...] en 1961, il y donc 50 ans, nous avons fait construire notre pavillon à Pontault-Combault où, à l'époque, il faisait bon y vivre.

Nous étions conscient que cette petite ville de 4500 habitants, si près de Paris, allait se développer c'était indéniable mais en 1977 avec la nouvelle équipe municipale mise en place dont le Maire élu était monsieur Jacques Heuclin, remplacé à son décès en 2007 par sa 1^{ère} adjointe, vice Présidente du Conseil général, madame Monique Delessard, ce développement a été fait d'une façon telle que la circulation, le stationnement et les parkings n'ont pas été leur priorité; malgré ces inconvénients on continue à démolir des pavillons remplacés par des immeubles.

Pavillons selon leur emplacement achetés à prix élevé mais parfois certains petits propriétaires attachés à leur maison, à leur quartier, sont obligés de vendre afin de ne pas être entourés d'un immeuble, dans ce cas là je trouve que cela est même inhumain.

Je vous signale que certains anciens immeubles sur notre commune ne possédant pas de parking souterrain on même été surélevés d'un étage?

Ce ne sont pas les promoteurs qui sont responsables mais ils profitent de la facilité qu'ils ont d'obtenir un permis, on ne peut pas leur en vouloir, c'est une évidence.

Qui donne les permis de démolir et de construire, ce sont bien les services techniques de la mairie

Le soir en semaine à partir de 17h, les samedi et dimanche matin ce sont des files incessantes de voitures qui sont bloquées, bouchons interminables et lorsque l'on veut se garer très peu de place de stationnement et de parking.

Tous les jours en semaine les voitures ne trouvant pas de place dans les parkings autour de la gare stationnent dans les petites rues aux alentours, ces véhicules appartenant à des personnes qui prennent le train pour se rendre à leur travail.

J'ajoute que le parking du centre commercial "Carrefour Market" malgré son agrandissement lors des derniers travaux est à certaines heures saturé.

Il est urgent d'arrêter la construction de ces nouveaux ensembles immobiliers et de détruire tous les pavillons qui donnent un certain charme à notre commune. [...]

Signée : Mme Arlette Le Cormeur, 8 rue Charles Allain à Pontault-Combault

Observation n° 40 (lettre) [registre 3, page 4] :

[...] Habitante depuis 45 ans à Pontault-Combault j'ai vu l'évolution de la ville au fil des années;

Depuis quelques temps je ne reconnais plus celle-ci

Des immeubles!! Des immeubles!! De plus en plus de voitures, des gens irrespectueux des stationnements créant parfois l'impossibilité de rentrer chez soi, ne serais ce que pour s'y garer, car plus une place dans la rue!

Sur le magazine de notre ville de mars 2011, à la rubrique "Repère en vert" il est précisé

<i>2282 logements sociaux</i>	<i>$\frac{2692 \times 100}{13532 + 80} = 19,71$</i>
<i>+20* (moyenne sur les 101 réalisés en 2010)</i>	<i>13532+80*</i>
<i>+390 n'en déplaie à l'OCIL 1% patronal</i>	
<i>2692</i>	<i>Soit le quota</i>

Citation page 11 n°296 de mars 2011 "l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux assigné à notre commune pour la période triennale 2008-2010 était de 102, il en a été réalisé 346!!; et sur le PARISIEN du 17/3/2011 on nous annonce qu'il faut bâtir 1500 logements et davantage de HLM.

Mais où va notre ville

Je déplore ces projets de constructions intensives, pourquoi aurions nous vocation à palier la carence des villes qui ne se soucient pas des quotas [...]

Signée : Mme Hitzmann-Blot, 16 rue de Ferrière à Pontault-Combault

Observation n° 41 (registre) [registre 1, page 15]

Avec ce nouveau PLU je m'aperçois que 2000 personnes en 2015, comment va-t-on circuler déjà très difficile bouchon à partir de 17h faire des logements en plus où va-t-on, aucun parking, on ne peut plus sortir de chez soi, voitures au ras des bateaux, où sont les parking qui étaient prévues lors des élections municipales, que de belles paroles. Je vous remercie M le Commissaire enquêteur de donner un avis négatif sur ce nouveau PLU.

Signé : M.M.N. RIGOUREAU

Avis du commissaire enquêteur :

Les problèmes de circulation inhérents à toutes les zones urbaines sont une préoccupation de la Municipalité qui a mis en place la réalisation d'un plan de circulation. La limitation prévue dans le PLU de la densification de l'habitat permet d'éviter la dégradation de la situation. La Municipalité interrogée indique :

"Le PLU, tout en respectant le code de l'urbanisme, rationalise la densification sur l'ensemble de la ville. L'un des objectifs est de mieux maîtriser les possibilités de densification le long des grands axes.

Les règles de stationnement sont étudiées précisément selon les zones en fonction des besoins et le diagnostic comprend les éléments requis prenant en compte les transports collectifs."

Concernant les logements sociaux, la ville a choisi de répondre à ce besoin en répartissant ceux-ci sur l'ensemble des programmes de construction de logements ce qui limite les risques de concentration excessive de ce type de logement. C'est ce que confirme la Municipalité :

"La prévision de logements sociaux s'applique sur l'ensemble des zones de la commune permettant l'habitat et est donc, dans ce cas, contraire à la notion de ghetto".

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 11 de la lettre] :

[...] 15. Elargissement de la rue de la Libération

Aucune justification de cet élargissement, qui ferait disparaître de petits éléments du patrimoine (un permis de construire a été récemment délivré en méconnaissance de l'alignement, vers le milieu de la rue).

Comme le rappelle l'avis du Conseil Général de Seine-et-Marne, la servitude d'alignement du 23 avril 1879 n'a plus lieu d'être, la rue de la Libération n'étant plus route départementale et n'étant plus non plus route à grande circulation (décret n° 2009-615 du 3 juin 2009).

La rue de la Libération n'a plus la fonction qu'elle avait avant la création de la Francilienne et de l'autoroute A4 et n'a plus en conséquence qu'une fonction de desserte locale qui ne nécessite pas d'élargissement (du reste cet élargissement n'est pas justifié dans une étude et un plan de circulation décrit dans le dossier du P.L.U.). [...].

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant l'élargissement de la rue de la Libération soulevé par l'association RENARD, la Municipalité précise :

"Après études précises sur le terrain, l'élargissement de la voie prévue à l'origine à 16 m sur son ensemble est ramené à des proportions permettant d'assurer la sécurité des piétons et des cycles avec la réalisation de piste cyclable et de répondre aux besoins locaux de transport en commun."

Dont acte.

Observation n° 42 Observation écrite (copie courriel) n° [registre 5, page 3] :

[...] Dans le cadre du PLU, les mesures à mettre en place concernent le développement des déplacements cyclistes et l'organisation du stationnement sur voirie.

Avenue de l'Hôtel de ville, il serait judicieux d'inscrire une réserve pour une piste cyclable afin de relier la piste cyclable qui vient de la Queue en Brie à celle qui reprend rue de l'Orme au Charron, ce qui constituerait un accès sécurisé jusqu'à la gare. Un autre tronçon manque avenue Caminha pour relier celle existante qui s'arrête au rond point, afin d'accéder aux chemins d'accès au bois du Plessis Saint Antoine.

Il serait aussi nécessaire d'envisager un meilleur stationnement pour les deux roues à la gare de Pontault, le parc étant actuellement saturé.

Dans le cadre de l'aménagement de la RN4, une piste cyclable et une voie piétonne seraient nécessaires, de même que la création d'un passage sous terrain sous le rond-point situé au centre commercial Carrefour, afin de désengorger la RN4 au pavé de Pontault aux heures de pointe. Ceci permettrait aux usagers qui se dirigent vers la province d'éviter le rond-point. [...]

Signé : Christine Bois

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 13 de la lettre] :

[...]18.5. L'emplacement réservé n° 36

Il est en zone UDC et est mentionné dans la liste des emplacements réservés comme destiné à la réalisation d'un parc ; sans plus de précisions. La description qui en est faite page 219 du rapport de présentation n'est pas beaucoup plus précise. Nous demandons que l'affectation de cet emplacement réservé soit précisée comme étant prévue pour réaliser un parc planté sans places de stationnement. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

Ces éléments sont transmis à la mairie

Thème 7 : Problème d'environnement et de cadre de vie

A part une inscription sur le registre, ces observations relèvent de la lettre d'observation de l'association RENARD. De nombreux points ont déjà été évoqués lors d'autres thèmes, la lettre d'observation de l'association RENARD traitant du même sujet

dans plusieurs paragraphes. La majorité des remarques relève des choix de Municipalité et n'appelle pas de commentaire de la part du commissaire enquêteur

(registre) [registre 1 page 17] :

Enfin la réglementation locale semble vouloir davantage maîtriser le développement urbain de la ville. Il est important que Pontault-Combault contribue à l'effort national en matière de logement mais dans une limite raisonnable. Par ailleurs, de nouveaux quartier sont en pleine refonte et il importe que le PLU nous préserve des activités polluantes. En particulier la RN 4 doit pouvoir recouvrir un autre visage et les casses automobiles doivent disparaître au profit d'activités commerciales complémentaires au centre des 4 chênes. De même, l'accueil de PME/PMI sur cet axe doit être favorisé sur cet axe.

Signé : Mme Annie FERRAND

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 2 de la lettre] :

[...]Une difficulté particulière mérite d'être examinée avec attention. Les lois n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, et n° 2010-874 du 27 juillet 2010, dite de modernisation de l'agriculture et de la pêche, ont modifié la partie législative du C.U.-.

[...]La délibération du conseil municipal arrétant le projet de révision du P.L.U. n'a pas prévu d'opter pour l'application des dispositions antérieures. Nous comprenons donc que le conseil municipal de Pontault-Combault a voulu prendre en compte les règles les plus favorables à l'environnement résultant des lois précitées.

Ce choix devait en effet être fait au moment de l'arrêt puisque c'est le dossier arrêté qui constitue le dossier de l'enquête publique. Il ne parait plus possible de faire ce choix au moment de l'approbation. [...]

Avis du commissaire en quôteur:

Ce point est relevé. C'est un choix de la Municipalité.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 10 de la lettre] :

[...]11. Le règlement

D'une manière générale le règlement doit être prescriptif. Les termes peuvent doivent être remplacés par doivent. Sans cette rédaction le règlement n'aurait aucune utilité et pourrait ne pas être respecté.

Il apparaît anormal d'exonérer les constructions et installations nécessaires aux services publics de certaines contraintes, dans toutes les zones. Il est indispensable de rétablir les règles minimums nécessaires à leur bonne insertion dans le site, en particulier les règles de hauteur, d'emprise au sol, d'aspect extérieur ou pour les plantations.

Dans les articles 13, de toutes les zones. Il est dit que : « Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires ».

Les mentions s'ils sont en bon état sanitaire doivent être retirées, tout d'abord parce qu'un arbre en mauvais état sanitaire peut présenter un caractère paysager ou naturaliste intéressant, lié à son âge, son importance ou les cavités qu'il comporte et qui peuvent abriter une faune intéressante ; et ensuite parce que la santé phytosanitaire des arbres, parfois difficile à apprécier objectivement, peut être un prétexte invoqué pour faire disparaître des arbres.

Il faut également inscrire clairement qu'en cas d'abattage chaque arbre doit être remplacé par un arbre équivalent.

L'existence des E.B.C. doit être rappelés dans le règlement de chaque zone et être figurés en vert pour un repérage aisé. Par exemple en zone UCb, rue Gilbert REY, une E.B.C. est difficilement repérable sous une couleur bleue. Il serait souhaitable de protéger plus largement de cette manière des espaces boisés existants, voisins, voire contigus, comme celui d'un terrain communal.

Il est projeté de supprimer des E.B.C. par rapport au P.L.U. actuel, notamment près de la rue du Stade. Page 12 du règlement nous relevons la phrase suivante : « Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouillage déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. ». L'indication du rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées apparaît comme une erreur. Cette erreur est répétée dans les autres zones.

A la même page nous lisons : « Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. ». Nous demandons que le débit de rejet soit, dans toutes les zones, limité à 1 l/s/ha et clairement indiqué. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

Un règlement doit avoir un caractère prescriptif, il conviendra de corriger le règlement dans ce sens.

Les autres sont transmis à la mairie

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 11 de la lettre] :

[...]12. Les continuités vertes et bleues

L'Etat a décidé que, lors de l'élargissement de la Francilienne la totalité de l'ouvrage de franchissement du Morbras (voir l'A.P. n° 08/DAIDD/E/078 du 7 novembre 2008) devait faire l'objet d'un ouvrage type hydraulique unique qui devra permettre la transparence hydraulique pour une crue centennale et la reconstitution des berges naturelles.

Il doit en aller de même, après repérage précis de toutes les continuités naturelles, vertes et bleues, qui existent ou sont à restaurer sur la commune et vers les communes voisines. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

La Municipalité indique dans sa réponse aux observations :

"Les continuités naturelles sont bien prises en compte par l'emplacement réservé n°5 pour l'aménagement et l'entretien des berges du Morbras et la zone UN tout le long du ru."

Selon l'avis de la région : « par le soin apporté à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement et des ressources naturelles le projet de PLU marque à ce propos un vrai tournant qui se matérialise par la place accordée à la trame verte, aux continuités écologiques et à la mise en valeur des berges du Morbras. »

Pas d'autre commentaire.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 11 de la lettre] :

[...]13. Les milieux humides

Quoi qu'évoqués dans le rapport de présentation et faisant l'objet de l'E.R. n° 35, ils ne font l'objet d'aucune mesure de mise en valeur ou de protection dans le règlement, texte ou plan.

Nous demandons qu'un plan repère les mares, rus et milieux humides de la commune, que le règlement de chaque zone interdise leur comblement et permette leur création ou remise en valeur, dans les règles de l'Art. [...]

avis du commissaire enquêteur :

La Municipalité indique dans sa réponse :

"Une carte des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) figure en annexe au PLU"

Pas d'autre commentaire

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 11 de la lettre] :

[...]14. Les petits éléments du patrimoine

Le h de l'article R123-11 du C.U. permet de protéger : « Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ».

Le rapport de présentation mentionne, page 127, un patrimoine historique non négligeable et énumère quelques-uns des éléments de patrimoine et conclut : « Ce patrimoine doit être protégé et mis en valeur. ».

Mais aucune mesure réglementaire, aucun repérage sur les plans ne viennent assurer la protection annoncée.

Outre les éléments recensés dans pré inventaire du Ministère de la Culture, dont certains éléments ne figurent pas dans la liste du rapport de présentation, on peut ajouter : la ferme des Berchères, le Rendez-vous de Chasse, le bunker de la guerre de 1940, les ouvrages militaires de 1914 (près de Carrefour et dans la forêt Notre-Dame, l'ouvrage du Moment), le pavillon de l'avenue Charles-de-Gaulle, la maison bourgeoise avenue de la République près de la gare, le passage Crappart-Nacut, la source près de l'église, passage de l'Eglise, les maisons rurales de la rue de la Libération (menacées par l'élargissement envisagé) ...

Un cas particulier serait à examiner, la borne Peyronnet qui se trouvait à la voirie des Quatre Chênes et qui a été déplacée, mériterait d'être remise à son emplacement d'origine.

Il est nécessaire que le règlement de chaque zone mentionne ces éléments de patrimoine, qui doivent également être repérés sur les plans pour assurer leur protection.[...]

Avis du commissaire enquêteur :

La Municipalité indique :

"Les principaux éléments patrimoniaux appartiennent à la commune, pour les autres patrimoines privés (fermes Pontillault, Berchères), a été rétabli le permis de démolir."

Pas d'autre commentaire.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 2 de la lettre] :

[...] L La Charte Forestière de Territoire de l'Arc Boisé

Cette Charte a été signée à Créteil, le 23 novembre 2009 par Madame Monique DELESSARD, maire de la commune de Pontault-Combault autorisée à le faire par une délibération du conseil municipal. Par conséquent cette signature engage donc bien la commune.

Une partie importante du territoire de la commune est concernée par cette Charte. Il s'agit de toute la partie de la forêt Notre-Dame située sur le territoire de la commune, ainsi que des bandes de protection des lisières forestières de ce massif forestier.

En outre la restauration et la préservation de la liaison écologique autour de la voirie des Quatre Chênes, entre la forêt Notre-Dame et la vallée du Mortbras figure expressément (page 27) dans la Charte, et concerne Pontault-Combault comme La Queue en Brie. Nous n'oublions pas la liaison naturelle entre la forêt Notre-Dame et le bois des Berchères, ni les autres engagements de la Charte.

Enfin il convient de mentionner la page 12 du P.A.D.D.- où il est prévu : « Intégrer la mise en oeuvre de la charte boisée de la forêt Notre-Dame. ».

Or la Charte citée dans le rapport de présentation en page 93 n'est pas celle signée le 23 novembre 2009, mais la précédente. Il est surprenant de ne pas relever d'autre mention de la Charte signée, ni de la moindre mesure réglementaire destinée à en assurer la mise en oeuvre.

Nous demandons que les objectifs de la Charte Forestière de Territoire fassent l'objet d'orientations particulières d'aménagement qui en permettent et en prévoient la mise en oeuvre ; notamment pour le maintien et la valorisation de la liaison naturelle entre la forêt Notre-Dame et la vallée du Mortbras, autour de la voirie des Quatre Chênes. La convention du 22 mai 2009 avec la commune et la société Promobuis, reprend les mêmes objectifs.

2. Le projet de classement en forêt de protection

Le conseil municipal du 16 décembre 2008 a pris une délibération validant le projet de périmètre de forêt de protection de la forêt Notre-Dame et de ses environs. Cette délibération permet aux services de la D.R.I.A.F.- Ile-de-France de préparer la cartographie et les documents pour le classement en forêt de protection.

Le P.L.U. doit prendre en compte ce classement, ce qui est une des conditions qui permettent au P.L.U. d'être compatible avec le S.D.I.F.-, ce classement en étant un des objectifs figurant dans les orientations détaillées de ce document d'urbanisme.[...]

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 12 de la lettre] :

[...]18.2. La Charte Forestière de Territoire

Nous proposons que les mesures de mise en valeur de l'environnement énumérées dans la Charte signée soient concrétisées dans des orientations particulières d'aménagement et dans le règlement, qu'il soit graphique ou écrit [...]

Avis du commissaire enquêteur :

Ainsi qu'il a été écrit dans la réponse à la lettre du 10 mars 2010 de l'association RENARD, la Charte forestière de territoire n'est pas un document opposable.

Toutefois la Municipalité indique :

"Il est proposé de les faire figurer au rapport de présentation. La Charte n'est pas un document opposable et n'a pas à être prise en compte dans un Plan local d'urbanisme. Au titre de cette charte, la commune s'est engagée dans plusieurs actions dont le financement de la brigade équestre, la protection des lisières de forêts, la création d'un périmètre de protection de la forêt."

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 17 de la lettre] :

[...]17. Les réseaux d'eaux pluviales

L'examen du plan des réseaux d'eaux pluviales montre que le plan est incomplet. A en croire ce plan les réseaux d'eaux pluviales de la commune ne comporteraient aucun rejet dans le milieu naturel du Mortbras.

Il est possible, en effet, que la commune de Pontault-Combault ne dispose pas encore des autorisations de rejet dans le Mortbras qui sont nécessaires.

Les désordres actuels des réseaux d'eaux pluviales, notamment ceux au niveau de la rue du Varan du Nil et de la rue des Tourterelles, qui reçoivent des eaux usées, ne sont pas décrits et aucune mesure corrective n'est proposée.[...]

Avis du commissaire enquêteur :

Point transmis à la mairie.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 12 de la lettre] :

[...]18.3. Espace agricole de la ferme des Berchères

Après l'abandon de la révision simplifiée, et nous fondant sur les dispositions du S.D.I.F., qui (en 3.1, page 59) prévoit de: ...préserver et valoriser les espaces boisés et paysagers : «La conservation d'espaces agricoles périurbains, de "masse critique" suffisante (de l'ordre de 50 hectares pour les activités horticoles et 300 hectares pour le maraîchage), passera par une protection accrue des terres de qualité. Ces activités participent à la desserte en produits primeurs de la zone agglomérée.

L'acquisition d'espaces en cours d'abandon ou déjà en friche, ayant une valeur agronomique, par les collectivités sera encouragée afin de faciliter la réintroduction, là où cela est possible, de l'activité agricole.

Les documents d'urbanisme devraient prévoir autant que possible, la création de jardins familiaux sur d'anciennes exploitations agricoles résiduelles. Cette forme de savoir-faire joue un rôle non négligeable dans l'économie des familles ; ils offrent aussi une meilleure solution paysagère aux friches, qui, cumulée aux autres, devront renforcer la Ceinture et la Trame Verte... ».

Nous proposons donc de prévoir sur le terrain concerné le développement d'une agriculture de proximité, pouvant accueillir des jardins familiaux. Les bâtiments de la ferme des Berchères se prêtant particulièrement bien à être utilisés pour accueillir les matériels, outils et équipements nécessaires et les activités pédagogiques qui peuvent y être associées.

Le maintien, avec l'accès depuis le centre de la commune, par le pont au-dessus de la Francilienne qui fait face à la rue de l'Orme au Charron, du caractère paysager et rural de cette partie du territoire de la commune - qui a déjà supporté une très importante urbanisation sans tous les compléments nécessaires à l'amélioration de la qualité de la vie - nous paraît constituer une mesure correspondant aux remarques faites par le public lors des réunions de concertation.

La continuité des cheminements doux, piétons et cycles, serait ainsi également préservée de coupure par des voiries automobiles, arrivant par le pont des Berchères qui doit faire l'objet d'un réaménagement lors de l'élargissement de la Francilienne. Cette continuité permet aujourd'hui d'accéder aux espaces naturels de la vallée du Mortbras, notamment. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

La Municipalité indique :

"La ferme des Berchères n'est pas une propriété publique.

Il n'a pas été jugé opportun dans le cadre de la révision, de modifier le zonage du Hameau des Berchères. Les terrains sont donc classés en zone N, et l'État y interdit la réalisation de jardins familiaux.

Il est rappelé qu'il existe déjà 200 parcelles de jardins familiaux au sud de la RD 604."

Pas de commentaire supplémentaire.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 13 de la lettre] :

[...]18.4. Le rétablissement de la continuité forestière

Le rapport de présentation propose, page 58, de rétablir la continuité de la Route Royale qui traverse la forêt Notre-Dame, mais est coupée par la R.N. 4. Le texte précise que la continuité sera rétablie par une passerelle « ... du même type que celle réalisée déjà sur la Francilienne... ». C'est une erreur, la passerelle réalisée au pavillon des Friches ne restaure pas la continuité forestière, notamment pour le passage de la faune. Un massif boisé de l'importance de la forêt Notre-Dame mérite que deux passages soient réalisés, un au niveau de la Route Royale et un autre à hauteur du chemin de Monthéty[...]

Avis du commissaire enquêteur :

Cette remarque est transmise à la mairie.

Thème 8 : Problèmes de zonage

Un point particulier a été soulevé concernant le passage de l'îlot "rue de la Libération – rue Gilbert Rey " de la zone UCb à la zone UA, principalement du fait de la diminution importante des possibilités de construction

D'autres d'observations contestent l'affectation d'une parcelle dans une zone, certaines datant du PLU initial.

Observation n° 43 (registre) [registre 1 page 6] :

*Je vous signale à nouveau concernant le n°4 avenue des Lys (AK n°36), qu'auparavant lors de la transmission par donation partage de M SILVEIRA Vincent, ce terrain était en zone **UBa** (taux de constructibilité plus important). Lors d'un PLU il a été déclassé en **UCa**, ce qui minore sa valeur et me lèse au niveau de la succession effectuée il y a plus de 10 ans? J'étais déjà intervenue auprès de vous (NDR: il s'agit du service de l'urbanisme) pour demander de rétablir la constructibilité de ce terrain comme à l'origine, sans résultat. Par conséquent je renouvelle ma requête auprès de vous...*

Signée: Madame Marie Christine SILVEIRA, champs Bossu 05200 EMBRUN

Observation n° 44 (registre) [registre 1, page 15] :

Je relance ma demande de changement de zone de mon terrain de la zone UXc dans la zone UCb. Ce terrain est occupé par des pavillons et est en continuité avec d'autres habitations. Ce terrain jouxte la zone UCb (cadastre section D N° 623)

Signé : M Patrick LEBROT, 9 avenue Lucien Brunet à Pontault-Combault

Observation n° 45 Observation orale (16 mars 2011) :

Monsieur Pierre GOMEZ, 12 rue de Chènevière à Pontault-Combault.

Représentant son épouse et ses sœurs propriétaires en indivis d'un terrain bâti sis 4 rue du Château Gaillard. Ce terrain résulte d'une division en trois parcelles, lors d'une succession ancienne de Monsieur DOUILLET Pierre. Les deux autres parcelles contiguës ouvrent sur la rue de la Libération.

La révision du PLU, prévoit de changer et faire passer la parcelle du 4 rue du château Gaillard en zone UCa alors que les deux autres restent en zone Uda ., lLes trois parcelles font l'objet d'une sollicitation d'achat par un promoteurs, qui intéresse les trois propriétaires. Mais cette proposition d'achat bute sur la diminution des droits à construire sur la parcelle du 4 château Gaillard.

Monsieur Gomez, souhaite donc que les trois parcelles restent dans la même zone pour garder une homogénéité de droit à construire.

Monsieur GOMEZ n'a pas souhaité remplir le registre.

Observation n° 46 Observation orale (9 mars 2011) :

Monsieur KOMOR,

Possède un terrain construit 52 rue des Berchères qui a été mis en vente. Ce terrain passe de la zone UDb à la zone UCa., moins favorable en matière de droit à construire. Après confirmation des dispositions du PLU, il conteste ce changement de zonage, sans autres éléments de justification.

Monsieur KOMOR, n'a pas souhaité remplir le registre

Avis du commissaire enquêteur :

Les choix fait d'affectation dans le PLU relève d'un souci d'homogénéité des secteurs principalement au voisinage du centre ville.

Dans sa réponse, la Municipalité indique :

"4 avenue des lys : le zonage UCa correspond à l'occupation actuelle, soit un pavillon sur voie secondaire.

9 avenue Lucien Brunet : la zone est destinée au développement de l'activité économique.

4 rue du Château Gaillard : cette propriété, située sur la pente du coteau du Morbras, fait partie du vieux Pontault, d'où son classement en zone UA."

Observation n° 47 (lettre) [registre 3, page 9] :

[...] Notre terrain, situé 12 rue Gilbert Rey, dans le coeur d'îlot compris entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération, est classé dans le PLU actuel en zone UCb, répertoriée comme « une zone de transition entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires ».

Il ressort du plan de zonage de ce nouveau PLU que ce terrain, de même que le coeur d'îlot où il se trouve, doit faire l'objet d'un classement en zone UA, dite du « vieux Pontault », qui comprend « un tissu ancien aux rues étroites et sinueuses où subsiste un habitat traditionnel ».

En sus de l'extension de la zone UA sur l'actuelle zone UCb, le projet de PLU prévoit des dispositions plus contraignantes du règlement applicable en zone UA.

Ce nouveau zonage UA a ainsi pour effet de diminuer considérablement le potentiel constructible du quartier compris entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération, et partant, de bouleverser le parti d'urbanisme précédemment retenu dans ce secteur par le PLU du 19 mai 2006.

En effet, il est prévu notamment en zone UA de :

Instaurer une bande de constructibilité principale, d'une profondeur de 20 mètres, déclenchée à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique, où sont autorisés les bâtiments principaux et annexes, et, au-delà de cette bande de 20 mètres,

Prévoir une bande de constructibilité restreinte, où sont autorisés seulement les annexes représentant au total 10 m² de SHOB maximum, les équipements publics, et les garages en sous-sol ;

Limiter cette hauteur à 3 mètres pour lesdites constructions annexes au-delà de cette bande des 20 mètres;

Réduire la hauteur maximale des bâtiments dans la bande de constructibilité principale, qui passe de 10 mètres l'égout du toit à 6 mètres en façade et de 12 à 9 mètres au faîtage ; Abaisser de 15 à 10 mètres la longueur maximale des pignons en limite séparative ;

A cet égard, il convient de rappeler que les dispositions du règlement doivent être compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que le rapport de présentation qui, en application de l'article L.123-2 3° du code de l'urbanisme, « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ».

Or, en l'espèce, il résulte de la page 20 du PADD, qu'un des objectifs de ce dernier est de « répondre aux besoins en logements (...) sans remettre en cause ce qui constitue l'identité et la spécificité de Pontault-Combault».

De même, le PADD, page 24, suggère de «préserver la forme urbaine des pôles de centralité sur des axes principaux », et notamment de conserver les formes traditionnelles au sein du quartier de l'église, située dans le centre ancien.

Le rapport de présentation précise, pages 183 et 203, que « les dispositions réglementaires de la zone UA visent à conserver le caractère du vieux Pontault», et à «protéger la morphologie traditionnelle ou de type traditionnelle composée de maisons basses ».

Or, les habitations comprises entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération, nouvellement classés UA, ne correspondent aucunement aux « maisons basses » à protéger, que vise la commune dans son rapport de présentation. Ce secteur constitue en effet un quartier d'habitat individuel et résidentiel de l'actuelle zone UCb, marqué par la présence de constructions de type R+3+C et R+2+C.

De plus, la mise en oeuvre de telles limites de constructibilité dans ce secteur apparaît comme une mesure inadaptée à la configuration des lieux, caractérisée par une densité relativement faible du tissu urbain, et des parcelles importantes en taille. Il résulte du PADD et du rapport de présentation que des limites de constructibilité plus contraignantes peuvent en effet être prévues. Néanmoins, de telles limites sont destinées aux parcelles exiguës du centre ancien où se trouvent les maisons basses à préserver de type R+1, qui bordent les rues étroites telles que la ruelle de l'Eglise ou la rue du Four.

Aussi, le rattachement à la zone UA de ce quartier pavillonnaire à dominante résidentiel et l'application des restrictions importantes en matière constructibilité qui en découlent, ne constitue pas une mesure en cohérence avec l'objectif de préservation de l'architecture du centre ancien, tel que prescrit par le PADD et le rapport de présentation.

Un tel zonage dans ce secteur pavillonnaire de faible densité, fondé sur l'objectif de préservation du centre ancien constitue, à tout le moins, une mesure disproportionnée au regard du but poursuivi, et ce, d'autant plus que les dispositions de la zone UA sont, de l'aveu de la commune, « les plus contraignantes » de la zone urbaine du nouveau PLU (en ce sens, page 183 du rapport de présentation).

En outre, le rapport de présentation mentionne, page 203, afin de justifier l'agrandissement de la zone UA au niveau du coeur d'îlot compris entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération, que cet agrandissement « va supprimer les risques de constructibilité trop importante autorisée antérieurement dans le coeur d'îlot rue Gilbert Rey qui aurait fait disparaître une part importante de la végétation et des jardins ».

Pourtant, en l'espèce, le nouveau zonage dans ce secteur, qui consiste à introduire des règles d'implantation et de hauteurs très restrictives par rapport à celles applicables dans l'actuelle zone UCb, ne comporte aucune disposition nouvelle concernant les espaces verts, et maintient la part minimum de la surface du terrain devant être végétalisée à 25%.

Aussi, l'agrandissement de la zone UA au niveau du coeur d'îlot rue Gilbert Rey, qui a surtout pour effet d'y réduire considérablement les hauteurs maximales autorisées des constructions, mais n'a aucune incidence sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations,

apparaît sans rapport avec l'objectif de préservation des espaces verts dans ce secteur, affiché par la commune dans son rapport de présentation.

De surcroît, les dispositions en vigueur dans la zone UCb qui prévoient un COS maximal, contrairement aux règles de la nouvelle zone UA, et fixent l'emprise au sol des constructions à 50% au lieu de 60% dans la zone UA, ne peuvent être considérées comme présentant « des risques de constructibilité trop importante dans le coeur d'îlot rue Gilbert Rey ». Au contraire, ces règles encadrant la densité des constructions en UCb apparaissent plus protectrices que celles de la zone UA. Le maintien en zone UCb du secteur compris entre la rue Gilbert Rey et la rue de la Libération est donc justifié au regard des objectifs fixés par la commune.

Cette contradiction, entre le plan de zonage et les dispositions du rapport de présentation, est également à relever, car elle montre l'incohérence du rattachement de cet îlot pavillonnaire à la zone du centre ancien (UA), et la nécessité de le maintenir au sein de la zone UCb, qui recouvre des secteurs pavillonnaires.

A défaut, le nouveau zonage UA serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, et ce projet de PLU se trouverait en contradiction avec des objectifs du PADD ainsi que du rapport de présentation.

C'est pourquoi nous proposons le maintien du zonage UCb au niveau du coeur d'îlot compris entre la rue Gilbert Rey et la Rue de la Libération.

Par conséquent, nous vous saurons gré de bien vouloir accueillir favorablement notre proposition de maintien du zonage UCb au niveau du coeur d'îlot rue Gilbert Rey, et d'émettre un avis négatif dans vos conclusions concernant l'adoption du nouveau zonage UA.[...]

Signés : Monsieur et Madame NAMIK Jean-Marie 12 rue Gilbert Rey 77340 Pontault-Combault

Avis du commissaire enquêteur :

Le choix retenu crée une homogénéité de la zone UA, qui n'existait pas dans le PLU initial, du fait de l'inclusion d'une langue de zone UDb dans la zone UA. Comme tel il assure une meilleure homogénéité urbaine dans le secteur du vieux Pontault.

Dans sa réponse la Municipalité indique :

"Il a été choisi de préserver les coeurs d'îlot attenants au bâti existant traditionnel qui constitue un ensemble homogène à préserver en fonction de la qualité paysagère, d'où l'affectation à la zone UA de cet espace. De plus, ces espaces constituent une des dernières clairières urbaines du village."

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 7 de la lettre] :

[...]10.1. Les voies ferrées

Il est nécessaire de prévoir un zonage particulier qui corresponde à leur vocation, actuellement les voies ferrées sont placées dans plusieurs zones : UCa, UXe, N, ce qui complique bien évidemment la rédaction des règlements. Une zone particulière doit leur être affectée.

Nous n'avons pas bien compris pourquoi la Francilienne bénéficierait d'un zonage spécifique UR et pas les voies ferrées d'un autre zonage spécifique adapté ? [...]

Avis du commissaire enquêteur :

La proposition paraît intéressante. En fait l'ensemble de l'emprise de servitude du chemin de fer, à l'exception du terrain situé au bout de la rue du chemin de fer, qui est actuellement une friche, comprend soit des voiries soit des bandes de terrain naturel ou de zone d'activité. De plus l'emprise est sans commune mesure avec celle prévue pour l'extension de la Francilienne. Il n'est pas utile de retenir cette proposition.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 7 de la lettre] :

[...]10.2. Les zones N (Naturelle et forestière) protégées, non constructibles

...Les espaces boisés, ou non urbanisés et ouverts (comme les friches ou les prairies) ont le caractère d'espaces naturels ou forestiers et répondent aux conditions précisées dans l'article R123-8 du C.U.. Ces espaces doivent donc être placés en zone N, avec ou sans trame E.B.C.- et avec ou sans périmètre où des constructions peuvent être autorisées, pour tenir compte de celles qui existent ou d'extension modérée acceptable. Il apparaît nécessaire de limiter le périmètre des constructions, notamment au hameau des Berchères et à l'habitation qui se trouve en forêt Notre-Dame, au chemin de la Garenne de Pontillault.

Au nord de la voie de chemin de fer, la zone UXe comporte une bande boisée continue qui constitue une continuité écologique entre le bois de Célie, puis le bois d'Emery, vers la forêt de Ferrières. Cette bande boisée résulte d'un reboisement compensatoire après le défrichement qui a permis de réaliser la voie ferrée au sud du bois de Célie. Il importe donc de placer en zone N la partie boisée, comme le prévoit d'ailleurs la commune d'Emerainville pour la partie de cette bande boisée qui la concerne.

Plusieurs protections de terrain par une trame E.B.C. ont été supprimées près des voies de chemin de fer, sans que cette suppression - ou le classement en zone UCa- soit nécessaire à la gestion ferroviaire. Il s'agit par exemple du terrain qui se trouve à l'extrémité nord de la rue de Malnoue. Nous demandons que ces protections soient remises en place et ces terrains placés en zone N.

Le Bois La Croix (contigu au bois du Plessis Saint-Antoine, forêt régionale), comportant un étang, quelques milieux humides et une prairie ne répond pas à la typologie d'une zone U et doit être placé en zone N.

Le parc de l'hôtel de ville, qui garde une importante partie boisée doit aussi être placé en zone N, tout comme l'espace boisé le long de la rue de la République qui conserve une petite mare, témoin des anciennes carrières, accueillant une espèce protégée le Triton alpestre (*Triturus helveticus*).

La continuité verte le long du Mortbras (E.R. n° 5 et 19), les petits espaces verts de la commune, les talus longeant la Francilienne, la résurgence du ru des Gravières (E.R. n° 35), les espaces boisés situés rue du Plateau entre le foyer Georges Brassens et les immeubles, autour de la salle Jacques Brel, doivent être placés en zone N.

Enfin, sans que cette énumération soit exhaustive encore, la zone AUb au nord du bois des Berchères doit figurer en zone N, à la fois pour le respect des engagements de la convention tripartite du 22 mai 2009 et parce que cette zone permettra de constituer une entrée du bois des Berchères que la Région Ile-de-France prévoit d'acheter pour l'ouvrir au public (dans le respect de la protection de ses richesses naturelles).

Le cimetière paysager est un équipement urbain, comme la piscine, qui n'a pas à être placé en zone N.

Il manque sur le plan de zonage le secteur réservé au passage des lignes électriques. Les E.B.C. mentionnés au sud de la zone NI, destinés au paysagement de l'entrée de ville, mériteraient de figurer dans les zones N et d'être représentés en vert. [...]

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 12 de la lettre] :

[...] 18.1. Le classement en zone N

Nous proposons que, notamment, le parc de la Mairie, le bois La Croix, le bois autour de la salle Jacques Brel, soit placés en zone N, qui correspond bien à leur typologie et leur vocation. Il ne peut s'agir de zone urbaine, comme nous le développons plus haut. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

A cette remarque la Municipalité dans sa réponse indique :

"Toutes les prairies sont en zone N, les parcs et espaces verts urbains, inclus dans la partie agglomérée de la commune, sont logiquement classés en zone UN avec pour certains une trame espace boisé classé.

Toutes les prairies sont en zone N, les parcs et espaces verts urbains, inclus dans la partie agglomérée de la commune, sont logiquement classés en zone UN avec pour certaines une trame espace boisé classé.

Suite à la demande de l'état, il a été proposé de modifier la rédaction du règlement de la manière suivante : Les extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone et qu'elles respectent la qualité du site et du milieu tant par leur implantation que par leur qualité architecturale.

Il est proposé d'affecter une trame d'espace boisé classé à la place de la bande boisée identifiée en zone UXe. Cette proposition figure déjà dans les réponses apportées aux personnes publiques associées et collectivités jointes au dossier d'enquête.

Ce terrain appartient à RFF et est inclus dans un périmètre de servitude lié à la voie ferrée (cf. plan des servitudes d'utilité publique)

Il est maintenu un espace de transition conséquent en zone N entre la future zone AUb et le bois des Berchères."

On peut ajouter à ces réponses :

- le terrain au nord de la rue de la Malnoue, qui constitue actuellement une friche, supprime la continuité de la rue du chemin de fer et pénalise la desserte des habitations dans l'impasse ainsi créée. Le laisser en zone UCa permet une requalification si RFF en abandonne l'utilisation comme leur réponse semble le laisser entendre.
- Le classement en zone des espaces boisés urbains ne paraît pas pertinent car il participe plus d'un espace de respiration dans un environnement urbanisé que d'une zone naturelle vouée à des activités de loisirs. Il n'en n'est pas de même de l'espace boisé du Bois La Croix (cf. Thème 9 : Quartier du Bois la Croix).
- Concernant le cimetière voir ci après

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 9 de la lettre] :

[...]10.3. Les zones A (Agricole) construction limitée aux activités agricoles ou au service public

...Le retour au classement en espace agricole des terrains situés à l'est de la Francilienne est une bonne chose, ce classement pourrait être étendu sur quelques zones N, notamment celles au sud de la Z.A.C. des Berchères, affectées à l'agriculture, mais aussi au sud ouest de la commune.

La bande de protection des lisières forestières n'est pas encore représentée sur les plans.

Les mouillères, mares, rus et milieux humides de ces espaces agricoles doivent être signalés sur les plans et protégés dans le règlement de ces zones en y interdisant les remblais.

Les bâtiments agricoles qui pourraient changer de destination doivent être identifiés dans les documents graphiques et dans le règlement. C'est certainement indispensable à prévoir pour le hameau des Berchères et pour les constructions se trouvant au sud de la R.D. 604, actuellement affectées à l'usage agricole (exploitation et logements).

Les plantations qui se trouvent de part et d'autre du chemin rural de la Garenne de Pontillault doivent être protégées par une trame E.B.C. ; il s'agit de reboisement compensatoire au défrichement réalisé pour le rond-point de la R.N. 4, près du magasin Carrefour.[...]

Avis du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire particulier sur cette remarque.

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 9 de la lettre] :

[...]10.4. Les zones AU (A Urbaniser) constructible à terme

...La zone AUb, 1,56 ha, au nord du bois des Berchères, est un espace agricole en évolution vers une friche qui n'a pas fait l'objet de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Cette zone permettra de constituer une entrée du bois des Berchères que la Région Ile-de-France prévoit d'acheter pour l'ouvrir au public (dans le respect de la protection de ses richesses naturelles), elle n'a pas lieu d'être urbanisée, pour cette raison et pour le respect de la convention tripartite du 22 mai 2009, par laquelle la commune s'engage à préserver les espaces verts. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

On remarque que cette zone, qui comme l'indique l'observation est une friche en évolution, constitue avec les secteurs UXc et UXd voisins un ensemble homogène qui peut utilement s'insérer dans un ensemble d'aménagement.

Par ailleurs, la Municipalité indique dans sa réponse aux observations :

"Il est maintenu un espace de transition conséquent en zone N entre la future zone AUB et le bois des Berchères."

Observation écrite (association RENARD annexe3 registre 5) [page 10 de la lettre] :

[...]10.5. Les zones U (urbaine), terrains constructibles

...Il manque sur le plan la délimitation du périmètre aux abords de la gare jusqu'à la rue de madame Sans-Gêne où les constructions pourraient avoir une hauteur de faitage différente de l'ensemble de la zone UBa.

Le nouveau cimetière n'a pas le caractère d'une zone naturelle ou forestière et ne peut pas être placé en zone N, comme actuellement prévu. Il doit par contre se trouver dans une zone U, tout comme la piscine et ses équipements annexes, pour les mêmes raisons. [...]

Avis du commissaire enquêteur :

Sur le premier point ainsi que l'indique la Municipalité dans sa réponse :

"Le secteur concerné est délimité précisément en en tête du règlement."

Sur le second point un cimetière, même paysager ne répond pas véritablement à la définition qui est donné dans le règlement de la zone N. Le commissaire enquêteur rejoint la proposition faite. Il n'en n'est pas de même de la piscine qui est un équipement de loisir entrant parfaitement dans la définition de la zone N.

A cette remarque la Municipalité dans sa réponse indique :

"Le cimetière est situé dans un secteur de zone naturelle avec des possibilités de construction limitées définies au règlement conformément au code de l'urbanisme. Il en va de même pour la piscine et ses équipements annexes"

Observation n° 48 (lettre) [registre 5, annexe 1] :

Dans ce PLU la mairie a prévu d'inscrire en périmètre d'attente l'ensemble de la ZONE D'ACTIVITE du PRE FUSE pour une durée maximum de 5 ans en vue d'établir un éco quartier.

Pouvons-nous approuver un P.L.U. avec une zone d'une superficie de 2,3 ha sans définition réelle de son futur aménagement ?

Ce vide laissé dans le P.L.U. est une porte ouverte à tous types de projets immobiliers et nous souhaiterions que notre quartier, dit résidentiel, bénéficie de la même définition que le quartier des Ingres.(Bois Lacroix, Village Anglais).

Suivant l'extrait du rapport de présentation du P.L.U. le Bois Lacroix et le Village Anglais sont ainsi définis : Secteur UCc : Ce secteur regroupe les quartiers du Bois Lacroix et du Village Anglais. L'objectif est ici plus fortement encore qu'ailleurs de conserver l'ambiance paysagère du site.

Le règlement reste identique à celui imposé lors du précédent POS. Seules les extensions de moins de 20% de la SHON sont autorisées, et aucune construction nouvelle n'est possible.

Les lotissements du Bois La Croix et du Village Anglais souhaitent préserver leurs spécificités en limitant les extensions de SHON et les hauteurs de bâtiments

Comme les habitants des Ingres, nous souhaitons bénéficier des mêmes droits et conserver « l'ambiance paysagère du site »

Ensemble, nous vous manifestons notre inquiétude et faisons valoir notre souhait de vivre dans un quartier à dimensions humaines et défini comme une zone UCc.

Signé : Le collectif des riverains du Pré-Fusé, 26 Clos Dame Gille 77340 - PONTAULT-COMBAULT

Suit une pétition

NON au périmètre d'attente

NON à une zone non définie dans le P.L.U.

NON à éco quartier du PRE FUSE

OUI pour le développement en zone UCc du PRE FUSE

Et Photocopies de 16 Pages ayant recueillis les 172 signatures

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant la zone d'attente du Pré Fusé, on se reportera au commentaire du thème correspondant (cf. Thème 2 : Périmètre d'attente de la zone de la rue Jean Moulin).

Le classement en zone UCa concerne la majorité du territoire de la commune comportant des pavillons. Les modifications apportées au règlement du PLU pour cette zone, en particulier la limitation de la taille des terrains, permettent de maintenir le caractère pavillonnaire du secteur. Les extensions restent limitées par le COS et les règles de gabarit.

Thème 9 : Quartier du Bois la Croix

Deux lettres d'observation et une remarque incidente de l'association RENARD posent principalement le problème du statut de la zone naturelle attenante aux lotissements.

Observation n° 49 (lettre) [registre 1 page 11] :

Le domaine Village anglais Bois la croix depuis sa création en 1970 est une copropriété comprenant 814 maisons individuelles, un centre commercial, des parties communes dont un château fin XIX^{ième} et des communs. Il constitue la totalité des zones UCc et UN du PLU. Si la voirie, les réseaux ont été cédés à la ville de Pontault-Combault dans les années 1970-1980, le parc avec son château, le bois, l'étang, la prairie, les 2 courts de tennis, sont restés à la charge des copropriétaires en contrepartie, en principe, d'une jouissance exclusive.

Ce statut de copropriété, adopté à l'origine par le promoteur, apparaît mal adapté à une bonne gestion des parties communes dont font partie le château avec son parc et ses communs (zone UN).

Un grand nombre de copropriétaires, en particulier dans la partie Village anglais ne voit aucun intérêt à supporter des charges qui s'ajoutent aux impôts fonciers et à la taxe d'habitation.

Pour l'exercice 2010/2011, les travaux de réfection de la toiture du château pour un montant de 286 000 € ont dû être supportés par l'ensemble des copropriétaires en plus des charges courantes.

Aucune plus-value pour leur maison ni avantages n'en sont démontrés. La valeur individuelle de chaque maison semble plus liée à l'environnement immédiat, aux infrastructures de la ville qu'à ce statut de copropriété. Les parties communes ne sont utilisées que par une minorité. Des copropriétaires en sont réduits à quitter le domaine qu'ils habitent, parfois depuis 40 ans, pour d'autres lieux où ils ne supportent pas ces charges supplémentaires.

La résignation d'un grand nombre de copropriétaires face à la complexité du code de la copropriété, à son mode de fonctionnement, ne permet pas de faire évoluer cette situation lors des assemblées générales.

Une association pour débattre, faire partager cette analyse, trouver des solutions a été créée en 2010. A ce jour, plus de 140 copropriétaires y ont adhéré.

A l'heure où l'on cherche à simplifier les administrations territoriales, à l'heure où tant de personnes voient leurs ressources et leur pouvoir d'achat diminuer, à l'heure où la ville déclare vouloir développer un urbanisme qui évite les ségrégations sociales, est-il raisonnable de laisser se perpétuer cette situation ?

Une mutualisation plus large de l'utilisation des parties communes avec les besoins de notre ville ou leur acquisition par un particulier ne seraient-elles pas de nature à répondre aux souhaits de nombreux copropriétaires du domaine du Village anglais Bois la croix ?

Dans le cadre du PLU, des dispositions, des aménagements pour permettre une meilleure intégration de notre copropriété dans la ville tout en préservant la tranquillité des riverains concernés ne seraient-ils pas possibles ?

Signé : Monsieur Jean-Paul Coulon 17 rue Lacretelle, Pontault-Combault

Observation n° 50 (lettre) [registre 1, page 18] :

Notre domaine couvre tout le secteur nommé UCc et une grande partie du secteur UN

A) Secteur UCc

1) Article UC9 page 35 :

L'agrandissement des pavillons est possible depuis l'origine de la résidence conformément au règlement de copropriété et aux règles d'urbanisme. Toutefois il est limité à 20% par rapport au plan initial. La référence proposée avantagée les copropriétaires ayant déjà réalisé de tels agrandissements. D'où le texte proposé :

« Secteur UCc

L'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions ne peut excéder 20 % par rapport au plan initial de l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU. »

2) Article UC 10, page 36

Deux types de maison dotée initialement d'un étage permettent de constituer un R+1+C dans le gabarit de construction (déjà réalisé dans plusieurs maisons de ce type)

3) Article UC11 page 37

En secteur UCc la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,80m au lieu de 1,60m. Modification apportée au règlement de copropriété votée en assemblée générale.

4) Article UC11 page 38

Clôture en limites séparatives

« En zone UCe et UCf ajouter UCc... »

5) Article UC 11, page 38

Dispositions diverses

-les coffrets compteurs, boîtes aux lettres (sauf en secteur UCc), doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

B) Secteur UN

Nous sommes embarrassés pour donner un avis sur le classement de cette zone de notre copropriété.

Elle comprend un château du XIX siècle et des communs, un magnifique parc boisé, une prairie et un important bois qui jouxte une forêt classée « Ile de France » située sur la commune de La Queue en Brie.

Autant les autres espaces naturels classés UN dans le PLU (le merlon de l'A104, le long du Mortbras, dans les Berchères...) sont bien insérés dans le tissu urbanisé, autant notre espace boisé n'a qu'un faible contact avec notre propre urbanisation.

Pourquoi ne bénéficie t il pas d'un classement tel que celui du Bois Notre Dame ou du Bois des Berchères? En effet, un classement en zone N serait plus approprié au caractère et à la vocation des lieux, L'étang, le ru et les milieux associés sont à repérer comme zone humide. Cet espace boisé classé est protégé par les règles d'urbanisme régionales et ne peut qu'être conservé.

Signé : Remarques émanant du Syndicat des Copropriétaires du « domaine du Village Anglais - le Bois Lacroix »

S'ajoute l'observation de la page 8 de la lettre de l'association RENARD (annexe 3 registre 5) (cf. Thème 8 : Problèmes de zonage) :

[...]Le Bois La Croix (contigu au bois du Plessis Saint-Antoine, forêt régionale), comportant un étang, quelques milieux humides et une prairie ne répond pas à la typologie d'une zone U et doit être placé en zone N....[...]

Avis du commissaire enquêteur :

Les propositions de modifications des copropriétaires à apporter au règlement de la zone UCc, ont pour but de mettre en cohérence le PLU avec le règlement de copropriété. Même si le règlement de PLU s'impose aux règlements de copropriété, les modifications demandées, à l'exception de la hauteur des clôtures (article UC11) soit permettent de tenir compte de l'existant, soit vont dans le sens des orientations de la Municipalité en matière d'urbanisme et d'environnement. Elles pourraient donc être prises en compte sans difficulté.

La problématique de la zone boisée du Bois Lacroix recouvre deux aspects :

- son entretien
- son classement en zone UN.

La Municipalité dans sa réponse indique :

"Il s'agit d'un parc urbain privé, affecté d'une trame d'espace boisé classé qui le protège. La pérennité du bois n'est donc pas menacée par l'urbanisation, et ne justifie pas le passage de ce parc de la zone UN à la zone N.

Le coût d'entretien de cet espace ne relève pas du PLU."

Concernant le premier point, la seule solution pour décharger la copropriété de son entretien serait de le mettre à disposition d'un organisme public de gestion comme "l'Agence des espaces verts", mais avec comme contrepartie son ouverture au public.

Concernant le classement en zone N, on peut remarquer que cet ensemble est important, contigu à une zone urbanisée pavillonnaire, mais en continuité sur les communes voisines avec un ensemble forestier d'une certaine importance. Comme tel il relève plus d'une zone N que d'une zone UN. De plus sa protection pourrait être mieux garantie avec un classement en zone naturelle. Ce choix étant aussi celui du syndicat des copropriétaires, il devrait être retenu.

Thème 10 : Points spécifiques :

Trois observations écrites traitent de cas particuliers distincts

Observation n° 51 (lettre) [registre 1 page 12] :

[...] Suite à notre entrevue, lors de votre 1^{ière} permanence dans les locaux de la mairie de Pontault-Combault, au Service d'Urbanisme mercredi 9 mars 2011, nous, ASL le Clos d'Amélie, vous prions de bien vouloir trouver ci-après notre doléance concernant la zone UCd du plan d'urbanisme de la ville de Pontault-Combault.

Le constructeur France Pierre aurait utilisé la totalité du COS disponible ne laissant à ses acquéreurs aucune possibilité d'aménager leur comble.

Nous vous prions de demander dans votre rapport, par la présente doléance, l'annulation de ce COS afin que chaque propriétaire de la résidence, (77 propriétaires concernés), puisse s'il le désire, exploiter ses combles et puisse ajouter des ouvertures de toit de type velux.

Pour votre information, il s'avérerait que cette action ait été menée et acceptée par le passé dans le quartier des Berchères.

Dans l'attente que notre doléance soit prise en compte et insérée dans votre rapport afin qu'une réponse favorable nous soit communiquée par le service de l'urbanisme de la mairie de Pontault-Combault, Je vous prie [...]

Signé : De Monsieur David PLAISANT, Président de l'ASL, clos Amélie

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un lotissement récent seul représentant de la zone UCd. Le promoteur a bénéficié d'un permis de construire collectif valant division et a utilisé les droits à construire en les calculant sur l'ensemble de la zone. De ce fait chaque maison sature le droit à construire de la zone et ne peut pas envisager d'aménagement de combles, même sans surélévation possible dans la zone. Les habitants demandent un assouplissement de cette règle.

La Municipalité répond à cette demande :

"La remarque paraît légitime et la commune y apporte un avis favorable. Dans le but de régulariser les aménagements des combles, les droits à bâtir seront augmentés par l'affectation d'un COS de 0,50 au lieu de 0,40 actuellement."

Le commissaire enquêteur note la position favorable de la Municipalité, mais souhaite que la Municipalité s'assure que cette augmentation du COS permet de répondre aux besoins, dans la limite du volume actuel des constructions.

Observation n° 52 (lettre) [registre 1 page 5] :

[...] Nous sommes propriétaires d'une maison sise au 30 avenue des Primevères que nous souhaitons agrandir.

Malheureusement après plusieurs tentatives, nos demandes ont toujours été refusées.

La cause de ce refus, c'est que notre maison a été construite au-delà de la bande des 25m et aucun agrandissement n'y est autorisé puisque selon l'Article UC 6, nous pouvons juste construire:

- des annexes représentant au total 15 m2 de SHOB maximum (hauteur cf. art. 10).*
- des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics.*

Avec cet article, nous ne pourrons donc jamais agrandir notre maison.

Nous trouvons cet article consternant car nous ne souhaitons juste faire un agrandissement de 15m2.

Aujourd'hui, nous demandons que cet article soit révisé et qu'il donne une possibilité aux gens comme nous qui avons acheté une maison déjà construite au-delà de la bande de 25m de pouvoir faire un agrandissement modéré jusqu'à 15m². [...]

Signés : De Monsieur DOS SANTOS et Mademoiselle BECHARD (30 avenue des Primevères, 77340 Pontault-Combault)

Avis du commissaire enquêteur :

Un certain nombre de maisons a été construit avant que ne soit introduite la contrainte de construction du bâtiment principal dans la bande des 25m de la façade. Ces maisons sont parfois petites sur des terrains conséquents. Exclure toute extension représente une diminution de la valeur du bien, pour les personnes l'ayant acquis avant la mise en place de cette règle.

Pour tenir compte de cette situation, et pour éviter des règles compliquées, on peut recommander de permettre pour les constructions antérieures à la mise en place de cette règle, des extensions modérées.

La Municipalité indique :

"La commune est favorable à cette requête. Des dispositions seront mises en place dans le règlement afin de permettre les extensions modérées mentionnées sans porter atteinte aux orientations générales fixées dans les zones concernées."

Le commissaire enquêteur prend acte de la position indiquée par la Municipalité.

Observation n° 53 (lettre) [registre 4, page 13] :

[...] Je me permets de faire appel à votre haute compréhension et bon sens pour m'aider à faire cesser cette injustice de la municipalité de Pontault-Combault, qui consiste depuis plus de vingt années, à nous inscrire

notre maison de famille en résidence surveillée ou plus exactement en "zone réservée" sur le POS. Cela ressemble plus à un acharnement et un harcèlement qu'à un acte raisonnable qui se justifie objectivement. En effet

- puisque le directeur de la clinique la Francilienne a décidé de fermer cet établissement d'ici deux ans maximum, cet emplacement se trouve devenir l'emplacement idéal à inscrire sur le POS en zone réservée! La commune serait sûre alors de posséder une maison de santé déjà construite de quarante ans d'âge, tout à fait viable puisque selon le Maire elle fait trois millions de bénéfice par année et dont la capacité convient très bien pour la capacité de la ville.

Or non cet emplacement qui paraît idéal et logique d'inscrire "en zone réservée", ne l'est pas.

- les problèmes de parking semblent aussi de faux problèmes : il suffirait de renforcer les transports en commun et réviser le parking initial pour pouvoir libérer les trottoirs et permettre aux habitants de mieux respirer et de faire des économies d'essence.

- quant à moi, monsieur le Commissaire enquêteur, cette inscription de ma propriété au POS finit par atteindre sérieusement mon moral et ma santé et m'empêche de jouir sereinement du fruit de notre travail, ainsi que de la liberté de chacun de disposer de ses biens; de plus elle nous jette en pâture à la vindicte publique : il y a par exemple l'inondation suspect qu'a du subir ma maison en mon absence, la fracture répétée des serrures, les ordures jetées dans le jardin etc, etc. [...]

Signé : Mme Marlène NAKACH 20 avenue Jacques Heuclin à Pontault-Combault

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle concernée jouxte la clinique "la Francilienne" dont la Municipalité souhaite le maintien en activité. Elle est de surcroît située proche du centre ville et était déjà inscrite en zone réservée pour le même objet dans le Plu actuel.

La Municipalité indique dans sa réponse aux observations :

"L'emplacement réservé n° 24 est prévu pour répondre aux besoins en équipement collectif à l'échelle de la commune dans cette partie centrale de la ville."

Il paraît légitime que la Municipalité prévoie des facilités pour le maintien ou le développement d'un équipement de santé important pour la population de la ville et des communes avoisinantes. Une fois le PLU opposable, il est toujours loisible de faire application de l'article L123-17 du code de l'urbanisme

Observation n° 54 (registre) [registre 5, page 6] :

[...]Nous sommes propriétaire d'une parcelle de 3 hectares située au sud du futur centre commercial LECLEC et après la parcelle des jardins familiaux (route Nle 4) classée à ce jour en zone N. nous y habitons depuis 1982 et avons constaté progressivement le grignotage de la zone agricole, classé autrefois NG; nous étions, il y a 4 ans, les seuls exploitants agricoles spécialisés en maraîchage dans cette zone classée auparavant en zone NG.

Nous avons cessé l'activité agricole car notre exploitation n'était plus viable, surface trop petite et aucun moyen de s'agrandir puisque nos voisins sont : les Jardins familiaux de plus de 3 ha, un paysagiste pépiniériste, un exploitant forestier et de l'autre côté du chemin de la Tête de Buis, une propriété (parc paysage de 5 ha) grignotée par la future route d'accès à la zone commerciale.

Par conséquent nous sommes heureux de constater que la zone N peut évoluer vers des activités de loisirs, que les bâtiments existants peuvent être reconvertis à usage touristique, sportifs ou de loisirs.

Mais si l'on veut développer un projet de loisirs ou sportif ou tourisme, pourquoi le pourcentage d'extension des bâtiments est remis en question, la DDE avait approuvée il y a quelques années 50% d'extension comme sur toute la commune de Pontault-Combault.

Donc nous demandons le maintien des 50% d'extension des bâtiments existants pour pouvoir développer quelque chose dans cette zone N en harmonie avec le paysage. Car c'est injuste, à côté vous avez une centaine de cabanes dans les jardins familiaux, une dizaine de magasins en construction pour la zone commerciale et nous, on nous mettrait de "bâtons dans les roues"!! (Installations techniques et équipements publics). D'autre

part, l'association RENARD, entre autre Monsieur ROY, parle de la liaison écologique entre la forêt Notre Dame et la vallée du Mortbras par la voirie des Quatre Chênes qui part de la route nationale 4.

Nous voudrions juste préciser que la "voirie des Quatre Chênes" sert d'accès à la parcelle des Jardins familiaux, à un paysagiste et à un exploitant forestier qui l'emprunte avec des véhicules poids lourds et à nous-mêmes puisque le chemin de la Tête de Buis est difficile d'accès à cause des travaux pour la zone commerciale.

D'autre part il y a une habitation et des bâtiments agricoles le long de cette voirie.

Nous espérons que la voirie des Quatre chênes ne sera pas transformée uniquement en liaison douce, que l'on n'interdira pas les voitures et camions car des riverains habitent le long de cette voirie.

En réalité, la voirie sert déjà de liaison car beaucoup de promeneurs et de cyclistes empruntent déjà ce chemin pour accéder à la forêt Notre Dame.

S'il fallait élargir cette voirie, il faudrait le faire coté Val de Marne car il n'y a aucune construction, ce sont des terres gelées par le Conseil général du Val de Marne. [...]

Signés : M et Mme Jean Jacques JACQUET, chemin de la Tête de Buis à Pontault-Combault

Avis du commissaire enquêteur :

La Municipalité a fait la réponse suivante :

"La proportion sera appréciée en fonction de la qualité des sites et des paysages, comme préconisé par les personnes publiques associées et reprise dans le règlement pour la zone N en réponse aux services de l'État (document joint à l'enquête)."

Pas de commentaires supplémentaires.

Thème 11 : Points divers

Sous ce thème ont été regroupés des inscriptions sur le registre et des courriers qui ne s'intègrent pas formellement dans les thèmes précédents.

Six inscriptions sur le registre donnent des appréciations générales sur le projet ou approuvent les orientations retenues. Elles n'appellent pas de commentaires particuliers.

Observation n° 55 (registre) [registre 1 page 2]

Recueil d'informations aux fins d'analyses

Signés Messieurs BOYER et NAMIK J.M.

Observation n° 56 (registre) [registre 1 page 2] :

Bonne nouvelle, le P.L.U. voté! Arrivée des 4 chênes

Signé : Lucien LA SPINA

Observation n° 57 (registre) [registre 1 page 2]

Le nouveau PLU permet une meilleure maîtrise du développement urbain. L'habitat pavillonnaire est préservé sur l'essentiel du tissu urbanisé actuel; les zones d'habitats collectifs sont limitées aux grands axes pour satisfaire les exigences en matière d'offre de logement.

L'environnement constitué de massifs forestiers et de terres agricoles est préservé afin de garantir la qualité du cadre de vie. Un effort sur l'accessibilité aux bois – notamment sur le sud pour le bois Notre Dame – est cependant nécessaire, de même qu'un accès piéton et/ou cycliste au complexe Nautil.

Les emprises foncières nécessaires sont réservées pour le maintien d'un établissement de soins approprié au bassin de population de près de 150 000 habitants autour de Pontault-Combault. Les zones économiques sont clairement identifiées à l'est de la N104 et autour de la R.N4.

Cet axe va d'ailleurs connaître une transformation profonde de son paysage avec l'arrivée du centre commercial des 4-Chênes; sa vocation à devenir un boulevard urbain doit être confirmé par la capacité à accueillir d'autres activités commerciales et industrielles. Il paraît nécessaire que la classification des terrains évolue pour favoriser le départ des casses automobiles qui constituent une pollution visuelle pour cette entrée de

ville et de département, en limite du 94. En outre les aménagements de type pistes cyclables, voies piétonnes doivent être favorisés pour véritablement intégrer la RN4 au tissu urbain.

Enfin le projet de voir émerger, sur certaines zones de la ville, des éco quartiers constitue une réelle opportunité de modernisation de l'aménagement de Pontault-Combault, dans une logique de développement durable, de maîtrise de la consommation d'énergie et de ses impacts sur l'environnement.

Il est nécessaire que ce PLU s'accompagne d'une refonte des flux de circulation et du réaménagement de certains quartiers comme celui de la gare qui doit signifier une ouverture de la ville au nord, vers Marne la Vallée et au-delà vers le Grand Paris.

Signé : Monsieur Cédric POMMOT

Observation n° 58 (registre) [registre 1 page 4] :

Les documents présentés sont très intéressants et demandent beaucoup de temps.

Je suis d'accord avec les suggestions formulées par les personnes de la commune en vue de son évolution maîtrisée et le maintien de commerces de proximité et places de stationnement. Quartier de la gare saturé

Signé Monsieur Louis Paul HAMELIN, 4 rue Condorcet à Pontault-Combault.

Observation n° 59 (registre) [registre 1 page 4]:

Le PLU limite l'urbanisme en centre et c'est une bonne mesure. L'habitat est nécessaire, mais un certain équilibre avec l'activité commerciale doit être préservé. Les zones économiques sont situées en dehors du tissu urbain, mais quelle protection pouvons-nous avoir contre le développement d'activités sales qui nuisent à l'image de notre ville comme sur la RN4 par exemple?

Signé Monsieur Denis SILVEIRA

Observation n° 60 (registre) [registre 1 page 4]:

Enfin la réglementation locale semble vouloir davantage maîtriser le développement urbain de la ville. Il est important que Pontault-Combault contribue à l'effort national en matière de logements mais dans une limite raisonnable. Par ailleurs, de nouveaux quartiers sont en pleine refonte et il importe que le PLU nous préserve des activités polluantes. En particulier la RN4 doit pouvoir recouvrir un autre visage et les casses automobiles doivent disparaître au profit d'activités commerciales complémentaires au centre des 4-Chênes. De même, l'accueil de PME/PMI sur cet axe doit être favorisé par le PLU

Signé Monsieur Jean Pierre (non illisible)

Observation n° 61 (lettre) [registre 1, page 19]

Étant propriétaire et le Morbras étant au fond de ma propriété, ainsi que beaucoup d'autres propriétaires, je souhaiterais que la Maire de Pontault-Combault établisse un arrêté pour que beaucoup de propriétaires arrêtent de faire appel à des élagueurs qui font n'importe quoi et qui massacrent les arbres sur les rives du Morbras. Pourquoi la Mairie ne classe pas les rives du Morbras en zone UN et informe les propriétaires qu'ils doivent faire appel aux services Environnement et urbanisme. La zone UN pourrait s'étendre du BTP jusqu'à l'église du vieux Pontault. Je suis d'accord pour qu'on élague les arbres qui sont très hauts et plus de cent ans, mais pas les massacrer comme c'est le cas actuellement où l'élagueur a ramené la hauteur à 3 m. il me semble que ces arbres ne repousseront plus et de plus pourquoi élaguer ceux-ci en période où la sève monte.

Signé : illisible

Avis du commissaire enquêteur :

Cette observation est transmise à la Mairie.

Observation n° 62 (lettre) [registre 3, page 6]

...Je suis étonné que l'Élu qui a rédigé le nouveau PLU a défini la zone UA dans le vieux village de Pontault.

Pourtant l'ancien Maire, dans un bulletin municipal, avait bien précisé que le vieux Pontault serait préservé contre les promoteurs et était classé en zone dortoir. Je vois que ce n'est pas le cas

Pourquoi cette zone n'a pas été choisie dans un autre secteur de la commune.

Je vous signale que l'Élu n'a jamais interrogé les habitants et a décidé seul de ce plan.

Je m'aperçois qu'étant propriétaire, que pendant des années nous avons mon épouse et moi économisé pour avoir notre propriété, que du jour au lendemain nous n'avons plus le droit de vendre à qui l'on veut car la Mairie fera une préemption et fixera un prix inférieur à celui que les agences immobilières auront négocié.

... Signé : M Jean Da Costa 13 rue Gilbert Rey à Pontault-Combault

Avis du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire sur cette observation.

Observation n° 63 (lettre) [registre 5, page 2]

Lors de notre passage, M Bousquet exploitant des installations d'activités de loisirs dans la zone N, au sud de la RD 604 et pour partie en EBC prétend avoir une "autorisation" de la mairie de s'installer sur les terrains de Mme Jacquet.

Nous demandons la production de cette "autorisation" ainsi que des rapports qui ont été établis concernant les infractions au code de l'urbanisme et au code forestier commises dans ce secteur.

Signé : Philippe ROY, association RENARD

Avis du commissaire enquêteur :

Ce point ne relève pas du PLU, mais est à régler directement entre les protagonistes.

Observation n° 64 (lettre) [registre 1, page 13]

Je suis outré par la manière du déroulement de cette enquête publique qui engage une grande ville comme P.C., troisième ville du département dans un aménagement à long terme. Le strict minimum a été fait sur la ville pour annoncer cette enquête publique sur la révision du PLU, un grand dossier lourd difficile à comprendre pour les simples habitants que nous sommes. Peu de gens savent que l'enquête publique est en cours. De plus en amont des réunions publiques très superficielles, sans avoir de réponses claires, voire arrêt des discussions et clôture d'une réunion parce que la salle ferme! (Réunion du 19 mai 2010 aux Passerelles, rue St Clair : là une très forte opposition des personnes présentes s'élève.

Il est minuit et le centre doit fermer. La réunion s'achève, or l'enquête publique a pour but de récolter les avis des habitants afin d'obtenir par la révision un projet efficace et durable dans l'intérêt général.

Constat : l'intérêt général se limite à l'intérêt du groupe des élus. Et, comme pour souligner ce constat, le registre de l'enquête commence avec 2 observations signées mais sans mentionner leur qualité : Cédric Pommot 1^{er} adjoint au Maire et Antoine La Spina conseiller municipal de la même équipe politique.

Il est quand même inacceptable que des élus, qui ont œuvré à mettre en place ce PLU en révision, qui sont juges et parties, viennent écrire sur la première page de ce registre en tressant des couronnes de fleurs sur leur travail pour lequel ils sont élus et payés avec nos impôts. Ils ont le devoir de rendre compte et prendre en compte les avis des habitants, laisser chacun juger et mettre un avis sans aucune influence.

Aussi le fait d'omettre de préciser leurs fonctions au sein de l'équipe municipale peut laisser supposer qu'ils souhaitent influencer les consultants de ce dossier. Cette démarche tente à prouver qu'elle va à l'encontre d'une enquête publique auprès de habitants de la ville et donc à l'encontre de l'intérêt général et se limite à l'intérêt du groupe des élus.

Monsieur le Commissaire enquêteur, les proches du Maire peuvent faire des observations sur le registre d'enquête, votre impartialité ne tiendra pas compte de l'appartenance de ces personnes à la majorité municipale pour motiver votre avis. Je vous remercie de bien vouloir intégrer ces remarques dans vos réflexions afin de donner un avis impartial sur l'ensemble du PLU.

Signé : M Jean Marie NAMIK

Avis du commissaire enquêteur :

On peut simplement faire remarquer que toute personne peut s'exprimer dans une enquête publique. Les élus sont aussi des citoyens et leur qualité ne leur interdit pas de s'exprimer à titre personnel.

3.4.4 Synthèse des observations

Sans reprendre le détail des observations et des avis analysés ci-dessus on peut relever quelques points marquants.

1 – documents du dossier de PLU

Les principales remarques concernent des points de rédaction ou des incohérences principalement dans le rapport de présentation. Avant l'approbation définitive du PLU révisé, il y aura lieu de reprendre l'ensemble des observations de rédaction signalées tant dans les observations ci-dessus que dans les remarques des personnes publiques associées.

2 – périmètre d'attente de la zone de la rue Jean Moulin

Ce point a soulevé nombre de réactions, tant des entreprises concernées (chefs d'entreprise et salariés) que des riverains ou habitants de la ville. On trouve une unanimité des interventions pour rejeter ce projet de zone d'attente dans ce secteur. L'opposition repose sur le risque de destruction d'emplois, contraire aux objectifs du PADD, et sur le fait que les activités actuelles ne créent pas de nuisances particulières dans les quartiers avoisinants.

Le commissaire enquêteur rejoint cette position, considérant que le maintien des entreprises actuelles, la construction en cours d'un ensemble immobilier, réduisent fortement les potentialités du projet d'éco quartier.

3 - traitement des zones d'activité le long de la RN4

La zone d'activité le long de la RD 604 est une préoccupation de nombre d'observations, principalement dans une perspective de requalification de cette entrée de la ville. Le développement d'activités commerciales ne semble soulever aucun problème.

Les observations relèvent que :

- le classement d'une partie de la zone le long de la RD 604 en zone UXc limite le développement harmonieux de la zone et risque de créer un mitage dans l'ensemble de cette entrée,
- le recul de 6 m réservé de chaque côté de la route paraît exagéré et pénalisant pour le développement d'activités sur les parcelles et pourrait être limité à 3 m.

Le commissaire enquêteur partage ces appréciations et pense que ces deux points devraient être réexaminés.

4 - modification du droit à construire dans la zone UA

De nombreuses observations ont été recueillies sur ce thème, une majorité provenant de lettres semblables. L'argument principal est que les modifications du droit à construire dans ce secteur limiteront la capacité affichée de satisfaire au besoin de logements nouveaux

Le commissaire enquêteur, constate que les modifications sont mineures et n'affectent pas de manière substantielle les possibilités de construction. Il est d'accord avec

la position de la Municipalité qui souhaite limiter les constructions dans ce secteur du vieux Pontault à des gabarits cohérents avec les maisons traditionnelles du vieux village.

5 – Quartier de la rue Jean Cocteau (zone NI)

Ce quartier est une zone d'activité de fait, essentiellement consacré à la récupération et au garage de véhicules lourds. Outre deux problèmes ponctuels concernant une parcelle, le problème de décharge a été mis en avant dans deux observations.

Les réponses données par la Municipalité devraient permettre de résoudre les principaux points soulevés

6 - Problème de circulation, stationnement et politique de construction des immeubles

Outre les observations relatives à la zone UA, qui interrogent sur la compatibilité des limitations de construction dans cette zone avec les objectifs du PADD en matière de construction de logement sociaux, des observations tant écrites qu'orales s'inquiètent des conséquences de la poursuite de développement de l'habitat collectif sur la circulation et les possibilités de stationnement en centre ville. Certains regrettent qu'un plan de déplacement n'ait pas précédé la révision du PLU.

Par ailleurs certains ont fait part d'une inquiétude quant au pourcentage de logements sociaux imposés dans les programmes, craignant la création de "ghetto".

7 problèmes liés à l'environnement et au cadre de vie

Ils ont principalement été soulevés par l'association RENARD, et concernent la gestion de certains espaces naturels, les mares et zones humides et des éléments de patrimoine.

Des réponses ont été apportées ponctuellement aux différents points soulevés

8 - Problèmes de zonage

Deux types de problèmes ont été soulevés, D'une part quelques propriétaires contestent soit le changement de zonage de leur propriété, soit le fait que le classement antérieur, qu'ils contestent, n'ait pas été revu.

D'autre part, principalement l'association RENARD propose des modifications de zonage qui pour la plupart conduisent à élargir les zones N.

Chaque point a fait l'objet de réponses adaptées.

9 – Quartier du Bois la Croix

Les observations concernent principalement le parc du château et le bois attenant au quartier, à la fois sur le coût de son entretien et son classement en zone N plutôt qu'en zone UN

Le commissaire enquêteur est favorable au changement de zonage. Concernant le coût de l'entretien, il n'y pas de solution sans le mettre à la disposition d'une structure publique et donc en acceptant son ouverture au public.

8 - Points spécifiques :

Une série d'observations soulève des problèmes spécifiques. Une réponse est donnée pour chacune, avec souvent une proposition de la Municipalité pour résoudre la difficulté soulevée.

11 - Problèmes divers

Ce thème regroupe un certain nombre d'observations de portée générale, soit pour se féliciter du projet soit pour émettre des critiques principalement sur des points de procédure.

3.5. APPRECIATION DU PROJET DE REVISION DU P.L.U.

3.5.1 Préambule.

Le PLU de la commune de Pontault-Combault a été approuvé le 19 mai 2006 et modifié le 17 mai 2007. Sans attendre l'échéance d'examen des trois ans prévue par le code de l'urbanisme, la Municipalité a souhaité procéder à une révision générale, permettant de corriger des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PLU, en particulier en matière de développement de l'habitat, qui a pu apparaître dans certains secteurs un peu excessif.

Les grandes orientations du PADD ne sont pas remises en cause, mais le nouveau projet intègre le développement limité de la population et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement.

Les capacités foncières étant limitées, le développement de l'habitat devra se faire par de la reconstruction urbaine avec des constructions de taille moyenne ou pavillonnaire.

3.5.2 Le projet de révision du P.L.U..

3.5.2.1 Contenu du dossier

Le dossier de révision du PLU est complet et conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme.

Dans le PADD et le règlement, les modifications apportées au PLU actuel sont mises en évidence par l'utilisation de caractère de couleur rouge. Ainsi il est facile d'appréhender les changements proposés.

Le rapport de présentation traite des différents points prévus à l'article R123-2 du code de l'urbanisme. Après les deux premières parties sur le diagnostic et l'étude de l'état initial de l'environnement, il traite de la traduction des objectifs du PADD dans les différents documents réglementaires. Puis il détaille les modifications de zonage avec leurs justifications et les changements intervenus dans le règlement pour chaque zone. Il se termine par une analyse des conséquences prévisibles du PLU sur l'environnement.

S'y ajoute un plan de zonage et des annexes permettant de traiter des différentes contraintes d'urbanisme incluses dans le PLU. Tous les plans sont au format A0, avec des couleurs.

3.5.2.2 Appréciation du contenu

Le rapport de présentation est rédigé clairement, illustré de tableaux, graphiques et photos.

Les deux premières parties ont été semble-t-il assez largement reprises du rapport de présentation initial. Même si les conditions d'environnement n'ont pas beaucoup changé il aurait été souhaitable que l'actualisation soit plus complète. Par exemple des ouvrages hydrauliques sont présentés comme futurs ("mise en service est prévue pour le deuxième trimestre 2005" page 85), alors qu'ils sont certainement réalisés. De même de nombreuses

données statistiques sur la population, l'emploi ou les déplacements auraient mérité d'être actualisées certaines datant de 10 ans.

La partie sur l'incidence réglementaire du PADD est faite sous forme de tableaux, ce qui permet une bonne appréhension du sujet.

L'examen des modifications de zonage est complet et donne une bonne vision des choix retenus en la matière.

L'examen des modifications du règlement est complet, avec pour chacune un argumentaire détaillé pour justifié le parti retenu.

Concernant le règlement on notera le choix de simplifier les zones N, en créant une zone A pour des terrains agricoles et qui ont vocation à le rester et en ne distinguant que deux zones particulières, une zone NL à vocation de loisirs et une zone NI, ayant vocation à devenir une zone d'activité lorsque le nouveau SDRIF sera approuvé.

3.5.3 Réponses des personnes publiques associées consultées.

Les personnes publiques associées, principalement l'État, le Conseil général de la Seine et Marne et la Région ont fait part d'un certain nombre de préconisations. Par ailleurs dans la réponse de l'État un certain nombre de dispositions du règlement ont été jugées illégales.

Sauf pour la réponse de la Région, arrivée trop tardivement, la Municipalité a rédigé un mémoire en réponse qui reprend les remarques faites et donne la suite qu'elle envisage 'y apporter. Le commissaire enquêteur, prend acte des réponses de la Municipalité et demande qu'elles soient intégrées dans le projet définitif.

On trouvera en annexe 12 les remarques des personnes publiques associées et en annexes 13 le mémoire en réponse de la Municipalité de Pontault-Combault.

3.5.4 Évaluation du projet de révision du P.L.U..

Le projet de révision du PLU ne remet pas fondamentalement en cause le PLU actuel. Il recherche des solutions pour mieux maîtriser le développement urbain tout en assurant une offre de logement conforme aux attentes des habitants.

Concernant les problèmes de circulation et de stationnement, les contraintes imposées en matière de construction de places de stationnement sur le domaine privé devraient permettre de ne pas aggraver les difficultés actuelles. Toutefois il est regrettable que le plan de déplacement urbain n'ait pas été réalisé préalablement à cette révision. Ses conclusions auraient pu avoir des incidences sur les choix actuellement retenus. Le principe et les réserves faites pour des pistes cyclables et circulations douces sont un élément de réponse.

Avec les limitations prévues concernant les immeubles collectifs, l'offre de logement pourrait être insuffisante à satisfaire les besoins exprimés. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse faite à l'observation des services de l'État, mais ne trouve pas dans les documents une réponse claire à cette préoccupation.

Pour le développement des activités économiques, la mise en place de zones d'activités est un atout en particulier le long de la RD 604, mais sur cet axe une meilleure cohérence d'aménagement serait souhaitable.

En conclusion le projet de PLU soumis à l'enquête est bien équilibré, répond aux exigences de la réglementation et doit permettre un développement équilibré de la commune de Pontault-Combault en respectant l'environnement naturel.

Fait à SUCY en Brie le 30 avril 2011

Le commissaire enquêteur
Jean Claude SPINDLER

B - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PONTAULT-COMBAULT

1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vingt personnes ou groupes de personnes se sont présentés lors des quatre permanences qui ont duré chacune plus de 3 heures. 39 courriers ont été reçus ou déposés à la mairie, dont deux accompagnés chacun d'une pétition ayant recueilli pour l'une 172 signatures et 1200 pour l'autre. En outre 25 observations ont été déposées sur les registres lors des permanences ou durant les autres jours de l'enquête.

La majorité des personnes venues lors des permanences ont soit laissé une observation sur le registre soit adressé un courrier.

Au vu de ces éléments on peut dire que le projet de révision du PLU de la commune de Pontault-Combault a fortement mobilisé les habitants.

1.1 Concernant les documents graphiques

Globalement les documents graphiques sont assez complets et précis. Lors des permanences, le repérage des parcelles concernées par les observations des visiteurs était assez facile.

Toutefois le plan de zonage général nécessite quelques corrections:

- Supprimer l'emprise réservée correspondant à un projet de déviation de RN 4, qui est abandonné par le département auquel la voirie a été transférée
- Sur cette même partie indiquer les voiries nouvelles en cours de réalisation pour la desserte de la zone commerciale des Quatre Chênes, ou les zones réservées pour les parties de voiries non encore réalisées.

Il conviendra de mettre, éventuellement, à jour l'annexe 5-1 des emplacements réservés.

Les lisières boisées préservées devront être plus visibles sur le plan général qu'elles ne le sont actuellement, en particulier en les teintant en vert. Ce point a d'ailleurs été soulevé par le Préfet de Seine et Marne.

Le plan de zonage devra éventuellement être adapté en fonction des observations, recommandations et avis du commissaire enquêteur qui seront prises en compte dans le PLU révisé définitif.

Pour les autres documents graphiques, il y aura lieu d'apporter les modifications demandées dans les remarques des personnes publiques associées et qui ont été acceptées par la Municipalité dans son mémoire de réponse

1.2 Concernant le PADD, le rapport de présentation et le règlement

1.2.1 Le PADD

Le PADD a été profondément remanié et correspond aux objectifs affichés de développement maîtrisé de l'habitat et de l'environnement. Le développement de nombreux chapitres donne une bonne vision du cadre de développement retenu par ce projet de PLU.

Il faudra s'assurer que certains choix retenus dans le règlement ou le zonage restent cohérents avec ces objectifs, en particulier en matière de développement économique, de l'offre de logement ou de circulation.

Il conviendra d'apporter les corrections demandées par le Conseil général de Seine et Marne dans sa réponse.

1.2.2 Le rapport de présentation.

Ce document traite bien de tous les aspects prévus par le code de l'urbanisme.

Les premières parties traitant du diagnostic et de l'environnement nécessitent une relecture fine afin d'actualiser les descriptions à l'état actuel des ouvrages. En particulier ne pas indiquer comme futurs des aménagements réalisés ou en cours d'achèvement. Un certain nombre de données chiffrées mériterait d'être actualisé en vérifiant à cette occasion la pertinence du commentaire par rapport aux données récentes.

Certaines observations créent des incohérences entre différents paragraphes de ce document. Il conviendra d'y remédier si nécessaire.

Par ailleurs l'État et le Conseil général de Seine et Marne, demandent dans leurs réponses un certain nombre de modifications ou de précisions sur certains passages du rapport de présentation. Celles-ci ayant été acceptées par la Municipalité dans sa réponse aux remarques des personnes publiques associées, il conviendra de les reporter dans le document final.

Enfin les modifications éventuelles résultant des observations, recommandations et avis du commissaire enquêteur qui seront prises en compte dans le PLU révisé définitif devront y être ajoutées.

1.2.3 Le règlement.

Le règlement intègre les conséquences juridiques des choix retenus dans le PLU.

Dans leurs réponses, les personnes publiques associées ont émis un certain nombre de demandes de modifications qui ont été acceptées par la Municipalité dans son mémoire en réponse. Il convient de les reporter dans le document final, en particulier de supprimer les dispositions jugées illégales par l'État.

Il faudra s'assurer aussi que l'ensemble des dispositions a une formulation prescriptive et non optionnelle.

Enfin les modifications éventuelles résultant des observations, recommandations et avis du commissaire enquêteur qui seront prises en compte dans le PLU révisé définitif devront y être ajoutées.

1.3 Concernant les observations recueillies

Dans l'analyse des observations, un certain nombre d'entre elles n'appelle pas de recommandation particulière du commissaire enquêteur. Toutefois, elles méritent d'être signalées pour une prise en compte éventuelle lors de la mise au point du PLU révisé définitif.

On peut signaler :

- Dans le thème 1 : documents du dossier du PLU :
 - L'observation n°3 concernant l'aménagement du Morbras,
 - l'observation n°4 sur les réseaux d'assainissement.
- Dans le thème n°6: problème de circulation, stationnement et construction d'immeuble :
 - L'observation 42 sur des pistes cyclables
 - L'observation de l'association R.E.N.A.R.D. (§18.6 de la lettre page 13) sur l'emplacement réservé n°36
- Dans le thème n°7 : environnement et cadre de vie :
 - L'observation de l'association R.E.N.A.R.D. (§ 11 page 10 de la lettre) sur des problèmes d'arbres, d'EBC et de rejets d'eaux pluviales,
 - L'observation de l'association R.E.N.A.R.D. (§ 17 page 17 de la lettre) sur les réseaux d'eaux pluviales,
 - L'observation de l'association R.E.N.A.R.D. (§ 18.4 page 13 de la lettre) sur les continuités forestières.
- Dans le thème 11 : points divers :
 - L'observation n°61 sur l'élagage des arbres le long du Morbras.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Après une étude du dossier, des réunions avec les représentants de la Municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après une visite détaillée sur le terrain afin de comprendre les objectifs visés par le projet de P.L.U., visualiser la topographie des lieux dans leur environnement, me rendre compte de la situation géographique de la commune de Pontault-Combault et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes de cette commune.

Après avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences de plus de 3 heures, des habitants ayant consulté les dossiers du P.L.U. et pour beaucoup d'entre eux déposé des lettres d'observations ou inscrit leurs observations sur le registre;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maire de la commune les principales observations recueillies et reçu en retour des éléments de réponse sous forme de commentaires,

2.1 Sur la forme et la procédure de l'enquête

Je considère que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,
- cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête ainsi qu'il en ressort des PV d'affichage fournis.
- la mise à disposition des principaux documents du projet de PLU sur le site internet de la commune, la publicité faite pour l'enquête publique sur ce même site et la publication d'un article dans la revue municipale au milieu de la période d'enquête ont permis une large information de la population,
- le dossier sur l'élaboration du P.L.U. mis à l'enquête, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que la composition tout comme le contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;
- les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation.

2.2 Sur le fond de l'enquête

Je considère que :

- Les 64 observations tant sur le registre que sous forme de lettres, appuyées pour un certain nombre d'entre elles par un entretien oral lors de permanences ont permis de révéler les principaux problèmes que posait ce projet à la population.
- L'analyse faite par la Municipalité des perspectives d'évolution, des conditions d'environnement de la commune et des faiblesses présentées par certains choix fait dans le PLU actuel, m'apparaît réfléchi et réaliste.
- L'enquête n'a pas révélé de véritable divergence concernant les objectifs généraux de développement urbain et d'organisation des espaces entre la Municipalité et les personnes qui se sont exprimées.
- Toutefois deux choix d'aménagement ont été fortement contestés, à savoir le périmètre d'attente du Pré Fusé et certains choix pour l'aménagement du secteur de la RD 604 à l'entrée ouest de la commune.
- Les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU, ils sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune.

- tous les problèmes soulevés peuvent être aisément surmontés, afin de parfaire le document soumis à l'enquête,

Je donne un **avis favorable** à ce projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Pontault-Combault assorti de **la réserve et des recommandations** suivantes :

Réserve : le périmètre d'attente du Pré Fusé doit être reconsidéré. Ce projet a été unanimement rejeté par toutes les personnes qui se sont exprimées. Même si la mise en place d'un éco quartier est un choix intéressant, le périmètre actuellement retenu peut conduire à la disparition d'activités et d'emplois, ce qui serait contraire aux objectifs affichés par le PADD. Si le bâtiment situé au sud de la rue Jean Moulin n'est pas remis en cause, compte tenu de la configuration du secteur retenu et de l'existence d'un immeuble d'habitations en cours de livraison, le projet nouveau d'aménagement risque d'être peu intéressant. Donc, soit l'ensemble du projet de périmètre d'attente est supprimé, quitte à durcir les conditions de construction d'immeuble dans cette zone, soit le projet d'éco quartier est limité à des parcelles occupées actuellement par les bâtiments industriels de la partie nord de la rue Jean Moulin. Pour ce secteur géographique restreint aucun occupant ne s'est manifesté.

*(Si les réserves ne sont pas levées par le Maître d'Ouvrage, le rapport est réputé **défavorable**)*

Recommandation n° 1 : reprendre l'ensemble des remarques faites par les personnes publiques associées telles qu'elles ont été acceptées par la Municipalité dans son mémoire en réponse (cf. annexe 13 du rapport d'enquête).

Recommandation n° 2 : harmoniser les zones dans le secteur de la RD 604 à l'entrée ouest de la commune. Les zones UXb et UXc pourraient être fusionnées en zone UXb, ce qui permettrait un développement plus cohérent de l'ensemble du secteur.

Recommandation n° 3 : réduire la largeur de la zone réservée le long de la RD 604 à un niveau permettant l'amélioration de la circulation des différents modes doux (cyclistes et piétons), mais qui tienne compte des bâtiments existants et permette une réalisation des aménagements dans un délai raisonnable.

Recommandation n° 4 : dans le secteur de la rue Jean Cocteau, intégrer la petite zone N au nord de la zone en zone NI, afin d'harmoniser le secteur recevant des activités, et mieux définir la bande boisée au sud le long de la nationale.

Recommandation n° 5 : prévoir la possibilité pour les maisons construites avant l'obligation imposée de construction principale dans

la bande des 25 m de pouvoir réaliser une extension modérée à partir du plan initial.

Recommandation n° 6 : pour la zone UCd, donner la possibilité aux propriétaires de pouvoir aménager la totalité de l'intérieur des maisons pour l'habitation, soit en modifiant le COS, si cela est suffisant, soit en autorisant l'aménagement des combles à l'intérieur de l'enveloppe actuelle des bâtiments.

Recommandation n° 7: changer le classement de la zone du cimetière qui même paysagé ne correspond pas à la définition d'une zone N.

Recommandation n° 8: changer le classement du parc du château du Bois la Croix qui par son ampleur et sa position en continuité d'un ensemble boisé avec les communes avoisinantes relève plus d'une zone N que UN.

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées et le Commissaire demande qu'elles soient prises en considération par le maître d'ouvrage)

A Sucy en Brie le 30 avril 2011
Le commissaire enquêteur

Jean Claude SPINDLER