



R.E.N.A.R.D.





Rassemblement pour l'Etude de la Nature et l'Aménagement de Roissy-en-Brie et son District
Association loi 1901 créée le 24 novembre 1978, siège en Mairie 77680 Roissy-en-Brie
Agréée de Jeunesse et d'Education Populaire sous le n° 77 JEP 03 302 R 88
Agréée de protection de l'environnement au titre de l'article L.141-1 du Code de l'Environnement

v. réf. :
n. réf. : D:\RENARD\Communes\Pontault-Combault\PLU\Révision
2008\Enquête publique\REP-PLU-PtitCblt-2011.doc

Pontault-Combault le 2 avril 2011

Monsieur Jean-Claude SPINDLER
Commissaire-enquêteur
Hôtel de Ville
105 avenue de la République

77340 PONTAULT-COMBAULT

 : 01 70 05 47 00
 : 01 70 05 49 00

Objet : réponse à l'enquête publique sur le projet de révision du P.L.U.¹ de Pontault-Combault.

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Nous vous faisons part ci-dessous des principales remarques qu'appelle le dossier du projet de révision du P.L.U.. 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 engagent 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.

¹ Plan Local d'Urbanisme

Mais il peut encore être remédié à ces oublis par une prise en compte suffisante des engagements inclus dans la convention du 22 mai 2009, que nous rappellerons ci-dessous en compléments de nos remarques sur le dossier soumis à enquête publique.



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.².

Extrait pertinent de l'article 19 de la loi 2010-788 : du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement : « ... V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures...

La délibération du conseil municipal arrêtant 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 paraît plus possible de faire ce choix au moment de l’approbation.

En outre le schéma directeur régional applicable actuel est le **Schéma Directeur de l’Ile-de-France**, approuvé le 26 avril 1994 ; mais le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France**, adopté le 26 septembre 2008, par le Conseil Régional, sera probablement applicable après l’approbation du projet de loi n° 299 (2010-2011) de Mme Nicole BRICQ et plusieurs de ses collègues, déposé au Sénat le 10 février 2011.

1. 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.³ où il est prévu : « Intégrer la mise en oeuvre de la charte boisée de la forêt Notre-Dame. ».

² **C**ode de l’**U**rbanisme

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 œuvre.

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 œuvre ; 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.⁴ 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.⁵, ce classement en étant un des objectifs figurant dans les orientations détaillées de ce document d'urbanisme.

3. Les retouches à apporter aux documents du P.L.U.

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-Trévisé, s'appelle en réalité bois du Plessis Saint-Antoine.

Il est plus étonnant encore de trouver, page 127 du rapport de présentation, un blockhaus⁶ de la seconde guerre mondiale mentionné comme vestige des anciennes paroisses !

³ **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

⁴ **D**irection **R**égionale et **I**nterdépartementale de l'**A**griculture et de la **F**orêt

⁵ **S**chéma **D**irecteur de l'**I**le-de-**F**rance, approuvé le 26 avril 1994

⁶ en fait il en existe trois ouvrages militaires sur Pontault-Combault.

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.

Nous ne pouvons pas reproduire ici toutes les remarques faites après la lecture des documents du projet de P.L.U. par nos membres lors de réunions ou en utilisant le cédérom des documents du P.L.U. que nous avons largement diffusé dans ce cadre.

Tous ces éléments et divergences fragilisent le P.L.U. dont les différents documents doivent être en harmonie. Nous proposons qu'il soit constitué par la municipalité, après l'enquête publique et au vu de votre rapport et de vos conclusions, un groupe de travail qui harmonise les différentes rédactions et conforme la description des milieux à la réalité, dans chacun des documents du P.L.U..



Article R123-1 : Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

4. Le rapport de présentation

R123-2 : Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat défini par l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

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. Le P.A.D.D., les orientations d'aménagement

Article R123-3 : Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article R*123-3-1 : Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code.

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.⁷ 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.⁸ 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 rapport de présentation, qui indique page 57 que : « *Actuellement, cette voie est toujours à l'étude mais plus en tant que déviation mais plutôt en desserte locale des zones à restructurer...* » est à mettre à jour sur ce point au moins.

⁷ **E**mplacement **R**éservé

⁸ **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté

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 œuvre 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. Nous recherchons actuellement cette convention, dont la production dans cette enquête publique serait utile. Nous vous la communiquerons aussitôt que nous pourrions en disposer.

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.

R123-3-2 : Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques.

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..

Par exemple, les mesures compensatoires de la Z.A.C. de Pontillault doivent figurer au plan de zonage en ce qui concerne la protection des mares, des lisières forestières du bois des Berchères et de la Falcaire vulgaire ; ou encore, par exemple, les mesures compensatoires de la Z.A.C. des Berchères en ce qui concerne les plantations prévues.

8. Les lotissements

Article L442-9 Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes...

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.

Un permis de construire peut alors être délivré, mais reste contestable au regard du cahier des charges du lotissement. L'article L442-9 précise en effet, en son second alinéa : « ... *Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.* »

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.

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*.

10. Le classement des zones

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 ?

10.2. Les zones N (Naturelle et forestière) protégées, non constructibles

R123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.

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. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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.

Article L123-4 : Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

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.⁹ et

⁹ Espace **B**oisé **C**lassé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

avec ou sans périmètre où des constructions peuvent être autorisées¹⁰, 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 protection de terrain par une trame E.B.C. ont été supprimé 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.¹¹ 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.

¹⁰ par exemple dans le parc de Pontillault, dans la garenne de Pontillault, dans le bois La Croix...

¹¹ Espace **B**oisé **C**lassé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

10.3. Les zones A (Agricole) construction limitée aux activités agricoles ou au service public

R123-7 : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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.

10.4. Les zones AU (A Urbaniser) constructible à terme

R123-6 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone AU_b, 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.

10.5. Les zones U (urbaine), terrains constructibles

R123-5 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il manque sur le plan la délimitation du périmètre aux abords de la gare jusqu'à la rue de madame San-Gêne où les constructions pourraient avoir une hauteur de faîtage 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.

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. doivent 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.

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 Mortbras (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.

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.

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.

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.).

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.

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.

18. Contre-propositions

Vous voudrez bien, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, prendre en compte chacune des remarques de cette réponse à l’enquête publique comme des contre propositions. Nous en précisons toutefois quelques-unes ci-dessous.

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.

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.

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 paysager : « La

conservation d'espaces agricoles périurbains, de "masse critique" suffisante (de l'ordre de 50 hectares pour les activités horticolas 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.

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.

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.

19. Demande de rencontre

Nous souhaitons vous rencontrer après l'enquête publique pour examiner ensemble, sur le terrain si possible, dans certains cas, les remarques que nous faisons ici et qui pourraient être complétées.

20. Conclusions

Nous souhaitons pouvoir participer aux réunions et échanges qui permettront de répondre aux remarques que nous faisons dans cette réponse à l'enquête publique et qui amèneront à retoucher les différents documents du projet de P.L.U..



Nous sommes à votre disposition pour une rencontre et tout renseignement et vous prions de croire, **Monsieur le Commissaire-enquêteur**, en l'expression de nos meilleurs sentiments.



Le Président, Philippe ROY

Pièces jointes :

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. étude naturaliste du Centre des Quatre-Chênes, TransFaire, 30 mars 2009 ;
3. II^{ème} Charte Forestière de Territoire de l'Arc Boisé, signée par Madame le Maire de Pontault-Combault le 23 novembre 2009, à Créteil ;
4. 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 Mortbras au niveau de la voirie des Quatre-Chênes ;
5. 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 ;
6. annexe à la délibération précitée, carte et descriptif, délimitant le projet de périmètre de classement en forêt de protection ;
7. première observations de la forêt de la Tête de Buis, Thibaut MATHIEU, association R.E.N.A.R.D., août 2009, étude et extraits de plan ;
8. quelques photos de petits éléments du patrimoine de la commune de Pontault-Combault.