

Département de Seine et Marne (77)

Commune de Pontcarré

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS

TABLE DES MATIERES

A. ... AVANT PROPOS	5
1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU	5
1.2. LE CONTENU DU PLU	6
1.3. LE RAPPORT DE PRESENTATION	6
B. ... PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1. SITUATION GENERALE	8
1.1. SITE ET SITUATION	8
1.2. LIMITES COMMUNALES ET DECOUPAGES ADMINISTRATIFS	8
1.3. PONTCARRE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL	9
2. LES DONNEES PHYSIQUES	10
2.1. LA TOPOGRAPHIE	10
2.2. LE CONTEXTE GEOLOGIQUE	10
2.3. L'HYDROLOGIE- HYDROGEOLOGIE	11
2.4. LE CLIMAT	15
2.5. LA QUALITE DE L'AIR	17
2.6. LES POTENTIELS ENERGETIQUES	20
3. LES DEPLACEMENTS	23
3.1. L'INSCRIPTION DANS LE RESEAU NATIONAL	23
3.2. LA DESSERTE ROUTIERE	23
3.3. LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN	25
3.4. LES CIRCULATIONS PEDESTRES, EQUESTRES ET CYCLABLES	26
3.5. L'ACCIDENTOLOGIE	27
4. L'ORGANISATION TERRITORIALE	29
4.1. LA STRUCTURE DU TERRITOIRE : UN VILLAGE-CLAIRIERE	29
4.2. OCCUPATION ACTUELLE DU SOL	29
5. LE PATRIMOINE NATUREL	36
5.1. LES ENTITES NATURELLES	36
5.2. FAUNE A PONTCARRE	41
5.3. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS	42
6. LE PATRIMOINE BATI	44
6.1. LES FORMES URBAINES : ESSAI DE TYPOLOGIE	44
6.2. PATRIMOINE LOCAL	49
7. LA STRUCTURE ET LA PERCEPTION DU PAYSAGE	53
7.1. LES ELEMENTS DE COMPOSITION DU PAYSAGE	53
7.2. TYPOLOGIE DES PAYSAGES DE PONTCARRE	56
7.3. LES ENTREES DE BOURG ET ENTREES SUR LA COMMUNE	57
C. ... POPULATION, LOGEMENTS, ECONOMIE, EQUIPEMENTS	62
1. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES	63
1.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE PONTCARRE	63
1.2. LA STRUCTURE PAR AGE	66
1.3. LA FIXITE DE LA POPULATION	68
1.4. LES MENAGES	70

2. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	72
2.1. LE PARC DE LOGEMENTS	72
2.2. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	75
3. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS.....	82
3.1. LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT	82
3.2. LE PHENOMENE DE DESSERREMENT	82
3.3. LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS.....	83
3.4. LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES	85
3.5. RECAPITULATIF SUR LES PERIODES INTER-CENSITAIRES	85
3.6. HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	86
4. LA POPULATION ACTIVE	91
4.1. LE TAUX D'ACTIVITE.....	91
4.2. INDICATEURS DE PRECARITE	92
4.3. LE PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES ACTIFS	92
5. LES EMPLOIS	95
5.1. TAUX D'EMPLOI ET MIGRATIONS ALTERNANTES	95
5.2. L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITE	96
6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	100
6.1. LES EQUIPEMENTS FACTEURS DE LIEN SOCIAL.....	100
6.2. LES AUTRES EQUIPEMENTS	102
D. ... LES DISPOSITIONS JURIDIQUES A PRENDRE EN COMPTE	106
1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	107
2. DISPOSITIONS RELATIVES A L'HABITAT	107
2.1. LA LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE RENOUVELLEMENT URBAIN- N° 2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000	107
2.2. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	108
2.3. LA LOI N°2005-32 DU 18 JANVIER 2005 RELATIVE A LA PROGRAMMATION POUR LA COHESION SOCIALE	110
2.4. LA LOI N°2000-614 DU 05 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE	110
2.5. LA LOI N°2006-872 DU 13 JUILLET 2006 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL SUR LE LOGEMENT..	111
3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE	112
3.1. MONUMENTS HISTORIQUES.....	112
3.2. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.....	112
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS	113
4.1. PRISE EN COMPTE DE SCHEMAS SUPRA-COMMUNAUX	113
4.2. SECURITE ROUTIERE.....	114
5. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT	114
5.1. L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES	114
5.2. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES	115
5.3. DIRECTIVE N° 91/676/CEE DU 12/12/91 CONCERNANT LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES A PARTIR DE SOURCES AGRICOLES.....	116
5.4. L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	116
5.5. LA LOI N° 2005-781 DU 13 JUILLET 2005 DE PROGRAMME FIXANT LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE ENERGETIQUE (LOI POPE)	116
5.6. LA LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE DU 30 DECEMBRE 1996.....	117
5.7. LES DISPOSITIONS FORESTIERES ET AGRICOLES.....	117

5.8.	PREVENTION DES NUISANCES ACOUSTIQUES ET VISUELLES	117
5.9.	PROTECTION DES ESPACES NATURELS	118
6.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES	118
6.1.	LES CATASTROPHES NATURELLES.....	118
6.2.	LES RISQUES MAJEURS	119
6.3.	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	119
7.	LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT ET AUX EAUX USEES ET PLUVIALES ..	120
7.1.	L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	120
7.2.	L'ASSAINISSEMENT	120
8.	LES DOCUMENTS QUI S'IMPOSENT	121
	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	122
E.....	CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	123
1.	LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	124
1.1.	RAPPEL : LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS	124
1.2.	LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	124
2.	LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION	140
2.1.	ÉVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	142
2.2.	TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES ET DES SECTEURS.....	164
2.3.	DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	165
F.	INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT	186
1.	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	187
1.1.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE (SOL, EAU ET AIR)	188
1.2.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN	190
1.3.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'HABITAT.....	191
1.4.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE.....	192
1.5.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION DES ACCES ET DESSERTES	192
1.6.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE PAYSAGE.....	193
1.7.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE STATIONNEMENT	193
1.8.	L'ASSAINISSEMENT ET LES RESEAUX DIVERS	194

A. AVANT PROPOS

1.1. *Le contexte législatif et réglementaire : les principes fondamentaux de la Loi SRU*

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le nouvel article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

- du **principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- du **principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non). A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière :
 - d'habitat,
 - d'activité économique,
 - d'activité sportive et culturelle,
 - d'intérêt général,
 - d'équipement public.
- du **principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine. Cela passe également par :
 - la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
 - la réduction des nuisances sonores,
 - la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
 - la préservation contre les risques et les nuisances de toute nature.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable **projet à l'échelle communale** pour Pontcarré.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques, environnementales). **Le PLU va planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Pontcarré et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durable.**

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à quinze ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

1.2. Le contenu du PLU

Le PLU comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Les orientations d'aménagement (document facultatif),
- Le règlement,
- Les documents graphiques qui découpent le territoire en zones U, AU, A et N ; avec indication des emplacements réservés pour les équipements ou aménagement de l'espace public et les espaces boisés à protéger,
- Les annexes concernant notamment les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, etc....

1.3. Le Rapport de présentation

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le document de P.A.D.D.

« Article R 123-2, 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 et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1 (décret n°2002-823 du 03 mai 2002, art 3-II), expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et 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 1^{er} de l'article L 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles,

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. »

A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- 1- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.**
- 2- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement.**
- 3- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.**
- 4- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.**

B. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. SITUATION GENERALE

1.1. Site et situation

Située dans la plaine de la Brie, au sud de Torcy (sous-préfecture), la commune de Pontcarré s'inscrit dans la partie nord-ouest du département de Seine et Marne.

Sa topographie, sa géologie, les paysages, les milieux naturels tout autant que la trame urbaine témoignent de l'appartenance de Pontcarré à la région naturelle de la Brie.

La commune s'inscrit à cheval sur la forêt régionale de Ferrières et la forêt domaniale d'Armainvilliers et se trouve de ce fait isolée des pôles urbains. Pontcarré se situe à 10 minutes de Torcy, à 15 minutes de Marne-la-Vallée et de Brie-Comte-Robert, à 30 minutes de Melun, de Coulommiers et de Paris et à 50 minutes de Provins. Plus localement, la commune se situe à 5 minutes de son chef lieu de canton Roissy en Brie.

La commune est bien desservie par les transports:

- la RD471 qui relie l'autoroute A4 au nord à Melun au sud et qui traverse du nord au sud, le territoire communal,
- et par l'A4 ou autoroute de l'est qui relie Paris à l'ouest à Strasbourg à l'est.

La ligne à grande vitesse du TGV vers Dijon passe à l'est du territoire communal dans les communes de Favières et de Villeneuve-Saint-Denis. Les deux gares les plus proches – Roissy en Brie et Lognes permettent respectivement de relier Paris et Tournan par le RER E et Paris, Torcy et Marne-la-Vallée par le RER A.

Pontcarré se situe à 36 km ou une demi-heure des deux aéroports internationaux de Paris : Roissy-Charles-de-Gaulle et Orly.

1.2. Limites communales et découpages administratifs

Le territoire communal couvre une **superficie d'environ 946,3 ha**. Avec une population de 2018 habitants en 2006, la densité moyenne était à cette date de 211 hab./km².

8 communes lui sont limitrophes :

- au nord : Ferrières-en-Brie
- au nord-est : Bussy Saint Georges
- au nord-ouest : Collégien et Croissy-Beaubourg
- à l'ouest : Roissy-en-Brie
- au sud-ouest : Ozoir-la-Ferrière
- au sud : Gretz-Armainvilliers
- et au sud-est : Favières

Voir carte LIMITES COMMUNALES

Administrativement, Pontcarré appartient à l'**arrondissement de Torcy** et est rattachée au **canton de Roissy-en-Brie** qui regroupe 3 communes.

Pontcarré appartient aussi à la **Communauté de Communes de la Brie Boisée**. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 31 août 2005 et regroupe 5 communes du nord-ouest de la Seine et Marne :

- Favières,
- Ferrières-en-Brie,
- Pontcarré,
- Villeneuve-le-Comte
- Et Villeneuve-Saint-Denis.

Voir carte COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BRIE BOISEE

La Communauté de communes représente ainsi 7 504 habitants (au 1^{er} janvier 2006) sur une superficie de 7 100 ha.

Le groupement est compétent pour les différents volets suivants :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique,
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement
- Service incendie et secours
- Tourisme
- Transport
- Action sociale.

1.3. Pontcarré dans son contexte territorial

La commune fait partie de plusieurs syndicats intercommunaux :

- SIETOM, Syndicat Intercommunal d'Enlèvement et de Traitement des Ordures Ménagères
- SIERSEL, Syndicat intercommunal d'électrification rurale du Sud-Est de la région de Lagny
- SMCBANC, Syndicat Mixte Centre Brie pour l'Assainissement Non Collectif
- Syndicat Intercommunal des transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée
- SIBRAV, Syndicat Intercommunal de la Brie pour le Raccordement à Valenton.

SYNTHESE

La commune de Pontcarré est située au nord-ouest du département de la Seine et Marne dans la plaine de la Brie. Pontcarré s'inscrit à cheval sur la forêt régionale de Ferrières et la forêt domaniale d'Armainvilliers. D'une superficie d'environ 946,3 ha pour 2018 habitants en 2006, elle se caractérise par une densité peu élevée (211 hab./km²) pour un contexte périurbain.

Administrativement, Pontcarré appartient à l'arrondissement de Torcy, au canton de Roissy-en-Brie et à la communauté de communes de la Brie Boisée.

La commune se situe à proximité d'infrastructures de transport qui contribuent à sa bonne desserte tant au niveau régional que local :

- la RD471 qui relie l'autoroute A4 au nord à Melun au sud et qui traverse du nord au sud, le territoire communal,
- et par l'A4 ou autoroute de l'est qui relie Paris à l'ouest à Strasbourg à l'est.

2. LES DONNEES PHYSIQUES

2.1. La topographie

La région naturelle de la Brie est composée d'une topographie relativement plane : un vaste plateau uniforme entaillé par quelques vallons constitués par les affluents de la Marne.

Le relief communal se caractérise par un vaste plateau tabulaire.

L'altitude moyenne du plateau oscille entre 112 m à l'ouest et 117 m au nord-est.

Les limites communales sont à peu près parallèles à des côtes d'altitude.

Voir carte TOPOGRAPHIE

2.2. Le contexte géologique

Au Sud de la Marne, se dessine un vaste plateau uniforme entamé par quelques petits vallons constitués par les affluents de la Marne. Pontcarre appartient à ce plateau de la Brie qui avoisine les 120 à 130 m et domine la vallée de la Marne.

D'après la carte géologique au 1/50 000ème N°184 de Lagny, les affleurements sur la commune se caractérisent par :

les limons de plateaux (LP) qui désignent un complexe de formations différant par leurs processus d'élaboration en même temps que par leur composition. Ces dépôts hétérogènes comprennent des formations résiduelles, des cailloutis, des limons proprement dits.

Les limons rencontrés au Nord de la feuille, reposent sur le Calcaire de Saint-Ouen. Leur épaisseur est variable : 2 à 3 mètres. Ils sont formés de matériaux très fins, silico-argileux brun-roux, avec fragments de calcaire assez nombreux. Par contre les formations recouvrant le plateau briard sont plus hétérogènes. Ce sont des complexes d'argile et de sables quartzeux à concrétions calcaires (poupées) ou ferrugineuses. Ils contiennent en outre des poches de sables correspondant à des dépôts résiduels de Sables de Fontainebleau (Jossigny, Ferrières, Clichy-sous-Bois), ainsi que des fragments de meulière, des éclats de silex ou des plaquettes calcaires.

Latéralement ou en superposition, les limons de plateaux passent à des formations résultant de la décalcification des Calcaires de Brie donnant une argile grisâtre à brune, parsemée de fragments de meulière.

Le contexte géologique explique en grande partie à la fois le peu de matériaux de construction locaux (argile) ainsi que la destination des différents terroirs du finage communal (prairies et forêts humides...).

Voir carte CONTEXTE GEOLOGIQUE

2.3. L'hydrologie- hydrogéologie

2.3.1. Hydrogéologie

(Source : notice de la carte géologique au 1/50 000ème N°184 de Lagny)

En raison de l'alternance des terrains perméables et imperméables, plusieurs réservoirs se superposent dans la région de Pontcarré mais sont sollicités différemment. Plusieurs nappes peuvent être distinguées. De haut en bas ce sont :

- la nappe du réservoir des alluvions de la Marne et du Grand-Morin,
- la nappe du réservoir oligocène,
- la nappe du réservoir éocène supérieur,
- la nappe du réservoir éocène moyen et inférieur,
- la nappe du réservoir de la craie,
- la nappe du réservoir albien.

La nappe du réservoir des alluvions de la Marne et du Grand-Morin : Plusieurs communes des vallées de la Marne et du Grand-Morin font appel au réservoir alluvial. Celui-ci est alimenté par l'impluvium direct, par la rivière qui influence le niveau piézométrique de la nappe, et par le substratum perméable (Sables de Beauchamp ou Marnes et caillasses à l'Est de Lagny, Calcaire de Saint-Ouen à l'Ouest). L'absence de niveau imperméable ne permet pas d'individualiser la nappe alluviale de la nappe sous-jacente. Les débits sont moyens par suite d'une épaisseur trop faible d'alluvions noyées. Du point de vue chimique, ce sont des eaux assez minéralisées avec des teneurs en sulfates supérieures à 100 mg/l.

Nappe du réservoir oligocène : Cette nappe est limitée au plateau de Brie et au massif de l'Aulnay. Elle est contenue dans les formations marno-calcaires du Sannoisien et les sables stampiens. Le réservoir repose sur les Marnes vertes imperméables. Il est alimenté par l'impluvium et les lignes de sources perchées au niveau des Marnes vertes en constituent l'exutoire naturel. Le niveau de la nappe est près du sol souvent moins de 5 m de profondeur. Elle est peu exploitée du fait de sa faible puissance et de ses caractéristiques hydrodynamiques médiocres. Quatre captages desservent les communes du plateau briard au Sud de la Marne, Bussy-Saint-Georges (7-10), Bailly-Romainvilliers (8-5), Villeneuve-le-Comte (8-9) et Villeneuve-Saint-Denis (8-7) (communes voisines de Pontcarré).

Nappe du réservoir éocène supérieur.

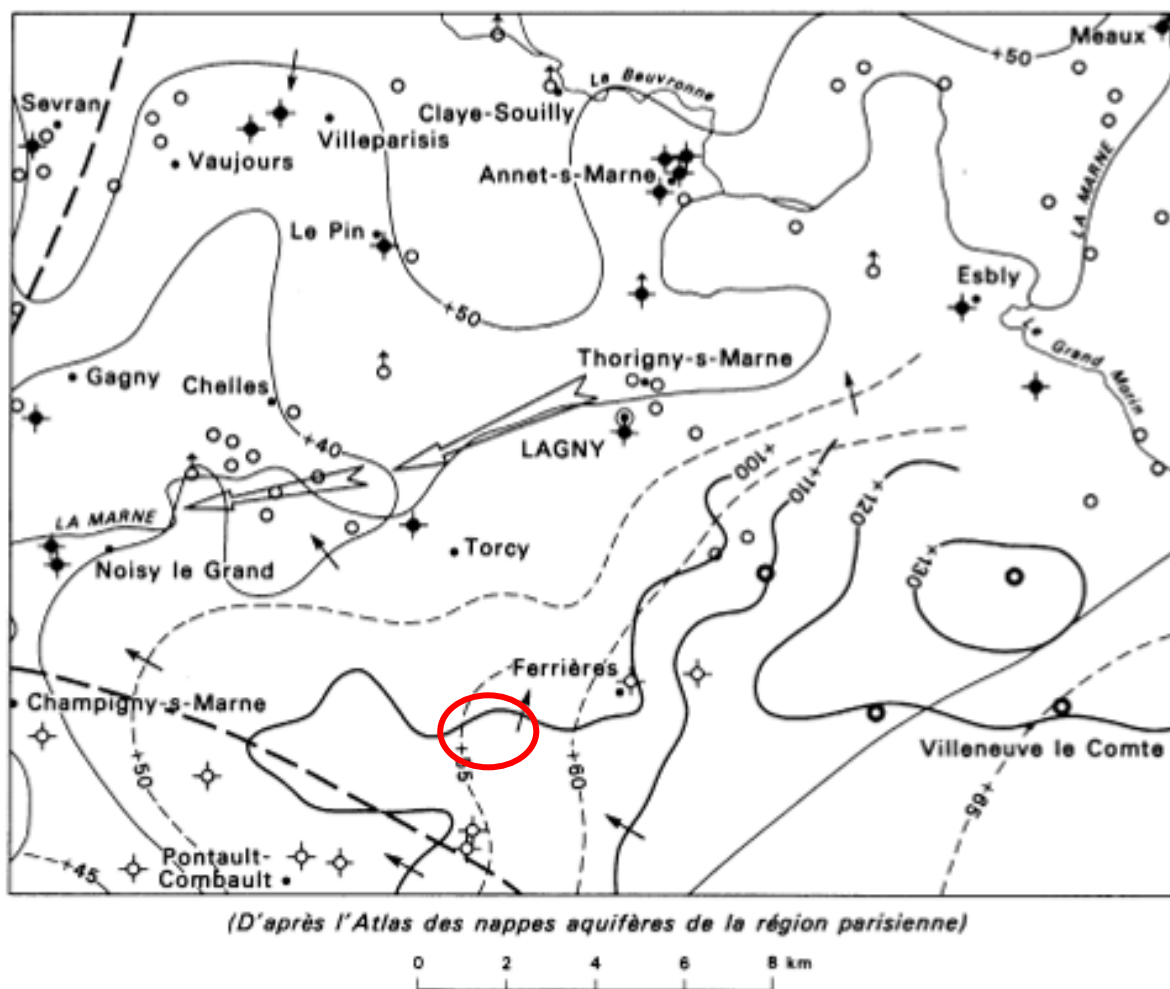
Le Calcaire du Champigny représente un réservoir aquifère bien défini, compartimenté par les vallées de la Marne et du Grand-Morin. Il est protégé au toit par les Marnes vertes et les Marnes supra gypseuses et limité au mur par les Marnes à Pholadomyes. La nappe du Calcaire de Champigny n'est exploitée qu'à **Roissy-en-Brie (commune voisine de Pontcarré)** et Pontault-Combault où les débits sont très variables. La ligne joignant la zone anticlinale de Saint-Maur et le dôme de Quincy—Voisins—Coulommès paraît constituer la limite nord de la zone d'exploitation de cette nappe.

Les Sables de Beauchamp

Nappe du réservoir éocène moyen et inférieur : elle est de loin la plus sollicitée et d'une manière intensive par plus de quarante captages. Le réservoir est mixte car il intéresse plusieurs formations : les Marnes et caillasses, le Calcaire grossier et les Sables du Soissonnais. Ces différentes nappes sont par endroits bien individualisées.

Les débits sont extrêmement variables selon les niveaux captés. La minéralisation des eaux du Lutétien est assez élevée en relation principalement avec l'existence de niveaux gypseux dans les Marnes et caillasses.

Nappe du réservoir de la craie : les quelques captages ayant atteint ce réservoir n'ont pas révélé des possibilités aquifères très intéressantes.



- +50— Courbe isopiézométrique de la nappe de l'Éocène inférieur et moyen
- +60-- Courbe isopiézométrique de la nappe de l'Éocène supérieur
- +110— Courbe isopiézométrique de la nappe de l'Oligocène
- (1) (2) (1) Direction d'écoulement (2) Direction de drainage
- — Ligne de partage des eaux souterraines
- ◆ Forage dans l'Yprésien
- Forage dans le Lutétien
- ◇ Forage dans le Ludien
- Forage dans l'Oligocène
- ⊕ Forage artésien

○ Pontcarré

2.3.2. Le réseau hydrographique

A l'échelle régionale

La commune est située à cheval sur l'unité hydrographique Marne aval et le bassin versant de l'Yerres. Le bassin de Marne aval représente une superficie de 979 km² et est réparti sur 4 départements (Seine et Marne, Val de Marne, Paris et Seine Saint-Denis). Le bassin de l'Yerres

couvre environ 1030 km². Le Morbras, quant à lui, dessine le sous-bassin ou unité hydraulique N°154B du bassin Marne aval.

A l'échelle locale

Le territoire communal de Pontcarré est parcouru par :

- Deux cours d'eau permanents dont le Morbras, affluent de la Marne et qui prend sa source à Pontcarré,
- et par une vingtaine de cours d'eau temporaires.

Voir carte RESEAU HYDROGRAPHIQUE

2.3.3. Présence ponctuelle de l'eau de surface

On dénombre une trentaine d'étangs ou de mares et les douves de la ferme de Pontcarré.

Voir carte RESEAU HYDROGRAPHIQUE

2.3.4. La qualité des eaux souterraines et superficielles

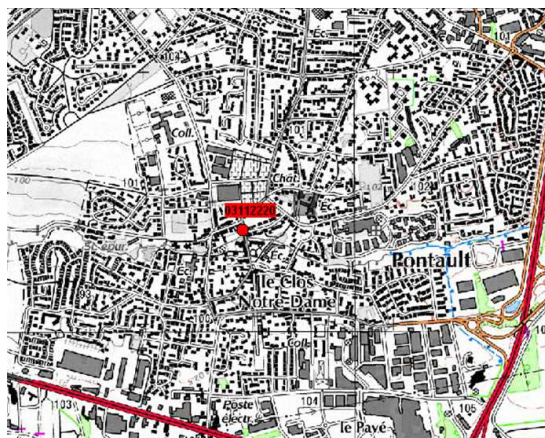
Zones vulnérables aux nitrates

Les zones vulnérables aux nitrates découlent de l'application de la directive 91/676 du 12/12/1991 « Nitrates » qui concerne la prévention et la réduction des nitrates d'origine agricole. Cette directive de 1991 oblige chaque État membre à délimiter des « zones vulnérables » où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole. Elles sont définies sur la base des résultats de campagnes de surveillance de la teneur en nitrates des eaux douces superficielles et souterraines. Des programmes d'actions réglementaires doivent être appliqués dans les zones vulnérables aux nitrates et un code de bonnes pratiques est mis en oeuvre hors zones vulnérables.

L'arrêté du 01/10/2007 du préfet coordonnateur du bassin Seine Normandie étend en 2007 les zones vulnérables définies précédemment en application de la Directive 91/676 du 12/12/1991 Nitrates agricoles et du décret 93-1038 du 27/08/1993. Pontcarré fait partie des communes concernées depuis 2007 par la vulnérabilité liée aux nitrates comme l'ensemble des communes de Seine et Marne.

Qualité des cours d'eau

Le Morbras prend sa source à Pontcarré. La station se situe un peu en aval de Pontcarré, à Pontault-Combault.



Localisation de la station à Pontault-Combault

Mise-à-jour du : 22 août 2011
Edité le : 22 août 2011

Source : DRIEF Ile-de-France / AFSN / DREAL

Etat écologique

	Non	Non communiqué
		Très bon état
		Bon état
		Etat moyen
		Etat médiocre
		Mauvais état

Etat chimique

Etat chimique	
	Absence de données
	Informations insuffisantes pour attribuer l'état
	Bon état
	Mauvais état
Indice	Indice de confiance (Faible, Moyen, Elevé)

n.a.	non analysé
d.p.	données partielles

La qualité du Morbras est selon les dernières analyses datant de 2007 (source : site de la DRIEE : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie - Île-de-France) :

- Médiocre pour le bilan de l'oxygène (4,53 mg d'oxygène par litre et un taux de saturation en oxygène de 48,70%).
- Très bon état de l'acidification (pH mini : 7,52 ; pH maxi : 8,05 T°: 20,20°C)
- Taux des polluants spécifiques : bon état ;
- Etat chimique très mauvais en raison d'un taux élevé de diuron.

La qualité des cours d'eau est divisée en quatre classes dont les niveaux et les usages liés sont définis ci-après :

1A	Bonne. Absence de pollution de l'eau significative.
1B	Assez bonne. Pollution de l'eau modérée.
2	Médiocre. Pollution de l'eau nette.
3	Mauvaise. Pollution de l'eau importante.

Le Morbras à Pontcarré appartient aujourd'hui, à la catégorie 3 à cause d'apports d'eaux usées et de pollutions ponctuelles fréquentes provenant de déversements illégaux (source : site Internet marne vive). Les objectifs de qualité du Morbras visés sont une qualité 2 par temps sec et une qualité 3 pour le paramètre DBO5 (Demande Biologique en Oxygène sur 5 jours) pour les pluies de retour inférieures ou égales à un an.

La qualité des masses d'eaux souterraines est médiocre pour la commune de Pontcarré.

2.4. Le climat

Le climat de Seine et Marne est un climat océanique dégradé, doux et assez peu ensoleillé. Il est caractérisé par un éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales qui renforcent les écarts de température. A Melun, la température moyenne est de 3,2° en janvier et 18,6° en juillet.

Les pluies sont également réparties sur l'année. Elles sont fréquentes en hiver (2 jours sur 3), plus rares (1 jour sur 3) mais plus intenses l'été à cause des orages. La pluviosité annuelle moyenne est d'environ 650 mm par an, légèrement supérieure au reste de la région Île-de-France (600 mm). La pluviosité est légèrement plus marquée dans l'est de la Brie (700 mm de pluie/an).

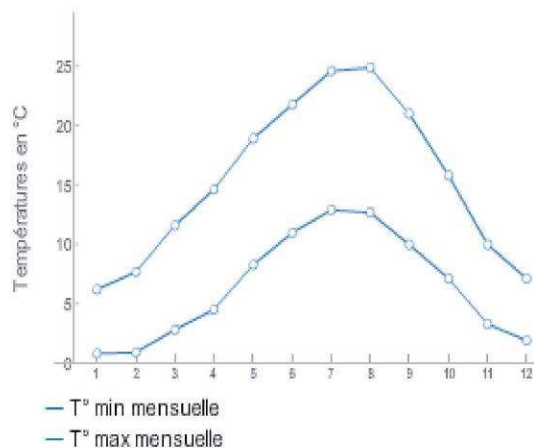
L'ensoleillement atteint ses maxima entre les mois de mai à août. Au total, on compte 1731 heures d'insolation par an dont 152 jours de faible ensoleillement et 58 de fort ensoleillement.

CLIMAT

Source : site Météo France

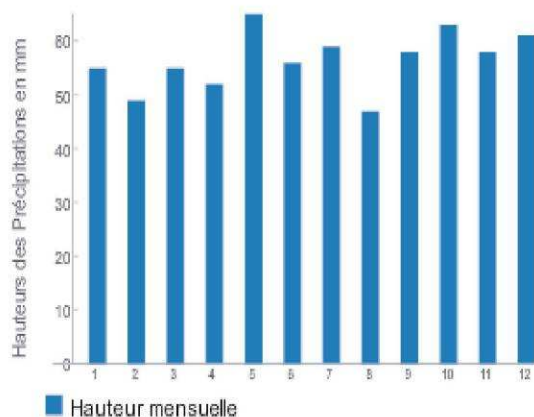
Normales mensuelles

TEMPERATURES
STATION DE MELUN
EN 2008



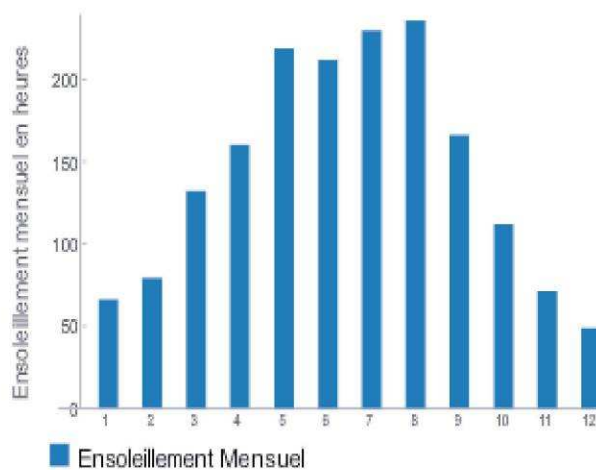
Normales mensuelles

PRECIPITATIONS
MENSUELLES
MELUN - 2008
(en mm)



ENSOLEILLEMENT
STATION DE MELUN
EN 2008

Normales mensuelles



2.5. La qualité de l'air

Créée en 1979, AIRPARIF est l'association chargée de surveiller la qualité de l'air sur l'ensemble de la région Ile-de-France. Elle possède plusieurs stations de mesures fixes sur l'ensemble de ce territoire. Pour Pontcarré, la station de mesure de référence est celle qui se situe à Melun.

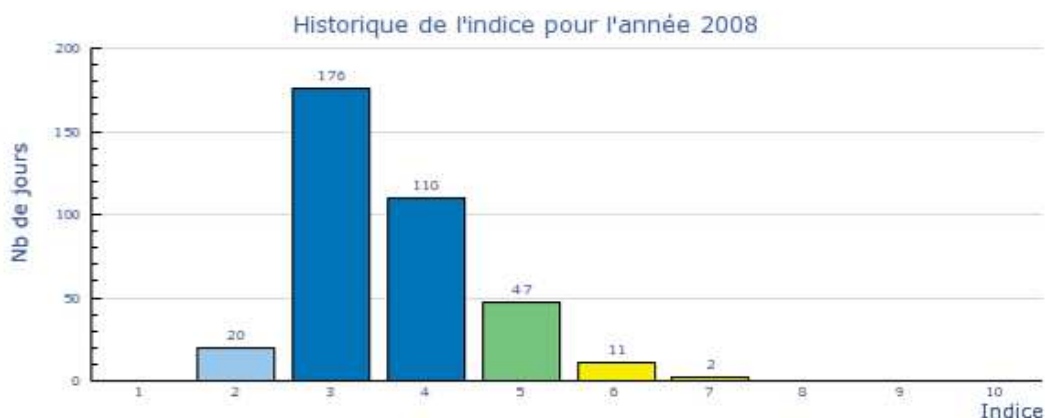
> Les indices de qualité de l'air

Les principaux polluants surveillés sont le dioxyde de soufre, les poussières en suspension, le dioxyde d'Azote et l'Ozone. Ils sont regroupés au sein d'un indice global. Ce dernier permet de déterminer la qualité de l'air à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération.

Globalement, la qualité de l'air enregistrée sur le territoire est convenable. En 2008, aucune journée n'a été impactée d'un indice « mauvais ». L'air est « bon » à « très bon » plus de 80% (83,60%) de cette même année soit 306 jours.

A titre de comparaison, l'année 2003, référencée comme mauvaise du fait de la canicule, comptait 13 journées d'indice ATMO « mauvais » et 1 journée d'indice ATMO « très mauvais ». La qualité de l'air sur Pontcarré n'y a été « bonne » à « très bonne » que 70% de l'année (258 jours).

Répartition annuelle des indices pour la commune de : **PONTCARRE**



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	0	0%
7	2	0,55%
6	11	3,01%
5	47	12,84%
4	110	30,05%
3	176	48,09%
2	20	5,46%
1	0	0%

Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

> Les émissions sur la commune

La DRIRE Ile-de-France (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) a confié à AIRPARIF le rôle de producteur du cadastre des émissions de polluants atmosphériques pour la Région Ile-de-France : c'est-à-dire la description de la quantité, de la nature et de localisation des polluants atmosphériques émis par les différentes sources de pollution de la région.

Ce recensement concerne les principaux polluants qui sont soumis à réglementation et/ou qui font l'objet d'une surveillance de la part des réseaux de mesure de la qualité de l'air, dont en particulier :

- les oxydes d'azote (NOx, principal traceur des transports),
- le monoxyde de carbone (CO),
- le dioxyde de soufre (SO2, traceur des activités industrielles),
- des hydrocarbures appelés Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM, qui sont notamment des précurseurs d'ozone),
- les particules fines (PM10, de diamètre inférieur à 10 µm et qui pénètrent le plus profondément dans l'appareil respiratoire),
- le dioxyde de carbone (CO2, qui contribue largement à l'effet de serre et qui est un indicateur de la consommation énergétique).

Ce cadastre permet de fournir un certain nombre d'informations qualitatives et quantitatives sur les sources d'émissions et leur contribution respective permettant de mieux comprendre la problématique et les enjeux associés à la qualité de l'air sur un secteur donné.

Les sources d'émissions ont été regroupées selon six grands types d'activités, afin de pouvoir évaluer les contributions de chacune d'entre elles :

- les industries,
- les secteurs du résidentiel, du tertiaire et de l'artisanat,
- le transport routier (incluant les émissions de COVNM par évaporation au sein des stations services),
- les autres transports (transports aérien, ferroviaire et fluvial),
- l'agriculture,
- les sources biogéniques (émissions de certains composés par la végétation par exemple).

L'agglomération parisienne, située en plaine, bénéficie la majeure partie du temps d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère. Cependant, certaines situations météorologiques, anticyclones et absence du vent, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions de l'agglomération, à des niveaux nettement supérieurs à ceux des jours les moins pollués. A partir d'émissions de polluants équivalentes en lieu et en intensité, les niveaux de polluants dans l'environnement peuvent varier d'un facteur vingt suivant les conditions météorologiques.

A Pontcarré, selon les estimations fournies pour la commune par Airparif, les émissions de polluants sont avant tout le fait des secteurs résidentiel et tertiaire.

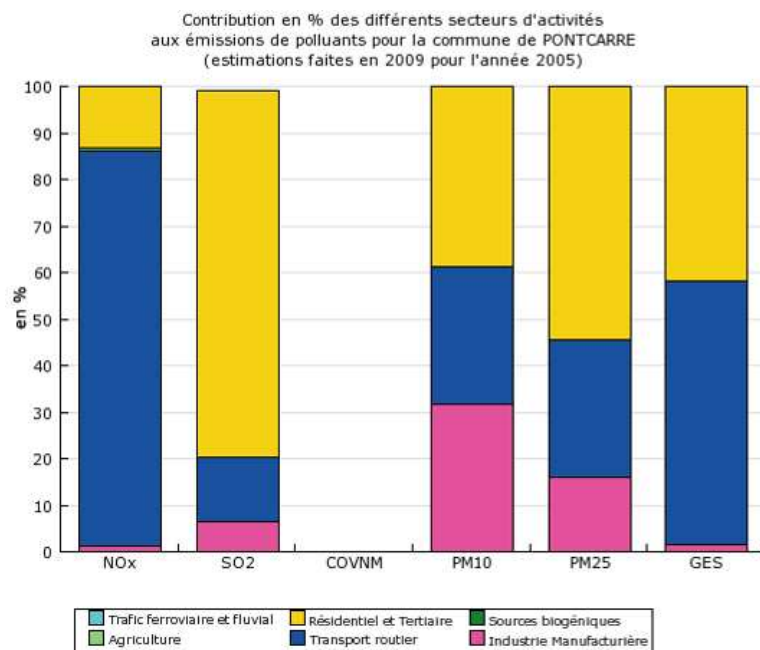
En tout, les gaz à effets de serre sont émis à raison de plus 7000 t/an, et le poids du secteur résidentiel et tertiaire prévaut sur celui des transports et de l'industrie.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Pontcarré (Estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

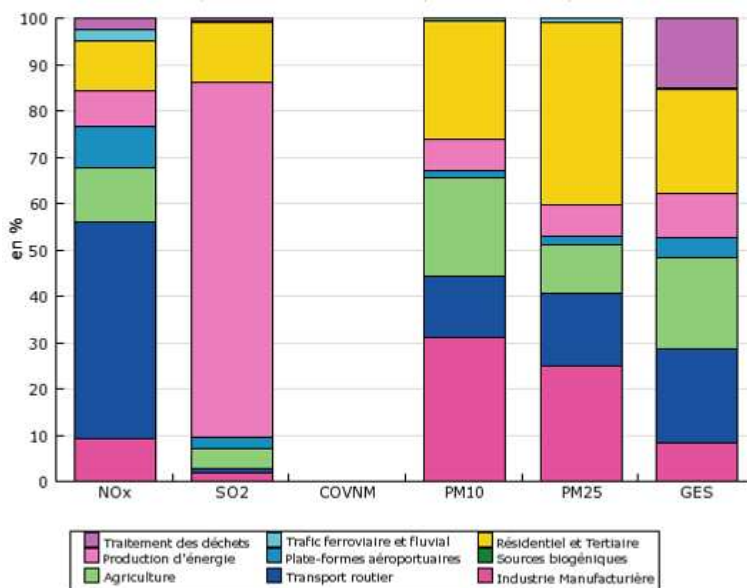
Source : Airparif

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Émissions totales	23 t	1 t	0 t	6 t	4 t	7 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Pontcarré, estimations de 2005.



Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour le département de Seine et Marne, estimations de 2005.



2.6. Les potentiels énergétiques

> Géothermie

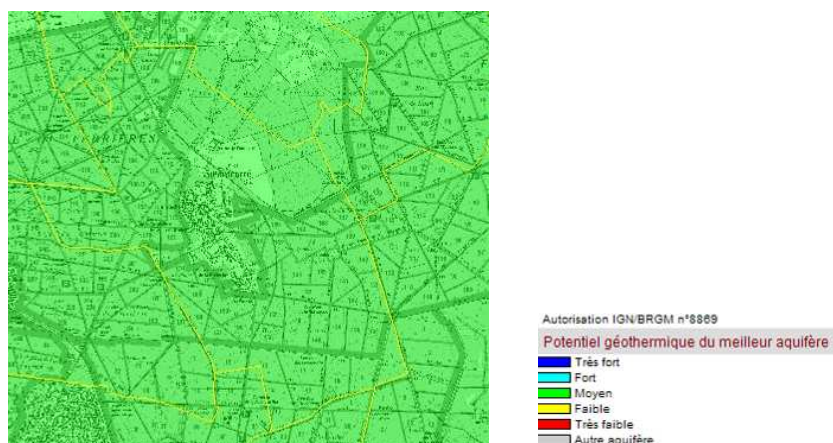
Le bassin parisien possède des aquifères continus à la fois peu profonds et profonds présentant un potentiel, notamment en Seine et Marne.

Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui la réalisation de réalisation des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant quel que soit le site et ses contraintes.

Sur toute la commune, le potentiel est moyen.

Potentiel géothermique à Pontcarré

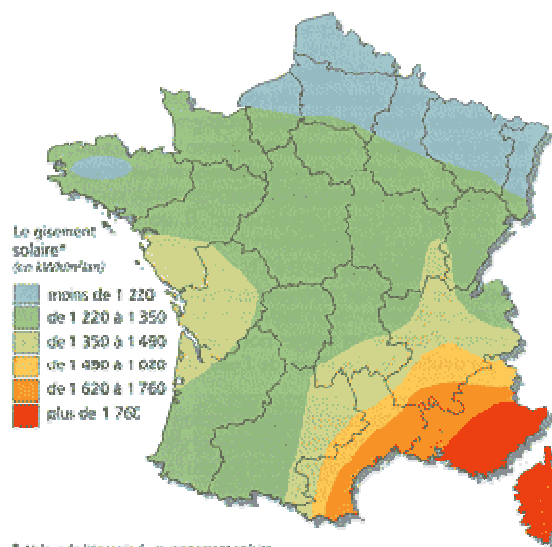
Source: <http://www.geothermie-perspectives.fr> (BRGM/ADEME)



> Solaire (source : ARENE IDF)

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/m² en Île-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France.

L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.



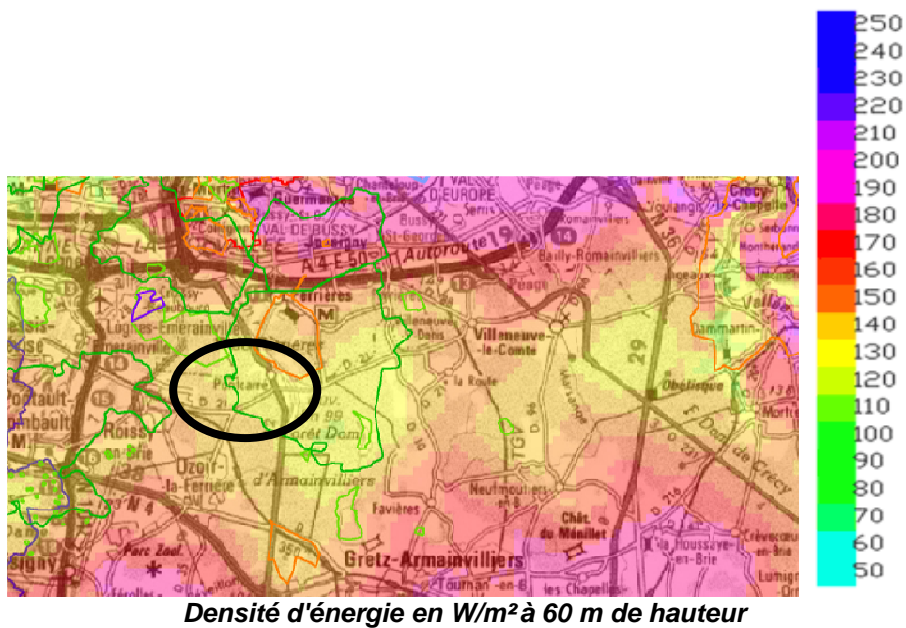
Le gisement solaire

Source : ADEME

> Eolien (source : ARENE IDF)

Le gisement éolien dans le secteur de la Seine et Marne où se situe Pontcarré est relativement important.

Évaluation du gisement éolien francilien :
Densité d'énergie à 60 m de hauteur avec données environnementales
Source : ADEME



SYNTHESE

La commune de Pontcarré se caractérise par une topographie relativement plane variant de 112 m à l'ouest à 117 m à l'est.

Le contexte géologique se caractérise principalement par une formation : les limons de plateaux. Le contexte géologique explique en grande partie à la fois le peu de matériau de construction local (argile) et la destination des différents terroirs du finage communal (prairies et forêts humides).

3. LES DEPLACEMENTS

3.1. L'inscription dans le réseau national

Le positionnement de Pontcarré permet de gagner rapidement des infrastructures du réseau de transports national. Ainsi, la commune de Pontcarré se situe selon les différents types de desserte :

→

→ **La desserte autoroutière**

- à 10 km, ou 10 min de l'A4 qui passe plus au nord de la commune et permet de rejoindre Paris et Strasbourg.
- Toujours à 10 km ou 10 min, l'A104 (et N104) ou Francilienne qui permet de contourner Paris.

→ **La desserte par les anciennes voies nationales**

- à 5 km, soit une dizaine de minutes de la RN 4 qui passe plus au sud et relie Paris à Strasbourg via Nancy,

→ **La desserte TGV et train**

- à 15 km de la gare TGV Chessy/ Marne la vallée, soit environ 15 min, qui est desservie par les TGV, Thalys et Eurostar qui permettent de rejoindre Lille en 1h, Lyon en 1h45, Bruxelles en 2h, Londres en 2h40 et Marseille en 3h15.

Voir carte PONTCARRE ET LE RESEAU NATIONAL

3.2. La desserte routière

Voir carte HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE

3.2.1. Le principe de maillage

Le bourg s'inscrit en position de carrefour entre la RD 21 et Grande rue qui constituent les deux voies structurantes du réseau du bourg. La commune de Pontcarré est sinon contournée par la RD 471, infrastructure majeure à l'échelle départementale qui relie l'A4/A104 au nord et la N4 au sud.



Carrefour RD 21 et Grande rue



la RD 471

Le réseau viaire présent sur la commune se caractérise par un maillage très hiérarchisé et « en forme d'escargot » : à grande échelle, une première boucle est constituée de voies secondaires ou inter-communales. A petite échelle, viennent se greffer sur cette boucle, au nord-ouest, un système dense de ramifications en boucle et pour les autres directions uniquement quelques impasses qui se terminent sur la forêt. Le réseau se caractérise donc par un nombre limité de connexions. On compte seulement 7 intersections principales sur la commune entre la déviation, les voies principales et la boucle secondaire.

3.2.2. Les voies de desserte inter-communales : la RD 21, la RD 35 et Grande rue

Elles ont une vocation inter-communale et se raccrochent à des voies structurantes à l'échelle supérieure (A4 et RN4, parallèles et d'orientation est-ouest). Ces deux voies se rencontrent au cœur du bourg de Pontcarré :

- La RD 21 relie Pontcarré à Roissy-en-Brie et Villeneuve-Saint-Denis et suit une orientation est/ouest.
- La RD 35 relie Pontcarré à Ferrières et à Ozoir-la-Ferrière, via la RD 21 et suit une orientation nord /sud.



La RD 35 en direction de Ferrières



La RD 21 depuis Roissy-en-Brie

3.2.3. Les voies communales

Ces voies ne sont pas connectées entre elles et contribuent à la forme radioconcentrique du réseau viaire :

- l'une se branche entre la RD 21 et la place Brantôme : la rue Maisons brûlées qui devient la rue Henri Durand ;
- l'autre connecte la place Brantôme à Grande rue : la rue du Haras,
- et la troisième relie la RD 21 (partie ouest) à Grande rue (partie sud) : la rue du Chemin Vert prolongée par la rue de la Parenterie.
-

3.2.4. Les impasses

Ces voies constituent des ramifications des voies communales et desservent les différentes opérations qui ont contribué au développement de Pontcarré. Elles se terminent parfois sur la bande de protection des lisières des espaces boisés classés de plus de 100 ha comme l'allée de la prairie, l'allée de la forêt, la rue des manouvriers, la rue des trotteurs, la rue Papillon, la rue Surprise, la rue des Cours neuves, ...

Certaines voies en impasse se poursuivent en chemins ruraux praticables pour certains en voiture : par exemple la rue des maisons brûlées, la rue du Chemin Vert,...

3.2.5. Le trafic

Le trafic de la RD 21 est de l'ordre de 6702 véhicules par jour et celui de la RD 471, de 29 519 véhicules par jour.

Trafic en TMJA : Trafic Moyen Journalier Annualisé
Source Conseil Général de Seine et Marne



3.3. La desserte en transports en commun

Pontcarré est desservie par quatre lignes de transports en commun :

- la ligne 13 relie Torcy (RER) à Ozoir (RER) en desservant Bussy Saint Martin, Collégien et Pontcarré aux arrêts : mairie et fleuriste, situé rue de la gare. Elle passe environ toutes les 15 minutes aux heures de pointe et toutes les 30 minutes aux heures creuses.
- La ligne 16 rattache Serris-Val-d'Europe à Lieusaint-Moissy et traverse Pontcarré, Ozoir-la-Ferrière, Chevry-Cossigny et Brie-Comte-Robert. Elle passe par l'arrêt fleuriste de Pontcarré et ne passe qu'aux heures de pointe, toutes les 30 minutes.
- La ligne 508 joint Roissy en Brie (RER) à Pontcarré, arrêts Férandière et Fleuriste. Ce bus passe deux à trois fois le matin dans le sens Pontcarré-Roissy et trois fois à l'heure du déjeuner et trois fois en fin d'après-midi dans le sens Roissy-Pontcarré.



Arrêt Mairie de la ligne 13

Ce sont ces lignes qui sont utilisées par les collégiens et lycéens pour rejoindre leurs collège et lycée. La Communauté de Communes propose une desserte en transport en commun vers le marché de Lagny 1 semaine sur 2.

Pontcarré est donc relié aux gares de RER de Roissy en Brie (RER E), Ozoir (RER E), Torcy (RER A), Serris-Val d'Europe (RER A) et Moissy (RER D) par l'intermédiaire de lignes de bus.

3.4. Les circulations pédestres, équestres et cyclables

La commune de Pontcarré compte un grand nombre de sentiers forestiers qui traversent la forêt régionale de Ferrières principalement du nord-est au sud-ouest en contournant le bourg et la forêt domaniale d'Armainvilliers, principalement d'est en ouest. Le maillage de chemins ruraux sur la commune est important puisqu'il prolonge bien souvent le maillage de voies comme le chemin rural N°3 qui prolonge la rue des Maisons brûlées.

Le GR de Pays Vallées et forêts briardes traverse en deux endroits la commune : à son extrémité ouest et sur sa limite sud.

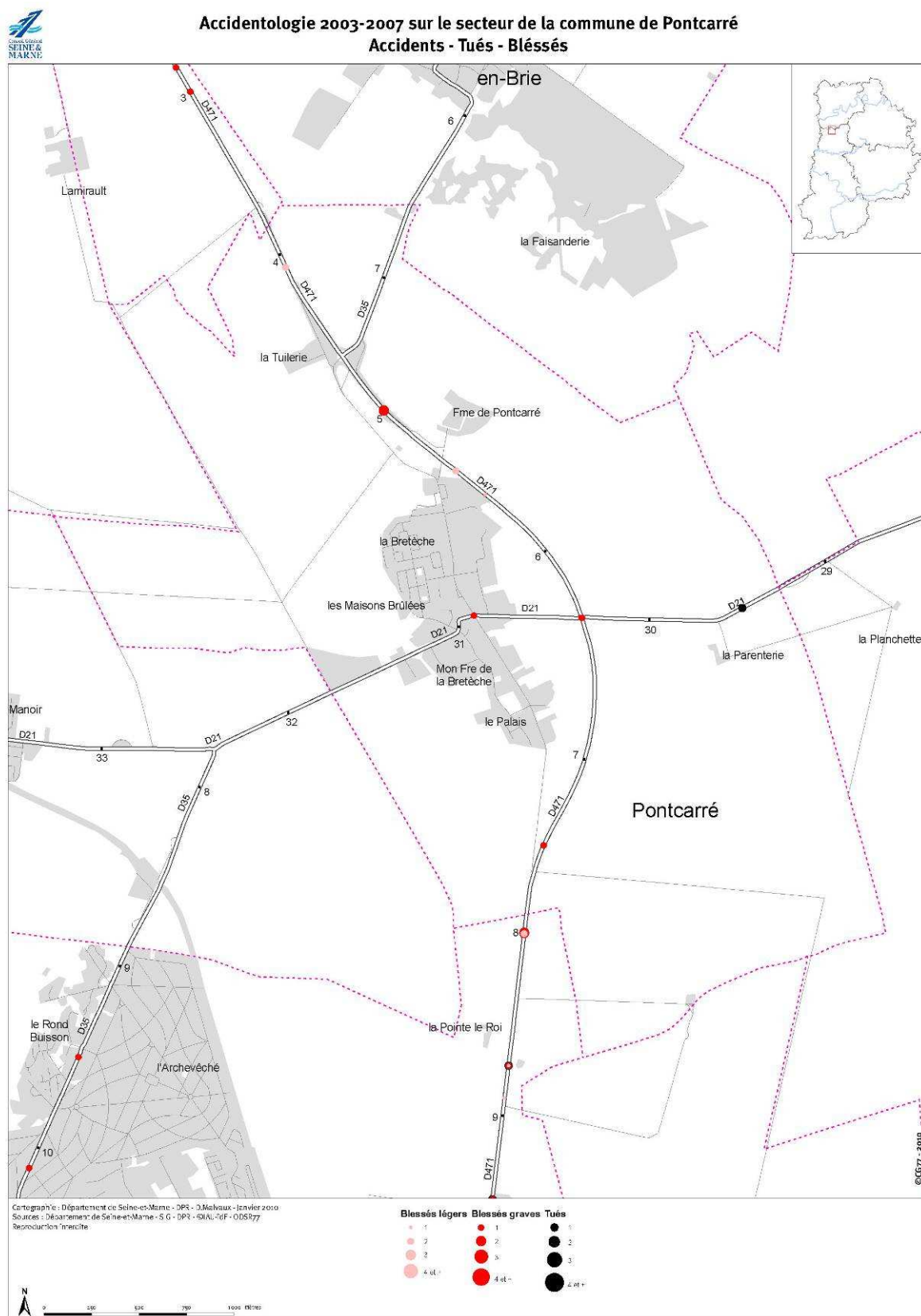
Un travail de requalification de l'ancienne RN 371 entre la Tuilerie et la RD 471 a été réalisé afin de créer une piste cyclable.

Une piste cavalière qui dessine une boucle à partir du centre hippique de Roissy en Brie traverse l'extrémité ouest de la commune de Pontcarré.

Deux pistes cyclables sont inscrites au schéma départemental des itinéraires cyclables (S.D.I.C).

Voir carte des CIRCULATIONS DOUCES

3.5. L'accidentologie



Sur la commune, on recense entre 2003 et 2007 (*voir carte page précédente*) :

- Sur la **RD 21, un accident mortel** (hors agglomération et hors intersection), en plein jour et par temps normal. Il s'agit d'une collision impliquant 1 véhicule et 1 bicyclette et ayant causé la mort d'un individu.
- **Toujours sur la RD 21**, on décompte **3 accidents corporels non mortels** qui ont eu lieu de jour (matin ou fin d'après-midi) et par temps clair et qui ont causé l'hospitalisation de 3 personnes. Deux de ces accidents impliquaient des bicyclettes et le troisième une motocyclette.
- sur la **RD 471, six accidents non mortels** : ils ont eu lieu pour la majorité dans l'après midi ou en soirée, et ont généré six blessés hospitalisés. Trois des accidents impliquaient un cyclomoteur ou une bicyclette ou un scooter mais aucun piéton n'a été impliqué dans ces accidents.

SYNTHESE

Le positionnement géographique de la commune lui permet de rejoindre facilement des infrastructures à vocation nationale (autoroutes et TGV notamment).

La commune de Pontcarré est traversée par la RD471, infrastructure majeure à l'échelle départementale qui relie l'A4 à Melun. Le bourg est en position de carrefour entre la RD 21 et Grande rue qui constituent les deux voies structurantes du réseau viaire.

Les autres voies se raccrochent sur ces voies principales et dessinent une boucle sur laquelle viennent se ramifier des voies pour la plupart en impasses. Quelques unes de ces impasses sont prolongées par des chemins ruraux.

Une déviation du bourg (RD 471) a été créée qui permet de limiter le trafic de transit à travers le bourg et ainsi de diminuer les nuisances sonores et le risque d'accidents. Le cadre de vie est donc préservé (maintien des commerces, faciliter de stationnement).

Pontcarré compte un grand nombre de sentiers forestiers qui témoignent de la qualité du cadre de vie dans ce contexte périurbain.

La commune est reliée aux RER A, D et E via des lignes de bus qui ne sont pas très fréquentes. De plus, la commune dispose de deux arrêts de bus dont l'implantation géographique de ces derniers (sur les RD 21 et Grande rue) ne permet pas d'irriguer l'ensemble du bourg aisément. Ceci est dû à la non possibilité de bouclage en interne des bus (voies étroites,...).

4. L'ORGANISATION TERRITORIALE

L'étude de la carte de Cassini montre qu'au XVIII^{ème} siècle, le territoire de Pontcarré est plus largement défriché. La Parenterie, le parc de Ferrières et l'ancienne nationale RN 371 sont repérables.

Pontcarré sur la carte de Cassini, XVIII^{ème} siècle



La délimitation des limites communales actuelles sont lisibles au nord et au sud en tant que limite boisements/terres cultivées.

4.1. La structure du territoire : un village-clairière

Voir carte : **STRUCTURE DU PAYSAGE**

A grande échelle on note que le bourg de Pontcarré s'inscrit dans une clairière de la forêt régionale de Ferrières, à la croisée de la RD 21 et de l'ex RD 471. Une autre grande clairière est visible sur le territoire communal : celle de la ferme de Pontcarré. La déviation du bourg traverse les deux forêts présentes sur la commune du nord ouest au sud-est.

4.2. Occupation actuelle du sol

La caractéristique de Pontcarré tient à la concentration de l'habitat au sein d'une clairière. Ce principe d'organisation est très original comparé aux autres communes voisines qui se sont constituées dans des tissus périurbains de l'agglomération parisienne.

La surface de la commune représente environ 968 ha dont plus de 90 % sont référencés en espace rural par l'IAURIF en 2003 (bois, cultures, eau, autres rural). Les espaces dits urbains sont concentrés autour du bourg et représentent environ 8% de la commune : les espaces réellement construits représentent plus 5% (51 ha) et les espaces dits urbains ouverts (parcs, jardins, espaces verts, équipements sportifs ou de loisirs ouvert) près de 3% (28 ha) du territoire communal.

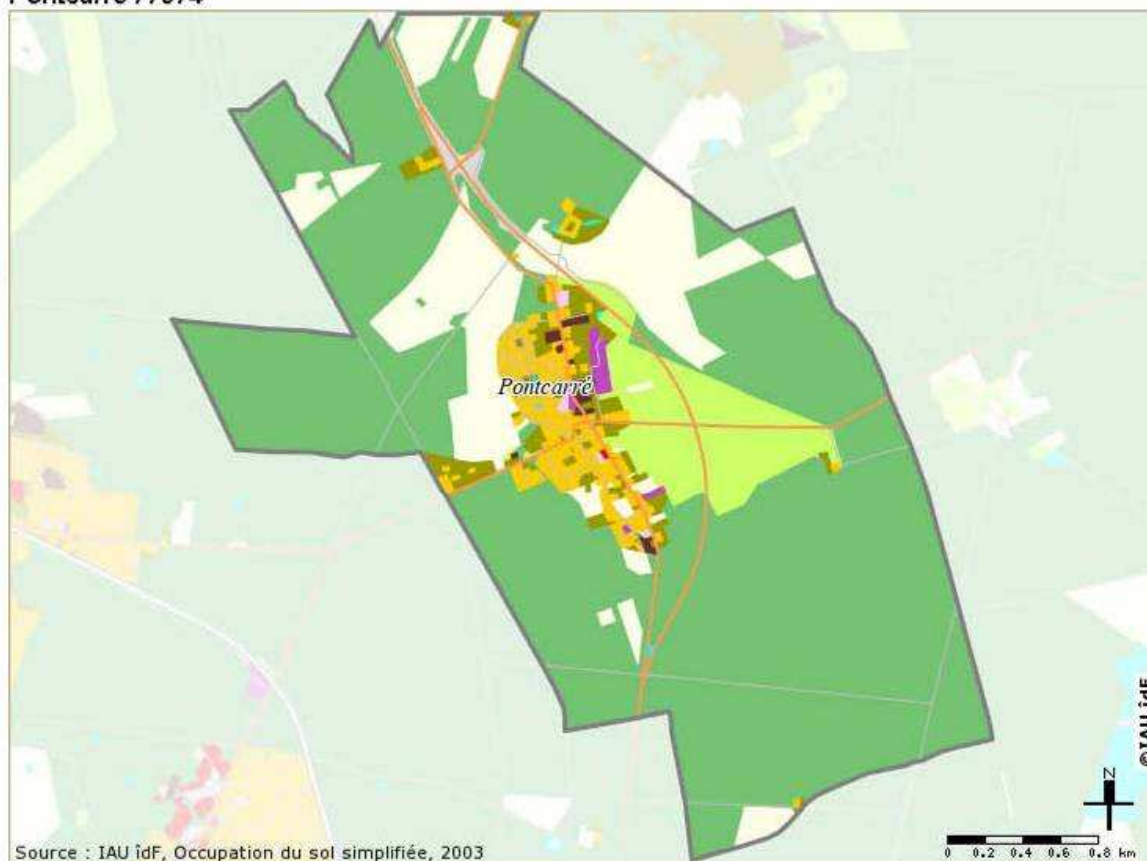
En terme d'occupation des sols et de fonctions représentées, les sols de la commune sont principalement occupés par :

- les bois et forêts (683 ha),
- puis les cultures (137 ha)
- et « autre rural » (66 ha).

L'habitat individuel (35 ha) représente un poste non négligeable. Les transports occupent tout de même 7 ha, c'est à dire le double de la surface occupée par les activités (3ha).

Les grands équilibres de l'occupation du sol
 Source : IAURIF, fiche communale d'occupation du sol

OCCUPATION DU SOL 2003 SIMPLIFIEE A LA COMMUNE
Pontcarré 77374



Légende		Superficie (ha)
Rural	Bois et forêts	683.4
	Cultures	137.67
	Eau	1.14
	Autre rural	66.12
Urbain ouvert	Urbain ouvert	28.49
Urbain construit	Habitats individuels	35.88
	Habitats collectifs	0.16
	Activités	3.48
	Equipements	3.61
	Transports	7.36
	Chantiers et constructions	0.81

Le territoire communal est structuré par :

- deux voies principales, les RD 21 et Grande rue qui se croisent dans le bourg,
- et la RD 471 qui contraint les passages entre les différentes parties du territoire.
- les forêts de Ferrières et d'Armainvilliers qui sont protégées et dont les franchissements sont limités.

On peut ainsi identifier plusieurs entités sur le territoire :

- le bourg, en position de carrefour des RD 21 et Grande rue au cœur de la forêt de Ferrières
- le massif forestier qui encercle le bourg.

Voir carte OCCUPATION DU SOL

4.2.1. Le bourg

> Le rôle du réseau viaire dans la morphologie du bourg : un village-rue qui s'est développé par des ramifications

Le bourg de Pontcarré se situe en position de carrefour entre les deux voies principales qui traversent la commune, Grande rue et la RD 21. Elles constituent le carrefour principal du bourg qui accueille une partie des commerces. Mais le bourg a conservé sa structure primaire de village-rue puisque la plupart des activités et services se situent principalement sur Grande rue. Le bâti s'est tout d'abord appuyé le long de Grande rue. Puis s'est développé en deuxième rideau, le long de la rue du Chemin Vert et par la construction de tout un quartier à partir de la rue des Maisons Brûlées.

Le bourg possède quatre hameaux satellites constitués d'une ou plusieurs habitations implantées autour des lieux-dits la Parenterie, la Tuilerie, la ferme de Pontcarré et le Palaiseau. Ce hameau est situé en entrée de bourg, sur la RD 21, en direction d'Ozoir-la-Ferrière.

> Les fonctions

Le bourg de Pontcarré contient une mixité des fonctions : présence d'équipements communaux, d'habitat, de commerces et d'activités.

Les équipements

C'est le long de Grande rue que l'on trouve les principaux équipements de la commune. Implantés à l'origine le long de l'ancienne nationale (mairie, église, école, foyer rural, bibliothèque, maison des associations, complexe sportif, salle des fêtes et poste), ils se disposent aussi dans le quartier de la Ferrandière pour les aires de jeux et le long de la RD 21 pour la station d'épuration, c'est à dire dans la continuité du développement urbain.



Maison des associations sur Grande rue Station d'épuration, parcelle 1043, RD 21

L'espace public

Il se dégage deux types d'espaces publics : ceux du bourg et les aménagements en lien avec les forêts.

Le bourg est marqué par un caractère encore rural et la pénétration des espaces naturels au sein du tissu villageois : les trottoirs se prolongent rapidement par des accotements enherbés ou disparaissent et l'arrière des jardins privatifs, ou des équipements ouvrent sur la forêt. Quatre places dans le quartier de la Ferrandière, le parvis arrière de la mairie, la place J.Moulin, le parvis de l'église, le square du 19 mars 1962 ont été repérés. Les places Brantôme, Petit Duc, Dorothée et Path très végétalisées (enherbées et plantées), présentent des aires de jeux et parfois des pièces d'eau. La

place J.Moulin accueille du stationnement alors que le parvis de l'église est arboré et l'arrière de la mairie comporte un boulodrome.



Place Petit duc



Square du 19 mars 1962



Place Jean Moulin



Absence de trottoir rue du Chemin vert

Le bourg comporte aussi plusieurs poches de stationnement : dans le quartier de la Ferrandière (rue Dorothée, rue Papillon, au pied des commerces du N°36, Grande rue et sur la RD 21 en direction d'Ozoir-la-Ferrière, à côté du mini-golf, sur la parcelle 362.



Poche de stationnement au pied du N°36, Grande rue et poche quartier de la Ferrandière.

Des sentiers traversent également le quartier de la Ferrandière. Un autre dessine la limite entre la zone d'activités et l'arrière des parcelles de Grande rue. Un autre dessine la limite de la zone urbanisée du quartier de la Ferrandière.



Sentier, quartier de la Ferrandière



Sentier à l'arrière du quartier de la Ferrandière

La forêt de Ferrières dispose de poches de stationnement le long des voies de desserte et d'allées généralement non carrossables.

Les commerces et activités

Les commerces sont essentiellement répartis sur Grande Rue. On y trouve : une pharmacie, un institut de beauté, un coiffeur, un café, deux restaurants, une boulangerie et une supérette.

Quant aux activités, elles sont pour la plupart situées dans la Zone d'Activités de la Peupleraie (on y dénombre onze sociétés de services sur les quinze que comprend la commune.)

La plupart des commerces sont implantés en Rez-de-chaussée d'immeuble collectif ou de maisons traditionnelles de bourg, sur Grande Rue. Les activités s'implantent, quant à elles, en retrait par rapport à l'alignement. L'espace entre la voie et le bâti est occupé par des places de stationnement. Le bâti des activités est construit soit en béton, soit est couvert de bardage métallique.



Activités de la Z.A. de La Peupleraie



L'habitat

L'habitat reste aujourd'hui la fonction principale du centre-bourg. Le bourg se compose d'un bâti relativement homogène en termes de hauteur, et bien entretenu, organisé autour des axes principaux et de leurs déclinaisons.

4.2.2. Le massif forestier

La forêt de Ferrières a connu de grands aménagements au 19ème siècle : création de grandes allées et percées. Aujourd'hui, des passages sous voie, des poches de parkings et des panneaux indicatifs viennent compléter ces agencements.



Passage reliant la ferme de Pontcarré au bourg, aménagé sous la déviation



Panneau indicatif depuis la RD 21 en direction de Ozoir- la-Ferrière

4.2.3. Espaces naturels non boisés

Un vaste enclos situé rue du Chemin Vert, sur la parcelle 179, entre le chemin à Giot et la rue de la Parenterie, en plein bourg accueille aujourd'hui un troupeau de moutons.

Une parcelle, située à l'angle de la RD 21 et de Grande Rue accueille un verger.



Enclos



Verger

SYNTHÈSE

L'occupation du sol dans la commune peut se résumer à une clairière qui accueille le bourg au cœur du massif forestier.

A l'origine, le bourg est un village dit «village-rue » qui s'est développé de part et d'autre ; essentiellement sous la forme d'opérations groupées et de lotissements.

Le bourg s'est bâti autour de sa position de carrefour des RD 21 et ex RD 471. Il accueille quelques commerces et équipements, qui démontrent le maintien d'un certain dynamisme commercial sur la commune et d'une offre de proximité répondant aux besoins locaux de la population, sachant qu'à proximité sur les territoires voisins, on trouve de grands centres commerciaux.

La diversité des équipements publics et leur caractère récent (salle des fêtes, bibliothèque, maison des associations,...) est un atout non négligeable.

La Z.A. est située à proximité de la déviation mais ne comporte pas d'accès direct donnant sur cette voie. Cette déviation permet de repousser les flux de transit hors du bourg et ainsi d'offrir un cadre de vie moins bruyant et plus sécurisé mais fait perdre aux activités de potentiels clients.

5. LE PATRIMOINE NATUREL

5.1. Les entités naturelles

5.1.1. Les boisements

Deux principales entités boisées sont présentes sur le territoire de Pontcarré :

- la forêt de Ferrières, qui couvre presque les 4/5 des boisements,
- et la forêt domaniale d'Armainvilliers qui couvre le dernier cinquième du massif forestier.

Voir carte FORETS

La commune de Pontcarré est occupée à 80% par une forêt relativement homogène sur un plan floristique s'apparentant à une Chênaie mésotrophe. Les différences stationnelles qui peuvent être observées sont déterminées partiellement par les variations d'humidité et d'acidité du sol. Néanmoins, ce sont les facteurs anthropiques (gestion forestière, culture, plantation,...) qui ont généré en grande partie la différenciation et la répartition des groupements végétaux.

Onze formations végétales ont pu être identifiées dont les principales apparaissent sur la carte ci-dessous.

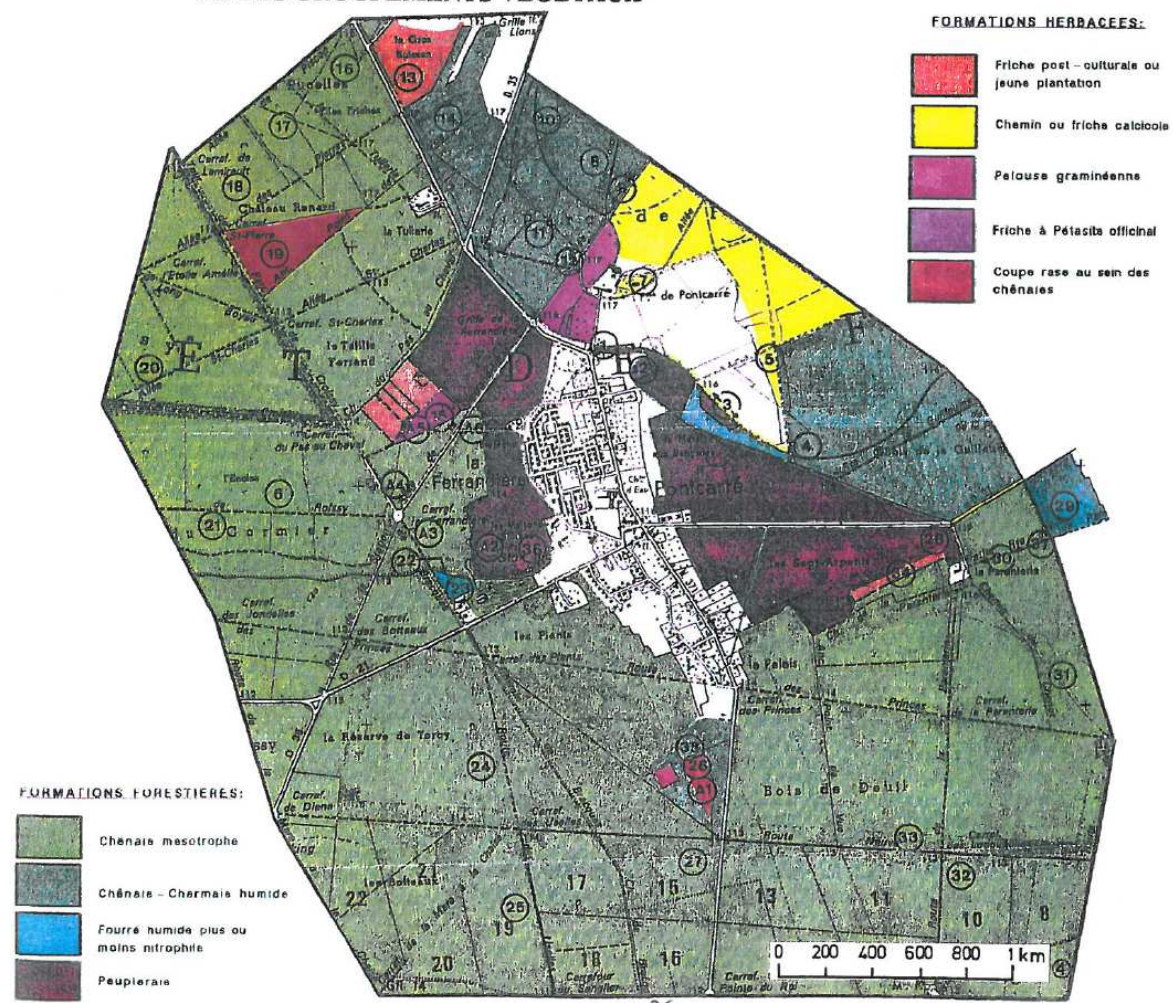
Les formations forestières :

- Chênaie mésotrophe,
- Chênaie-charmaie humide,
- Fourrés humides, plus ou moins nitrophiles,
- Peupleraies.

Les formations herbacées

- Friches post-culturelles et jeunes plantations,
- Pelouses graminéennes,
- Friches calcicoles,
- Coupe rase au sein des Chênaies,
- Chemins forestiers humides,
- Friche à Pétasite officinal,
- Végétation hygrophile des fossés.

CARTE 2 : LOCALISATION DES RELEVÉS FLORISTIQUES ET DES GROUPEMENTS VEGETAUX



Carte extraite de l'étude d'impact de la déviation.

5.1.2. Les espèces intéressantes

Sur les 264 espèces végétales recensées sur le site, 29 (soit 11%) sont peu fréquentes en Ile de France. Ce chiffre, sans être exceptionnel, indique une certaine richesse pour la commune de Pontcarre. La répartition écologique de ces espèces est visible dans le tableau page suivante.

Ces plantes ne se répartissent pas de façon homogène dans les différents groupements végétaux.

Les secteurs les plus riches correspondent aux milieux ouverts sur marne (friches calcicoles), à la friche à Pétasite officinal ou bien encore aux formations bordant les chemins forestiers humides.

Les milieux forestiers (Chênaie mésotrophe et Chênaie-Charmaie humide) sont également assez riches. Cependant les plantes intéressantes sont généralement réparties de façon diffuse. Quant aux peupleraies, leur valeur est très variable en fonction de leur localisation. En effet, lorsque celles-ci ont été implantées sur des prairies calcicoles, elles abritent encore quelques espèces rares comme l'Ail des ours.

**Espèces intéressantes relevées à
Pontcarré**

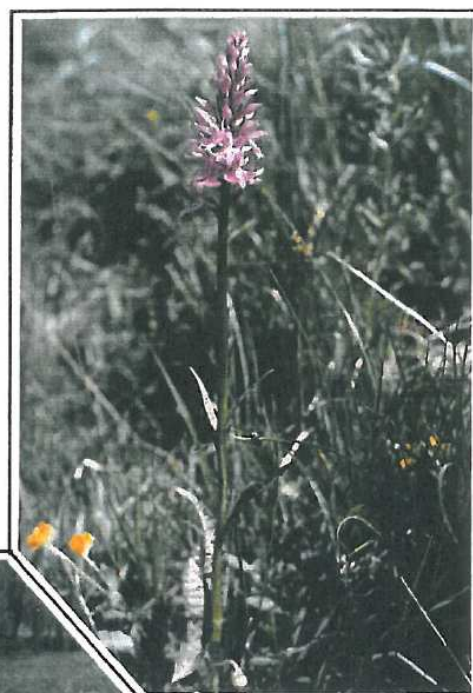
GROUPEMENTS VEGETAUX	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Espèces Rares (R)											
Petasites hybridus										X	
Espèces Assez Rares (AR)											
Allium ursinum		X		X							
Cardamine flexuosa									X		
Carex elata	X										
Carex vesicaria	X		X								
Dactylorhiza fuchsii							X				
Hesperis matronalis								X			
Orobanche caryophyllacea							X				
Sambucus racemosa		X									
Sherardia arvensis					X						
Espèces Assez Communes (AC)											
Alopecurus geniculatus											X
Barbarea vulgaris									X		
Carex pallidescens	X	X						X			
Carex pendula	X	X							X		
Colchicum autumnale							X				
Digitalis purpurea								X			
Equisetum fluviatile											X
Hypericum hirsutum	X	X		X	X		X		X	X	
Hypericum humifusum								X			
Hypericum pulchrum	X							X			
Leontodon autumnalis					X						
Luzula campestris							X	X			
Luzula pilosa	X	X						X	X		
Plantago media							X				
Raphanus raphanistrum					X						
Rumex thyrsiflorus				X			X				
Sedum telephium								X			
Veronica montana		X							X		
Vincetoxicum hirundinaria							X				
Nombre d'espèces R										1	
AR	2	2	1	1	1		2	1	1		
AC	5	5		2	3		6	7	5	1	2
TOTAL	7	7	1	3	4	0	8	8	6	2	2

Légende :

- | | |
|---|--|
| 1 : Chênaie mésotrophe | 6 : Pelouses graminéennes |
| 2 : Chênaie-charmaie humide | 7 : Friches calcicoles |
| 3 : Fourrés humides | 8 : Coupes rases au sein des chênaies |
| 4 : Peupleraie | 9 : Chemins forestiers humides |
| 5 : Friches post-culturelles et jeunes plantations. | 10 : Friches à Pétaite |
| | 11 : Végétation hygrophile des fossés et des mares |



Allium ursinum
(Ail des ours)

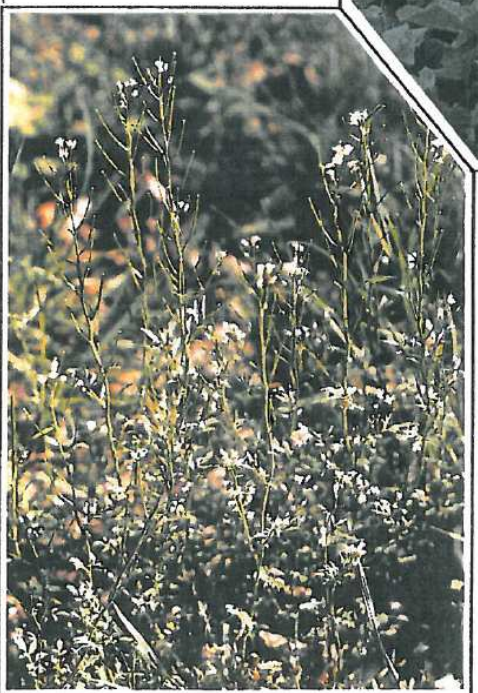


Dactylorhiza fuchsii
(Orchis tacheté des bois)



Cardamine flexuosa
(Cardamine des bois)

Orobanche caryophyllacea
(Orobanche du Gaillet)



Petasites hybridus
(Petasites officinal)



Quelques vergers se répartissant dans les dents creuses du bourg.

La bande de 50 m de protection des lisières instaurée par le SDRIF est très visible par endroits. Elle dessine une transition entre le bourg et le massif forestier : le regard balaye le bâti, puis un vaste espace naturel non boisé pour être arrêté par la cime des arbres de haute tige.



Vue vers la forêt depuis le chemin rural N°3 dit an cien chemin de Pontcarré.

5.1.3. Les alignements d'arbres et les espaces verts publics

Pontcarré comprend de nombreuses plantations d'alignements qui accompagnent les rues et les places. Les essences d'arbres choisies sont relativement variées selon les rues et les places, ce qui permet de mieux les identifier.

La Grande Rue a été mise en valeur comme rue principale par un traitement paysager important : elle est bordée de part et d'autre par des trottoirs enherbés qui accueillent des alignements de tilleuls.



Vue sur les alignements de tilleuls de Grande rue



Alignement de platanes, place Brantôme

Voir carte des ALIGNEMENTS

5.2. Faune à Pontcarré

5.2.1. Les reptiles et amphibiens

Neuf espèces d'amphibiens dont trois rares et une assez au niveau régional et trois espèces de reptiles ont été recensées dans la région de Pontcarré :

- Crapaud commun,
- Grenouille agile,
- Grenouille rousse,
- Grenouille verte,
- Rainette verte,
- Salamandre terrestre,
- Triton alpestre,
- Triton commun,
- Triton crêté.

- Couleuvre à collier,
- Lézard des murailles,
- Orvet.

Aucun secteur particulièrement favorable n'a cependant été trouvé à Pontcarré.

5.2.2. Les oiseaux

La répartition des oiseaux peut être mise en relation avec la structure de la végétation tant sur un plan horizontal (diversité des milieux, densité du couvert) que vertical (nombre de strates).

Soixante-quatre espèces nicheuses ont été relevées à Pontcarré qui peuvent être regroupées en sept groupes faunistiques principaux se répartissant sur l'ensemble des milieux :

- Les espèces ubiquistes des zones boisées,
- Les espèces fréquentant préférentiellement des boisements denses,
- Les espèces des boisements ouverts, des coupes et des friches arbustives,
- Les espèces des milieux herbacés (cultures et friches herbacées),
- Les espèces inféodées aux milieux humides,
- Les espèces anthropophiles,
- Les espèces à grand rayon d'action.

Parmi ces soixante-quatre espèces nicheuses, dix-neuf sont peu communes (soit 29 % du total) dont deux rares, six assez rares et onze assez communes.

Leur répartition par milieu est la suivante :

	A	B	C	D	E	F	G	
Espèces Rares (R) :								
-Pic cendré	X	X						A - Forêts denses
-Torcol		X		-	-			B - Boisements ouverts et lisières
Espèces assez Rares (AR) :								C - Coupes
-Bondrée apivore	X	X						D - Friches arbustives
-Chouette effraie					-	-	X	E - Friches herbacées
-Fauvette babillarde	X			X				F - Cultures
-Hibou moyen-duc	X	X	-	-	-			G - Bâtiments et abords
-Pic noir	X	X						X Milieu de nidification
-Rougequeue à front blanc	X	X						- Milieu de chasse et de nourrissage
Espèces assez Communes (AC) :								
-Bergeronnette grise					X	-		
-Faucon crecerelle		X	-	-	-	-		
-Gobemouche gris	X	X						
-Gros bec	X							
-Locustelle tachetée	X		-		X			
-Loriot d'Europe	X							
-Mésange boréale	X							
-Pic épeichette	-	X		X				
-Pigeon colombin	X	X				-	-	
-Roitelet triple-bandeaux	X							
-Traquet pâle				X				

5.2.3. Les mammifères

La faune de mammifères de Pontcarré est riche grâce à la vocation antérieure de territoire de chasse de la forêt de Ferrières, le manque d'entretien dans le passé et la surexploitation en taillis.

Trois espèces de grands mammifères sont présents de manière significative sur la commune : le cerf sika, le chevreuil et le sanglier.

En forêt régionale, les effectifs de chevreuil sont estimés à dix-quinze animaux aux cent hectares tandis qu'en forêt domaniale, au sud de la commune, les effectifs sont d'environ dix chevreuils pour cent hectares.

La population de cerf sika est plus abondante dans le nord de la commune mais les effectifs sont inconnus.

Des traces de sanglier ont été repérées dans la forêt régionale et le parc du château de Ferrières. Deux passages régulièrement fréquenté par cette espèce ont été signalées au nord et au sud du bourg.

5.2.4. Les insectes

Les insectes sont aussi très bien représentés avec 24 espèces de libellules, 32 de papillons dont 3 protégées au niveau régional, parmi lesquelles l'Aporia crataegi et près de 300 espèces de coléoptères ont été identifiées.

Pontcarré a donc un potentiel faune certain à préserver.

5.3. La protection des milieux naturels

La richesse des milieux naturels locaux est mise en évidence par le classement de deux sites :

- la forêt régional de Ferrières, qui couvre les 4/5^e nord de la commune de Pontcarré, est classée en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 2.
- Et le château de Ferrières et son parc, situé au nord du territoire communal, est classé en site inscrit depuis 2005.

Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES

SYNTHESE

La commune de Pontcarré est largement boisée et seul le bourg est défriché. Les deux massifs forestiers sont la forêt de Ferrières et celle d'Armainvilliers.

Par ailleurs, le bourg comprend des alignements d'arbres et des espaces verts publics de qualité.

La forêt de Ferrières, qui couvre presque la totalité de la commune, constitue un espace naturel d'importance dont la richesse a été reconnue par son classement en ZNIEFF. De même, le parc de Ferrières a été classé en site inscrit et occupe la partie nord-est du territoire communal.

6. LE PATRIMOINE BATI

Les principaux matériaux de l'architecture traditionnelle sont : la pierre apparente et la tuile plate.

6.1. Les formes urbaines : essai de typologie

6.1.1. Les maisons traditionnelles de bourg

Le bâti ancien a été relativement peu préservé. Mais on peut encore observer quelques constructions traditionnelles aux façades à pierres apparentes. Les toitures traditionnelles sont en petites tuiles plates de terre cuites.



62, Grande rue



46, Grande rue



75 et 77, Grande rue

6.1.2. Les cours

En cœur de bourg, plusieurs groupements de maisons ont été édifiés autour de cour commune : l'habitat est essentiellement constitué de maisons mitoyennes implantées à l'alignement avec un rez-de-chaussée et un étage (R+1) ou d'un Rez de chaussée et de combles, selon les cours. Leurs toitures sont simples et à deux pans. Leurs pentes sont variées, créant des toitures aux pans plus ou moins écrasés.



Cour du vieux puits



Cour des vilains

6.1.3. L'habitat pavillonnaire en opération groupée

Plusieurs opérations groupées ont été réalisées à Pontcarre. La plus importante en nombre de logements couvre tout le quartier de la Ferrandière. Elle est constituée d'une alternance de maisons groupées en Rez de chaussée+ un étage+comble et de maisons accolées en Rez de chaussée + combles. Cet ensemble semble offrir une densité importante au vu de la toute petite taille des parcelles : environ 200m².



Opération groupée rue des marronniers



Opération groupée rue J.Lavergne



Opération groupe quartier de la Ferrandière



(R+1+Combles ou R+combles)



Opération groupée rue Max Goldman



Opération groupée rue du vieux Séquoia

6.1.4. L'habitat pavillonnaire hors opération groupée

Pontcarré est principalement constitué de maisons individuelles. On les retrouve Grande rue dans les dents creuses ou en réponse au renouvellement urbain, rue du Chemin Vert, dans les extensions de Pontcarré vers Ozoir-la-Ferrière : allée de la forêt, Chemin de Braque et allée de la prairie et sur la RD 21 en direction de Villeneuve-St-Denis. Ce dernier emplacement accueille les dernières constructions.

Dans l'ensemble, il s'agit de constructions couvertes d'enduit et de toitures à deux pentes en tuiles mécaniques. Les lucarnes en trapèze des allées de la forêt et de la prairie ont été remplacées dans les nouvelles constructions par des lucarnes à croupe dans les constructions plus récentes.



Allée de la forêt



Allée de la prairie



Grande rue (au niveau du chemin à Giot)



Arrière de Grande rue



Chemin de Braque



Rue du chemin vert



N°93, Grande rue



79 et 81, Grande rue



Rue de la Planchette ou RD 21 (pour les deux photos)



6.1.5. Les collectifs

Les collectifs de Pontcarré s'élèvent à Rez de chaussée+un étage+combles sauf au 38, Grande rue qui atteint le Rez de chaussée + trois étages. Tous à part ce dernier sont couverts d'enduits et possèdent une toiture simple à deux pentes en « tuiles mécaniques ». Des lucarnes viennent régulièrement animer ces couvertures.



38, Grande rue



94-96, Grande rue



58, Grande rue



1, rue de la gare

6.1.6. Semi-collectif

Il existe un exemple à Pontcarré d'architecture hybride ou de semi-collectif qui allie le logement collectif à de larges terrasses, lui donnant un aspect de maisons individuelles jumelles. Cette architecture est un exemple intéressant puisqu'il allie forte densité et confort des habitants.



4, Grande rue

6.2. Patrimoine local

6.2.1. Les éléments remarquables

Voir carte PATRIMOINE ARCHITECTURAL



1- Ferme de Pontcarré

Cette ferme occupe l'emplacement de l'ancienne basse-cour du château féodal de Pontcarré. La famille Rothschild lui conféra par la suite son aspect actuel, qui l'apparente à la grande ferme de Ferrières. L'ensemble des bâtiments forme un vaste quadrilatère avec portes charretières au sud et au nord. Il comprend également un pigeonnier très important, doté d'une porte à fronton triangulaire.

Ce bâtiment aux pierres apparentes et aux proportions intéressantes mériterait d'être protégé comme trace de l'architecture traditionnelle.



2- 36, Grande rue



3- mur rue Dorothée, sur l'arrière des parcelles 80, 83 et 85



4- mur le long du chemin rural N°6, dit de la Paren terie, le long de la parcelle 417

Ces deux murs d'enceinte constituent des marqueurs traditionnels des limites de propriété et mériteraient à ce titre d'être protégés.



5- Eglise Saint Roch

L'actuelle église Saint-Roch a été reconstruite à la fin du XVIII^e siècle dans un style classique. L'édifice comprend une courte nef de trois travées.



6- N°3 et 5, rue de l'église

Ces bâtiments dessinent un corps de ferme traditionnel qui se développe autour d'une cour.



7- Le petit château, N°2, grande rue

Le petit château de Pontcarré était à l'origine un pavillon de chasse, dépendance de la propriété des Rothschild. Il a vraisemblablement été modifié au 19^e siècle par l'ajout des deux ailes.



8 – N2 Grande rue

Ce pigeonnier, que l'on aperçoit depuis l'espace public, dans le parc du petit château mériterait d'être préservé.



9 - parcelle 277, sur Grande rue

Cette construction avec ses débords de toit soutenus par des éléments de charpente sculptés est caractéristique de l'époque Napoléon III. On parle de chalet d'inspiration savoyarde ou coloniale anglaise.



10- Grille de la Ferrandière et mur le long des parcelles 412 et 453

Cette grille majestueuse entourée de murs de pierres mériterait d'être protégé comme élément remarquable puisqu'elle constitue une trace des grands domaines qui avaient pour habitude d'être ceints de murs. Elle se situe à côté de la construction dite « chalet anglais ».

SYNTHESE

Importance des opérations groupées

La commune de Pontcarré s'est développée grâce à plusieurs opérations d'ensemble dont la plus importante couvre le quartier de la Ferrandière. La majorité des habitations de Pontcarré est constituée de maisons individuelles. Pontcarré comporte des expériences de densité intéressantes : l'opération de la Ferrandière et celle du 4, Grande rue.

Un patrimoine historique

Pontcarré ne possède aucun édifice inscrit à l'inventaire des Monuments historiques, mais plusieurs constructions témoignent du passé de la commune : la ferme de Pontcarré, un mur de clôture, ...

7. LA STRUCTURE ET LA PERCEPTION DU PAYSAGE

Le paysage de la commune est celui d'un paysage forestier. Le territoire est entièrement couvert de forêts hormis le bourg et quelques clairières.

7.1. Les éléments de composition du paysage

La perception du paysage naît à Pontcarré des réseaux que l'homme a créés à travers la forêt de Ferrières et celle d'Armainvilliers, forêts quasiment sans relief et donc sans point de vues.

7.1.1. Les espaces naturels

La qualité des paysages de Pontcarré est intimement liée à la présence des forêts.

> Les forêts et les bosquets.

Les forêts inscrites sur le territoire communal de Pontcarré sont constituées de grandes parcelles dessinées par les chemins tracés par l'homme. Dans le paysage de Pontcarré, on observe souvent des vues sur la forêt depuis les impasses comme allée de la forêt, rue Surprise,... On prend donc souvent conscience d'être à la lisière de la forêt.



Chemin de Braque en lisière de forêt - Quartier de la Ferrandière ou vue sur la forêt

> Les prairies et les vergers

Au cœur du bourg de Pontcarré, le regard est souvent surpris de tomber au détour d'une voie sur une grande prairie comme rue du Chemin Vert ou sur un verger à l'arrière de parcelle. La présence de moutons contribue à animer cette grande prairie de la rue du Chemin Vert tout comme les chevaux attirent le regard vers la prairie qui borde la ferme de Pontcarré.



Moutons rue du chemin vert



Verger angle rue de la planchette / Grande rue



Anes et chevaux de la ferme de Pontcarré

> Les alignements :

Pontcarré a la caractéristique de posséder des places dessinées par des alignements d'arbres. De même, plusieurs rues possèdent des alignements d'arbres souvent taillés. Les espèces repérées sont les platanes, les tilleuls, des résineux et des bouleaux.



Alignement de bouleaux à l'arrière de la mairie.

> Les haies

Certaines voies comme la RD 35 qui traversent le massif forestier ont été traitées avec beaucoup d'attention : la chaussée est bordée de par et d'autre par des bas-côtés enherbés, aux extrémités desquels ont été plantés des haies. C'est une manière délicate et fine de traiter la transition des hauteurs entre le sol et les arbres de haute tige.



Haies le long de la RD 35 vers Ferrières en Brie.

> **La présence de l'eau à Pontcarré**

La présence de l'eau à Pontcarré est ressentie du fait de l'humidité qui se dégage, de la nature du sol et par la présence de mares, bassins, ... dans le massif forestier du territoire communal. L'eau est donc intimement liée à la végétation : on l'aperçoit ponctuellement au passage d'un pont ou on la devine grâce aux arbres qui soulignent sa présence, notamment au bord des bassins.



Bassin rue de la Bretèche



Le Morbras, chemin de Braque

7.1.2. Les infrastructures

Seules percées dans le paysage forestier, les routes principales structurent le massif forestier. Elles structurent aussi le bourg depuis toujours car Pontcarré s'est développé le long de l'ancienne nationale RN 371, maintenant appelée Grande rue. Leur linéarité permet d'intéressantes percées sur les paysages.



RD 21 depuis Ozoir-la-Ferrière



Grande rue depuis la rue de la Parenterie vers le cœur de bourg

7.1.3. Les motifs construits

Le bourg constitue l'ensemble des motifs construits. Il faut vraiment arriver aux abords de ce dernier pour les distinguer. A l'intérieur du bourg, seul le château d'eau se distingue dans les percées visuelles.

L'habitat offre des visages très discrets de par ses caractéristiques très homogènes :

- sa faible hauteur de Rez de chaussée+combles à Rez de chaussée+ un étage+combles
- et les discrètes colorations de ses enduits.



Une discrétion de bâti

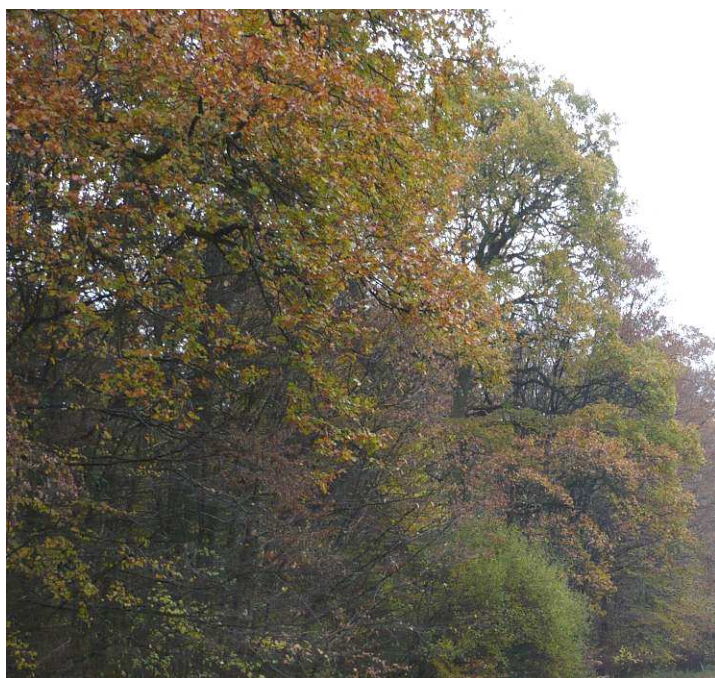


Vue sur le château d'eau

Tous ces éléments contribuent à la formation des traits identitaires du paysage de Pontcarré et constituent la préservation du massif forestier et des limites structurantes du bourg.

7.2. Typologie des paysages de Pontcarré

A l'échelle de la commune, la densité de la forêt est relativement compacte et constante. Seules les transitions forêt/bourg varient : ainsi, selon les lieux, on distingue trois types de paysages de transition : un espace naturel non boisé entre l'ouest du bourg (quartier de la Ferrandière) et le massif forestier ; une transition sous forme de parc pour le sud du bourg (extrémité de la Grande rue) et des broussailles pour l'est (de part et d'autre de la RD 21) liées à la tempête de 1999. Au nord de la commune, le massif forestier dense vient toucher le bourg.



Massif forestier dense et ... transition forêt /bourg : vaste aire naturelle non boisée.



Autre forme de transition bourg/ forêt : un parc



*Dernière forme de transition forêt/bourg : de la broussaille
(Conséquence de la tempête de 1999)*

7.3. Les entrées de bourg et entrées sur la commune

7.3.1. Entrées sur la commune

Les entrées sur le territoire communal sont marquées dans le paysage uniquement par la signalisation aux limites communales. Aucun élément du paysage ne permet de distinguer le passage vers une commune limitrophe. Comme on a pu le souligner précédemment, le paysage et l'occupation du sol s'inscrivent dans un système à large échelle qui correspond aux forêts de Ferrières et d'Armainvilliers. Les transitions entre communes se font au sein de l'espace forestier.

7.3.2. Entrées dans le bourg

L'entrée dans le bourg est signalée à chaque fois par le panneau de signalisation « Pontcarré ». Les entrées sont de qualité, verdoyantes et souvent bordées d'arbres. Le bourg de Pontcarré est accessible par 3 entrées dont 2 d'entre elles sont desservies par la déviation RD 471 et la dernière est une liaison directe vers la commune voisine, Ozoir-la-Ferrière.

> Entrée par Grande rue depuis Marne la Vallée

C'est l'une des entrées accédant au bourg depuis la déviation. Cette entrée est annoncée par le panneau « Bienvenue à Pontcarré » qui énumère la liste des commerces de la commune. La route est forestière, puis apparaît un champ et ensuite un mur de clôture, et enfin deux murs de clôtures qui annoncent les premières habitations. C'est l'ancienne entrée principale du bourg avant que ne soit mise en œuvre la déviation.



La route à travers la forêt...



...puis bordée de murs.



Première construction.

> Entrée par la RD 21 depuis la déviation

La nouvelle entrée principale se fait à partir d'un rond-point situé sur la déviation, à l'est de la commune. La RD 21 pénètre dans le bourg en étant bordée de broussailles. Ils permettent de dessiner la route jusqu'aux premières maisons. On aperçoit très vite le Rez de chaussée + un étage + combles, situé à 'angle de Grande rue et de la RD 21. Un aménagement de la chaussée a été réalisé : les bandes de séparation de voie sont plus épaisses que d'habitude, une haie a été plantée sur les bas-côtés et un panneau signale l'entrée du bourg.



Vue sur la RD 21 et la bande de séparation élargie



Vue sur la haie plantée et le panneau d'entrée de bourg



> Entrée par la RD 21 depuis Ozoir-la-Ferrière

L'entrée par la RD 21 depuis Ozoir-la-Ferrière est comparable à celle par la RD 21 depuis la déviation. On retrouve un aménagement qui met en valeur la séparation de voie et un panneau d'indication d'entrée de bourg.



SYNTHÈSE

A Pontcarré, c'est la forêt qui constitue la majeure partie du paysage. De plus, l'absence de relief renforce son importance : l'horizon est arrêté par la cime des arbres.

Le paysage est alors structuré par les axes de déplacements (voies carrossables et sentiers forestiers) créés par l'homme. Le bourg, relativement concentré autour du carrefour que forment Grande rue et la RD 21 contribue aussi à structurer le territoire par des limites relativement nettes.

La commune de Pontcarré reste un secteur forestier dont l'urbanisation se limite à « une clairière ». Trois types de paysages de transition forêt/bourg ont été relevés :

- aire naturelle non boisée
- parc
- ou broussailles liées à la tempête de 1999.

Les paysages de Pontcarré se constituent donc par l'imbrication respectueuse entre nature et occupation humaine.

Le territoire « urbanisé de Pontcarré » est de ce fait contraint dans son développement par les espaces forestiers le ceinturant.

**C. POPULATION,
EQUIPEMENTS**

LOGEMENTS,

ECONOMIE,

1. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la commune de Pontcarré est fondée sur les données des derniers recensements de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 1999 et 2006, fournies par l'INSEE.

*Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par enquête annuelle. Chaque commune de moins de 10 000 habitants est recensée tous les cinq ans, à raison d'une commune sur cinq chaque année. **La commune de Pontcarré a participé à une enquête annuelle de recensement en 2006.***

Les derniers chiffres de référence seront donc ceux du Recensement Général de la Population (RGP) de 2006.

1.1. L'évolution démographique de Pontcarré

1.1.1. Les évolutions depuis 1962

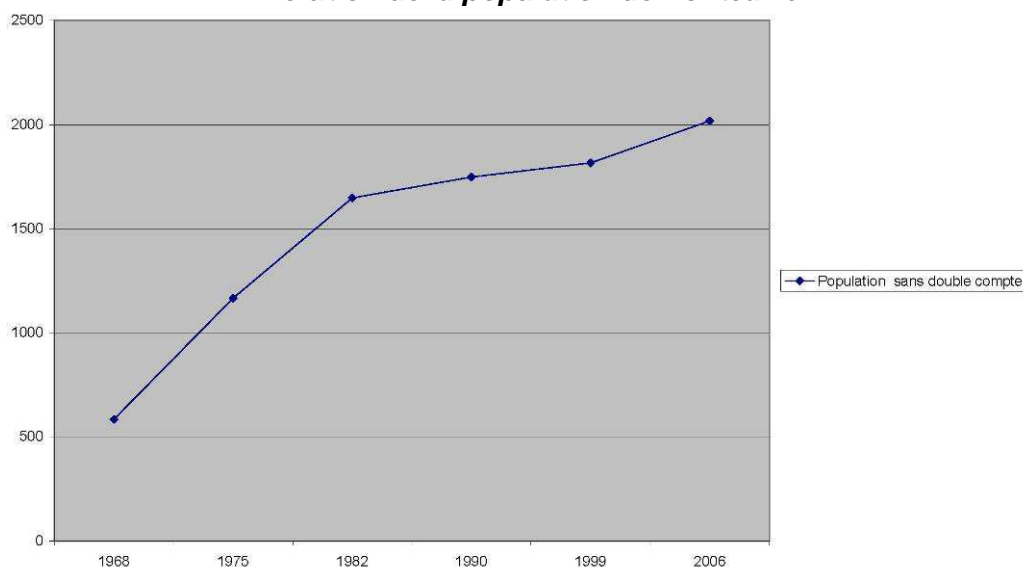
En 2006, Pontcarré accueillait 2018 habitants, soit environ 3,5 fois la population que comptait la commune en 1968. Ainsi, le taux de croissance annuel est demeuré positif depuis le recensement de 1968, malgré un fléchissement dans la progression jusqu'en 1999. Le taux de croissance est revenu nettement à la hausse depuis 1999. Le taux de croissance a été particulièrement élevé entre 1968 et 1982 : +182 %, soit 1064 habitants.

L'évolution démographique de Pontcarré entre 1968 et 2005

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population sans double compte	584	1166	1648	1748	1816	2018
		1968 -1975	1975 -1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2005
Evolution de la Population en %		+99,6 %	+ 41,3 %	+ 6,0 %	+3,8 %	+11,1 %
Evolution effective de la population		+ 582	+ 482	+ 100	+ 68	+ 202
Evolution moyenne annuelle		+10,4 %	+5 %	+0,7 %	+0,4 %	+1,5 %

De sources communales, au 1er janvier 2011, Pontcarré comptait 2009 habitants. La commune a donc connu une très légère perte (9 habitants) entre 2006 et 2011.

Evolution de la population de Pontcarré**1.1.2. Evolution comparée de la population de Pontcarré**

Entre 1990 et 2006, la Région Ile de France comme le Département de Seine et Marne connaissent une croissance significative de leur population (+ 8 % pour la Région et +20,8 % pour le Département sur l'ensemble de la période). Si le taux de croissance du département a diminué depuis 1990, il reste bien positif. Quand a celui de la Région, il a doublé entre 1990 et 2006.

Taux de variation démographique comparés entre 1975 et 1999

Source : INSEE

	1990	VAR. 1990 – 1999	1999	VAR. 1999 – 2006	2006
Pontcarré	1748	+ 3,8	1816	+ 11,1	2018
Canton de Roissy en Brie	39 467	+ 6,9	42 190	+ 2,9	43 401
Département de Seine et Marne	1 078 166	+ 10,7	1 193 511	+ 6,7	1 273 491
Région Ile de France	10 660 554	+ 2,75	10 951 136	+ 5,3	11 532 409

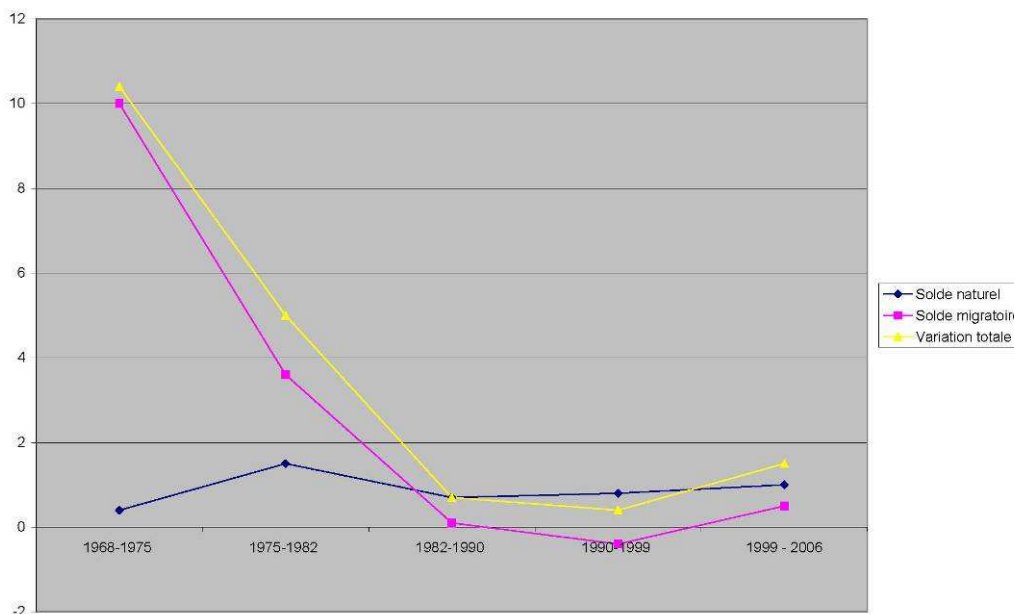
La commune de Pontcarré se distingue donc de ces profils régionaux et départementaux : elle s'inscrit dans les mêmes tendances démographiques à la hausse que celles observées à l'échelle du canton de Roissy en Brie, du département et de la région mais sa croissance entre 1999 et 2006 est nettement supérieure. Cette dynamique est environ le double de celle de la région et du département et environ le triple du canton.

1.1.3. Les facteurs de croissance : solde naturel et solde migratoire

La croissance démographique de Pontcarré entre 1975 et 1999 s'explique par la conjugaison de soldes naturels et migratoires positifs, sauf pour la période de 1990 à 1999, qui connaît un solde migratoire négatif.

Les facteurs de l'évolution démographique à Pontcarré

Source : INSEE



Bilan de l'évolution démographique des moyennes annuelles par période à Pontcarré

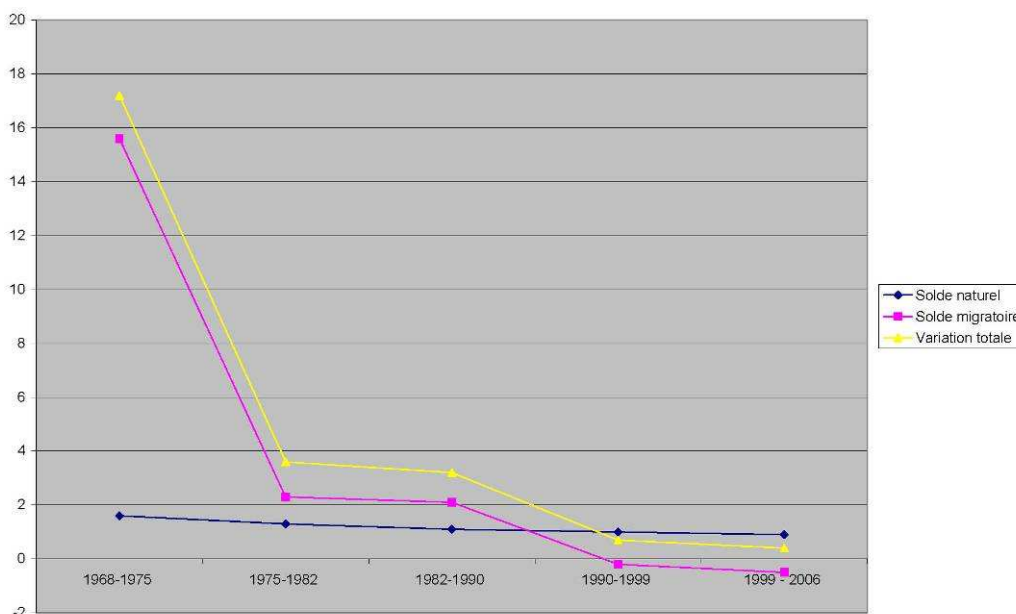
Source : INSEE

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999 - 2006
Taux de natalité en ‰	12,7	20,1	10,9	12,0	15,0
Taux de mortalité en ‰	8,6	5,4	4,1	4,2	5,3
Solde naturel	+ 0,4	+ 1,5	+ 0,7	+ 0,8	+ 0,5
Solde migratoire	+ 10	+ 3,6	+ 0,1	- 0,4	+ 1,0
Variation totale	+ 10,4	+ 5	+ 0,7	+ 0,4	+ 1,5

En comparaison, le canton a connu une évolution similaire jusqu'en 1999. En effet, le solde naturel du canton continue de diminuer et son solde migratoire est même devenu négatif.

Sur toute la période 1975-2006, la commune de Pontcarré présente donc un solde migratoire bénéficiaire (plus d'arrivées que de départs) excepté entre les années 1990 et 1999. Mais le solde naturel est parvenu à compenser ces départs.

**Evolution démographique des variations annuelles par période
Pour le canton de Roissy en Brie
Source: INSEE**



La relance de la croissance démographique depuis 1990 est due à un solde migratoire devenu positif qui témoigne de l'attractivité nouvelle de la commune de Pontcarré et d'un solde naturel plus important. Depuis 1968, le nombre de naissances est largement supérieur au nombre de décès contribuant à un solde naturel positif sur l'ensemble de la période. Il est à noter que depuis 1982, le nombre de naissances et de décès tendent à augmenter.

L'écart entre les soldes naturels et migratoires est à peu près stable depuis 1982.

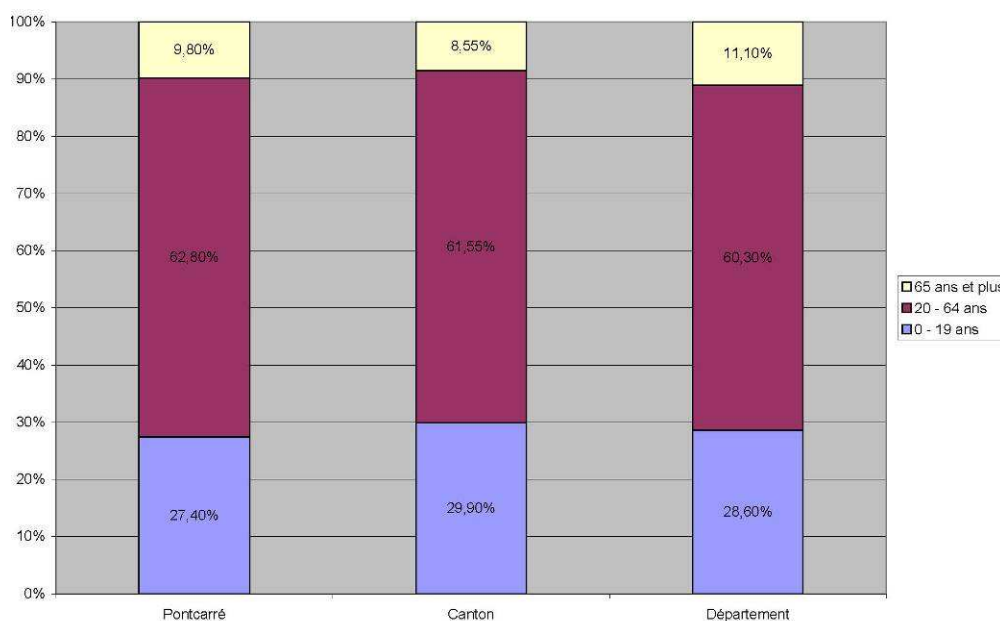
1.2. La structure par âge

1.2.1. En 2006

L'analyse comparée de la structure par âge de la population de Pontcarré, du canton de Roissy en Brie et de Seine et Marne laisse apparaître une situation très semblable entre la commune, le canton et le département du point de vue des tranches d'âge.

Comparaison de la structure par âge de la population en 2006

Source: INSEE



En effet, en 2006, la part des 0-19 ans de Pontcarré est très légèrement plus basse que celles du canton et du département. La part des plus de 60 ans se situe entre celle du canton et celle du département. Les 20–64 est de toute façon la classe la mieux représentée (62,80% de la population).

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans rapportée aux plus de 60 ans) à Pontcarré est de 2,02 en 2006. Il est donc bien supérieur à celui de la France (1,52).

Indice de jeunesse en 2006

Pontcarré	Canton	Département
2,02	2,33	1,90

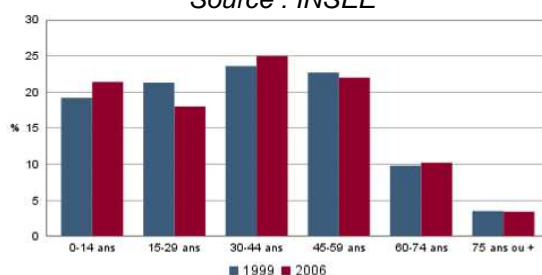
La commune se caractérise donc par un profil de population relativement jeune.

1.2.2. Depuis 1999

Les chiffres clés de la population en 2006 sur la commune mettent en évidence que le profil de population observé en 1999 se maintient globalement en 2006.

Répartition de la population par classe d'âge : comparaison 1999-2006

Source : INSEE



1.3. La fixité de la population

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre. Elle traduit le degré d'attachement des habitants à leur commune et à leur logement ainsi que l'adéquation du parc de logement avec les besoins des habitants qui évolue en fonction :

- du nombre de logements sur le marché,
- de la fluctuation des prix de vente et de location,
- du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissances, etc).

1.3.1. En 2006

En 2006, plus de deux habitants sur trois (70,8%) habitait déjà la commune en 1999 (62,2% vivaient dans le même logement), ce qui montre le faible renouvellement des habitants dans la commune entre 1999 et 2006. A noter que 15,2% des habitants venaient d'une autre commune de Seine et Marne et près de 10% venaient d'un département de la région Ile de France. Le renouvellement de la population s'est donc fait majoritairement par des apports de population de la région. **On note depuis 2004, une évolution quant au degré de fixité de la population. En effet, de grands logements ont été libérés suite aux départs de retraités qui quittent Pontcarré. De ce fait, de nouvelles familles avec enfants en bas âge se sont installées sur la commune engendrant une hausse des effectifs scolaires.**

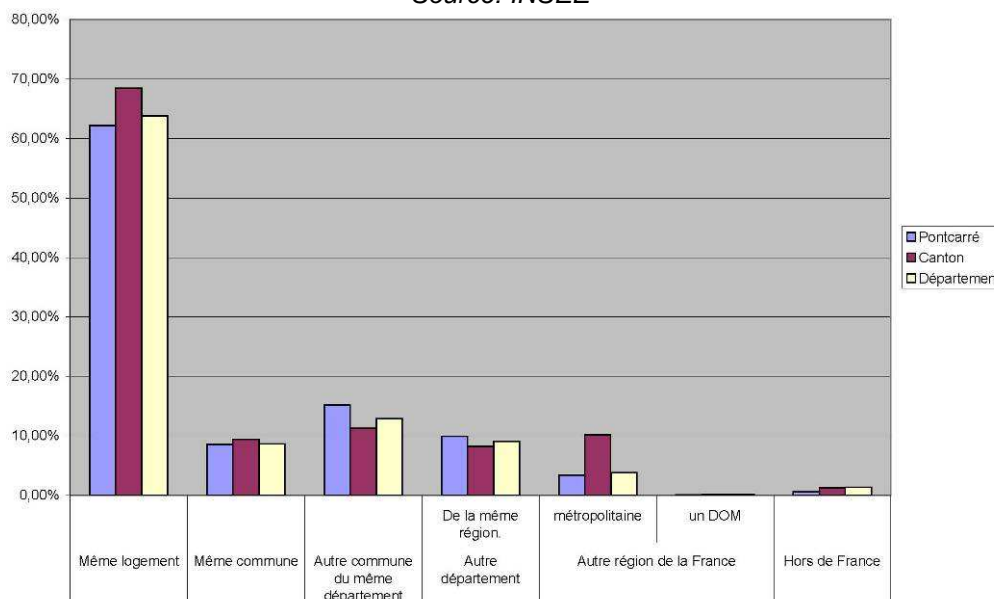
Lieu de résidence cinq ans auparavant de la population habitant Pontcarré en 2006

Source : INSEE

TOTAL	Le même logement	Même commune	Autre commune du département	Autre département de la région Ile de France	Autre commune en France métro.	DOM	Etranger
1840	1144	159	280	181	63	2	11
100 %	62,2 %	8,6 %	15,2 %	9,9 %	3,4 %	0,1 %	0,6 %

Comparaison des lieux de résidence cinq ans auparavant de la population habitant la même unité en 2006

Source: INSEE

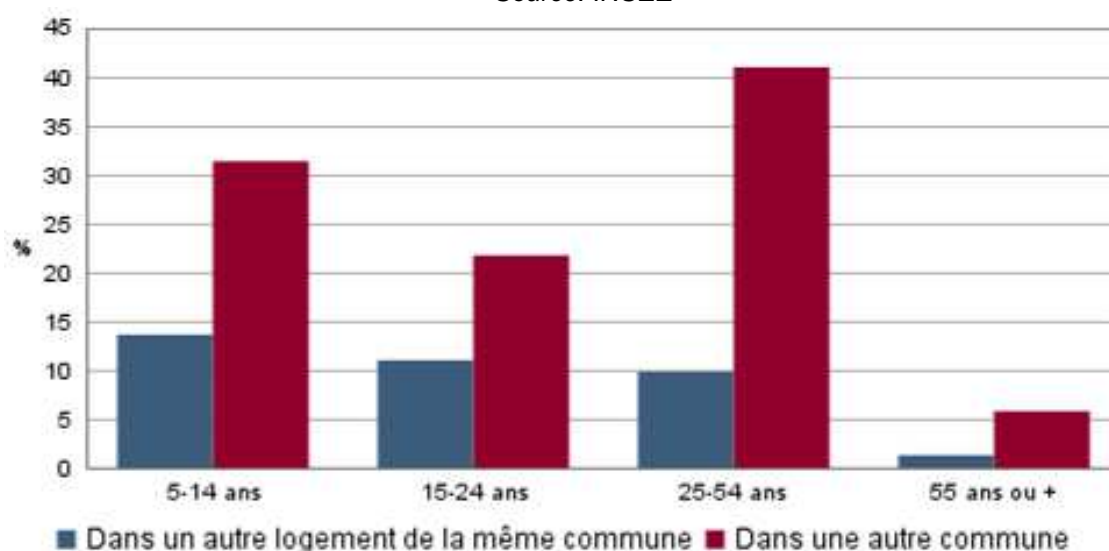


Le graphique révèle un degré d'attachement à la commune moins élevé à Pontcarre que dans le département ou le canton.

41% des nouveaux arrivants dans la commune entre 2001 et 2006 ont entre 25 et 54 ans. Ces données mettent en évidence l'attractivité de la commune vis-à-vis des ménages avec enfants (25-54 ans et 0-14 ans) en situation d'accession. A contrario, la commune est moins attractive pour les étudiants (15-24 ans) et les plus de 60 ans.

Lieu de résidence cinq ans auparavant de la population habitant Pontcarre en 2006 selon les tranches d'âge

Source: INSEE



1.4. Les ménages

1.4.1. Taille des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménages est descendu à 2,6 personnes par ménage et demeure égal à celui constaté à l'échelle départementale. La part des ménages d'une personne a augmenté comme pour le département.

Ménages et nombre de personnes par ménage

Source : INSEE

	Pontcarré		Département	
	1999	2006	1999	2006
Nombre de ménages	672	774	432 421	480 683
Part des ménages d'une personne	18,5 %	21,6 %	22,9 %	25,1%
Nombre moyen de personnes par ménage	2,7	2,6	2,7	2,6

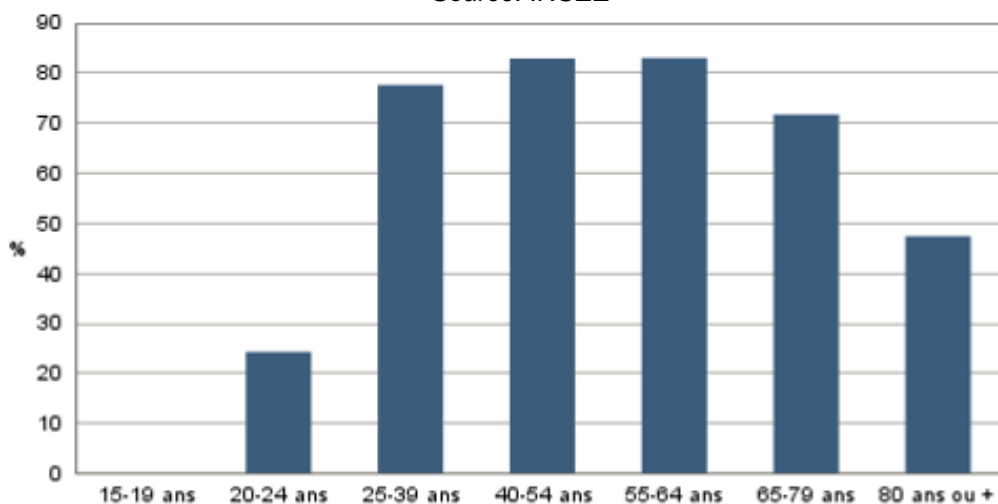
1.4.2. Structure des ménages par âge

La structure des ménages à Pontcarré est marquée par :

- une représentation des ménages âgés de moins de 30 ans équivalente à celle de Seine et Marne (environ 22% pour chacun) ;
- une forte proportion des ménages d'âge intermédiaire : les 40-64 ans sont mieux représentés qu'à l'échelle départementale
- et un pourcentage des 65 ans et + plus important pour le département.

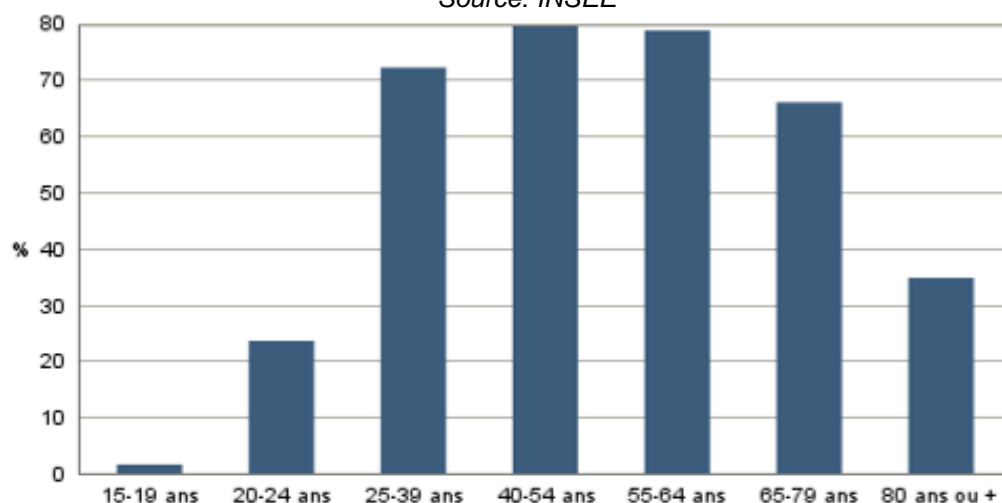
Structure des ménages par âge en 2006 à Pontcarré

Source: INSEE



Structure des ménages par âge en 2006 en Seine et Marne

Source: INSEE



SYNTHESE

Une attractivité continue

Pontcarré accueille, en 2006, 2018 habitants, soit environ 4 fois la population que comptait Pontcarré en 1968. La commune a toujours connu une évolution démographique positive. Cette croissance s'explique par la conjugaison d'un solde naturel toujours positif et relativement constant et d'un très fort solde migratoire positif dans les années 70. Depuis 1990, le solde migratoire est à nouveau positif mais beaucoup moins important que dans les années 70.

Une population relativement jeune

La commune se distingue par un profil de population relativement jeune, dont l'indice de jeunesse est supérieur à celui du département et de la France en 2006. La pyramide des âges se maintient sur la dernière période 1999-2006 et permet de relativiser la tendance au vieillissement observée avec la croissance.

Un faible renouvellement de la population

70 % des habitants de 2006 habitaient déjà la commune en 1999. Ce renouvellement s'est fait au profit de ménages provenant pour la plupart de Seine et Marne ou de l'Île de France et d'âge moyen avec enfants qui trouvent à Pontcarré une réponse à leur volonté d'accession à la propriété.

Depuis 2004, de grands logements ont été libérés suite au départ de retraités qui quittent Pontcarré ne trouvant pas de petits logements plus adaptés. De ce fait, de nouvelles familles avec enfants en bas âge se sont installées sur la commune engendrant une hausse des effectifs scolaires.

Depuis 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,7 à 2,6 en 2006.

2. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.1. Le parc de logements

2.1.1. Un parc de logements intégrant une part importante de résidences principales

En 2005, le parc de logements de Pontcarré est composé de 802 logements répartis entre :

- des résidences principales qui représentent presque la totalité du parc de logements (96,2 %, soit 772 logements),
- 0,9 % de résidences secondaires (7 logements),
- 2,9% de logements vacants (23 logements).

Le parc de logements à Pontcarré entre 1999 et 2006

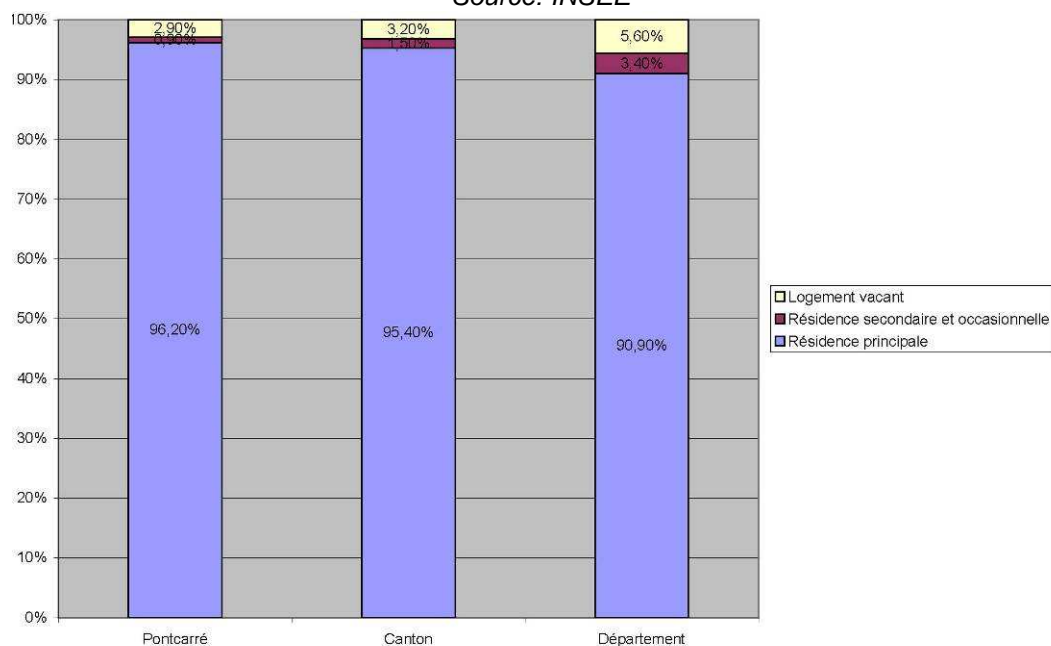
Source : INSEE

	1999	%	Évol. 1990-1999	2006	%	Évol. 1999- 2006
Résidences principales	671	93,5 %	+19,18 %	772	96,2 %	+16,54 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	1,8 %	-48,00 %	7	0,9 %	-46,15 %
Logements vacants	34	4,7 %	+ 100 %	23	2,9 %	-32,35 %
Total	718	100%	+18,68 %	802	100%	+11,70 %

La comparaison des profils de la commune, du canton et du Département en 2006, met en évidence la similitude du profil du parc de logements de Pontcarré par rapport à ceux du canton et du département. Mais Pontcarré possède tout de même un taux de logements vacants plus de trois fois inférieur à celui du département démontrant une pression foncière très importante.

Comparaison de la structure du parc de logements : Pontcarré, canton, Seine et Marne

Source: INSEE



2.1.2. Evolution du parc des logements depuis 1968

Le parc de logements a été multiplié par presque 4 entre 1968 et 2006 : on compte, en 2006, 802 logements, soit 579 logements de plus qu'en 1968. La tendance observée depuis 1968 est donc en forte hausse et se confirme entre 1999 et 2006, Pontcarré gagnant encore 84 logements.

Structure du parc de logements selon les périodes

Source: INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	Evol.1968-2006
Rés.principales	176	353	502	563	671	772	+338 %
Rés. secondaires	32	14	13	25	13	7	- 78 %
Log.vacants	15	69	27	17	34	23	+53 %
TOTAL	223	436	542	605	718	802	+ 259 %



La structure du parc a profondément évolué : le parc de résidences principales en 2006 a fortement augmenté depuis 1968 (+338%), au détriment de celui des résidences secondaires qui a suivi la tendance inverse en étant divisé par presque 5 fois entre 1968 et 2006 (-78%).

Parallèlement, la vacance augmente puis diminue d'un recensement sur l'autre. Entre 1999 et 2006, on constate à Pontcarré une diminution sensible de la vacance qui diminue d'environ un tiers (-32,35% passant de 34 à 23 logements). Elle s'inscrit, avec 2,90% de logements vacants, en dessous du seuil des 6 % (seuil qui permet d'assurer une bonne rotation des logements).

La diminution du nombre de logements vacants depuis 1999 témoigne de la pression du marché immobilier sur le parc de logements situés dans la commune.

En nombre, les résidences secondaires et logements occasionnels ont été divisés par deux entre les deux périodes.

2.1.3. Des rythmes de construction faibles

L'évolution du nombre de logements a suivi deux tendances : une très forte hausse de 1968 à 1975 et une hausse de moindre importance et en dents de scie de 1975 à 2006. Depuis 1990, le parc de logements gagne 1 unité environ chaque mois.

Evolution du parc de logements à Pontcarré entre 1968 et 2006

Sources : INSEE

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Evolution du parc de logements (en nombre de logements)	+213	+106	+63	+108	+101
<i>Evolution %</i>	+95,51 %	+24, 31%	+11,62 %	+ 18,68 %	+ 11,70 %
Augmentation du nombre de logements /an	+ 26, 62	+ 13, 25	+ 7	+ 10,8	+ 12,62
<i>Soit 1 logement... tous les..</i>	En moins de 15 jours	<i>En moins d'1 mois</i>	En moins de 2 mois	<i>En plus d'1 mois</i>	<i>En plus d'1 mois</i>

L'analyse de la production de logements neufs montre des rythmes de constructions assez élevés de l'ordre de 1 logement construit entre 0,6 et 1,5 mois. La période 1975 - 1989 connaît avec en moyenne, un nouveau logement construit tous les 20 jours, le rythme le plus rapide. Ainsi, à Pontcarré, l'évolution du parc de logements est en corrélation avec la dynamique de construction neuve.

Epoque d'achèvement des constructions et rythme de construction

Sources : INSEE

	Avant 1949	1949- 1974	1975- 1989	1990- 2003
Nombre de logements construits par période	78	222	283	143
Production de logements /an	-	+8,5	+18,8	+10,2
<i>Soit 1 nouveau logement tous les...</i>	-	1,5 mois	20 jours	En plus d'un mois

> La construction depuis 1999

Nombre de logements construits par an depuis 2005

Sources communales

	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Nb de logements commencés	3	18	3	3	27	54

Selon les données communales, 54 logements ont été construits depuis 2005. Entre 1990 et 2003, la production était de 10,2 logements par an (143 logements achevés entre 1990 et 2003). La production de logements diminue donc en comparaison avec les périodes précédentes.

2.1.4. Un parc composé à 80 % de logements individuels

En 2006, le parc de logements est constitué à presque 80 % de logements individuels. La part de logements collectifs est 4 fois moins importante. Cette situation s'explique notamment par le mode de vie lié au cadre de vie péri-urbain de la commune. Selon la typologie proposée dans les chiffres

INSEE 1999 (maisons/appartements), on peut voir que la part de logements collectifs a légèrement progressé, passant de 17,2% en 1999 à 21,30% en 2006.

Typologie des logements (individuel / collectif)

Source: INSEE RGP 2006

	Pontcarré		Canton		Seine-et-Marne	
Logements individuels	629	78,50 %	10 279	63,8 %	322 323	61,0 %
Logements dans un immeuble collectif	171	21,30 %	5671	35,2 %	199 511	37,7 %

2.2. Caractéristiques des logements des résidences principales

2.2.1. Un parc de logements anciens

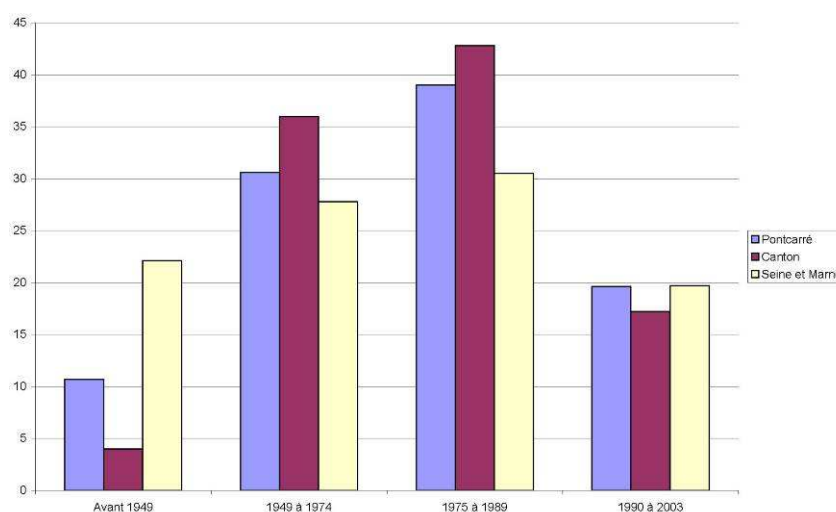
> En 2006

Pontcarré apparaît comme une commune au développement relativement récent. La grande majorité de son parc de résidences principales en 1999 a été construit entre 1949 et 1989 (69,6%), et seulement 10,7% des logements sont antérieurs à cette date. En comparaison, le département de Seine-et-Marne possède un parc plus ancien puisque 22,1% de logements datent d'avant 1949.

Ancienneté des logements des résidences principales

Source : INSEE

Epoque d'achèvement	Pontcarré	%	Canton	%	Seine-et-Marne	%
Avant 2004	726	100,0 %	15 084	100,0 %	467 650	100,0 %
avant 1949	78	10,7 %	597	4,0 %	103 177	22,1 %
1949 à 1974	222	30,6 %	5 431	36,0 %	129 774	27,8 %
1975 à 1989	283	39,0 %	6 455	42,8 %	142 623	30,5 %
1990 à 2003	143	19,6 %	2600	17,2 %	92 077	19,70 %



On trouve l'écart le moins important entre la commune et les autres entités géographiques pour les logements datant de 1990 à 2003.

2.2.2. Taille des résidences principales

> En 2006

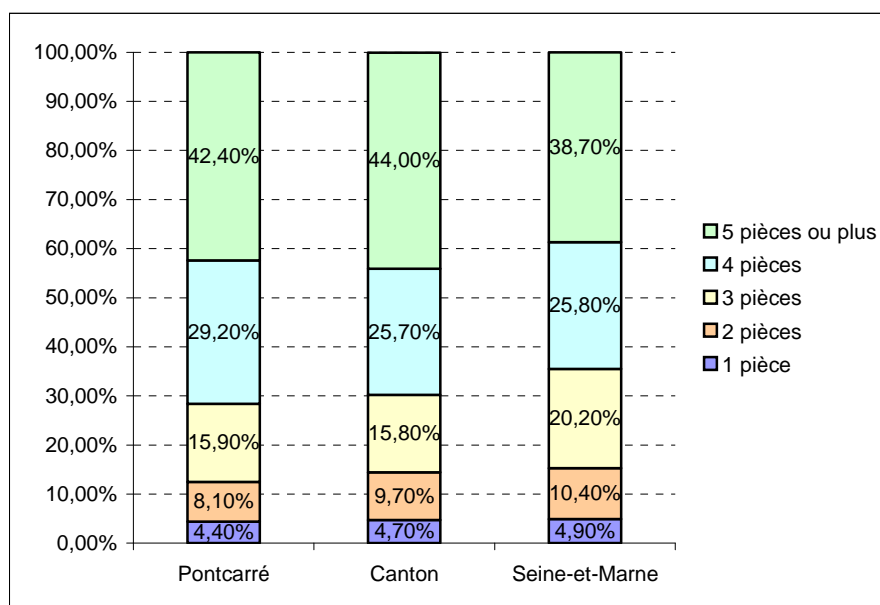
La majorité des résidences principales sont de grands logements (4 pièces et plus) qui représentent 71,6% du parc des résidences principales, en 2006.

Le profil de la commune de Pontcarré est assez proche de ceux des échelles de référence même si l'on constate à Pontcarré :

- une légère sous-représentation des logements de 2 pièces et de 3 pièces par rapport au département,
- ainsi qu'une légère sur-représentation des 4 pièces et plus par rapport au département.

Comparaison du nombre de pièces par logement en 2006

Source: INSEE RGP 2006

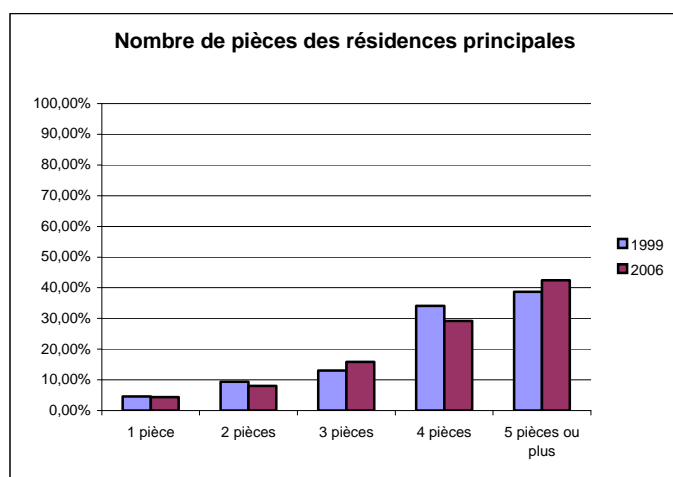


> Depuis 1999

Depuis 1999, on observe un renforcement des grands logements (3 pièces et 5 pièces et plus) alors que les 2 pièces diminuent. Le nombre moyen de pièces par résidence principale reste stable, à 4,2 pour 1999 et 2006 pour les logements individuels mais augmente de 2,2 à 2,3 pour les appartements entre 1999 et 2006.

Evolution depuis 1999

Source : Chiffres clés 2006



	1999	2006
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,2	4,2
Par maison	4,6	4,5
Par appartement	2,2	2,3

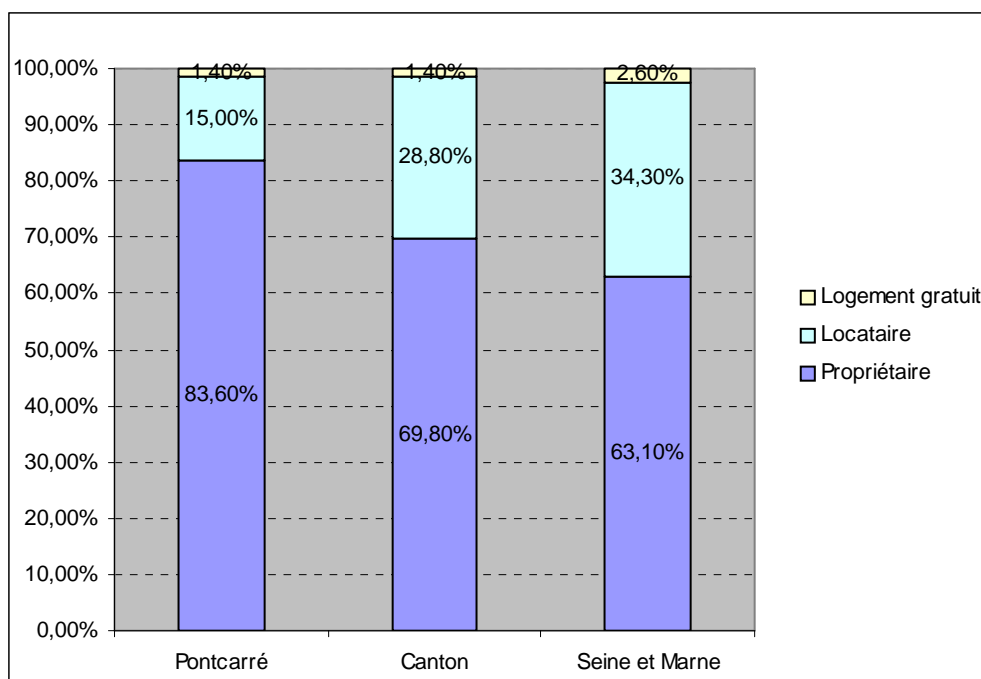
2.2.3. Un parc de logements principalement occupé par des propriétaires

> En 2006

Le parc de logements est occupé en 2006 à 83,6 % par des propriétaires. Ce taux est supérieur à ce qui a pu être observé aux échelles de référence. Ainsi, moins d'une personne sur 5 est locataire.

Comparaison des statuts d'occupation en 2006

Source : INSEE



- Accession à la propriété : un parc relativement récent, composé de grands logements

L'essentiel du parc occupé en propriété a été construit pendant les trente glorieuses (376 logements soit environ 63% du parc de résidences principales en propriété). La production de logements en accession n'a que légèrement repris entre 1990 et 2003, soit environ 15% de logements occupés par des propriétaires, achevés dans cette période.

Epoque d'achèvement des résidences principales occupées par leur propriétaire

Source : INSEE RP2006

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	1999 à 2003	Total
Nb	60	209	167	78	46	40	600
%	10	34.83	27.85	13	7.66	6.66	100

A dominante pavillonnaire, le parc de résidences principales occupées en propriété compte principalement de grands logements : seuls 19% du parc est composé de moins de 3 pièces et l'on compte 23% de T6 et plus. Le parc des T3 ou plus représente 93% du parc des résidences principales.

Nombre de pièces par résidence principale occupée par son propriétaire

Source : INSEE RP2006

Nb de pièces	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +	Total
Nb de logements	13	27	83	212	161	149	645
Structure %	2	4.18	12.86	32.87	24.96	23.10	100%

- Le locatif privé

Le parc de résidences principales de Pontcarré se caractérise par une faible part du locatif privé. Il compte 87 logements en 2006, soit environ 11% du parc. Ce parc est ancien puisque tous les logements locatifs ont été construits avant 1948 (64, 8% avant 1915).

Le parc locatif privé est assez bien réparti entre ceux qui comptent 1, 2, 3 et 5 pièces. Néanmoins, les 4 pièces et très grands sont peu représentés sur la commune.

Nombre de pièces par logement vide ou meublé occupé par des locataires*Source : INSEE RP2006*

Nb de pièces	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +	Total
Nb de logements	21	30	18	5	10	3	87
Structure %	24,1	34,5	20,7	5,7	11,5	3,5	100%

- Le locatif social

Les données fournies par l'INSEE mentionnent 29 logements locatifs sociaux présents sur la commune en 2006. De sources communales, en 2008, on pouvait compter 31 logements sociaux à Pontcarré : soit 4,4% de logements sociaux sur le territoire.

Presque 70% des logements sociaux sont des T3 et presque 20% des T2. L'offre est donc très restreinte en termes de nombre de pièces.

Nombre de pièces par logement HLM occupé par des locataires*Source : INSEE RP2006*

Nb de pièces	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +	Total
Nb de logements	0	5	20	2	1	1	29
Structure %	0	17,3	69,0	6,9	3,4	3,4	100%

D'après les données disponibles en 2006, la part des propriétaires s'est renforcée entre 1999 et 2006 puisqu'on comptait 80,0% de propriétaires et 17,3 % de locataires en 1999 pour 83,6 % et 15,0 % en 2006.

2.2.4. Confort des résidences principales en 1999

Rappel : selon l'INSEE, un appartement confortable possède des WC intérieurs ainsi qu'une baignoire ou une douche et le chauffage central. On dit qu'un logement a une baignoire ou une douche quand celle-ci est installée dans le logement et à la disposition exclusive de ses occupants. Les logements ayant le chauffage central sont tous ceux ayant, soit un chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement (y compris le « chauffage tout électrique » à radiateurs muraux), soit un chauffage central collectif.

Les résidences principales sur la commune de Pontcarré présentent un plus grand pourcentage de logements avec baignoire ou douche que ce qui a pu être observé aux échelles de référence. Par contre, 40 % des résidences principales ne disposent pas en 2006 de chauffage central. Cela s'explique principalement par la très forte proportion de logements construits avant les années 70.

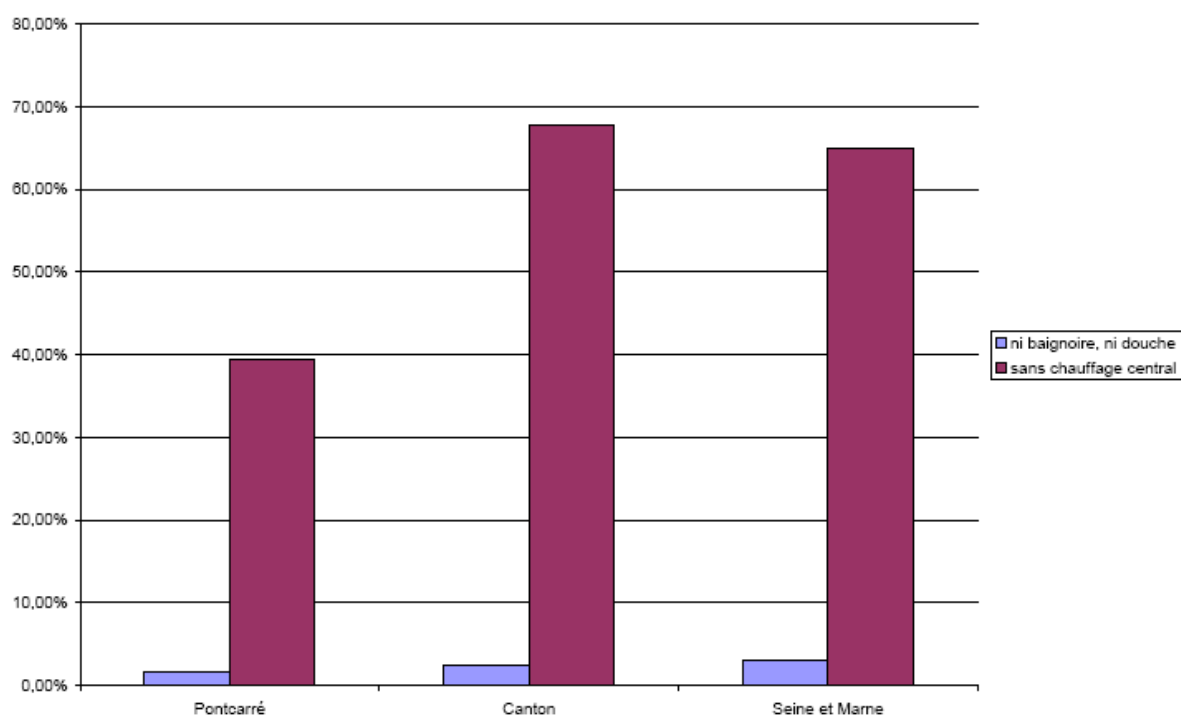
Comparaison des niveaux de confort des résidences principales en 2006

Source : INSEE

	2006	%	1999	%	Evolution de 1999 à 2006
Ensemble des résidences principales	772	100,0 %	671	100,0 %	+ 15,05%
Ni baignoire, ni douche	12	1.55 %	17	2.53 %	- 0,74%
Avec chauffage central	468	60.62 %	413	61.55 %	+ 8,20 %
Sans chauffage central	304	39.38 %	258	38.45 %	+ 6,85 %

Comparaison des niveaux de confort des résidences principales en 2006

Source: INSEE

**2.2.5. Une diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale**

Depuis 1968, dans la commune comme pour l'ensemble du département, le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse. Ce phénomène traduit la diminution de la taille moyenne des ménages, du fait notamment de la transformation de leur structure, de l'augmentation des familles monoparentales, ou encore du vieillissement de la population.

Nombre moyen d'occupants des résidences principales	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Pontcarré	3.3	3,2	3,3	3,1	2,7	2,6
Canton	3.3	3,5	3,3	3,2	3	2.8
Seine et Marne	3.1	3	2,9	2,9	2,7	2.6

Comparativement, l'occupation moyenne de Pontcarré a toujours été supérieure ou égale à celle constatée dans le département et inférieure ou égale à celle du canton.

Avec 2,6 habitants par résidence principale en 2006, Pontcarré se positionne au-dessus de la moyenne nationale (2,29).

Ce mécanisme de desserrement est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune.

SYNTHESE

Un parc de logements avec une représentation très importante des résidences principales

Pontcarré compte en 2006 un parc de 802 logements dont plus de 96% est constituée de résidences principales. Ainsi, il ne reste que 2,9% de logements vacants ce qui est en-dessous du seuil de 6% qui permet une bonne rotation des logements.

Un parc de résidences principales des années 50 à 90 et de grands logements

Le parc de résidences principales se caractérise en quasi-totalité par de grands logements individuels datant des années 50 aux années 90. Plus de quatre logements sur cinq sont occupés par leur propriétaire et une trentaine de logements sociaux existent à Pontcarré.

L'offre sur la commune dispose partiellement de certains segments du marché (petits logements, collectifs, logements sociaux), ce qui rend difficile les parcours résidentiels. Mais cette situation explique en partie l'attraction de la commune vis-à-vis de ménages d'âge moyen, déjà constitués et avec enfants.

3. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

La consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

3.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

(Sources : INSEE, SITADEL et communales)

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)	
Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
Augmentation du parc de logements = 113 unités. Logements achevés sur la période = 110 unités $110 - 113 = - 3$	Augmentation du parc de logements = 84 unités. Logements achevés sur la période = 65 unités $65 - 84 = - 19.$
3 logements ont donc été créés, ou sont issus de locaux nouvellement affectés à usage d'habitation, soit 0,5% du parc de 1990,	19 logements ont donc été créés, ou sont issus de locaux nouvellement affectés à usage d'habitation, soit 2,65% du parc de 1999,
soit un <u>taux de renouvellement</u> annuel de 0,06%.	soit un <u>taux de renouvellement</u> annuel de 0,33%.

3.2. Le phénomène de desserrement

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

> RAPPEL

Le nombre de personnes par logement diminue à Pontcarré entre 1990 et 2006, comme pour les unités géographiques à plus large échelle. Au regard de la moyenne départementale, la commune présente un taux d'occupation légèrement plus élevé ou égal. On assiste depuis 1990 à un « desserrement » théorique de la population sur la commune.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Source INSEE

	Pontcarré	Seine et Marne	France métropolitaine
1990	3,1	2,9	2,6
1999	2,7	2,7	2,4
2006	2,59	2,6	2,29

L'évolution générale veut pourtant qu'un nombre plus important de résidences principales soit nécessaire pour faire face à l'augmentation du nombre de ménages et ce même si la population ne subit pas d'augmentation.

> A Pontcarré, la situation sur les périodes inter censitaires 1990-1999 et 1999-2006 a été la suivante :

Phénomène de desserrement (diminution du nombre de résidents par logement)	
Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
<p>Nombre de personnes par résidence principale = de 3,1 (en 1990) à 2,7 (en 1999)</p> <p>Population des résidences principales 1990 = 1745</p> <p>$1745 / 2,7$ (taux d'occupation de 1999) = 645.</p> <p>645 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.</p> <p>645 – 563 (résidences principales de 1990) = 82.</p> <p>82 résidences principales supplémentaires étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.</p>	<p>Nombre de personnes par résidence principale = de 2,7 (en 1999) à 2,59 (en 2006)</p> <p>Population des résidences principales 1999 = 1815</p> <p>$1815 / 2,59$ (taux d'occupation de 2006) = 701.</p> <p>701 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.</p> <p>701- 671 (résidences principales de 1999) = 30.</p> <p>30 résidences principales supplémentaires étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.</p>

La tendance au « desserrement » théorique de la population n'est pas sans conséquence sur les besoins en résidence principale : ces besoins sont limités car Pontcarré n'avait à fournir que 30 résidences principales pour assurer en 2006 le maintien de sa population de 1999.

Les 19 logements qui ont été achevés entre 1999 et 2006 n'ont donc pas dû satisfaire à la fois le renouvellement du parc et l'arrivée de populations nouvelles.

3.3. La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance,

départ des enfants, séparation...). **Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.**

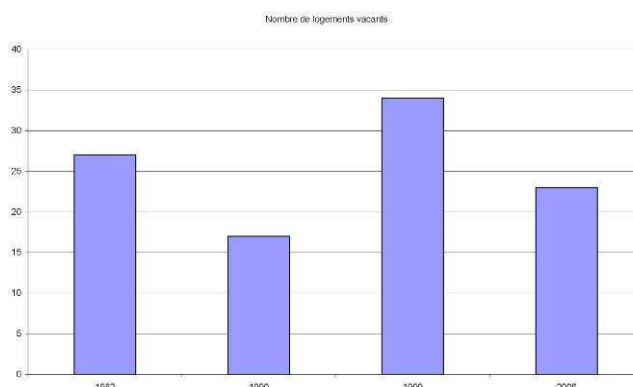
Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La commune de Pontcarré se caractérise par un taux de vacance peu satisfaisant en 1999 de 4,7% (soit 34 logements) mais qui a fortement diminué depuis, pour atteindre environ 2,9 % (23 logements) en 2006. Le nombre de logements vacants qui avait doublé entre 1990 et 1999, a diminué d'un tiers entre 1999 et 2006.

La variation des logements vacants à Pontcarré

Source : RGP INSEE

	Ensemble des logements	Nombre de logements vacants	Part du parc
1982	542	27	4,98%
1982-1990	+63	-10	- 2,17 points
1990	605	17	2,81%
1990-1999	+113	+17	+1,92 points
1999	718	34	4,73%
1999-2006	+84	-11	- 1,86 points
2006	802	23	2,87 %



On constate que, malgré le développement du parc de logements (+84 logements entre 1999 et 2006), la vacance a diminué en nombre et donc en part.

La commune possédant peu de logements vacants, obligatoirement, des constructions neuves sont nécessaires pour permettre de répondre aux besoins de logements à Pontcarré. La vacance a en effet peu servi à la rotation des logements : entre 1999 et 2006, environ 1 logement sur 8 provenait de la réhabilitation d'un logement vacant.

Depuis 1982, le taux de vacance de Pontcarré est inférieur à 6 %, ce qui ne permet pas une bonne rotation de la population au sein du parc de logements et compromet ainsi le parcours résidentiel dans la commune. Il reste en 2006, 23 logements vacants.

Un des objectifs pour la commune devra donc être de maintenir un parc de logements vacants (donc disponibles à la rotation) suffisant pour assurer le maintien de sa population, et qui permette de contenir les différents phénomènes de consommation du parc total de logements (renouvellement, desserrement).

3.4. La variation des résidences secondaires

La variation des résidences secondaires à Pontcarré

Source : INSEE

	Ensemble des logements	Nombre de résidences secondaires	Part du parc
1982	542	13	2,40%
1982-1989	+63	+12	+ 1,73 points
1990	605	25	4,13%
1990-1999	+113	- 12	- 2,32 points
1999	718	13	1,81%
1999-2006	+84	- 6	- 0,94 points
2006	802	7	0,87%

Le nombre de résidences secondaires est en diminution sur la commune depuis 1990. Il représente environ 0,87% du parc en 2006, ce qui reste très inférieur la moyenne nationale (9,7%).

3.5. Récapitulatif sur les périodes inter-censitaires

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître la population d'une commune. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Récapitulatif par période inter-censitaire			
Entre 1990 et 1999		Entre 1999 et 2006	
phénomène de renouvellement	-3	phénomène de renouvellement	-19
phénomène de desserrement	+82	phénomène de desserrement	+30
variation des logements vacants	17	variation des logements vacants	-11
variation des résidences secondaires	-12	variation des résidences secondaires	-6
TOTAL	84	TOTAL	- 6
Entre 1990 et 1999, 84 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.		Entre 1999 et 2006, aucun logement n'était nécessaire pour assurer le maintien de la population. Il y avait 6 logements en excédent.	
Or, 110 logements ont été achevés sur la période.		Or, 65 logements ont été achevés sur la période.	
$110 - 84 = \mathbf{+26}$		$65 - (-6) = \mathbf{71}$	
Il y a donc eu un excédent de 26 logements.		Il y a donc eu un excédent de 71 logements.	
$26 \times 2,7$ (taux d'occupation de 1999) = 70		$71 \times 2,59$ (taux d'occupation de 2006) = 184	
La population des résidences principales de Pontcarré enregistre, sur cette même période et selon la démonstration, une augmentation de <u>70</u> habitants.		La population des résidences principales de Pontcarré enregistre, sur la même période et selon la démonstration, une augmentation de <u>184</u> habitants.	

La mise en adéquation des chiffres théoriques et de l'évolution réelle de la population des résidences principales de Pontcarré nous permet de constater que celle-ci est bien en partie influencée par l'évolution du parc de logements.

La population des résidences principales

Source : INSEE

	Evolution théorique	Evolution réelle
1990 - 1999	+ 70	+ 68
1999 - 2006	+ 184	+ 202

3.6. Hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Pontcarré, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2024.

Les données de références restent celles diffusées par l'Insee à la suite des recensements généraux de la population de 1999 et de 2006.

Une première estimation du nombre de logements peut donc être faite par le calcul et le raisonnement suivants.

3.6.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2024

1. Hypothèse 1 haute

Phénomène de renouvellement de 0,3% par an = **43 logements de 2006 à 2024**

Le recensement de 2006 montre que le renouvellement entre 1999 et 2006 avoisine les 0,3% par an. On peut considérer l'évolution de Pontcarré en supposant que ce taux se stabilise autour de 0,3% entre 2006 et 2024.

$802 \text{ (parc total de 2006)} \times 1,054 \text{ (intérêt composé de 0,30 sur 18 ans)} = 845$

$845 - 802 = \mathbf{43 \text{ logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).}}$

2. Hypothèse 1 basse

Phénomène de renouvellement de 0,35% par an = **51 logements de 2006 à 2024**

Entre 1990 et 1999, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,05% par an. Entre 1999 et 2006, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,33% par an. Le renouvellement du parc devrait se poursuivre, mais dans des proportions un tout petit plus importantes du fait :

- de l'augmentation du processus constatée,
- du faible taux de logements vacants ou non déjà destinés à un usage d'habitation sur le territoire communal.

$802 \text{ (parc total de 2006)} \times 1,63 \text{ (intérêt composé de 0,35 sur 18 ans)} = 853$

$853 - 802 = \mathbf{51 \text{ logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).}}$

3.6.2. Poursuite du phénomène de desserrement entre 2006 et 2024

RAPPEL - Entre 1990 et 2006, le phénomène de desserrement (diminution du nombre d'habitants par logements) s'est accru à Pontcarré : la population passant de 3,1 personnes par ménage à 2,59 personnes par ménage.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,29 en 2006.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,6 en 2006.

Au niveau de Pontcarré il est de 2,59 en 2006.

Le phénomène de desserrement apparaît donc comme effectif à Pontcarré.

1. Hypothèse basse : un taux d'occupation qui se maintient à peu près

Taux d'occupation à 2,5 : **27 résidences principales seront nécessaires de 2006 à 2024**

Le taux d'occupation de la commune possède une moyenne légèrement supérieure au département et à la France métropolitaine. Entre 1999 et 2006, le taux d'occupation a légèrement faibli passant de 2,7 à 2,59. Le processus de desserrement devrait continuer à impacter la commune.

Suivant une hypothèse basse, le taux d'occupation diminue faiblement pour atteindre 2,5 habitants par logement en 2024.

$1998 \text{ (population des résidences principales en 2006)} / 2,5 = 799$

$799 - 772 \text{ (résidences principales en 2006)} = 27$

27 résidences principales seront donc nécessaires de 2006 à 2024 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

2. Hypothèse haute : un taux d'occupation qui diminue

Taux d'occupation à 2,3 : **97 résidences principales seront nécessaires de 2006 à 2024**

En s'inscrivant dans les mêmes tendances que celles observées aux échelles supérieures depuis 1990, le taux d'occupation pourrait atteindre 2,3 habitants par logement d'ici 2024.

$1998 \text{ (population des résidences principales en 2006)} / 2,3 = 869$

$869 - 772 \text{ (résidences principales en 1999)} = 97$

97 résidences principales seront donc nécessaires de 2006 à 2024 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

3.6.3. Résidences secondaires

RAPPEL - Le nombre de résidences secondaires diminue sur la commune depuis 1990. En 2006, 7 résidences secondaires (soit 0,9% du parc environ) sont sur la commune.

Hypothèse 3 : Maintien du nombre de résidences secondaires

Aucun nouveau logement

Cette faible proportion de résidences secondaires pourrait se maintenir sur la commune dans les 18 prochaines années. Ce maintien induit donc un nombre stable de résidences secondaires qui n'impacte pas les besoins en logements, et ne consomme pas davantage le parc de logements sur la commune.

3.6.4. Logements vacants

RAPPEL - En 2006, le pourcentage de logements vacants est de 2,87%. Ce taux est très faible.

Dans l'hypothèse d'un **retour à une vacance à 5 %** d'ici 2024, 2 hypothèses peuvent être formulées en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

**1. Hypothèse basse : vacance de 5% pour 2,5 occupants par résidence principale
Entre 19 et 23 logements nécessaires entre 1999 et 2023**

772 (résidences principales en 2006) + 43 ou 51 (renouvellement) + 27 (desserrement) + 0 (résidences secondaires) = 842 ou 850

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 5%, les 842 ou 850 logements ne représentent que 95% du parc total où :

$$(842 / 0,95) \times 0,05 = 42$$

42 – 23 (logements vacants en 2006) = **19 logements vacants**

(Pour 850 logements au départ, on obtient 23 logements vacants)

**Hypothèse haute : vacance de 5% pour 2,3 occupants par résidence principale
Entre 19 et 23 logements nécessaires entre 1999 et 2023**

772 (résidences principales en 2006) + 43 ou 51 (renouvellement) + 97 (desserrement) + 0 (résidences secondaires) = 912 ou 920

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 5%, les 912 ou 920 logements ne représentent que 95% du parc total :

$$(920 / 0,95) \times 0,05 = 46$$

46 – 23 (logements vacants en 2006) = **23 logements vacants**

(Pour 912 logements au départ, on obtient 19 logements vacants)

RECAPITULATIF	HYPOTHESES	
	« basse »	« haute »
Renouvellement	51	43
Desserrement	27	97
Logements vacants – rotation au sein du parc	19	23
Résidences Secondaires	-7	-7
SOUS-TOTAL (Nombre de logements nécessaires au maintien de la population)	90	156
Logements construits entre 1999 et 2009	-67	-67
TOTAL	-12	62

Selon les hypothèses envisagées, devront être construits pour l'hypothèse haute 62 logements entre 2009 et 2024 pour maintenir la population autour du seuil de 2018 habitants (des résidences principales). L'hypothèse basse permet déjà de maintenir la population et de l'augmenter légèrement

De sources communales, le recensement de population en cours (2009 – 2010) comptabiliserait une population autour de 2000 habitants. Soit une baisse de population de 18 habitants entre 2006 et 2009/2010. Ce constat renforce le fait de devoir réaliser de nouveaux logements pour maintenir la population.

Besoins en terrain pour permettre le maintien de la population autour de 2018 habitants.

L'estimation des besoins de terrains repose sur plusieurs variantes :

◆ **Répartition des logements individuels et collectifs**

Actuellement, environ 21 % des logements sont des logements collectifs. Les logements réalisés entre 2006 et 2009 comptent 3 logements collectifs sur 4. Au vu de la très faible diversité de l'offre (notamment en petits logements) et de la franche majorité du logement individuel dans le parc existant, on peut supposer que les logements réalisés seront principalement du logement individuel. Mais, on introduira un pourcentage de logements intermédiaires afin de diversifier l'offre et de permettre aux habitants de réaliser tout leur parcours résidentiel sur la commune.

◆ **Ratio de surface par typologie** : Consommation des terrains pour les logements individuels

Pour les logements individuels, compte tenu du type de constructions déjà présentes sur la commune, on estime à 200 m² la surface de parcelle nécessaire aux futures constructions (soit 250 m² VRD comprise).

Hypothèse 62 logements nécessaires au maintien	Hypothèse 62 logements nécessaires au maintien
<u>Logements individuels....</u> (450 m ² /parcelle, 562,50m ² VRD comprise)	<u>Logements individuels....</u> (600m ² /parcelle, 750m ² VRD comprise)
... qui représentent 40% du parc à construire soit :24,8 logements	... qui représentent 40% du parc à construire soit : 24,8 logements
24,8 x 562,50 = 13 950 m²	24,8 x 750 = 18 600 m²
<u>Logements collectifs</u> 48 m ² , superficie moyenne parties communes incluses	<u>Logements collectifs</u> 48 m ² , superficie moyenne parties communes incluses
... qui représentent 60% du parc à construire soit : 37,2 logements	... qui représentent 60% du parc à construire soit : 37,2 logements
Soit 37,2*48 COS 0,35 = 624,96 m²	Soit 37,2 *48 COS 0,35 = 624,96 m²
Soit au total 13 950 m²+624,96 m² = 1,46 hectares	Soit au total 18 600 m²+624,96 m² = 1,92 hectares

Il faut donc prévoir selon le pourcentage de logements individuels, entre 1,5 et 1,9 hectares pour permettre d'assurer un seuil de 2018 habitants d'ici 2024. Ce constat est à nuancer suite au résultat provisoire du recensement en cours (2009-2010).

SYNTHESE

Les phénomènes de consommation à l'œuvre sur la commune

- **le renouvellement** qui rend compte de l'évolution des fonctions des locaux
- **le desserrement** : un taux d'occupation en diminution, égal à l'échelle du département et qui atteint 2,59 hab. par logement en 2006.
- **la variation du parc de logements vacants** : un taux en diminution, inférieur au seuil des 6%.
- **la variation du parc de résidences secondaires** : un parc en diminution avec 7 résidences soit 0,9% des logements en 2006.

Hypothèses et besoins en logements d'ici 2024 (dans 15 ans)

Compte tenu de ces phénomènes de consommation, le seul maintien d'une population équivalente d'ici 2024 à celle des résidences principales de 2006 implique qu'environ 1,7 hectares doivent être prévus.

4. LA POPULATION ACTIVE

4.1. Le taux d'activité

4.1.1. En 2006

Le taux d'activité est plus élevé à Pontcarré que celui des échelles de référence en 2006. Le nombre d'actifs a progressé entre 1999 et 2006 ainsi que le nombre d'actifs ayant un emploi.

En 2006, on dénombrait 77 chômeurs soit un taux de chômage de 7% (source INSEE). Ce taux de chômage s'inscrit en dessous de ceux des échelles de référence : il est plus faible que celui du canton de Roissy en Brie (8,9%) et que celui du département (9,3 %).

Population active (15 à 64 ans) et taux d'activité en 2006

Sources : INSEE

	Population active totale RGP2006	Taux d'activité général RGP2006
Pontcarré	1097	78.9%
Canton	22 345	73.8%
Département de Seine et Marne	645 506	75%

Population active et taux d'activité en 1999 et en 2006

Sources: INSEE

	1999		2006		Evolution 1999-2006	
Population active (15-64 ans)	988	100 %	1097	100%	+11,03 %	-
Population active occupée	904	69,3%	1020	73,4 %	+ 12,83 %	+4,1 points
Chômeurs	73	5,6%	77	5,5 %	+5,5 %	-0,1 points
Taux d'activité* en %	75,2%		78.9%		-	+3.7points
Taux de chômage en %	7.4%		7%		-	-0.4 points

* Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 à 64 ans.

4.1.2. Evolution 1999 - 2006

Les derniers chiffres disponibles témoignent d'une augmentation de la population active. Celle-ci est plus que suffisante au regard de la croissance démographique globale : en effet, entre 1999 et 2006, on observe une augmentation d'environ 4 points du taux d'activité.

Parallèlement, le taux de chômage a diminué de 0,4 points alors qu'en nombre, on compte à Pontcarré, quatre chômeurs de plus en 2006 qu'en 1999 mais ils ne représentent désormais que 7% de la population active.

4.2. Indicateurs de précarité

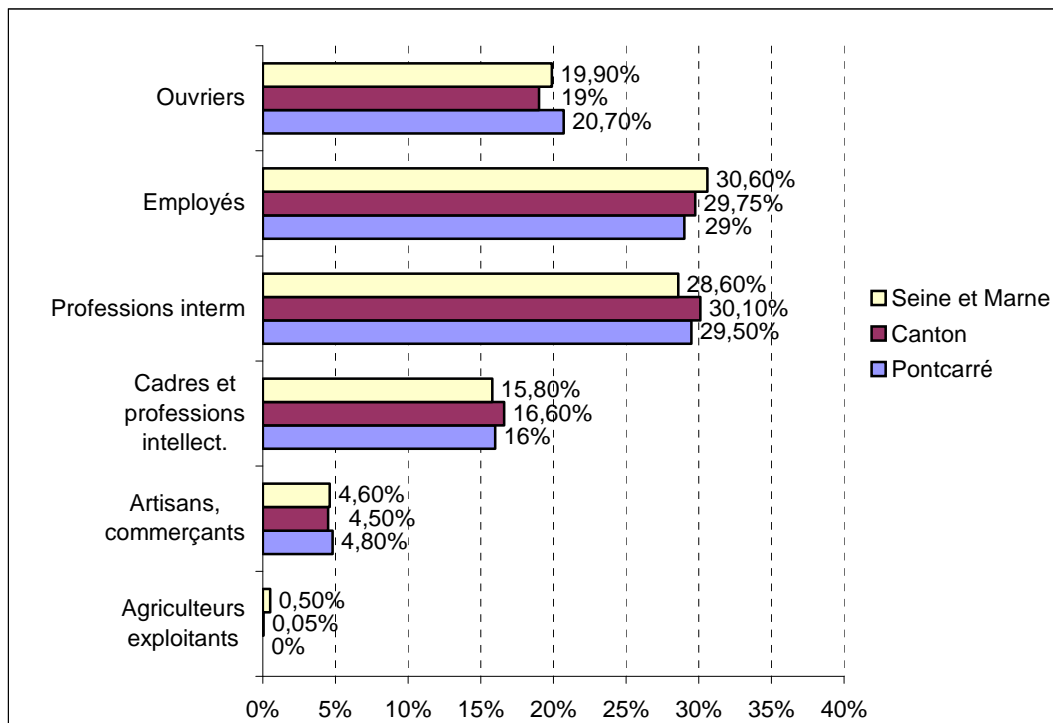
Au sens de l'INSEE, les emplois précaires sont les emplois qui n'ont pas de contrat à durée indéterminée à temps plein. Ce sont donc les emplois à temps partiel, l'intérim, les contrats à durée déterminée, l'apprentissage et les contrats aidés.

64 personnes, en 2006, possédaient un emploi en intérim, en contrat à durée déterminée, en emploi aidé ou étaient en stage ou en apprentissage. L'emploi à temps partiel concernait 6,3% de la population ayant un emploi.

4.3. Le profil socio-économique des actifs

4.3.1. Profil de la population active selon les catégories socioprofessionnelles

Répartition de la population active ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle en 2006
Source : INSEE



L'observation de la répartition au sein de la population active ayant un emploi permet de compléter cette approche. La catégorie la plus importante au sein de la population active est constituée des employés, suivie des professions intermédiaires. On retrouve ces mêmes répartitions aux échelles de référence. Entre 1999 et 2006, la répartition des catégories socioprofessionnelles n'a pas connu de

bouleversement à part une diminution importante des chefs d'entreprise et artisans. Il est à noter que les agriculteurs sont absents de Pontcarré et du canton.

Population active par catégorie socioprofessionnelle à Pontcarré en 1999 et 2006

Source : INSEE

Année	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres professions intellectuelles sup	Employés	Ouvriers	Professions intermédiaires	Total
1999	0	80	128	264	216	292	988
2006	0	48	160	311	223	311	1053

SYNTHESE

Un taux d'activité en hausse et un taux de chômage en baisse

La population active (personnes en âge de travailler soit 15 à 64 ans) et le taux d'activité ont progressé de 1999 à 2006 : environ de 4 points pour le taux d'activités.

Parallèlement, le taux de chômage a légèrement diminué entre 1999 et 2006. Mais le nombre de chômeurs a augmenté entre 1999 et 2006 : passant de 73 à 77 chômeurs.

Une répartition des catégories socioprofessionnelles identique à celles des échelles de référence

La catégorie la plus importante au sein de la population active est constituée des employés, suivie des professions intermédiaires. Entre 1999 et 2006, la répartition des catégories socioprofessionnelles n'a pas connu de bouleversement à part une diminution importante des chefs d'entreprise et artisans. Il est à noter que les agriculteurs sont absents de Pontcarré.

5. LES EMPLOIS

5.1. Taux d'emploi et migrations alternantes

Pontcarré compte, en 2006, 1097 actifs résidents pour 414 emplois offerts à Pontcarré, soit un **taux d'emploi de 0,38 (un emploi pour trois actifs environ)**.

Le nombre total d'emplois augmenté depuis 1999 date à laquelle on comptait 323 emplois sur la commune. Cette augmentation s'est accompagnée :

- d'une augmentation du nombre d'habitants travaillant hors de la commune,
- et d'une augmentation du nombre d'habitants extérieurs venant travailler à Pontcarré.

En 2006, environ 15% des actifs résident et travaillent dans la commune (152 actifs), soit un taux plus faible que pour l'ensemble du département (50%). 85% des emplois offerts à Pontcarré sont donc occupés par des actifs ne résidant pas dans la commune. Ces actifs proviennent en majorité des communes limitrophes et plus particulièrement d'Ozoir-la-Ferrière, Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie.

Depuis 2006, quelques entreprises ont fermé sur Pontcarré supprimant environ 30 emplois. Les chiffres énoncés précédemment issus du recensement 2006 sont donc à relativiser en fonction des fermetures.

Voir carte *DEPLACEMENTS : domicile-travail*

Les navettes domicile-travail à Pontcarré

Source : INSEE

Année	Nombre total d'emplois	Population active résidant dans la Commune et ayant un emploi...			Population active résidant hors de la Commune et travaillant dans la Commune
		... dans la commune de résidence	hors de la Commune	... dans le département	
2006	414	152	849	363	262
1999	323	97	812	322	226

En 2006

414 emplois offerts à Pontcarré	152 emplois occupés par des actifs habitant Pontcarré	36,7%	849 actifs résidant à Pontcarré et travaillant hors de la commune
	262 emplois occupés par des actifs ne résidant pas à Pontcarré	63,3%	

849 actifs résidant à Pontcarré travaillent en dehors de leur commune : 363 actifs travaillent dans une autre commune de Seine et Marne et 486 actifs travaillent dans une commune d'un autre département.

Une grande partie des actifs travaillant dans une autre commune du département se rendent dans les communes voisines et plus particulièrement à Ozoir-la-Ferrière, Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-

Georges, Gretz-Armainvilliers, Roissy-en-Brie, Collégien, Croissy-Beaubourg ainsi que Pontault-Combault, Emerainville et Champs-sur-Marne.

Voir carte DEPLACEMENTS : domicile-travail

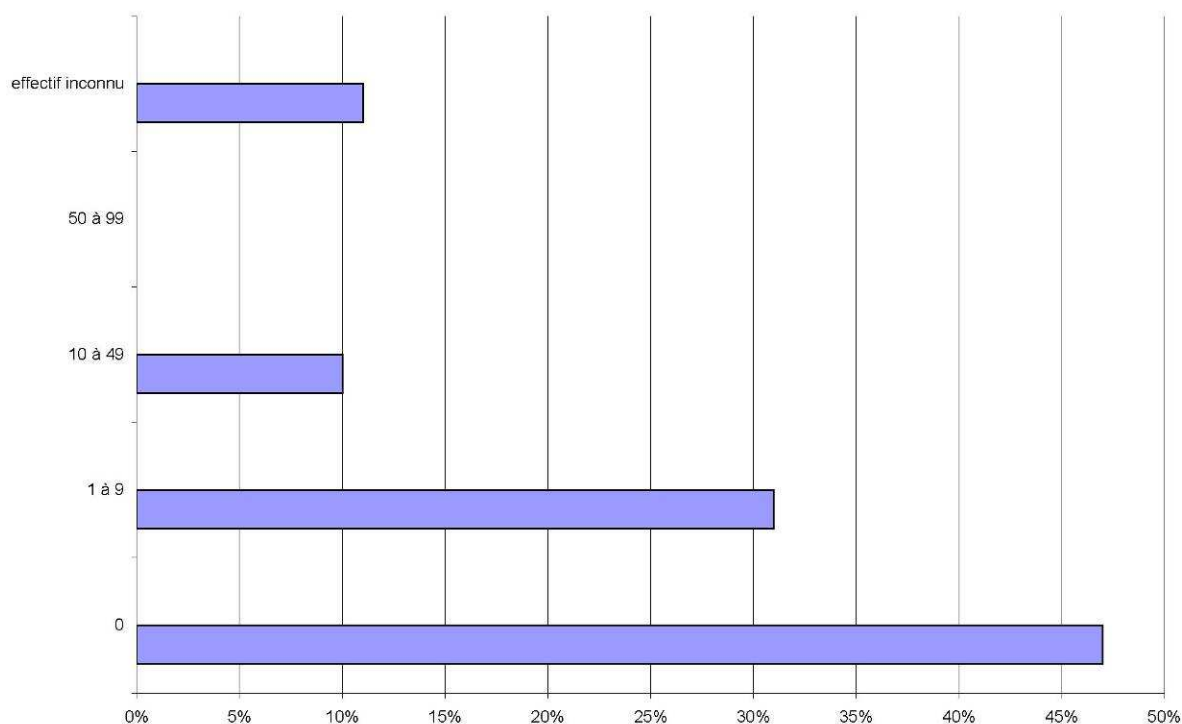
En 2006, **plus de quatre actifs sur cinq (85%) ayant un emploi et résidant à Pontcarré quittent donc la commune pour aller travailler.**

5.2. L'emploi par secteur d'activité

Pontcarré compte 28 entreprises réparties entre 10 commerces et 18 entreprises de services en 2009. Il s'agit de 23 PME puisque qu'elles comptent moins de 10 salariés et de 5 sociétés comprenant de 10 à 15 salariés. Au total, ces entreprises emploient 143 personnes.

Répartition des établissements par tranche d'effectifs salariés à Pontcarré en 2009

Source : site de Seine et Marne invest.com (Agence pour le développement économique de la Seine et Marne).



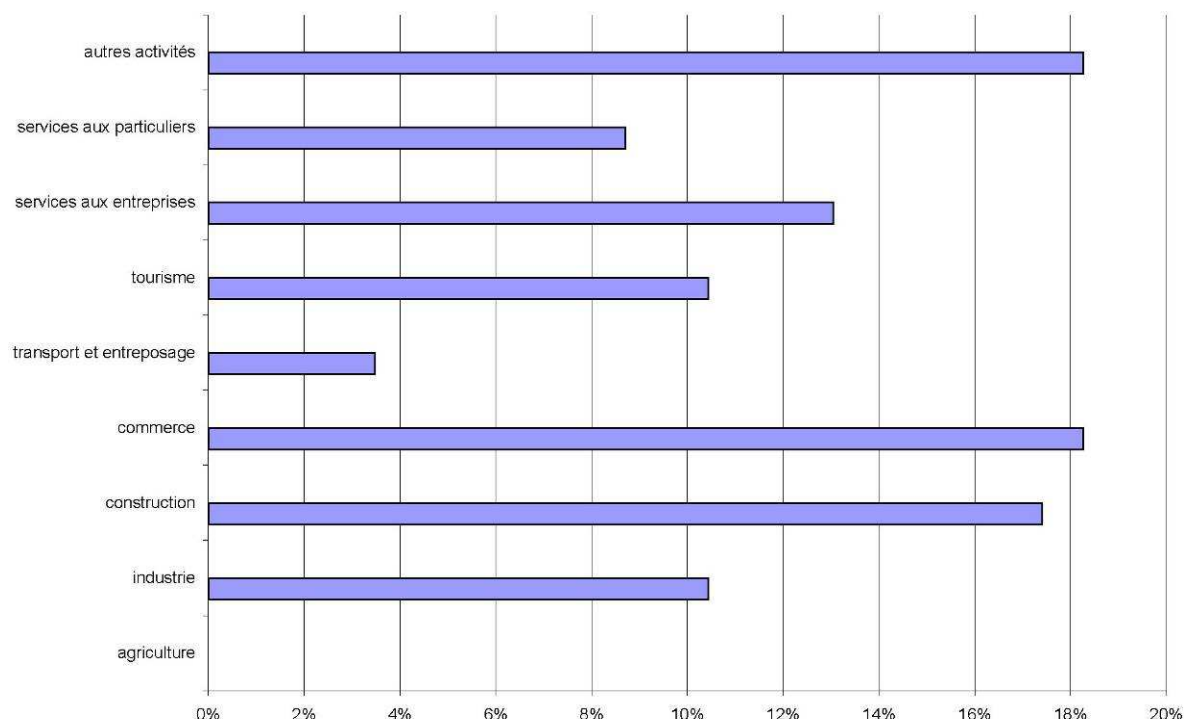
47 % des établissements de Pontcarré ne comportent aucun salarié et 31% des entreprises comptent de 1 à 9 salariés 10% des sociétés possèdent de 10 à 49 employés et aucune n'en dénombre de 50 à 99.

Il est à noter que 12 % des entreprises n'ont pas communiqué leurs effectifs.

Les PME représentent donc presque 8 entreprises sur 10.

Répartition des entreprises et d'établissements par secteurs d'activité à Pontcarré en 2009

Source : site de Seine et Marne invest.com (Agence pour le développement économique de la Seine et Marne).



Les commerces et le secteur de la construction sont les secteurs les plus développés en termes de nombre de sociétés avec 35% du nombre total d'établissements installés à Pontcarre. Viennent ensuite les services aux entreprises et à égalité le tourisme et l'industrie, (si l'on fait exception de la catégorie autres activités). Suit le domaine des services aux particuliers. Le dernier secteur porte sur les transports et l'entreposage.

Parmi les entreprises implantées à Pontcarre, on recense :

Voir cartes des ACTIVITES

- 3 entreprises de plomberie:

Monsieur Jeanjean, 88, Grande rue et qui emploie 1 personne ; Monsieur Sherpa - 21, allée de la prairie, qui emploie une personne et Monsieur Daumerie, 15 rue du chemin vert qui emploie 1 personne.

- 1 entreprise en application des technologies électriques et électroniques:

AT2E, située au 6, rue des cours neuves, ZA de la Peupleraie. L'entreprise emploie 2 personnes.

- 1 entreprise de pièces de rechange agricoles:

GPRA Générale, située au 16, rue des cours neuves, ZA de la Peupleraie. L'entreprise emploie 6 personnes.

- 1 entreprise de convoyeurs:

System Plast, située au 14, rue des cours neuves, ZA de la Peupleraie. L'entreprise emploie 10 personnes.

- 1 entreprise d'agencement de stands:

Triangle Expositions, située au 9/11, rue des cours neuves, ZA de la Peupleraie. L'entreprise emploie 8 personnes.

- 1 cabinet d'infirmières:

située au 71, Grande rue. L'entreprise emploie 3 personnes.

- 1 entreprise de transformation de plastique:

Welsch, située au 104, Grande rue. L'entreprise emploie 8 personnes.

- 1 imprimerie:

Chauvat-Bertau, située au 4, chemin de Braque. L'entreprise emploie 14 personnes.

- 1 salon de réception et musée de l'attelage:

Domaine du Parc, située dans la Ferme de Pontcarré.

- 1 entreprise de stores:

Renault, située au 57, Grande rue. L'entreprise emploie 5 personnes.

- 1 garage:

Pontcarré Automobiles, située au 2, rue des cours neuves, ZA de la Peupleraie. L'entreprise emploie 2 personnes.

- 1 pharmacie:

située au 38, Grande rue. L'entreprise emploie 3 personnes.

- 1 bar-tabac:

La poste, situé au 20, Grande rue. L'entreprise emploie 2 personnes.

- 3 restaurants:

Malocco, situé au 10, Grande rue, qui emploie 3 personnes ; La gazelle d'or, située 63, Grande rue avec 2 personnes et une pizzeria, Pizza d'Elio, avec 3 personnes, située 1, rue de la gare.

- 1 boulangerie:

située au 26, Grande rue. L'entreprise emploie 3 personnes.

- 1 supérette:

située 2, place du Haras. L'entreprise emploie 3 personnes.

- 1 salon de coiffure:

Capella coiffure, situé au 2, rue du Haras. L'entreprise emploie 4 personnes.

- 1 institut de beauté:

Soleil et beauté, situé au 2, rue du Haras. L'entreprise emploie 1 personne.

- 1 mini-golf – snack-bar:

Fun parc loisirs minigolf, situé au 18, rue de la gare.

La majorité des sièges sociaux de ces entreprises sont situés dans la zone activités de la Peupleraie ou sur Grande rue.

Pontcarré ne compte aucun siège d'exploitation agricole.

SYNTHESE

Un actif sur six travaille et habite à Pontcarré

A Pontcarré, le taux d'emploi est de 0,38 (soit un emploi pour trois actifs environ). Ce taux est moyen puisqu'il implique des navettes domicile travail qui concernent 85% des actifs occupés. Depuis 2006, la fermeture d'entreprises sur le territoire communal a engendré une baisse de ces effectifs.

6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Voir cartes des EQUIPEMENTS

6.1. Les équipements facteurs de lien social

6.1.1. Les équipements administratifs

Pontcarré compte un équipement administratif et de service :



La mairie

- la mairie située au 14, Grande rue qui est aussi le siège de la communauté de communes de la Brie Boisée.
- et la Poste au 40, Grande rue.

6.1.2. Les équipements scolaires



L'école maternelle et primaire

- L'école maternelle et primaire Louis Mazet, située 81, Grande rue. Les enfants sont scolarisés sur la commune pour les cycles de maternelle (99 élèves) et primaire (149 élèves). Un centre aéré a aussi été mis en place.

La commune dépend des établissements d'enseignement secondaire de Roissy-en-Brie (collège Eugène Delacroix et Lycée Charles-le-Chauve). Le ramassage des collégiens est organisé deux fois par jour par une société privée, N4 mobilités.

6.1.3. Les équipements associatifs



- La Maison des associations, située 81, Grande rue, dont les bâtiments et le terrain appartiennent à la commune, propose des ateliers artistiques, des randonnées et balades, des cours de sports et participe ainsi de manière active à l'animation de la vie locale (théâtre, espace jeunes, école de musique). Elle peut accueillir jusqu'à 400 personnes et possède un dojo (salle de pratique des arts martiaux).

- le foyer rural situé à l'arrière de la mairie

Maison des associations

- Dans l'enceinte de l'école se trouve une salle informatique qui accueille des cours.

6.1.4. Les équipements culturels ou de loisirs

- Une bibliothèque municipale, rue du stade.
- Une salle des fêtes, dite de la Forêt, située au 81, Grande rue.



Salle des fêtes de la Forêt



Bibliothèque municipale

6.1.5. Les équipements sportifs et de loisirs



Courts de tennis

- Un complexe sportif est situé sur la commune de part et d'autre de l'allée des peupliers. Il comprend deux courts de tennis, un terrain de foot et des tables de ping-pong. Un gymnase, situé allée du stade accueille des activités sportives (de type yoga, gymnastique douce, musculation, danse).
- Un terrain de pétanque se situe sur l'esplanade de la mairie.

Quatre aires de jeux ont été installées : place Brantôme, place Path, place Dorothée et place Petit Duc.



Aire de jeux, place Brantôme

6.2. Les autres équipements

6.2.1. Les équipements de gestion de l'eau

> L'eau potable

La commune de Pontcarré est desservie par un système d'assainissement séparatif dont la gestion a été confiée à Veolia qui gère une station de relevage, située parcelle 1043, chemin dit de Palaiseau qui donne sur la RD 21 en direction de Roissy en Brie.

Les volumes d'eau consommés sur la commune se sont maintenus autour de 85 000 m³ par an pour la période 1995-1998. Une hausse a été enregistrée en 1996.

Consommation en eau potable et nombre d'abonnés

Source : Lyonnaise des eaux

Pontcarré	1995	1996	1997	1998	2004
volume total consommé (m3)	-	-	87 239	85 533	-
Volume assaini (m3)	86 625	96 587	85 047	84 802	-

Ressource en eau

La protection des points d'eau et des captages a été rendue obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 13). Cette obligation rejoint l'article L.20 du Code de la Santé Publique qui impose aux collectivités la mise en place de périmètres de protection autour des points utilisés pour l'alimentation en eau potable.

La commune de Pontcarré n'exploite pas de captage mais possède deux points d'eau, définis pour la lutte contre les incendies : la mare de Brantôme et la mare des Iris.

> L'eau usée et l'assainissement

La commune de Pontcarré est desservie par un système d'assainissement collectif séparatif. Deux groupements de constructions isolées possèdent un assainissement autonome non collectif : le hameau de la Tuilerie et la maison forestière de la Parenterie. Le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est chargé de contrôler le bon fonctionnement et l'entretien des assainissements autonomes existants.

Le SIBRAV est Le Syndicat Intercommunal de la Brie pour le Raccordement à Valentignat du réseau d'eaux usées.

Le réseau pluvial comprend 8192 ml de linéaire EP et trois bassins d'orage (place Iris de France, place Brantôme et rue de la Bretèche, parcelle 1123).

Une station de relevage des eaux usées, nommée « Pont Gare » est située sur la RD 21 entre le hameau de Palaiseau et le bourg.

Principes d'assainissement à Pontcarré*Source : Dossier de zonage d'assainissement – auteur : Prolog ingénierie*

Type de système d'assainissement	Localisation	Type de réseau	Traitement	Dispersion/exutoire
Collectif	Bourg	Séparatif	-	Collecteur syndical de Roissy en Brie
Autonome	La Tuilerie et la Parenterie	-	Aucun pour la Tuilerie	Fossé pour la Tuilerie

> Les eaux pluviales

La commune dispose de trois bassins de régulation ou bassins d'orage :

- le bassin de la place Brantôme (plan d'eau permanent),
- le bassin de la place Iris (plan d'eau permanent)
- et le bassin de la rue de la Bretèche (type sec).

6.2.2. Les équipements de gestion des déchets

La politique de gestion des déchets s'est considérablement renforcée et a pris un nouveau tournant en février 2004, après l'approbation du Plan révisé d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine et Marne et l'adoption du Plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics adopté en novembre 2002.

La commune fait partie du SIETOM de la région de Tournan-en-Brie – Le SIETOM regroupe 41 communes adhérentes, soit une population de 154 257 habitants.

La collecte sélective est mise en place en porte à porte pour les ordures ménagères, les emballages, le verre et les encombrants. Des points de collecte par apport volontaire ont été mis en place pour les journaux-magazines et le verre. Les déchets dangereux, les Déchets d'Équipement Électriques et Electroniques, les déchets verts et les encombrants sont à déposer dans les déchetteries.

Le SIETOM gère 5 déchetteries (Roissy-en-Brie, Ozoir-la-Ferrière, Gretz-Armainvilliers, Fontenay-Trésigny et Evry-Grégy-sur-Yerres).

> La collecte des déchets

La fréquence du ramassage est de deux fois par semaine pour les ordures ménagères résiduelles, d'une fois par semaine pour les déchets propres et secs (emballages, verre et journaux-magazines) et d'une fois par mois pour les encombrants.

Il n'existe pas de déchetterie sur la commune de Pontcarré. Les ordures ménagères sont traitées à l'UTOM (Unité de Traitement des Ordures Ménagères d'Ozoir-la-Ferrière) et les déchets propres et secs par le centre de tri de Tournan-en-Brie.

Evolution du tri des déchets dans le SIETOM

Source : SIETOM – Rapport 2008

Type d'ordures	Résultats 2007*	Résultats 2008*	Evolution 2005-2006
Ordures ménagères	338	321	↘
Journaux-magazines	10,45	10,2	↘
Verre	30,86	30,73	↘
Déchets Propres et Secs	22,16	22,63	↗
Encombrants	38	35,5	↘
Total	439,47	419,56	↘

*(en kg/an/habitant)

le SIETOM met à disposition des particuliers des composteurs individuels. En 2008, 72 foyers de Pontcarré disposaient d'un composteur domestique.

> Le traitement des déchets et leur valorisation

- La déchetterie de REP Claye-Souilly (77) permet de déposer encombrants.
- Les déchets verts peuvent être apportés chez Ecosys à Grisy-Suisnes (77) ou à Compost Val d'Europe à Chalifert (77).
- Les piles sont collectées par Corepile (Paris),
- les ferrailles et les batteries par Marchetto (Dammaris-les-Lys - 77),
- les cartons par Generis (Chelles – 77),
- les terres et gravats par ECT Brie Comte Robert – 77),
- les huiles de vidanges par Chimirec (à Dugny – 93),
- les huiles alimentaires par Sevia (à Asnières – 92),
- les Déchets Dangereux Ménagers par SARP (Limaing dans le 78),
- les Déchets d'Équipement Électriques et Électroniques par Triade (à Gonesse),
- les lampes et néons par Recyclum (Paris)
- et les cartouches d'encre par Ecologique B (à Roissy – 77).

SYNTHESE

Au vu de la taille de la commune, Pontcarré est bien fournie en équipements publics culturels et sportifs : une salle des fêtes, une maison des associations, un complexe sportif, une bibliothèque municipale,...

D. LES DISPOSITIONS JURIDIQUES A PRENDRE EN COMPTE

1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-dessous et ses dispositions ne doivent pas être de nature à remettre en cause leur existence.

> **A1 : Servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier N°7700026 (forêt d'Armainvilliers) et N°7700055 (forêt de Ferrières)**

Cette servitude couvre l'ensemble de la forêt régionale de Ferrières et de la forêt d'Armainvilliers inscrit sur la commune.

> **AC1 : Servitude de protection et d'inscription des monuments historiques N°7702245**

Totalité des parties bâties et non bâties du domaine de Château de Ferrières en Brie, classé Monument historique, institué par l'arrêté ministériel du 26 septembre 2000.

> **AC2 : Servitude de protection des sites et monuments naturels N°7700465**

Château de Ferrières, son parc, la faisanderie, la ferme du parc et l'allée plantée dite du « Génitoy », site inscrit institué par le décret du 12 avril 1944.

> **EL7 : Servitude d'alignement**

Rue du chemin vert.

> **Servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunication**

Cette servitude couvre l'ensemble de la commune.

> **PT2 : Servitude hertzienne PT2 Les Lilas/Fort de Romainville - Cucharmoy**

Instituée par le décret du 17 Janvier 1986.

2. DISPOSITIONS RELATIVES A L'HABITAT

2.1. La loi relative à la solidarité renouvellement urbain- N° 2000-1208 du 13 décembre 2000

La Loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) : article 4 : les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) (article L.123.1 à L.123.20) – modifié par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Les P.L.U sont constitués de plusieurs documents (opposables au tiers) dont les objectifs sont les suivants :

1. Exposer le diagnostic :

- il est établi au regard des prévisions économiques et démographiques
- il prend en compte un volet environnemental
- et il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipement et de services.

2. De présenter le projet d'aménagement et de développement durable. Ce document définit le projet communal mais n'est pas opposable.

3. Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de la loi. Elles peuvent notamment comporter :

- l'interdiction de construire

- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser
 - la délimitation des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
 - la définition des règles concernant l'implantation des constructions.
4. Etre compatibles avec les dispositions des Schémas de Cohérence Territoriale (S.Co.T), les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H), les Plans de Déplacements Urbains (P.D.U).
5. Avoir la possibilité d'instituer des servitudes dans les zones urbaines, ce qui consiste à :
- interdire les constructions ou installations,
 - réserver des emplacements en vue de la réalisation d'un programme de logements,
 - indiquer la localisation prévue des voies et des ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.
6. Intégrer les Zones d'Aménagement Concerté (suppression des P.A.Z : Plans d'Aménagement de Zone).

2.2. Le schéma directeur de la région Ile-de-France

L'aménagement de la Région Ile-de-France repose sur des principes qui ont conduit à l'élaboration du SDAU de 1965, modifié en 1969, mis à jour en 1975 puis approuvé en 1976. Ce SDAURIF a été mis en révision à partir de juillet 1989, révision approuvée par décret du 26 avril 1994.

Suite à une nouvelle révision, le SDRIF a été approuvé le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Ile de France. Toutefois, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 1994 reste donc applicable jusqu'à ce que le SDRIF approuvé en 2008 soit opposable, après son approbation par décret en Conseil d'Etat.

> Principes généraux du SDRIF (1994)

Les éléments d'information relatifs à la mise en œuvre des principes d'aménagement, tels qu'ils résultent du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, ont été rappelés par courrier en date du 30 janvier 1996 émanant de la Préfecture de Région.

Inscrit dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée en solidarité avec le bassin parisien, le Schéma Directeur Régional vise à promouvoir un équilibre harmonieux de la région capitale, tant en termes d'environnement, de solidarités urbaines que d'échanges.

Dans cette optique, il organise la croissance et l'évolution de la région autour des composantes que sont la protection et la valorisation des espaces naturels et des patrimoines de qualité ; une organisation urbaine fondée sur le polycentrisme dans laquelle le tissu urbain existant se devra d'accueillir une part significative de l'augmentation de la population et des emplois ; l'amélioration des échanges par la constitution d'un réseau maillé et hiérarchisé organisant une complémentarité entre les transports collectifs et individuels.

> Principes applicables à la commune (SDRIF 1994)

Au schéma directeur de la Région Ile de France, la commune de Pontcarré appartient aux « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels l'urbanisation est fondée sur le principe d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant en prenant en compte sa morphologie, et en respectant la trame foncière traditionnelle du village.

L'urbanisation ne se développera pas le long des déviations.

Les zones d'activités devront être localisées à proximité d'infrastructures de transport.

Les espaces d'accueil des logements, activités et services devront être ouverts en totalité à l'urbanisation par les SCOT d'ici 2015. Le PLU devra respecter cet objectif.

Par ailleurs, les dispositions du PLU de Pontcarré devront respecter les principes suivants :

> Prescriptions du SDRIF 1994



Le SDRIF a été approuvé le 26 avril 1994. Suite à une nouvelle révision, le SDRIF a été approuvé le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Île de France. Toutefois, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 1994 reste applicable jusqu'à ce que le SDRIF approuvé en 2008 soit opposable, après son approbation par décret en Conseil d'Etat.

> SCOT de la Brie Boisée

Il a été approuvé le 7 janvier 2008 et prévoit pour Pontcarré :

- une préservation des espaces forestiers et agricoles,
- une intégration des futurs projets à l'enveloppe du village : la réinstallation des services techniques municipaux, la création d'équipements scolaires, l'extension de la zone d'activités et des logements à la sortie ouest du village, entre la RD 21 et le ru de Morbras ;
- un maillage de liaisons douces facilitant l'accès aux équipements et aux espaces naturels ;
- l'aménagement de la RD 471 de manière à ce qu'elle puisse accueillir les transports en commun et les modes doux ;
- la préservation d'une agriculture formant de vastes espaces ouverts entre les boisements et les villages ;
- la préservation le caractère naturel du Morbras et la protection des zones humides,
- la préservation maximale des vergers;
- la protection du patrimoine architectural,
- des règles d'implantation des constructions adaptées aux formes urbaines les plus denses (habitat dit intermédiaire ou maisons accolées);
- la poursuite de la diversification des types de logements (l'intégration de principes de mixité sociale dans ses documents d'urbanisme) ;
- d'encourager les modes constructifs offrant une performance environnementale élevée ;
- un développement de l'habitat en lien avec la politique de transports collectifs ;
- l'adaptation des logements existant pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- l'amélioration des liaisons entre Pontcarré et Roissy-en-Brie et Pontcarré et Ozoir-la-Ferrière ;
- de prévoir le stationnement des bicyclettes à l'article 12 du règlement du PLU ;
- le renfort du pôle commercial du centre-bourg,
- ne pas étendre les zones d'activités en cordon, le long des voies mais prendre dans l'épaisseur ;
- encourager la création d'hébergements hôteliers;

Carte des orientations d'aménagement



Grandes orientations

-  Intégration des extensions à l'enveloppe villageoise, maintien d'une morphologie de bourg ou de village avec des espaces verts et des liaisons douces formant des liens entre les équipements et avec les espaces naturels
-  Densification possible des hameaux au sein de leur enveloppe urbanisée
-  Espaces de projets (vocations mixtes) à court ou long terme
-  Espaces boisés
-  Ouvertures agricoles
-  Captage d'eau potable

2.3. La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 relative à la programmation pour la cohésion sociale

Elle prévoit la mise en œuvre d'un programme national d'urgence pour le logement locatif social portant sur la création de 500 000 nouveaux logements sociaux pour la période 2005-2009, soit 100 000 nouveaux logements sociaux par an en moyenne, en plus du programme pour la rénovation urbaine.

Les dispositions du futur plan local d'urbanisme devront permettre de répondre à cet objectif par les outils suivants :

- L'instauration d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L. 123-2b du CU), c'est-à-dire en organisant la répartition du logement social dans les différents quartiers. La mise en œuvre de cette servitude de mixité sociale ne peut se faire qu'en zone urbaine. Son bénéfice est la collectivité au regard du droit de délaissement ouvert au propriétaire, en contrepartie de l'instauration de la servitude.
- L'institution d'un droit de préemption urbain (DPU). Ce droit de préemption exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme permet la mise en œuvre d'une politique de l'habitat. Pour inciter à une politique active de logement, surtout à caractère social, la loi SRU a allégé les exigences de motivation pour les préemptions visant à mettre en œuvre les actions liées au PLH (article L. 210-1 CU).
- L'établissement de règles permettant une constructibilité suffisante des parcelles (COS, prospects, hauteur, emprise du sol...), de manière à favoriser la création de logements en général et de logements sociaux en particulier.
- La dérogation aux obligations du plan local d'urbanisme en matière de COS, en autorisant un dépassement de 20% dans le respect des autres règles pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficiant de prêts aidés de l'Etat au sens du code de la construction et de l'habitat (article L. 127 CU). Cette disposition est rendue applicable par délibération du conseil municipal.
- La poursuite du développement de l'acquisition - amélioration pour la réalisation de logements sociaux.

2.4. La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Ce schéma a été approuvé le 7 février 2003 par arrêté préfectoral.

La commune de Pontcarre n'est pas mentionnée dans ce schéma mais peut intégrer dans son PLU des réflexions sur cette problématique. Le PLU doit indiquer au minimum ce qui est réalisé ou envisagé à l'échelle de la Communauté de communes, compétente dans le domaine.

2.5. *La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement*

Cette loi constitue le principal volet législatif du Pacte national pour le Logement. Elle renforce le pacte de cohésion sociale à travers quatre objectifs :

- aider les collectivités locales à construire,
- augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés,
- favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes
- et renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

Elle offre des outils en matière de planification urbaine. Elle permet :

- d'introduire un pourcentage de logements locatifs dans les programmes de logements,
- d'instaurer une taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles,
- l'association des organismes gestionnaires de logements lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU,
- de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties,
- de soumettre les logements vacants à la taxe d'habitation.

3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

3.1. Monuments historiques

3.1.1. Un élément protégé au titre des monuments historiques

La totalité des parties bâties et non bâties du domaine de Château de Ferrières en Brie, est classée Monument historique, institué par l'arrêté ministériel du 26 septembre 2000.

La zone de 500 mètres autour de l'édifice est elle-même protégée.

3.1.2. Des édifices d'intérêt à protéger

Par ailleurs, la commune de Pontcarré possède un patrimoine intéressant mais non protégé au titre de la loi de 1913 sur les monuments historiques, ou au titre de la loi de 1930 sur les sites suivants :

- L'église Saint Roch,
- L'ancien pavillon de chasse en briques et pierres construit au 17ème siècle et transformé en petit château au 19 ème siècle avec sa ferme et son pigeonnier.
- Et les vestiges du château médiéval du 12 et 13 ème siècle avec une partie de ses douves (Ferme de Pontcarré).

Ces éléments, mis en évidence par les services de protection du patrimoine, mériteraient une protection au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'urbanisme.

3.2. Les vestiges archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

Jusqu'à ce jour, aucun site archéologique n'a été recensé sur le territoire de Pontcarré.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

4.1. *Prise en compte de schémas supra-communaux*

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996 a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains. Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France a été approuvé par arrêté inter préfectoral en décembre 2000. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. L'horizon pour l'évaluation du plan de déplacements urbains est fixé par la loi à cinq ans. Il doit être compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Île-de-France, et d'autre part, avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air. Le PDUIF est actuellement en cours de révision.

> La loi définit 6 orientations pour le plan de déplacements urbains :

- Diminuer le trafic automobile,
- Développer les transports collectifs et les moyens de déplacement économes et moins polluants,
- Aménager le réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage,
- Organiser le stationnement sur le domaine public,
- Organiser les transports et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- Encourager les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun.

Ces 6 principes guident les actions du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France.

> Implications locales du PDUIF

Le PLU de la commune de Pontcarré doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France arrêté le 15 Décembre 2000, mis en révision à l'heure actuelle.

> Projet de PDUIF

Le projet de PDUIF a identifié, à partir du diagnostic et du bilan de l'ancien PDUIF, neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

> Déclinaison locale du PDUIF : les PDU

La commune n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un plan de déplacements. Néanmoins, le département a mis en place un Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) qui a projeté un itinéraire cyclable sur la commune : il s'agit de l'itinéraire 72 qui proviendra du Nord par la RD 35 et empruntera la RD 21 en direction de Roissy en Brie.

La variante a de l'itinéraire 74 emprunterait la RD 21 sur toute la largeur de la commune.

Voir carte des CIRCULATIONS DOUCES

4.2. Sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement (articles L.122-1 du Code de l'Environnement et L.121-1 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme précisé par les articles R.123-2 et 3).

5.1. L'eau et les milieux aquatiques

5.1.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine- Normandie

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les objectifs généraux sont fixés par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle d'un bassin ou d'un regroupement de bassins. Ce document est élaboré sur l'initiative du Préfet, coordinateur de bassin, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi.

Cette loi rappelle l'obligation de gérer l'eau comme un élément du patrimoine.
Un schéma global touchant l'eau est nécessaire, cela concerne :

- La protection des nappes et forages
- L'organisation des rejets dans les rivières, avec un objectif de qualité pour ces dernières, ce qui touche l'assainissement de chaque commune,
- L'aménagement des drainages, la protection des zones humides,
- La protection contre les inondations et la préservation des zones d'expansion des crues.

Le bassin Seine-Normandie s'étend sur couvre 8 régions, 25 départements et environ 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17,6 millions d'habitants (30% de la population française), dont 80 % vivent en zone urbaine. L'agglomération parisienne avec ses 8 millions d'habitants forme un tissu urbain quasi-continu d'environ 2 000 km². Il en résulte des pressions fortes sur les milieux et sur les régions voisines pour l'alimentation en eau potable, en granulats extraits des principales vallées alluviales, et sur l'aval pour l'évacuation des rejets. Il représente 40% des activités industrielles du pays et 60 000 km² (60% de la superficie) en terres agricoles.

Le SDAGE du Bassin Seine Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996, modifié en octobre 2000 et février 2003 et approuvé par arrêté préfectoral du 20 novembre 2009.

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Dix défis ont été formulés pour 2010-2015 :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le PLU (article L.123-1) doit être compatible avec les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

5.1.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Pontcarré est à cheval sur deux SAGE :

- Marne-aval (Le SAGE Marne Aval est abandonné. L'arrêté inter-préfectoral d'abrogation n°2007-4413 a été signé le 12 novembre 2007, annulant ainsi les précédents arrêtés (arrêté de périmètre et de composition de CLE). Un nouveau SAGE d'un périmètre plus petit sur la partie aval de l'ancien périmètre est en réflexion : le SAGE Marne Confluence dont la réalisation est confiée au Syndicat Marne Vive. L'arrêté interpréfectoral de périmètre est paru le 14 septembre 2009 et l'arrêté de Commission Locale de l'Eau le 20 Janvier 2010.
- Et Yerres.

5.1.3. Les cours d'eau, les berges

Les dispositions du PLU doivent permettre :

- l'accès aux berges pour en assurer l'entretien,
- la protection par rapport aux pollutions de la nappe et des zones humides, en prenant en compte les dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales en matière d'assainissement collectif ou non-collectif.

5.1.4. La protection des zones humides

L'article L.211-1 du Code de l'Environnement définit des zones humides comme « *des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'article L.211-1-1 dispose que la préservation et la gestion durable de ces zones sont d'intérêt général.

5.2. Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a fait l'objet d'une révision approuvée le 4 février 2004 par arrêté préfectoral.

Les décisions prises par les personnes de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan dans un délai de trois ans à compter de sa publication.

Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés peut être consulté en préfecture de Seine et Marne et à la sous-préfecture de Torcy.

5.3. Directive n° 91/676/CEE du 12/12/91 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles

La présente directive (dite directive "nitrates") vise à protéger les eaux contre les nitrates d'origine agricole, qui sont la cause principale de la pollution des eaux provenant de sources diffuses.

Pontcarré est classée en zone vulnérable comme l'ensemble de la Seine et Marne par arrêté du 2 juillet 1997 du Préfet de la région Ile de France.

5.4. L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

L'objectif de cet article vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, lorsque cet urbanisme est justifié.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-1-4 qui instaurent une marge de reculement de 75 ou 100 mètres aux abords des voies concernées seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.

La commune de Pontcarré, suite à l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 est concernée par la route départementale RD 471 (catégorie 3).

5.5. La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE)

La loi POPE fixe la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie. Pour cela la loi se base sur :

- La maîtrise de la demande d'énergie ;
- La diversification du bouquet énergétique ;
- Le développement de la recherche et de l'innovation dans le secteur de l'énergie ;
- La maîtrise des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

> Le développement de l'énergie éolienne

L'Atlas régional éolien d'Île-de-France a identifié un potentiel intéressant de développement de cette énergie renouvelable sur les départements au-delà de la première couronne.

> Le développement de la géothermie

Le bassin de Paris possède des aquifères continus peu profonds (température = 330 C) et profonds (à plusieurs kilomètres, température > 700 C) présentant un fort potentiel notamment en Essonne. Par le passé, plus de 60 puits en grande profondeur ont été réalisés en Essonne, confirmant ce potentiel.

Le recours à cette énergie renouvelable peut utilement être étudié dans le cadre du diagnostic territorial de la commune et peut être préconisé pour les équipements collectifs ou les activités. Pour sa part, le PLU peut inciter à l'utilisation sur tout le territoire de la technique des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant. Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui leur réalisation quel que soit le site et ses contraintes.

> Le développement de l'énergie solaire

L'ensoleillement de l'Île-de-France est largement suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

5.6. La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. En particulier l'article 20 impose à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, de mettre au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

La loi aborde les thèmes de surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites. Les outils de planification sont notamment constitués par des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air, les Plans de Protection de l'Atmosphère, les Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants).

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) est un outil de planification à l'échelle d'une région. Il consiste notamment à fixer les orientations et recommandations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique. Le PRQA d'Ile de France a été adopté par arrêté interpréfectoral le 31 mai 2000. Il est actuellement en révision.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France a été arrêté le 7 juillet 2006. Ce plan comporte une série de mesures destinées à réduire la pollution atmosphérique.

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France a été approuvé par arrêté interpréfectoral en décembre 2000. Il est en cours de révision.

5.7. Les dispositions forestières et agricoles

L'article 111 de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 a modifié l'article L 112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

L'article 27 de la loi d'orientation forestière du 09 juillet 2001 prévoit la gestion forestière des bois et forêts des particuliers. Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

L'article L130-1 du code de l'urbanisme. Tous les boisements de plus de 100 Ha et leurs lisières de protection de 50m doivent être préservées. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Pontcarré comporte 32,27 ha de terres agricoles. L'article 111 de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 a modifié l'article L 112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

5.8. Prévention des nuisances acoustiques et visuelles

Le Code de l'Environnement, notamment son article L.571-10 et 11, a prévu un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, l'arrêté préfectoral en date N°99 DAI 1 CV 048, en date du 12 mars 1999, précise les secteurs de la commune affectés par le bruit lié à ces infrastructures, notamment le long des routes départementales RD 21 et RD 471.

Les dispositions à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques sont de nature à réduire les nuisances sonores.

5.9. Protection des espaces naturels

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

Sur la commune de Pontcarré, il existe une ZNIEFF de type 2 : forêt d'Armainvilliers et de Ferrières.

Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L.341-1 et suivants, R.341-1 et suivants du code de l'environnement.

Pour la commune de Pontcarré, il s'agit de préserver : le château de Ferrières, son parc, la faisanderie, la ferme du parc et l'allée plantée du Génitoy inscrit par arrêté du 12 avril 1944.

Un projet de Parc Naturel Régional est en cours. Il s'agit du PNR de la Brie et deux Morins. Son périmètre n'est à ce jour pas encore arrêté.

Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES

6.1. Les catastrophes naturelles

Le site Prim.net du ministère de l'environnement, du développement et de l'aménagement durable fait état de trois arrêtés de catastrophes naturelles concernant Pontcarré. Il s'agit d' « inondations, coulées de boue et mouvements de terrain et de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ».

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté le	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005

6.2. Les risques majeurs

Il existe sur la commune un risque faible de mouvements de terrain différentiel lié au retrait - gonflement des argiles.

Voir carte RISQUES ET CONTRAINTES

6.3. Les risques technologiques

Il existe à Pontcarré cinq sites localisés par la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (Basias – BRGM).

Raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse
FONTAINE	Tôlerie peinture	42, rue du chemin vert
TREDUP	-	113, Grande rue
TOTAL	Station-service	Rue Grande
VAQUERO (garage J.)	Garage station-service	

Aucun site n'est référencé dans la base de données Basol du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables sur les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

7. LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT ET AUX EAUX USEES ET PLUVIALES

7.1. L'alimentation en eau potable

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté de Monsieur le Préfet, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable dans un délai de 5 ans à compter du 3 janvier 1992. Ces périmètres sont retranscrits en servitudes.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau.
- un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables.
- un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points d'eau d'adduction collective destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

7.2. L'assainissement

Les communes de plus de 2000 habitants ont l'obligation de collecter et de traiter les eaux usées, en mettant en place une filière complète d'assainissement selon un échéancier.

L'article L 222-4-8 du Code Général des Collectivités Territoriales fait obligation aux communes de prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif et les départements contrôlent les systèmes d'assainissement non collectif. Les communes peuvent prendre en charge également les dépenses des systèmes d'assainissement non collectif.

8. LES DOCUMENTS QUI S'IMPOSENT

Le PLU doit respecter l'obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme énoncée à l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le PLU doit permettre en pratique la réalisation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui fixe les orientations générales de l'espace lorsque celui-ci existe.

Par exception, cette règle ne s'applique pas :

- dans les communes situées à plus de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants,
- lorsque le préfet donne son accord après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture,
- lorsque l'EPCI en charge d'un SCOT en cours d'élaboration donne son accord.

Le PLU de la commune de Pontcarré doit être compatible avec le SCOT de la communauté de communes de la Brie Boisée, approuvé le 7 janvier 2008.

SYNTHESE

La commune de Pontcarré est soumise à plusieurs servitudes (A1, AC1, AC2, EL7 et PT2) que le document d'urbanisme devra intégrer.

Le périmètre d'un monument historique implanté à Ferrières déborde sur le nord de la commune.

La richesse des forêts de Ferrières et d'Armainvillers en tant que milieu naturel lui vaut d'être protégée par un classement en ZNIEFF.

Le principal risque sur la commune est celui des mouvements de terrains par retrait ou gonflement des argiles. La commune est à ce titre soumise à un aléa faible, mais aucune mesure de prévention particulière n'existe à l'heure actuelle (de type plan de prévention des risques ou atlas).

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUTS OU POTENTIALITES	ENJEUX
SITUATION	<ul style="list-style-type: none"> la RD 471 séparant la Ferme de Pontcarré du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> une commune proche des pôles urbains de Marne la Vallée, de Paris et ses aéroports une appartenance à une région à forte identité : la forêt régionale de Ferrières un cadre de vie de qualité une commune à proximité de l'autoroute A4 	<ul style="list-style-type: none"> Conserver le caractère rural de Pontcarré
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> Un vieillissement de la population amorcé 	<ul style="list-style-type: none"> une population en augmentation depuis 1968 une croissance motivée par la combinaison du solde naturel et du solde migratoire une commune plus jeune que les échelles de référence (départementale et nationale) 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une légère croissance de la population sur le territoire de Pontcarré Attirer des couples jeunes avec enfants afin de contrer un potentiel vieillissement de la population
HABITAT ET LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Faible taux de vacance immobilière démontrant une pression foncière Un parc de logements peu diversifié en termes de taille et typologie des logements 	<ul style="list-style-type: none"> Un parc de résidences principales composé de grands logements occupés par leurs propriétaires et bien entretenu 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre de logements Préserver l'habitat ancien du centre-bourg
ORGANISATION DU TERRITOIRE ET PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> Un territoire urbanisé contraint dans son développement par les espaces forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> Une forte concentration de l'habitat Un paysage de qualité forme la majeure partie du territoire : la forêt 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les espaces forestiers Préserver les vastes espaces agricoles ouverts entre les boisements et le village Préserver et renforcer l'habitat concentré : intégrer les futurs projets à l'enveloppe du village
PATRIMOINE NATUREL ET BATI	<ul style="list-style-type: none"> Aucun édifice protégé au titre des monuments historiques 	<ul style="list-style-type: none"> Une opération groupée de qualité : le quartier de la Ferrandière Des espaces verts publics de qualité Un patrimoine naturel qui compose l'identité locale (la forêt et un verger) 	<ul style="list-style-type: none"> Protéger les éléments paysagers (bâti et naturel) intéressants
ÉCONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'accès direct de la Zone d'Activités sur la RD 471 Les deux tiers des actifs travaillent hors de la commune Le nombre de chômeurs en augmentation Peu de commerces et services à Pontcarré 	<ul style="list-style-type: none"> Un taux d'activité en hausse et un taux de chômage en baisse 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter et développer les commerces en centre- bourg Un potentiel touristique : le tourisme vert Offrir les conditions au maintien des autres activités sur la commune et permettre l'accueil de nouvelles
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Absence de structure pour personnes âgées et de crèche 	<ul style="list-style-type: none"> Une commune bien fournie en équipements culturels et sportifs Des équipements récents : salle des fêtes et maison des associations Un tissu associatif très développé 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'évolution de la population en termes d'équipements publics
DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Des voies de desserte en impasse Faible fréquence des transports en commun sur la commune et pas de possibilité de bouclage interne au bourg 	<ul style="list-style-type: none"> La RD 471 permet de repousser les flux de transit et leurs nuisances sonores et sécuritaires hors du bourg Un accès très facile aux axes du réseau national (A4,...) Un bourg en position de carrefour Présence de nombreuses liaisons douces (circuit de promenades en forêt) mais peu dans le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> Développer les circulations douces et favoriser les transports en commun

E.CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.1. Rappel : les objectifs de la révision du POS

Le P.O.S, approuvé le 17 juin 2000, mis à jour le 23 mai 2002 et modifié le 6 avril 2004 et le 4 avril 2007 ne correspond plus au projet de la commune.

Une nouvelle révision est rendue nécessaire en vue de favoriser le renouvellement urbain, la qualité architecturale et l'environnement local.

La commune de Pontcarré, par délibération en date du 17 septembre 2010, a donc décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols. Les grands objectifs de la révision sont les suivants :

- . Redéfinir l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune,
- . Faire émerger une urbanisation en compatibilité avec le SCOT de la Communauté de Communes de la Brie Boisée, approuvé le 7 janvier 2008,
- . De structurer, développer, revitaliser et préserver le bourg,
- . D'étendre de façon modérée l'urbanisation, principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur la croissance démographique actuelle afin d'assurer le renouvellement urbain, dans le respect du principe de mixité sociale
- . Assurer la protection de l'environnement naturel
- . Mettre en valeur le patrimoine local bâti
- . Et assurer un développement économique en adéquation avec les capacités, ressources et spécificités de la commune.

1.2. Les justifications du projet d'aménagement et de développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document de synthèse exprimant les orientations politiques de la commune en termes d'urbanisme et d'aménagement de son territoire.

Le rôle assigné au P.A.D.D. de Pontcarré est l'assurance d'un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et le développement des activités économiques tout en limitant ses impacts et en favorisant une meilleure qualité de vie (préservation des milieux forestiers, renforcement des modes de déplacements doux).

Le P.A.D.D. propose de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que de la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Les enjeux retenus ont été élaborés sur la base du diagnostic territorial ; les orientations du P.A.D.D. peuvent se décliner suivant trois orientations générales :

- 1- Maîtriser la croissance démographique
- 2- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie
- 3- Articuler déplacements, lieux de vie, emplois et équipements.

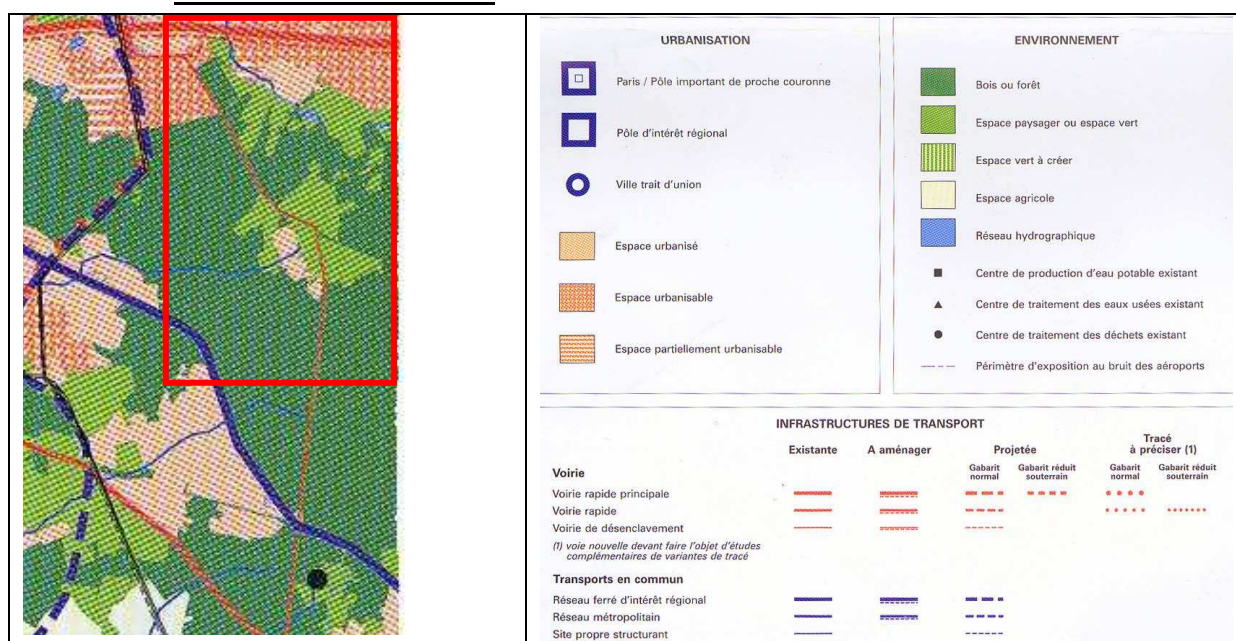
Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations du P.A.D.D. répondent :

- Au souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels.
- À l'objectif de mixité sociale et des fonctions, en visant à une légère augmentation de la population et au renforcement de la structure urbaine et économique.
- Au souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins de déplacements.

Les orientations générales d'aménagement définies dans le P.A.D.D. ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures réglementaires. En application des dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'exposer les choix retenus pour l'élaboration du P.A.D.D.

1.2.1. Documents supra-communaux qui s'imposent

1.2.1.1 Le SDRIF de 1994



Carte de destination générale des sols

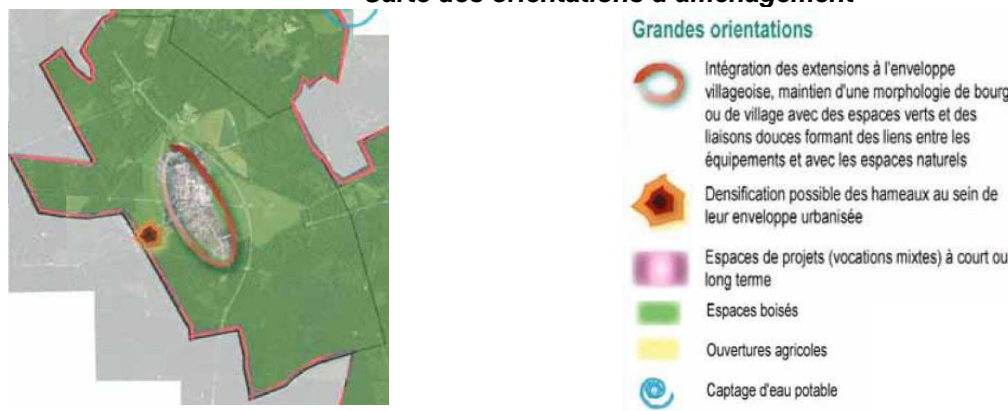
Principes applicables à la commune (SDRIF 1994)

Au schéma directeur de la Région Ile de France, la commune de Pontcarré appartient aux « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels l'urbanisation est fondée sur le principe d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant en prenant en compte sa morphologie, et en respectant la trame foncière traditionnelle du village.

L'urbanisation se développera pas le long des déviations. Les zones d'activités devront être localisées à proximité d'infrastructures de transport. Les espaces d'accueil des logements, activités et services devront être ouverts en totalité à l'urbanisation par les SCOT d'ici 2015.

1.2.1.2 Le SCOT de la communauté de commune de la Brie Boisée

Carte des orientations d'aménagement



1.2.2. Équilibre entre développement et préservation des espaces naturels

> 1.2.2.1 Un cadre de vie préservé

Le projet communal vise à la préservation des grands équilibres définis à l'échelle régionale par le SDRIF et par le SCOT de la communauté de communes de la Brie Boisée.

Les forêts mentionnées sur la cartographie du SDRIF, notamment la forêt d'Armainvilliers/ferrières sont respectées tout autant que les espaces paysagés comme les terres agricoles de la Ferme de Pontcarré.

Le projet affiche clairement la vocation des principaux espaces naturels présents sur la commune à savoir les principales masses boisées (Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières), les espaces naturels tampons entre la forêt et la zone urbaine et les terres agricoles. De plus, le projet identifie des alignements d'arbres qui constituent des éléments végétaux intéressants et situés au sein du tissu urbanisé. Ils contribuent à la végétalisation du bourg et à la qualité du cadre de vie. Des espaces paysagers à protéger ont également été inscrits pour préserver l'ambiance naturelle de certains sites (mares,...).

La commune a pensé son développement urbain d'abord en comblant les dents creuses et en favorisant le renouvellement urbain. Ensuite, elle a choisi de procéder à un phasage de son extension urbaine et de l'inscrire au cœur du bâti existant ou dans sa continuité.

Le projet communal s'inscrit aussi dans le respect du SCOT de la communauté de communes de la Brie Boisée : les zones d'extensions prévues s'intègrent à l'enveloppe villageoise dessinée.

Le projet ne modifiera que très partiellement les limites entre espaces urbanisés et espaces naturels mais inscrites en extensions possibles au sein de l'enveloppe villageoise tel prévu au SCOT. Une zones d'extension déborde un peu sur les EBC inscrits au POS : au lieu-dit « les maisons du moulin ». Les autres zones d'extension étaient déjà inscrites au POS.

Les lisières de forêt ont été maintenues dans leur ensemble dans les espaces urbains non constitués ou ont été retracées afin de correspondre à la réalité du terrain et notamment de suivre un espace boisé classé. La suppression de la lisière de forêt sur deux espaces urbains déjà constitués et de terrains équipés permettra au sein de la zone bâtie une éventuelle évolution des parcelles et ceci notamment :

. au S/E de la Grande Rue, au sud du chemin rural de la Parenterie,
. Au SW, entre le Ru de Morbras et la RD 21, secteur Maisons Brûlées.
Aux abords des zones d'extension Nord (Maisons du Moulin) et au S/E de la Grande Rue, la lisière de forêt a été remaniée car était mal placée au POS.

Pontcarré, étant implantée au sein d'une clairière, les espaces naturels environnants sont préservés dans le projet (forêt, espace agricole sud-ouest du bourg et nord-est en lien avec la ferme de Pontcarré).

Dans un souci de protection des sites sensibles, les mares et ru sont également protégés dans le PADD et au zonage.

Afin de mettre en valeur le potentiel architectural et naturel du territoire, les éléments paysagers ponctuels (alignements d'arbres, étangs) et architecturaux (petit patrimoine) sont préservés tant au PADD qu'au zonage et règlement.

Les espaces naturels « tampons » correspondant aux lisières de forêt ont pour objectif d'assurer les liens entre la forêt et la zone bâtie et de marquer une transition douce entre ces deux entités ; c'est pourquoi ils sont maintenus dans le projet de PLU. La zone tampon localisée entre le bourg et la déviation aura comme double rôle de permettre l'implantation de jardins familiaux dans le projet sans empiéter sur de l'espace agricole.

Dans le projet PLU, les préoccupations environnementales sont pleinement intégrées tant dans le PADD : « ...l'imperméabilisation des sols sera limitée... Les mares et points d'eau existants seront conservés...Le ru de Morbras sera protégé, de même que l'ensemble des zones humides présentes sur la commune. Les zones d'extension prévues se raccorderont aux réseaux existants afin de ne pas multiplier l'assainissement autonome. D'une manière plus générale, le projet doit faciliter l'installation de systèmes individuels d'économie d'énergie. Il doit aussi permettre à tout projet d'architecture innovante d'être réalisé dès lors que cette architecture préserve l'équilibre de la composition d'ensemble par une maîtrise de l'implantation et de la qualité architecturale des constructions, et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ce type de projet peut être lié à une démarche de qualité environnementale de type HQE (Haute Qualité Environnementale) ou être pensé dans le cadre d'un éco-quartier. » que dans le règlement/zonage (% de pleine terre imposée, réglementation spécifique de la desserte des réseaux et dérogation possible pour les projets allant dans le sens du Grenelle de l'environnement...).

Le traitement des entrées de ville est pris en compte dans le projet par le maintien de l'enveloppe du hameau de Palaiseau : aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors du hameau. La zone UC n'a pas été de ce fait étendue à l'ouest du bourg pour ne pas étaler du bâti le long de la RD 21 et ne pas grignoter l'espace naturel marquant ainsi naturellement l'entrée de ville.

L'entrée de ville Nord sera requalifiée grâce à la création d'une zone d'extension à long terme qui devra prendre en compte dans son aménagement futur cette notion par la mise en place d'accès sécurisés, d'aménagements paysagers,...

> Les zones d'extension : une réponse aux besoins en termes de logements tout en préservant le cadre paysager des sites.

Dans le cadre du projet communal, l'ouverture à l'urbanisation vise donc à actualiser des intentions déjà inscrites dans le POS pour trois secteurs qui ne sont équipés en réseaux qu'au droit de la zone (secteur de la mairie, secteur de la cour des Vilains et le secteur dit du cimetière).

La superficie de ces espaces a toutefois été étudiée afin d'évaluer les surfaces prévues au regard des objectifs de la commune en terme de développement démographique et économique à ce jour. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces (les maisons du Moulin) vise à ne pas compromettre la qualité, au regard de l'activité agricole, de l'environnement naturel ou des paysages, de secteurs identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Le projet communal vise à la protection de ces espaces naturels et agricoles.

L'objectif du projet est de favoriser dans un premier temps le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et éventuellement la densification de certaines parcelles profondes (division

parcellaire). Dans ce cadre, le maintien des limites de zone du **Hameau de Palaiseau**, tel au POS, dans son enveloppe existante, et tel définie dans le SCOT, permettra néanmoins une légère densification de ce dernier.

Dans un second temps, la zone d'urbanisation à court terme peut être ouverte à l'urbanisation (secteur Cour des Vilains). Lorsque les besoins se feront sentir en termes de logements, les autres zones pourront être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme.

Le **secteur Cour des Vilains, inscrit au POS** en zone d'extension représente une vaste dent creuse au sein du bâti à dominante plus pavillonnaire ; Elle est utilisée à ce jour par une prairie et quelques moutons. Cette zone, étant enserrée dans le bâti, les liens avec l'espace naturel environnant (forêt) sont de ce fait réduits. Dans une logique de densification des bourgs et de ne pas empiéter sur l'espace naturel et agricole, situé au-delà de l'enveloppe existante du bourg (tel définie dans le SCOT), il a été pris parti d'urbaniser ce secteur tout en respectant des objectifs forts inscrits dans l'orientation d'aménagement (traitement végétal des abords de la zone et espace de transition, percée vers la forêt à conserver, circulation piétonne et routière, hauteur,...).

Cette zone ne présentant pas de rétention foncière a été inscrite à court terme dans le projet. Les autres zones d'extension, dans un souci de maîtrise de la croissance démographique et de prise en compte de la rétention foncière ont été classées à plus long terme.

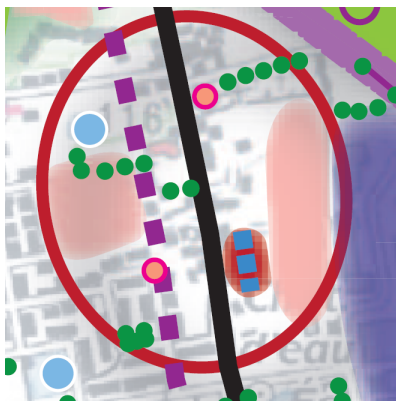


Extrait PADD extension Cour des Vilains

Les secteurs d'extension localisés derrière la mairie et le cimetière, inscrits au POS, correspondent à de vastes dents creuses situées en plein cœur de bourg. Dans le cadre du renforcement du bourg autour de la mairie et de l'église, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux sites vont permettre d'une part de revitaliser le centre par de nouveaux logements/commerce/service de part et d'autre de la Grande Rue et d'autre part permettre la croissance démographique. Les orientations d'aménagement assurent la bonne intégration paysagère et architecturale du projet en affirmant notamment des coulées vertes, des principes piétons, des hauteurs à respecter,...

Pour **la zone près de la mairie**, cela fera également le lien avec le bâti de l'ancienne ZAC de la Ferrandières située sur les arrières. Elle permettra de répondre à la demande en stationnement tout en mettant en scène une place centrale.

La **zone derrière le cimetière** devra assurer de préserver le cheminement existant (inscrit en espace paysager à protéger au zonage) sur son pourtour Est qui fera également le tampon avec la zone d'activités située plus à l'Est.

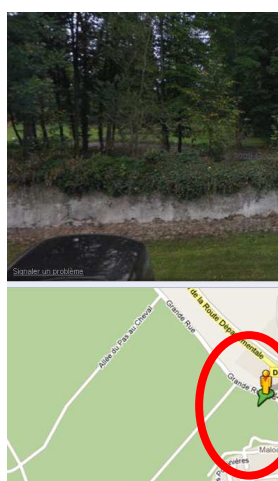


Extrait PADD extension côté mairie et cimetière

Pour le secteur « des Maisons du Moulin », le classement en EBC du POS ne correspond pas à la réalité du terrain au vu de la couverture arborée constatée sur place. En effet, la parcelle est plantée d'arbres mais ne présente pas un couvert dense, caractéristiques des espaces boisés qui sont généralement classés.

La partie Ouest de cette parcelle, comprenant les arbres, est tout de même notée comme espace naturel au PADD (voir cercle rouge ci-dessous).

Extrait de photo aérienne du lieu-dit « les maisons du Moulin » – source Géoportail.



Espace naturel



Extrait du PADD du lieu-dit « les maisons du Moulin »

Photo du lieu-dit « les maisons du moulin » – source Street view.



Zone 2AU intégrée
dans l'enveloppe
villageoise du SCOT

Extrait de la carte d'orientations générales du SCOT

Cette zone a pour objet, au-delà d'assurer la croissance démographique par la réalisation de logements, de qualifier l'entrée de bourg nord tout en conservant les éléments paysagers et architecturaux situés aux abords (Espace paysager à protéger et protection du Petit Château à l'Est et maintien de la lisière de forêt à l'Ouest).

1.2.3. Légère augmentation de la population contribuant au maintien de l'attractivité commerciale et de la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune.

Un PADD construit autour du renforcement de la mixité sociale et générationnelle

Le premier axe du PADD est construit autour de cet objectif de mixité sociale et générationnelle. La troisième orientation (articuler déplacements, lieux de vie, emplois et équipements) précise que le PADD s'engage à entretenir l'attractivité économique du territoire. La troisième orientation (Préserver et mettre en valeur le cadre de vie) insiste quant à elle sur les objectifs de cadre de vie au sens le plus général à savoir la protection des espaces naturels.

Le choix d'une croissance démographique maîtrisée

Compte-tenu des différents mécanismes de consommation du parc de logements, les besoins en logements pour, au minimum, maintenir la population actuelle (2006) de 2018 habitants (derniers chiffres officiels de l'INSEE) ont déjà été présentés, ci-avant dans le diagnostic : il est nécessaire de construire environ 62 logements pour maintenir la population de 2006. Puis ont été proposés à titre d'hypothèse, les besoins en logements générés par un scénario de croissance de population au rythme de 1,9%/an (La croissance observée entre 1999-2006 est de 1,50 %/ an). De sources communales, la population au 1^{er} janvier 2011 était de 2009 habitants. La population de Pontcarré a donc déjà connu une légère baisse, faute entre autres de nouveaux logements.

Suite à ces réflexions, le projet retenu pour la commune vise à maintenir une croissance de la population, mais de manière mieux maîtrisée d'ici 15 ans. En effet, cette croissance doit s'accompagner d'une offre de logements qui permette de créer un parcours résidentiel sur la commune, c'est à dire de créer de petits et moyens logements pour que des jeunes puissent s'installer à Pontcarré et pour permettre aux plus anciens de rester. Et afin d'attirer des couples avec enfants, des logements plus grands sont aussi prévus. A été calculé ci-dessous le nombre de logements que pourrait accueillir chaque zone à urbaniser avec pour hypothèse de départ :

Pour la zone 1AU, la surface moyenne des terrains pourrait être de 600 m² pour les logements individuels et le pourcentage de collectifs d'environ 60% de la totalité des logements

Pour les zones 2AU, les parcelles seraient de l'ordre de 450m² avec un pourcentage d'environ 65 à 70% de collectif.

Le potentiel de logements dans le cadre du renouvellement urbain, division de parcelles et au sein des dents creuses

Dans la zone urbaine existante, un potentiel d'environ 46 logements est possible dans les dents creuses ou dans le cadre du renouvellement urbain ou la division parcellaire.

Les dents creuses/division parcellaire correspondent à :

- environ 3 constructions au niveau chemin à Giot, à l'est de la Grande Rue sur 2 parcelles n°579 et 232
- environ 5 constructions à l'angle de la Cour St Louis et rue Chemin Vert
- Environ 3 constructions hameau de Palaiseau
- 2 constructions rue de l'Eglise
- 1 construction rue de la Brétèche
- 2 constructions au sud-est de la Grande Rue sur une partie de la parcelle 48 (où l'on a supprimé la lisière de forêt)
- Environ 14 constructions sur les arrières des maisons à l'est de la Grande rue en zone UCb

Le renouvellement urbain se réalisera sur 0,3 ha, soit 6 logements

Au total, il existe un potentiel d'environ 46 logements au sein de la zone urbaine. Il reste 16 logements (62-46) à réaliser pour seulement maintenir la population. L'objectif de croissance modérée de la population d'ici 2024 nécessite d'ouvrir des zones à urbaniser.

Ainsi, l'empreinte actuelle du bourg de Pontcarré dispose d'un potentiel d'environ 46 logements, pouvant être réalisés par le biais d'un réinvestissement des dents creuses existantes, du renouvellement urbain, de la division parcellaire. La majorité de ces réalisations seront d'initiative privée et donc difficilement maîtrisables.

Il reste ainsi 16 logements à réaliser pour maintenir la population d'ici 2024. La commune ayant fait le choix d'une augmentation modérée de sa population, il est nécessaire de réaliser plus de 16 logements sur le territoire pour cette croissance. Pour cela, des zones d'extension ont été inscrites dans le PLU à court, moyen et long terme.

1. Le potentiel de logements au sein des zones à urbaniser

Secteur Cour des Vilains :

*A court terme, la zone d'extension, secteur Cour des Vilains, déjà inscrite au POS, située à proximité directe du cœur de bourg, sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle représente **1,73 ha** de capacité théorique.*

La commune a souhaité y voir au moins 30 logements à l'hectare, soit 52 logements pour le secteur de la Cour des Vilains.

On prend pour hypothèse qu'une parcelle de logement individuel mesure 550 m². Il faut lui ajouter 25% de VRD. On obtient 687,5m².

Pour 19 logements individuels, on obtient $750 \times 19 = 14250\text{m}^2$.

Aux 1,73 ha (17 300m²), il est nécessaire d'enlever :

. Ces 14 250m².

. Le parking paysagé pour visiteurs pour lequel on compte 25 m² par place. On compte 10 places, soit 250 m².

Au total, on obtient 2800 m² de terrain pour les logements intermédiaires.

A ces 2800 m² de terrain, il faut retirer 25 % de VRD. Il reste donc 2100m².

Seuls 50% d'emprise au sol maximum pourra être bâtie, soit 1050 m². On applique la hauteur autorisée (R+1+C, soit $1050 \times 2,5 = 2625 \text{ m}^2$) et on enlève l'épaisseur des murs, l'isolation du bâti,.. (x 0,9%, soit $2625 \times 0,9 = 2362\text{m}^2$) auquel on enlève les parties communes du bâtiment collectif (17%). Cela engendre ainsi 1960 m² habitables.

En appliquant la répartition suivante en ce qui concerne la taille des logements :

- . **10% de T1 de 35 m², soit 6 logements en intermédiaires,**
- . **30% de T2 de 50m², soit 17 logements en intermédiaires,**
- . **30% de T3 de 65 m², 17 logements (dont 1 logement individuel et 16 log. intermédiaires),**
- . **20% de T4, soit 12 logements individuels,**
- . **et 10% de T5, soit 6 logements individuels,**

Sur la zone, on arrive à 39 logements en intermédiaire.

Soit **39 logements intermédiaires + 19 log individuels = 58 logements**. Ces données s'appuient sur des hypothèses et ne sont pas opposables. Dans le futur projet d'aménagement, seule l'orientation d'aménagement et le règlement devront s'appliquer en respectant une mixité de logement avec une part de petits/moyens logements.

On obtient donc 68 % de logements intermédiaires dans cette zone.

42 logements de la zone 1AU permettent d'augmenter la population d'ici 15 ans. (58-16=42).

Secteur Mairie :

A long terme, la zone d'extension, secteur mairie, déjà inscrite au POS, située à proximité directe du cœur de bourg, sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle représente **0,7722 ha** de capacité théorique (surface de la zone destinée à recevoir de l'habitat, c'est à dire sans prendre en compte l'espace vert public, le parking paysagé et la place J.Moulin).

La commune a souhaité y voir au moins 30 logements à l'hectare, soit 23 logements pour le secteur de la Mairie.

On prend pour hypothèse qu'une parcelle de logement individuel mesure 450 m². Il faut lui ajouter 25% de VRD. On obtient 562,5m².

Pour 11 logements individuels, on obtient $562,5 \times 11 = 6187,5\text{m}^2$

Aux 0,7722 ha (7722 m²), il est nécessaire d'enlever :

. Ces 6187,5m².

. Le parking paysagé pour visiteurs pour lequel on compte 25 m² par place. On compte 5 places, soit 125 m².

Au total, on obtient 1409,5 m² de terrain pour les logements intermédiaires.

A ces 1409,5 m² de terrain, il faut retirer 25 % de VRD. Il reste donc 1127,6m².

Seuls 50% d'emprise au sol maximum pourra être bâtie, soit 563,8 m². On applique la hauteur autorisée (R+1+C, soit $563,8 \times 2,5 = 1409,5 \text{ m}^2$) et on enlève l'épaisseur des murs, l'isolation du bâti,.. (x0,9%, soit $1409,5 \times 0,9 = 1268,55\text{m}^2$) auquel on enlève les parties communes du bâtiment collectif (17%). Cela engendre ainsi 1052 m² habitables.

En appliquant la répartition suivante en ce qui concerne la taille des logements :

- . **10% de T1 de 35 m², soit 3 logements en intermédiaires,**
- . **26,7% de T2 de 50m², soit 8 logements en intermédiaires,**
- . **26,7% de T3 de 65 m², 8 logements intermédiaires,**
- . **23,3% de T4, soit 7 logements individuels,**
- . **et 13,3% de T5, soit 4 logements individuels,**

Sur la zone, on arrive à 19 logements en intermédiaire.

Soit **19 logements intermédiaires + 11 log individuels = 30 logements**. Ces données s'appuient sur des hypothèses et ne sont pas opposables. Dans le futur projet d'aménagement, seule l'orientation d'aménagement et le règlement devront s'appliquer en respectant une mixité de logement avec une part de petits/moyens logements. »

On obtient donc 63 % de logements collectif dans cette zone.

Ces 30 logements de la zone 2AU secteur mairie, permettront à long terme de renforcer la croissance démographique en plus des logements créés secteur Cour des Vilains à court terme.

Secteur derrière le Cimetière :

*A long terme, la zone d'extension, située derrière le cimetière, déjà inscrite au POS, située à proximité directe du cœur de bourg, sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle représente **1,44 ha** de capacité théorique.*

La commune a souhaité y voir au moins 30 logements à l'hectare, soit 43 logements pour le secteur derrière le cimetière.

On prend pour hypothèse qu'une parcelle de logement individuel mesure 450 m². Il faut lui ajouter 25% de VRD. On obtient 562,5m².

Pour 20 logements individuels, on obtient $562,5 \times 20 = 11250\text{m}^2$

Aux 1,44 ha (14400 m²), il est nécessaire d'enlever :

. Ces 11250m².

. Le parking paysagé pour visiteurs pour lequel on compte 25 m² par place. On compte 5 places, soit 125 m².

Au total, on obtient 3025 m² de terrain pour les logements intermédiaires.

A ces 3025 m² de terrain, il faut retirer 25 % de VRD. Il reste donc 2420m².

Seuls 50% d'emprise au sol maximum pourra être bâtie, soit 1210 m². On applique la hauteur autorisée (R+1+C, soit 1210x2,5= 3025 m²) et on enlève l'épaisseur des murs, l'isolation du bâti,.. (x0,9%, soit 3025x0,9=2722,5m²) auquel on enlève les parties communes du bâtiment collectif (17%). Cela engendre ainsi 2259 m² habitables.

En appliquant la répartition suivante en ce qui concerne la taille des logements :

- . 9,7% de T1 de 35 m², soit 6 logements en intermédiaires,**
- . 32,3% de T2 de 50m², soit 20 logements en intermédiaires,**
- . 30,6% de T3 de 65 m², 16 logements intermédiaires et 3 individuels,**
- . 19,4% de T4, soit 12 logements individuels,**
- . et 8% de T5, soit 5 logements individuels,**

Sur la zone, on arrive à 42 logements en intermédiaire.

Soit 42 logements intermédiaires + 20 log individuels = 62 logements. Ces données s'appuient sur des hypothèses et ne sont pas opposables. Dans le futur projet d'aménagement, seule l'orientation d'aménagement et le règlement devront s'appliquer en respectant une mixité de logement avec une part de petits/moyens logements. »

On obtient donc 68 % de logements collectif dans cette zone.

Ces 62 logements de la zone 2AU secteur cimetière, permettront à long terme de renforcer la croissance démographique en plus des logements créés secteur Cour des Vilains à court terme.

Secteur Nord, Les Maisons du Moulin :

*A long terme, la zone d'extension, située au Nord, secteur les Maisons du Moulin, à proximité directe du cœur de bourg, sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle représente **0,68 ha** de capacité théorique.*

La commune a souhaité y voir au moins 30 logements à l'hectare, soit 21 logements pour le secteur Les Maisons du Moulin.

On prend pour hypothèse qu'une parcelle de logement individuel mesure 450 m². Il faut lui ajouter 25% de VRD. On obtient 562,5m².

Pour 9 logements individuels, on obtient $562,5 \times 9 = 5062,5\text{m}^2$

Aux 0,68 ha (6800 m²), il est nécessaire d'enlever :

. Ces 5062,5 m².

. Le parking paysagé pour visiteurs pour lequel on compte 25 m² par place. On compte 5 places, soit 125 m².

Au total, on obtient 1612,5 m² de terrain pour les logements intermédiaires.

A ces 1612,5 m² de terrain, il faut retirer 25 % de VRD. Il reste donc 1290 m².

Seuls 50% d'emprise au sol maximum pourra être bâtie, soit 645 m². On applique la hauteur autorisée (R+1+C, soit 645x2,5= 1612,5m²) et on enlève l'épaisseur des murs, l'isolation du bâti,.. (x0,9%, soit 1612,5x0,9=1451,25m²) auquel on enlève les parties communes du bâtiment collectif (17%). Cela engendre ainsi 1204 m² habitables.

En appliquant la répartition suivante en ce qui concerne la taille des logements :

- . 6,6% de T1 de 35 m², soit 2 logements en intermédiaires,
- . 30% de T2 de 50m², soit 9 logements en intermédiaires,
- . 33,3% de T3 de 65 m², 10 logements intermédiaires
- . 20% de T4, soit 6 logements individuels,
- . et 10% de T5, soit 3 logements individuels,

Sur la zone, on arrive à 21 logements en intermédiaire.

Soit **21 logements intermédiaires + 9 log individuels = 30 logements**. Ces données s'appuient sur des hypothèses et ne sont pas opposables. Dans le futur projet d'aménagement, seule l'orientation d'aménagement et le règlement devront s'appliquer en respectant une mixité de logement avec une part de petits/moyens logements. »

On obtient donc 70 % de logements collectif dans cette zone.

Ces 30 logements de la zone 2AU secteur Nord, permettront à long terme de renforcer la croissance démographique en plus des logements créés secteur Cour des Vilains à court terme.

A long terme, ce sont environ 82 logements intermédiaires et 40 logements individuels qui seront réalisés, soit 122 logements potentiels dans les zones 2AU. A cela, s'ajoutent ceux classés en 1AU, soit 42 logements. Au total (1AU et 2AU), 164 logements d'ici 2024 permettront une augmentation de la population de Pontcarré.

En appliquant un taux de desserrement de 2,59, on peut supposer que cela entraînera la venue de (2,59 x 164) 424 habitants supplémentaires. Ceci ne prend pas en compte les départs éventuels de la commune vers un autre territoire.

Les logements programmés ci-dessus ainsi que l'urbanisation spontanée permettent de répondre aux objectifs que s'est fixée la commune, soit une croissance modérée de la population.

Ainsi, le présent PLU intègre les zones à urbaniser actées dans le POS. Par ailleurs, il ajoute une nouvelle zone : le secteur « Maisons du Moulin » afin d'atteindre l'objectif de croissance que s'est fixée la commune dans le but de maintenir en place les activités et commerces existants et de diversifier l'offre de logements afin de créer un parcours résidentiel.

Les calculs ci-dessus ont d'abord pris en compte les besoins pour maintenir la population et ont tenu compte des opérations au coup par coup dans les dents creuses et la division foncière ainsi que du renouvellement urbain.

Au final, les règles instaurées dans l'ensemble des zones en matière d'implantations, d'emprise au sol et de COS s'il y a lieu doivent permettre de mettre en œuvre les objectifs démographiques à travers la construction de logements à Pontcarré.

Les leviers d'actions pour créer les conditions d'un parcours résidentiel

« La diversité de l'habitat est un levier pour permettre le maintien de la mixité sociale et générationnelle. La réponse apportée est donc qualitative : le projet doit permettre de décliner l'offre foncière de manière à répondre aux étapes des divers parcours résidentiels et donc de diversifier l'offre de logements au niveau :

- du respect de l'équilibre location/accession à la propriété,

- de logements adéquats pour les personnes à mobilité réduite,
- de la mixité sociale des populations accueillies,
- de petits logements notamment pour les jeunes et les personnes âgées,
- de la préservation du tissu du bourg.

La commune doit favoriser l'implantation de quelques logements sociaux. Par ailleurs, les programmes de logements doivent présenter des formes mixtes d'habitat - qui existent d'ailleurs déjà dans le tissu du bourg - de type maisons de ville ou des logements intermédiaires. »

Le projet de la commune vise donc à porter un effort particulier sur la diversification de l'offre de logements et la création de logements de divers types.

Le travail sur les formes urbaines doit participer à cet effort de mixité. Le manque de diversité des formes urbaines du parc de logements de Pontcarré transparaît à travers les représentations majoritaires de constructions de type pavillonnaire. Le projet affiche donc une volonté de voir apparaître des opérations aux programmes aux formes urbaines mixtes et en général un travail plus recherché sur les formes urbaines innovantes dans le respect du cadre de vie et du paysage environnant.

Maintenir la zone d'activités et favoriser les commerces/services/bureaux en RDC des opérations de renouvellement (orientation n°3)

La structure économique de la commune mérite d'être renforcée afin d'offrir à la population habitant Pontcarré des activités et commerces afin de ne pas limiter le devenir de la commune à une seule vocation résidentielle. Il s'agit de trouver localement les réponses aux demandes et attentes des habitants de la commune.

1.2.4 Les orientations d'aménagement des secteurs

Tout projet d'aménagement à venir sur les zones 1AU et 2AU devra être compatible avec les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

L'orientation N°1 du secteur « Cour des Vilains » a pour vocation d'accueillir un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations douce et automobile.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur de la zone vers la forêt.

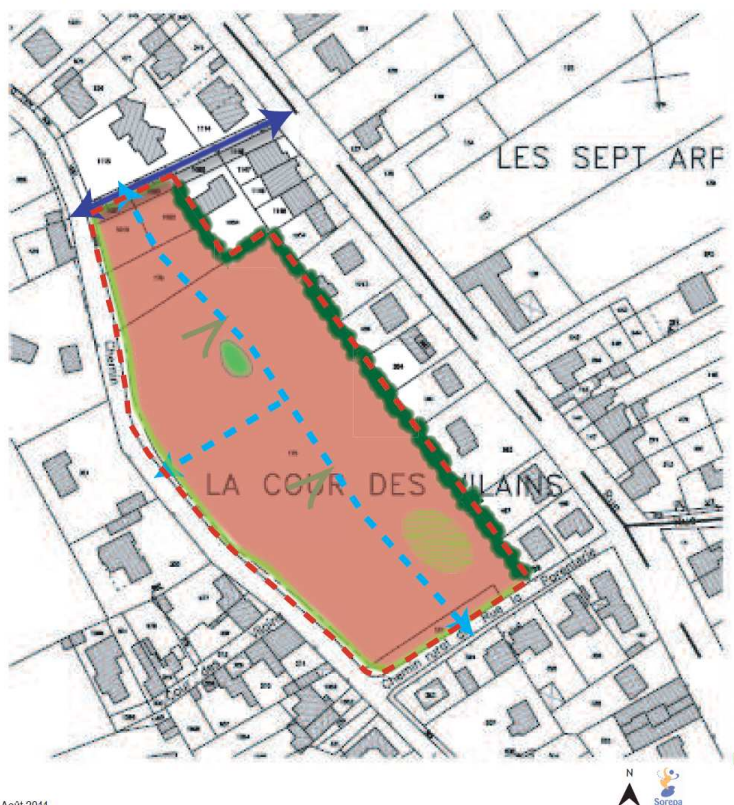
Les interfaces entre le projet et l'habitat existant et entre le projet et l'espace public seront aménagées sous la forme de plantations d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

Enfin il est demandé de respecter une densité d'au moins 30 logements à l'hectare afin de limiter l'imperméabilisation de nouvelles terres.

Commune de Pontcarre

Orientation spécifique d'aménagement N°1 : secteur Cour des Vilains



SoREPA - Août 2011

INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

percée vers la forêt à conserver

COMPOSANTES DU PROJET

habitat

aire de stationnement paysagé à positionner

zone tampon à aménager en espace paysagé ou en aire de jeux démontables

traitement végétal des abords de la zone donnant sur l'espace public

espace de transition végétale avec la zone bâtie existante

PRINCIPES DE MAILLAGE

principe de circulation automobile et/ou liaison piétonne à créer

Elargissement du chemin à Giot

limite de zone

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations et en créant au minimum un accès routier rue du Chemin Vert.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur de la zone vers la forêt.

Les interfaces entre le projet et l'habitat existant et entre le projet et l'espace public seront aménagées sous la forme de plantations d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

L'opération d'aménagement devra respecter une densité au moins égale à 30 logements à l'hectare.

La deuxième orientation d'aménagement concerne « le secteur de la mairie ». Cette zone a pour objectif de créer un véritable cœur de bourg à proximité des équipements existants (mairie, Eglise) et des commerces, services. Pour cela, il permet l'accueil d'un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2 localisé aux abords d'un espace végétalisé. Ce dernier assurera une aération en cœur d'îlot par l'aménagement d'un espace vert public, d'une aire de stationnement paysagée publique et le réaménagement de la place Jean Moulin en un lieu convivial pouvant accueillir quelques places de stationnement.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations douce et automobile. La zone sera desservie par une voie interne qui sera accessible par au minimum un accès piéton et/ou routier depuis rue de la Solitude et Grande Rue.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur et l'extérieur de la zone vers l'église. La mare sera préservée et constituera un élément paysager aux abords de l'opération. Un cheminement piétonnier fera le lien entre cette mare et l'espace vert central.

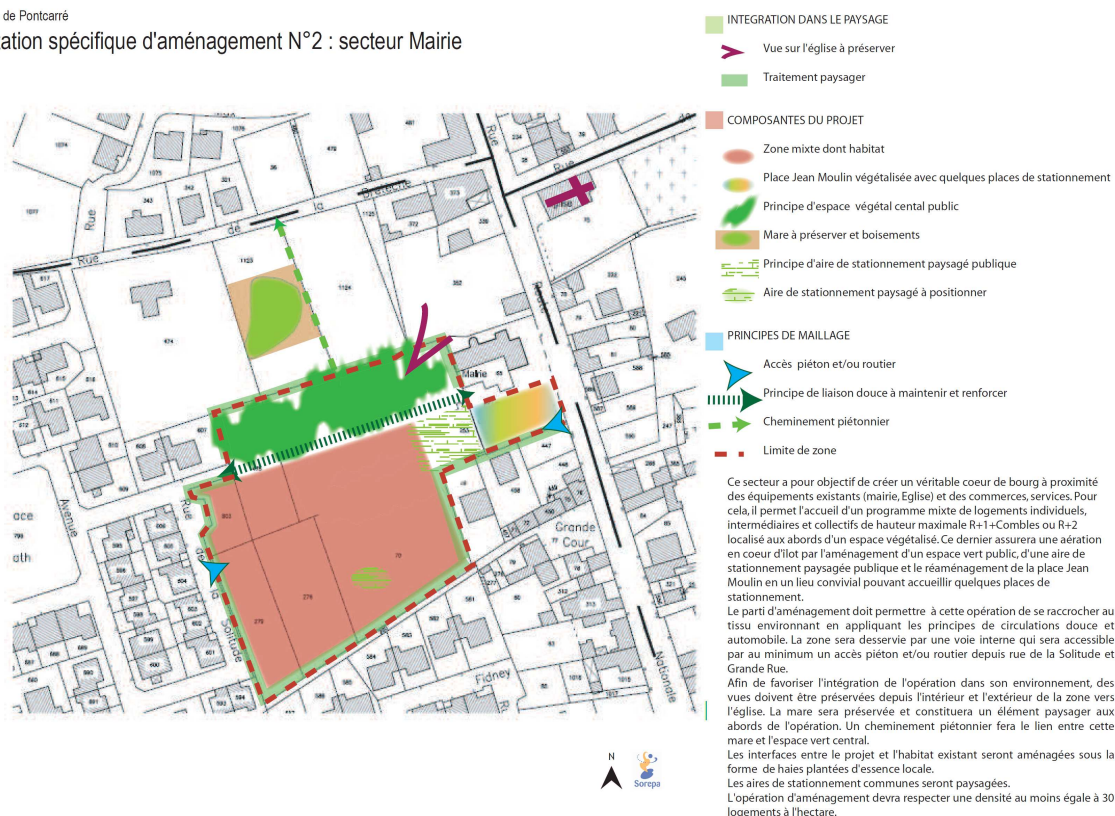
Les interfaces entre le projet et l'habitat existant seront aménagées sous la forme de haies plantées d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

Enfin il est demandé de respecter une densité d'au moins 30 logements à l'hectare afin de limiter l'imperméabilisation de nouvelles terres.

Commune de Pontcarre

Orientation spécifique d'aménagement N°2 : secteur Mairie



Et la troisième zone soumise à une orientation est « **le secteur derrière le cimetière** » : Ce secteur a pour objectif de compléter le cœur de bourg, à l'est de la Grande Rue, à proximité des équipements existants (mairie, Eglise) et des commerces, services. Pour cela, il permet l'accueil d'un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations douce et automobile.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur et l'extérieur de la zone vers l'église. Le cheminement piétonnier existant bordant l'est de la zone (allée des Peupliers) sera préservé et conforté dans son rôle d'élément tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitat. Il constituera un élément paysager au sein de l'aménagement et assurera une circulation douce aux abords de la zone.

Les interfaces entre le projet et l'habitat existant seront aménagées sous la forme de haies plantées d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

Une densité minimale de 30 logements à l'hectare est aussi imposée pour cette orientation d'aménagement afin de limiter l'imperméabilisation de nouvelles.

Commune de Pontcarré

Orientation spécifique d'aménagement N°3 : secteur Cimetière



- INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE
 - Vue sur l'église à préserver
 - Cheminement piétonnier planté à maintenir
- COMPOSANTES DU PROJET
 - habitat
 - traitement paysager aux abords de la zone d'habitat existante
 - zone tampon (aménagement paysager)
 - principe d'aire de stationnement paysagé à positionner
- PRINCIPES DE MAILLAGE
 - Au minimum un accès piéton et/ou routier
 - principe de liaison douce à créer
 - limite de zone

Ce secteur a pour objectif de compléter le cœur de bourg, à l'est de la Grande Rue, à proximité des équipements existants (mairie, Eglise) et des commerces, services. Pour cela, il permet l'accueil d'un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2.

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en appliquant les principes de circulations douce et automobile.

Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement, des vues doivent être préservées depuis l'intérieur et l'extérieur de la zone vers l'église. Le cheminement piétonnier existant bordant l'est de la zone (allée des Peupliers) sera préservé et conforté dans son rôle d'élément tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitat. Il constituera un élément paysager au sein de l'aménagement et assurera une circulation douce aux abords de la zone.

Les interfaces entre le projet et l'habitat existant seront aménagées sous la forme de haies plantées d'essence locale.

Les aires de stationnement communes seront paysagées.

L'opération d'aménagement devra respecter une densité au moins égale à 30 logements à l'hectare.



1.2.5 Le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une articulation déplacements, lieux d'emplois/de vie et équipements

La zone d'activités existantes étant enserrée au sein du bâti ne peut plus s'étendre et évoluer. Néanmoins, cette dernière est maintenue et renforcée dans le PLU. Sa non accessibilité directe à la déviation ne permet pas une desserte aisée puisqu'il est nécessaire de passer par la RD 21 puis la rue du Stade ou la rue des Peupliers. Néanmoins, l'accès par la RD 21 puis la rue des Peupliers permet de limiter les flux liés à la zone d'activités dans le centre bourg.

Le renforcement du cœur de bourg passe par le fait de favoriser les commerces, services et bureaux en RDC des opérations de renouvellement urbain. Dans les zones d'extension, situées près du centre, il sera possible d'y inclure quelques services et équipements en complément de l'offre existante en cœur de bourg.

L'activité touristique liée à la ferme de Pontcarré est clairement affichée dans le PADD. Cette activité passe également par l'inscription du renforcement du maillage des circulations douces à l'échelle du bourg (circuit longeant l'enveloppe du bourg), au sein des zones d'extension (principe de cheminement piéton dans l'orientation d'aménagement) et à grande échelle (inscription des chemins existants dans la forêt et le long des RD 21 et RD 35 pour les cycles. Les liaisons douces inscrites au PADD ainsi qu'au zonage participent au développement du tourisme vert tant à l'échelle communale qu'intercommunale. Un point d'accueil sur la forêt pour développer le massif de Ferrières est également prévu dans le cadre du projet communal (secteur du Chalet Anglais). La mise en valeur du petit patrimoine architectural local et d'éléments paysagers identitaires (par leur protection dans le PLU) permettra également de renforcer l'attractivité touristique.

2. LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans le présent rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pontcarré répartit le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123.5 du Code de l'Urbanisme),

Les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123.6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux 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 (R.123.8 du Code de l'Urbanisme.)

Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Le P.L.U prévoit d'autre part les emplacements réservés, pour la réalisation des équipements futurs, cohérents avec le développement de la commune.

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme avec les lois SRU et Urbanisme et Habitat. Pour une meilleure compréhension, il convient de les rappeler ici.

> Pour le zonage :

La dénomination des zones change. Les zones urbaines restent en U.

D'autres évolutions, présentées par la suite sont issues du parti pris de simplification du zonage.

Vocation des zones	Dénomination des zones	
	POS	PLU
ZONES URBAINES		
Zones urbaines mixtes	UA UAa et UAb UB, UBa et UBb UC UD UE, UEa, UEb et UEc	UA et UAa UB UC, UCa et UCb
Zone urbaine spécifique à vocation économique	UX	UX
ZONES A URBANISER		
Zones urbaines mixtes	IINAa1, IINAa2 IINAb, IINAc	1AU, 2AU
ZONE AGRICOLE		
Zone agricole	NCa et NCb	A
ZONE NATURELLE		
Zone naturelle	ND	N, Nh et Nj

> Pour le règlement : le règlement est également modifié pour s'adapter à la loi SRU.

Ainsi, les articles 1 et 2 dans le POS :

Article 1 : occupations et utilisations du sol admises

Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont remplacés dans le PLU par :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 5, qui dans le POS définissait les caractéristiques des terrains est désormais soumis à conditions dans le PLU, suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : la superficie minimale des terrains constructibles peut être réglementée lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ou pour des conditions d'assainissement.

L'article 15, relatif au « dépassement de COS » est supprimé.

En outre, pour toutes les zones, l'article 12 (stationnement) a évolué : en effet, il n'est pas possible de réglementer plus de 9 catégories : habitations, bureaux, entrepôts, activités industrielles, artisanales, hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, commerces et activités agricoles.

2.1. Évolution du zonage et du règlement

Principales prescriptions communes à toutes les zones

Sont ici justifiées les règles qui se retrouvent communément dans toutes les zones. Les articles ne seront par la suite justifiés zone par zone que s'ils présentent une légère évolution par rapport à ces principes généralement réglementés.

Article 1

Les occupations interdites à l'article 2 peuvent varier d'une zone à l'autre. Toutefois, dans l'ensemble des zones urbaines, excepté dans le secteur Nj, le stationnement des caravanes isolées constituant un habitat permanent est interdit. Les dispositions du PLU ne seraient légalement comporter une interdiction totale de stationnement et de séjour, ni aboutir en fait à une impossibilité pour les gens du voyage de stationner pendant le temps minimum qui leur est nécessaire.

La commune entend ainsi gérer les situations existantes mais ne pas créer un appel pour de futures implantations.

Article 3

Le PLU complète le POS en ajoutant que : « Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. ».

Article 4 (sauf pour la zone N)

L'article 4 contribue à garantir la desserte des constructions par les réseaux publics et à ainsi gérer notamment les questions d'assainissement pour limiter les impacts sur l'environnement. Il est désormais fait explicitement référence au zonage d'assainissement : « Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement. »

Et est ajouté un alinéa afin de préserver l'eau de toute pollution : « Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau (séparateur d'huiles exigé pour les parkings,...) ». Les principes concernant la gestion des eaux pluviales sont maintenus (*Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau pluvial collectif. Le diamètre d'évacuation des eaux de pluie ne sera pas supérieur à 100 mm de diamètre en conséquence le constructeur devra prévoir de réduire le moins possible les surfaces perméables, d'aménager des bassins pour écrêter les plus fortes précipitations,...*)

Article 7

Le PLU, pour les zones urbaines et pour la zone naturelle permet pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une dérogation pour inciter à isoler par l'extérieur le bâti existant.

Article 11

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées. La plupart des règles édictées ont été reprises de la rédaction du POS qui s'inspirait déjà d'une analyse de l'architecture locale et n'ont pas été remises en cause par le présent document (matériaux de couverture des toitures, lanterneaux de désenfumage non visibles depuis la voie,...).

Quelques alinéas généraux ont été ajoutés dans toutes les zones afin de :

- préserver l'harmonie visuelle,
- garantir une intégration de la nouvelle construction dans le contexte en termes d'architecture, et de hauteur.

Pour les zones UA, UB et 1AU est ajouté que les fenêtres doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges. Cet alinéa cherche à conserver une harmonie avec le bâti ancien.

Un paragraphe sur les *ouvertures des toitures* a été ajouté pour toutes les zones, excepté la zone agricole et UX. Désormais, ce type d'aménagement est conditionné par le rapport entre somme des largeurs des ouvertures et longueur/largeur de la toiture, par l'équilibre de l'harmonie de la toiture et par l'inclinaison des

combles. Pour les zones UA, UB, UC, 1AU et N, il est aussi précisé le type de lucarne pouvant être utilisé : les châssis de toit s'ils sont encastrés,... Cet ajout cherche à qualifier les ouvertures des toitures.

Un autre paragraphe intitulé « *Enduits extérieurs, couleurs et matériaux* » a été ajouté pour les zones UA, UB, UC, 1AU et N. Il cherche à qualifier et à harmoniser les constructions en exigeant des pignons maçonnés, un traitement des baies spécifique, l'interdiction de certains types de matériaux, l'emploi de matériaux identiques pour une annexe et une construction principale et en déterminant des palettes de couleurs pour les enduits et les menuiseries extérieures.

Toitures (Pour les zones UA, UB, UC et 1AU)

Le PLU reprend deux alinéas du POS, communs à toutes ces zones : l'obligation d'employer des tuiles et l'éventail des degrés de pentes de toiture autorisé.

Un alinéa a été ajouté pour toutes les zones, excepté la zone A sur l'interdiction de certains types de matériaux afin d'homogénéiser et de qualifier les clôtures.

Divers (pour les zones UA, UB, UC, 1AU et N)

Dans ce chapitre, le PLU ajoute afin de ne pas dénaturer les façades, le PLU interdit les coffres extérieurs pour volets roulants, exige l'entretien des systèmes d'occultation ou persiennes, l'intégration harmonieuse des souches de cheminées et de rendre invisible les antennes paraboliques depuis l'espace public.

Article 12

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. La commune de Pontcarré, compte-tenu de son taux de motorisation et sa forte problématique de stationnement, souhaite pour toutes les zones avoir une politique forte en matière de réponse aux besoins en stationnements des usagers et intégrer cette préoccupation au sein des projets de constructions.

Le PLU insiste pour les zones urbaines sur la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances. Ainsi, il est explicitement formulé la volonté de la commune de prendre en compte les besoins des personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour toutes les zones urbaines, le nombre de places par catégorie de construction tel que défini au POS n'est plus applicable en l'état compte-tenu des nouvelles dispositions d'instruction des permis de construire. C'est pourquoi la présente révision a permis de redéfinir des normes applicables en fonction des types d'occupation du sol et de la SHON.

Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation, la règle a été revue. Le minimum de place par logement (1) a été minoré par rapport au POS (1,5). Toutefois, en fonction des seuils de SHON, la règle a été affinée afin de s'adapter à la SHON des constructions qu'elles soient individuelles ou collectives.

Et pour toutes les zones urbaines et à urbaniser à court terme (UA, UB, UC et 1AU), susceptibles d'accueillir des nouvelles habitations et dans le but d'intégrer toutes les problématiques liées au stationnement, trois places visiteurs pour dix logements dans le cadre d'opération d'ensemble sont exigées.

En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, une dérogation est prévue dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour l'hébergement hôtelier et les autres services publics et d'intérêt collectif (zones UA, UC et UX), la règle est plus souple afin de permettre une meilleure adaptation aux besoins réels. Ainsi, pour ceux-ci, une note doit expliquer les réflexions mises en œuvre pour répondre de manière optimale aux besoins du projet et à son ampleur.

De la même façon, la règle définie en A12 (zone agricole) et en N12 (zone naturelle) vise à s'adapter aux besoins réels tout en garantissant la sécurité des autres usagers.

Principales dérogations communes à toutes les zones

Aux articles 4 et 13 (des zones urbaines et à urbaniser à court terme), afin de promouvoir la mise en place de dispositifs produisant de l'énergie renouvelable ou des constructions innovantes, une dérogation est proposée : « *Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.* »

Principales prescriptions communes à toutes les zones urbaines et à urbaniser à court terme

L'article 13 (sauf pour la zone 1AU) a beaucoup évolué. En effet, désormais, le règlement n'exige plus que les parties de terrain non construites soient paysagées mais il est imposé que 30% de la superficie de la parcelle soit non bâti et qu'1/3 de ces espaces soient en pleine terre. Cet alinéa vise à établir une règle plus respectueuse de l'environnement, y compris dans le secteur le plus dense de la commune, en introduisant la notion de pleine terre. De plus, pour ne pas négliger l'aspect paysager de ces surfaces, la notion de pleine terre est doublée de sa végétalisation. Par rapport au POS, les prescriptions en matière de plantations liées à une superficie définie et en matière de maintien des plantations existantes sont reprises. En ce qui concerne les aires de stationnement de plus de 4 emplacements, et afin de les végétaliser et ainsi d'améliorer le cadre de vie, il est imposé la plantation d'un arbre par 50 m² de la superficie du parking. Enfin le PLU exige des essences locales afin de respecter l'écosystème naturel existant et de veiller à l'intégration paysagère des futurs projets. Le PLU complète en introduisant une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un paragraphe sur la protection des Eléments Paysagers à Préserver a été ajouté dans les zones concernées. (Zones UA, UB, UC et 1AU).

Prescriptions communes à toutes les zones urbaines et à urbaniser à court terme pour les articles 6, 7, 8 (sauf pour la zone 1AU), 9, 10 (pour la zone 1AU) et 13.

Dans le cas d'opération groupée ou de lotissements, les règles de l'article doivent être appliquées à chacun des terrains divisés pour s'assurer de la cohérence du projet.

2.1.1. Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes couvrent l'ensemble des tissus urbains mixtes. Elles sont donc constituées d'habitat, de commerces, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles correspondent aux anciennes zones urbaines du POS.

La principale évolution par rapport au POS consiste en la simplification du zonage et en la refonte globale du zonage par une structuration suivant une logique plus concentrique.

Dans le PLU :

- la zone UA correspond au centre-bourg qui s'est développé le long de l'artère principale. Elle comprend le secteur UAa qui est dédié aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant à l'ancienne opération de la Ferrandière, située à l'ouest du bourg
- la zone UC référée au plan par l'indice UC, correspondant aux secteurs voués à l'habitat et à l'artisanat. Elle comprend le secteur UCa, correspondant au hameau de Palaiseau et le secteur UCb, correspondant au bâti implanté au sud-est de la Grande Rue, sur des parcelles profondes.

2.1.1.2 La zone UA : la volonté de redéfinir un cœur de bourg

Justification du périmètre de la zone UA

La zone UA du PLU reprend pour partie la zone du POS. En effet, au POS, la zone UA comprenait deux types de tissu assez différent :

- un tissu situé de part et d'autre de la Grande rue, inscrit à l'alignement, parfois inscrit sur les limites latérales et accueillant des commerces et services. Cette zone se situe au nord de la RD21.
- et un deuxième tissu, situé le long de la Grande rue, au sud de la RD21, regroupant des pavillons placés au milieu des parcelles et principalement destinés à accueillir de l'habitat.

La Grande Rue était le support de l'urbanisation de Pontcarré, qui appartient à la typologie des villages-rues. Mais aujourd'hui, la RD 471 a récupéré une grande partie du trafic et par conséquent, la Grande Rue n'est plus l'axe privilégié et la traversée du bourg n'étant plus d'actualité, le sud de la Grande Rue se termine aujourd'hui en cul-de-sac.

Suite à ces modifications d'usage, la zone UA ne comprend plus que la première catégorie de tissu avec pour objectif de renforcer le rôle de cœur de bourg.

La deuxième typologie a été intégrée à la zone UC, ayant une fonction plus pavillonnaire. A aussi été incorporé à cette zone UA du PLU, le bâti situé à l'extrémité nord de la commune, de part et d'autre de la Grande Rue (le petit château », « le chalet anglais » et de la parcelle la jouxtant). En effet, ces bâtiments sont implantés dans la continuité du bâti de la zone UA du POS et appartiennent à l'enveloppe villageoise. Il est donc légitime de les inclure dans la zone UA. La zone UA a été agrandie très légèrement chemin de l'église sur des parcelles classées au POS en N. L'urbanisation de ces dernières permettra de renforcer le cœur de bourg.

Cette zone UA du PLU obéit ainsi à la volonté de donner une cohérence d'ensemble et une lisibilité nouvelle. La zone UA reprend du POS le secteur UAb destiné à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et y englobe le secteur UEb du POS qui était destiné à recevoir des terrains de sport en un secteur UAa. En effet, ce secteur était en fait uniquement le prolongement du secteur UAb du POS.

Dans le secteur UAa du PLU n'ont pas été repris les aménagements paysagers du plan masse du POS car ils ont été réalisés. Néanmoins, un espace paysager à préserver vient compléter ce principe au PLU. La lisière de forêt est maintenue au plan de zonage car l'espace est non bâti.

Justification du règlement de la zone UA

La zone UA répond à la volonté communale d'offrir les conditions plus favorables au renouvellement urbain. En effet, en matière de formes urbaines, il est recherché des caractéristiques urbaines denses en termes de bâti, d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol,... et la création d'un front bâti qui marque l'identité urbaine de ce centre-bourg. C'est pourquoi, en UA, le règlement fixe notamment les hauteurs et emprises au sol maximum les plus importantes des zones urbaines mixtes.

En matière de mixité des fonctions, la zone UA est définie comme la plus mixte des zones urbaines mixtes.

Les justifications du règlement comparent le règlement du POS de la zone UA pour la zone UA du PLU et pour le secteur UAa, les références du POS sont les secteurs UAb et UEb.

L'article 1 du règlement de la zone UA vise ainsi à restreindre les occupations du sol qui dégraderaient l'homogénéité des éléments bâtis du centre-bourg ou qui ne sont pas compatibles avec les fonctions accueillies (notamment l'habitat). Ainsi sont interdits : les activités agricoles, les entrepôts non couverts, les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre, les activités industrielles, les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent, les installations classées autres que celles visées à l'article 2, l'ouverture et l'exploitation de carrières, Les constructions à usage de dancing, spectacles, jeux ou similaires. L'interdiction de création de sous-sol est reprise pour toutes les zones car le territoire de Pontcarré est très humide (nombreuses mares, Ru de Morbras) et des remontées de nappes phréatiques sont très fréquentes. Afin d'éviter tous risques liés à ces remontées, aucun sous-sol ne peut être réalisé en zone UA ainsi que dans toutes les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles. Cette rédaction s'inscrit dans la droite ligne de ce que prévoyait le POS, notamment en UA. Pour le secteur UAa, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées conformément à la définition de ce secteur, repris du POS.

Dans cette zone centrale, afin de maintenir et développer la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises à l'**article 2** correspondent à celles qui sont compatibles avec la présence des habitations (comme les installations classées sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...). De plus, les activités se trouvent communément dans les tissus urbains centraux et y sont donc toujours autorisées. Toutefois, pour préserver la morphologie urbaine du secteur, ces occupations – commerces, bureaux, artisanat, entrepôts et hôtels - sont limitées en superficie. Les seuils définis dans le PLU en UA sont les plus importants que ceux définis dans l'ensemble des zones urbaines mixtes afin de créer les conditions d'accueil d'activités qui pourraient contribuer à animer le cœur de bourg et les autres quartiers. La rédaction de cet article reprend le POS mais devient plus contraignant afin de limiter l'étalement urbain. De plus, il s'agit en effet de privilégier les activités et services de proximité, et de ne pas encourager des implantations générant du trafic extérieur.

A été ajouté : « Toute modification des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. ». Cette règle a été inscrite dans l'objectif de préserver ces espaces.

Afin de restructurer le paysage du centre-bourg et mettre davantage en scène cette centralité, il est recherché, à l'**article 6**, la constitution d'un front bâti dense à l'alignement. Les extensions doivent être réalisées dans le prolongement de la façade principale existante et les constructions afin d'assurer une cohérence avec le tissu existant et de la préservation d'une continuité bâtie doivent comprendre 80% de leur façade entre 0 et 6 m de l'alignement. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le règlement du PLU reprend les alinéas du règlement de du secteur UE.

Le PLU ajoute que les cours sont autorisées dans le but d'inciter à reproduire des formes urbaines locales de qualité.

A l'**article 7**, le PLU reprend le règlement du POS des zones UA et UEb et ajoute que :

- les fonds de parcelle font l'objet d'une règle spécifique de retrait systématique des constructions: en effet, il est recherché la constitution d'un front bâti sur la rue qui préserve les fonds de parcelle garants d'une aération du tissu ;
- et que le cas particulier des pignons aveugles en limite séparative, le PLU pour renforcer le front bâti exige que la future construction adosse son pignon à celui existant.

Les alinéas concernant les étages n'ont pas été repris car ils ne sont plus conformes à la législation en vigueur.

L'**article 8** du PLU reprend le POS de la zone UA et de la zone.

L'emprise au sol des constructions, définie à l'**article 9**, a été créée par rapport au POS. Compte-tenu du caractère de cœur de bourg à créer, elle est désormais réglementée afin de maîtriser la densité et en partie l'imperméabilisation des parcelles pour concilier le caractère dense de centre-bourg (emprise forte limitée à 70 %) avec un tissu toutefois aéré (30% restant). Toutefois, la conjugaison de cet article avec les préconisations de l'article 13 et l'ajout d'une référence à la surface en pleine terre encadre mieux l'imperméabilisation des sols dans le respect de l'équilibre écologique des terrains. L'article 9 permet une dérogation pour les équipements.

Dans un souci de se conformer à la législation en vigueur, la hauteur des constructions a été redéfinie à l'**article 10** à 11 mètres depuis le sol naturel jusqu'au faîtage. Cette hauteur correspond au maximum des hauteurs jusqu'alors autorisées.

L'**article 11** du PLU ajoute par rapport à celui du POS un paragraphe sur la protection des éléments architecturaux remarquables relevés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme afin de les préserver.

Toitures

Le PLU reprend l'article du POS et le complète en exigeant une harmonisation du faîtage principal avec ceux des constructions voisines, en limitant les faitages perpendiculaires à l'alignement, et en

réglémentant les toitures des annexes tant du point de vue du volume que des matériaux. Un alinéa sur les matériaux des toitures des activités a été ajouté afin qu'elles ne dénotent pas. Ces alinéas ont été rédigés dans le but d'harmoniser et de qualifier le cœur de bourg. Dans le même souci d'une meilleure adaptation des règles aux préoccupations environnementales, le principe d'implantation du faitage parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives a été supprimé, afin de préférer aux motifs d'implantation géométrique celle d'implantation en rapport avec le soleil notamment.

Clôtures

Le PLU reprend du POS la réglementation de la hauteur et des types de matériaux des clôtures des zones UA et UE. Il est ajouté que la potentielle haie vive qui double le grillage ne doit pas dépasser 2m. Une dérogation a été ajoutée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'article 12, le règlement s'adapte au contexte : concernant les bureaux, les activités artisanales, et les entrepôts, le PLU reprend les proportions déjà affichées dans le POS (60% de la SHON) ainsi que pour les commerces (4 places pour 100 m² de la SHON).

L'article 14 tout comme au POS n'est pas réglementé afin de faciliter la densification à la parcelle et ainsi de limiter l'étalement urbain, contraire aux aspirations environnementales de l'urbanisme d'aujourd'hui.

2.1.1.3 La zone UB

Justification du périmètre de la zone UB

Le tissu de la zone UB est dense, constitué d'habitations jumelles, de hauteur R+1+Combles ou R+combles, implantées à l'alignement ou en léger retrait par rapport aux voies publiques. Des places plantées viennent aérer ce tissu compact.

Cette zone reprend exactement les contours de la zone UB du POS qui correspond à l'ancienne ZAC de la Ferrandière, située à l'ouest du bourg et à une opération groupée qui encadre la rue J.Lavergne.

Justification du règlement de la zone UB

Le règlement de la zone UB vise à respecter cette zone densément bâtie mais à la différence de la zone UA, constituée uniquement d'habitations jumelles et qui se veut être le relais entre le centre-bourg et les autres quartiers en terme de densité.

C'est pourquoi le règlement UB s'inscrit dans la droite ligne des prescriptions et logiques qui prévalaient déjà pour la zone UA et tend à permettre une légère évolution de la zone tout en maintenant ses caractéristiques fondamentales.

L'article 1 du règlement de la zone UB reprend les interdictions qui prévalaient déjà en zone UA, et ce pour les mêmes raisons. Il vise ainsi à restreindre les occupations du sol qui dégraderaient l'homogénéité des éléments bâtis ou qui ne sont pas compatibles avec les fonctions accueillies (notamment l'habitat). Ainsi sont interdits : les activités industrielles, les activités agricoles, les entrepôts non couverts, les terrains de camping, les dépôts, les installations classées autres que celles visées à l'article 2, les sous-sols (cf explications en zone UA pour ce dernier point), les carrières, les dancings. Cette rédaction s'inscrit dans la droite ligne de ce que prévoyait le POS.

De la même façon, afin de maintenir et développer la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises à l'**article 2** correspondent à celles qui sont compatibles avec la présence des habitations (comme les installations classées sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...). Comme en UA, pour préserver la morphologie urbaine du secteur, ces occupations – commerces, bureaux, artisanat et hôtels - sont limitées en superficie. Les seuils définis dans le PLU en UB s'inscrivent dans une logique de décroissance progressive par rapport à UA : si le seuil applicable aux hôtels reste inchangé (150 m²) par rapport à UA, le seuil applicable aux commerces est légèrement inférieur (100 m²) à celui pratiqué en UA (250 m²), tout comme celui des bureaux (100 m² au lieu de 150 m² en UA), celui des

activités artisanales (100 m² au lieu de 150 m²). En effet, il s'agit de favoriser ici des implantations d'activités qui ne fassent pas concurrence au cœur de bourg.

La rédaction de cet article reprend les conditions imposées par le règlement du POS. Par déduction des articles 1 et 2, les équipements et services d'intérêt collectif, tout comme l'habitat sont autorisés de fait et sans condition.

En UB a été repris du POS, les alinéas concernant l'autorisation des extensions d'habitation uniquement à l'arrière des constructions; l'alinéa sur le rehaussement des habitations limité à 11m au faitage et celui à propos de la création d'annexe dans le prolongement de l'annexe existante. Ces trois points sont garants de l'unité du quartier et permettent de ne pas dénaturer la forme urbaine de ce quartier.

Au POS, **l'article 3** était sans objet. Le PLU introduit des principes généraux : voies calibrées pour le ramassage des ordures, tout terrain doit posséder un accès direct à une voie carrossable et les impasses doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent se retourner. Ces trois alinéas ont pour but de fluidifier la circulation et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'article 4 du PLU reprend tous les alinéas du POS (branchement au réseau collectif pour l'eau potable, d'assainissement, pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de pluie, évacuation des eaux pluviales par réseau collectif et caractéristiques du réseau d'eaux pluviales).

L'article 5 demeure sans objet afin de permettre une densification des parcelles et ainsi d'éviter l'étalement urbain, consommateur des espaces naturels et agricoles.

Afin de conserver la structure urbaine de ce quartier, la rédaction de **l'article 6** reprend le règlement du POS qui vise à maintenir un front urbain bâti et dense à l'alignement ou en léger retrait (3m du nu de la façade).

La recherche d'un front bâti dense, qui rappelle le cœur de bourg et qui met en scène ce quartier, est confortée à **l'article 7** par la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives dans les mêmes conditions que dans la zone UA et que dans le POS à savoir : sur les limites séparatives latérales ou à 3m50 minimum. Il a été ajouté dans le règlement du PLU que cette règle valait aussi pour les piscines pour plus de clarté.

L'article 8 reprend le POS qui n'impose aucune distance entre le bâtiment et son annexe afin de faciliter la densification et car les parcelles sont relativement petites (entre 185 m² et 350m²).

L'emprise au sol des constructions, définie à **l'article 9**, a été réglementée par rapport au POS. Compte-tenu du caractère de quartier dense à préserver, elle est désormais réglementée, comme en UA, afin de maîtriser en partie l'imperméabilisation des parcelles pour concilier le caractère dense et la présence de végétation. La conjugaison de cet article avec les préconisations de l'article 13 et l'ajout d'une référence à la surface en pleine terre encadre mieux l'imperméabilisation des sols dans le respect de l'équilibre écologique des terrains.

Dans le souci de recherche d'un nouveau front bâti dense, la hauteur des constructions, réglementée à **l'article 10** a été revue de manière à se conformer à la législation en vigueur et à permettre des extensions en hauteur. La hauteur maximale est portée à 11 mètres au faitage. Cette référence unique au faitage rend plus souple les applications de la règle, notamment dans le cadre de la mise en place de systèmes innovants en matière d'énergie renouvelable, et favorise la diversité des formes urbaines. Quant aux annexes, le PLU reprend du POS que : « Dans le cas d'une annexe existante, les annexes devront avoir une hauteur au faitage et à l'égout du toit identique à cette annexe. » Cet alinéa garantit l'harmonie actuelle des façades qui est animée par l'alternance des hauteurs des constructions et celles des annexes. Afin d'encadrer tous les cas, le PLU complète le règlement du POS en limitant la hauteur des annexes à 4 m au faitage et dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, en limitant la hauteur à la hauteur existante de la construction.

L'article 11

Toitures

Dans le même souci d'une meilleure adaptation des règles aux préoccupations environnementales, le principe d'implantation du faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives a été supprimé, afin de préférer aux motifs d'implantation géométrique celle d'implantation en rapport avec le soleil notamment. Le PLU reprend du POS que les toitures ne devront comporter aucun débord sur les pignons afin de s'harmoniser avec le bâti traditionnel et que les auvents ne comporteront pas de mur de soutien afin de s'assurer qu'ils conservent leur destination première et qu'ils ne nuisent pas à l'harmonie de la façade. Le PLU complète le POS en réglementant les toitures des annexes tant du point de vue du volume que des matériaux. Un alinéa sur les matériaux des toitures des activités a été ajouté afin qu'elles ne dénotent pas. Ces alinéas ont été rédigés dans le but d'harmoniser et de qualifier la zone.

Clôtures

Le PLU reprend du POS la réglementation des types de matériaux des clôtures de la zone UB et la hauteur maximum d'1m 50. Il est ajouté que la grille sera constituée de lises ou d'un barreaudage de type bois afin de qualifier et d'uniformiser les clôtures. Pour les limites séparatives, le règlement du PLU reprend celui du POS : grillage tendu en fond de parcelle, murs pleins envisageable sur voies de desserte. Le PLU descend la hauteur des clôtures à 1,5 m au point le plus haut et la haie vive ne doit pas dépasser 2m en limite séparative.

Le quartier de la Ferrandière (hachuré en rose pâle au zonage) possède un règlement particulier repris du POS et de la ZAC : réseaux en sous-sol accessibles à tous, bande de circulation piétonne d'1 m de large au minimum, clôture souple tolérée, aucune plantation tolérée, situation des portes d'accès et pas de droit de propriété sur ces parties de terrain communal.

Pour l'article 12, le règlement s'adapte au contexte : concernant les bureaux, les activités artisanales, et les entrepôts, le PLU reprend les proportions déjà affichées dans le POS :

Soit pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt et de bureaux : une place de stationnement pour 10m² de SHON sur la parcelle ou dans un rayon de 300m de la construction, à condition d'apporter la preuve de leur existence.

Pour les constructions à usage de commerce, le PLU exige comme le POS, l'aménagement de 4 places de stationnement pour 100m² de SHON.

L'article 13 : Par rapport au POS, la prescription en matière de plantations à créer pour 100 m² de terrain est conservée. Le PLU ajoute un alinéa demandant la préservation des plantations repérées au plan de zonage et inscrit des espaces paysagers à protéger.

L'article 14 comme au POS est sans objet afin de faciliter la densification des parcelles et d'éviter ainsi l'étalement urbain.

2.1.1.6 La zone UC

Justification du périmètre de la zone UC

La zone UC correspond à l'ensemble de la zone mixte à dominante pavillonnaire qui se veut très aérée en termes d'implantation du bâti. Le secteur UCa correspond au hameau de Palaiseau et reprend les contours de la zone UD du POS. Il a été préféré d'intégrer le hameau de Palaiseau à la zone UC car sa forme urbaine est identique à celle de la zone UC et son règlement est très semblable. Le PLU a introduit un second secteur : le secteur UCb qui correspond au bâti implanté sur des parcelles profondes à l'est de la Grande Rue. Ce secteur a été distingué afin de prendre en compte la caractéristique de ces parcelles : très profondes avec un bâti implanté sur le front avant.

La zone UC du PLU reprend donc l'ensemble de la zone UC du POS, à laquelle il faut ajouter les secteurs UCa et UCb. La zone UC du PLU intègre aussi la partie sud de la Grande rue, inscrite au POS en zone UA (voir justification du périmètre de la zone UA.).

La zone UC a été agrandie le long de la rue de la Brétèche en incluant une partie de la zone NA du POS mais a maintenu la mare par l'inscription d'un espace paysager à protéger sur ce site. Cette extension de la zone UC résulte du fait que la zone 2AU du PLU a été recentrée autour de la mairie.

Aujourd'hui, le tissu de cette zone est le moins dense de la commune. Il s'agit de quartiers résidentiels caractérisés par la forte spécialisation des formes urbaines. On trouve en effet uniquement des constructions individuelles implantées en général au coup par coup ou sous forme de lotissements (rue Max Goldmann, par exemple). La taille des parcelles témoigne d'un tissu plus relâché que dans les autres quartiers de Pontcarré.

Justification du règlement de la zone UC

Le règlement de la zone UC vise ainsi à créer une zone bâtie plus lâche et plus aérée que les autres quartiers de la commune.

C'est pourquoi le règlement de la zone UC s'inscrit en partie dans la droite ligne des logiques impulsées dans les zones UA et UB mais évolue vers notamment des densités plus faibles et un tissu à vocation encore plus résidentielle.

L'article 1 du règlement de la zone UC reprend les interdictions qui prévalaient déjà dans les autres zones urbaines mixtes, et ce pour les mêmes raisons (restreindre les occupations du sol qui dégraderaient l'homogénéité des éléments bâtis ou ne sont pas compatibles avec les fonctions accueillies, notamment l'habitat). Ainsi sont interdits : les activités agricoles, les entrepôts non couverts, les terrains de camping, les dépôts, les installations classées autres que celles visées à l'article 2, la création de sous-sols, les carrières, les dancings et les activités industrielles. Les activités commerciales sont de plus ici interdites afin que ce type d'implantations se dirige de manière privilégiée vers le cœur de bourg (UA) ou le quartier plus dense (UB).

A **l'article 2**, ont été définies les occupations du sol qui correspondent à celles compatibles avec la présence des habitations (comme les installations classées sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...). Ces occupations se retrouvent dans les autres zones urbaines mixtes (artisanat, bureaux). Comme ce qui a été fait au POS et afin de préserver la morphologie urbaine de la zone, ces occupations – bureaux et artisanat - sont limitées en superficie et sous réserve que leurs nuisances soient compatibles avec l'habitat. Les seuils définis dans le PLU en UC sont les mêmes que ceux qui ont été définis pour le POS pour les commerces et bureaux.

Afin de ne pas limiter l'exercice des activités artisanales existantes, il est autorisé comme au POS des extensions limitées.

Par déduction des articles 1 et 2, les équipements et services d'intérêt collectif, tout comme l'habitat et les hôtels sont autorisés de fait et sans condition.

A été ajouté : « Toute modification des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. ». Cette règle a été inscrite dans l'objectif de préserver ces espaces.

Le PLU reprend les trois alinéas de **l'article 3** du POS. Le PLU introduit des principes généraux : largeur minimale de voirie : 8 m, qui peut être rapportée à 5 m dans le cas de voies inférieures à 50 m de long et les impasses doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent se retourner. Ces trois alinéas ont pour but de fluidifier la circulation et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'article 4 du PLU reprend tous les alinéas du POS : branchement au réseau collectif pour l'eau potable, d'assainissement, pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de pluie, évacuation des eaux pluviales par réseau collectif et caractéristiques du réseau d'eaux pluviales et justificatif de la capacité d'évacuation du réseau.

L'article 5 était réglementé au POS et afin de permettre une densification des parcelles et ainsi d'éviter l'étalement urbain, consommateur des espaces naturels et agricoles, le PLU ne le réglemente plus.

Compte-tenu de l'existant et du caractère plus aéré de ces quartiers, **l'article 6** impose une implantation avec un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement des voies avec une profondeur maximale de 20 m de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou à partir de la limite des voies privées existantes ou projetées. Les extensions de construction existante doivent être réalisées dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction. Les extensions sont interdites dans la bande de 8 m de recul.

Au-delà de la bande des 20m, le terrain devra être paysagé.

Cette nouvelle règle donne plus de liberté au propriétaire. Cet alinéa va dans la mouvance du Grenelle 2 qui demande une plus forte densification afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Le PLU reprend de l'article de la zone UD, le recul de 15 m par rapport à la RD 21 et pour le secteur UC_a, par rapport à l'alignement de la voie. Afin d'inciter à la mise en place de cours communes, forme urbaine traditionnelle de Pontcarré, il est rappelé qu'elles sont autorisées. Pour le secteur UC_b, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique au moins égale à 10 m. Les extensions des constructions sont interdites dans la bande de 10 m de recul. Celles-ci doivent être réalisées dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction. La même règle s'applique au secteur UC_b tout en s'adaptant au contexte de longues parcelles.

La rédaction de **l'article 7** a multiplié les possibilités par rapport au POS afin de pouvoir densifier les parcelles et ainsi limiter l'empiètement sur les espaces naturels et agricoles. Les implantations possibles pour les constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales sont de deux sortes : sur une ou en retrait. Alors qu'au POS seul le retrait était permis.

Le secteur UC_a fait l'objet d'une règle spécifique, visant à préserver l'aération qui le caractérise. Les marges de recul se font en fonction de la présence de baies ou non (3m50 et 6 m) Cette rédaction reprend ce qui était applicable au POS en zone UD.

Pour le secteur UC_b : Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative aboutissant aux voies, et l'autre en recul de 4 m minimum si la façade ne comporte pas de vues principales et 8m si la façade comporte des vues principales. Cette règle s'applique également pour les implantations de piscine.

En recul des 2 limites séparatives latérales la construction devra observée un recul au moins égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8m si la façade comporte des vues principales et un minimum de 4m si la façade ne comporte pas de vues principales. Cette règle permet à ce secteur de préserver l'aération qui le caractérise.

L'article 8 du PLU reprend le règlement du POS : distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activités au moins égale à 7m, aucune distance fixée entre un bâtiment principal et ses annexes. Par contre est supprimé l'alinéa limitant à deux habitations par unité foncière car les règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 ainsi que l'emprise au sol à l'article 9 compensent. Ces règles ont été reprises au vu de la grande taille des parcelles de la zone UC et afin de densifier tout en maintenant un cadre de vie aéré.

Pour le secteur UC_a est repris le règlement du POS de la zone UD : il est imposé une distance minimum de 3m entre des constructions sans vue principale et dans le cas contraire, un retrait de 6m. Pour le secteur UC_b, la distance entre deux constructions, excepté les annexes, doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur de la construction calculée au faitage, soit $L=H/2$ au minimum. Cette règle permet de densifier tout en permettant de garantir l'intimité.

La volonté de maintenir le caractère aéré de ces tissus tout en densifiant, a conduit à réglementer l'emprise au sol de la zone UC au PLU :

- Définie à **l'article 9**, l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30% de la superficie de la parcelle ;
- Et pour les extensions des activités, l'emprise au sol est limitée à 50m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions a été revue à l'article 10 à 11 mètres depuis le sol naturel au faîtage. Cette hauteur est légèrement inférieure à ce qui était autorisé jusqu'alors par le POS pour la zone UC (12 m). Cette rédaction ne remet pas en cause les constructions existantes. Au sein du PLU, cet ordre de grandeur s'inscrit dans la logique d'uniformisation des hauteurs de la zone UA à la zone UC. Par rapport au POS, la rédaction de l'article a supprimé la référence au nombre d'étages et à l'égout du toit conformément à la réglementation en vigueur. L'interdiction de sous-sol a été inscrite à l'article 1.

Pour le secteur UCa, a été repris le règlement de la zone UD : soit 10 mètres au faîtage.

Le PLU ajoute une réglementation quant à la hauteur des annexes : limitées à 4 mètres au faîtage.

L'article 11

Toitures

Le PLU reprend du POS que les toitures ne devront comporter aucun débord sur les pignons afin de s'harmoniser avec le bâti traditionnel, le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (afin de préserver une harmonie d'ensemble des volumes) et 1/3 maximum de la surface pourra être en toiture terrasse afin de faciliter les dispositifs pour les énergies renouvelables ou les toitures végétalisées. Le PLU complète le POS en réglementant les toitures des annexes tant du point de vue du volume que des matériaux. Un alinéa sur les matériaux des toitures des activités a été ajouté afin qu'elles ne dénotent pas. Ces alinéas ont été rédigés dans le but d'harmoniser et de qualifier la zone.

Ouverture de toit

Dans le but de faciliter le renouvellement urbain et l'innovation, une dérogation est accordée dans le cas d'extensions ou aménagements de bâtiments existants et pour les architectures contemporaines dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Clôtures

Le PLU, au lieu d'énumérer des types de clôture comme dans le POS, exige uniquement un traitement simple des clôtures se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel et qui doit être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Pour les clôtures en limite séparative, le PLU propose deux types qui permettent de sécuriser les habitants tout en donnant des vues : la haie vive doublée ou non d'un grillage (hauteur maximum de 2 m) et le mur bahut enduit ou à pierres vues de 1,40 m au maximum.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m afin de ne pas donner un sentiment d'enfermement depuis l'espace public.

Pour l'article 12, le règlement s'adapte au contexte : concernant les bureaux, les activités artisanales, et les entrepôts, le PLU reprend les proportions déjà affichées dans le POS : soit pour les constructions de bureaux, une surface au moins égale à 60 % de la SHON et pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt : au moins une place de stationnement pour 50m² de SHOB.

L'article 13 : Le PLU reprend un alinéa du POS qui demande qu'il soit planté sur les espaces collectifs des opérations groupées, un arbre de haute tige, d'essence locale par 500 m² du terrain d'assiette de l'opération afin de végétaliser les espaces publics. Des espaces paysagers à protéger ont été ajoutés par rapport au POS ainsi qu'un pourcentage de pleine terre pour s'assurer de l'infiltration des eaux pluviales sur le site et afin de préserver le cadre paysager.

L'article 14 reprend du POS un COS de 0,6 afin de conserver un bâti aéré au vu de la grande taille des parcelles de la zone UC. Pour le secteur UCa : le PLU reprend le coefficient d'occupation du sol de 0,25 fixé pour la zone UD. En effet, au vu de la situation d'enclave dans la forêt du secteur UCa, le parti pris est de conserver le caractère de hameau de ce secteur.

2.1.2. Les zones urbaines spécifiques

2.1.2.1 La zone UX

Justification du périmètre de la zone UX

La zone UX est une zone spécifique à vocation d'activités, occupée par des entreprises et pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle reprend exactement les contours de la zone UX du POS.

Justification du règlement de la zone UX

Dans cette zone, à l'article 1, les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation d'activités. Ainsi, sont interdites les occupations du sol qui s'éloignent de la vocation première de la zone à savoir : les campings, les activités agricoles, mais aussi les entrepôts non couverts, la construction de sous-sol, les installations classées autres que celles visées à l'article 2, l'ouverture et l'exploitation de carrières et les dancings.

A l'article 2, afin de préserver les habitations voisines, des conditions sont fixées pour les activités artisanales, industrielles et commerciales et les entrepôts au type d'occupation du sol autorisés : que leurs nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une SHON au plus égale à 1000 m². Pour les installations classées, elles sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles à la date d'approbation du PLU, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, laveries, chaufferies d'immeuble, parcs de stationnement,...). Et pour les entrepôts, il faut aussi qu'ils soient liés à une activité existante sur la commune. De même afin de favoriser les activités artisanales ou industrielles, les bureaux sont autorisés à condition qu'ils soient le complément d'une activité existante sur la parcelle. Les habitations sont permises uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise. Enfin, les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme sont autorisés s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants de la zone

Comme dans le reste des zones, l'article 3 vise à garantir les conditions minimales de sécurité de desserte et d'accès aux terrains. Ainsi, la rédaction de l'article s'inspire de ce qui était déjà valable en UE au POS (Tout terrain doit posséder un accès direct à une voie carrossable, des conditions particulières pourront être imposées et aucun accès à moins de 0,30 m au dessous du niveau de la voie). Le PLU introduit des principes généraux : voies calibrées pour le ramassage des ordures et les impasses doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent se retourner. Ces deux alinéas ont pour but de fluidifier la circulation et d'améliorer le cadre de vie des travailleurs. Une dérogation à l'article est prévue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 4 du PLU reprend tous les alinéas du POS : branchement au réseau collectif pour l'eau potable, pour l'assainissement, obligation de réaliser un réseau séparatif d'assainissement, pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de pluie, évacuation des eaux pluviales par réseau collectif et caractéristiques du réseau d'eaux pluviales et justificatif de la capacité d'évacuation du réseau.

L'article 5 était réglementé au POS et afin de permettre une densification des parcelles et ainsi d'éviter l'étalement urbain, consommateur des espaces naturels et agricoles, le PLU ne le réglemente plus.

A l'article 6, le PLU reprend du POS que les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées et que l'alignement de référence est le nu de la façade. Le PLU précise qu'un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 471 devra être respecté pour l'implantation de toute construction, cette voie étant classée à grande circulation et soumise à la loi Barnier.

Une dérogation est aussi inscrite à cet article, provient du POS et s'applique aux équipements de distribution du gaz ou de l'électricité.

A l'**article 7**, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives reprend les règles du POS : soit sur les limites séparatives soit en recul de 3m50 au minimum. Les équipements de distribution du gaz ou de l'électricité peuvent déroger à cette règle.

L'**article 8** reprend les prescriptions du POS qui visent ici à garantir des conditions de sécurité minimale sur les sites d'activités. Ainsi, dans l'ensemble de la zone, une alternative est offerte, comme entre l'implantation de manière contiguë ou en retrait (4 m). Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'**article 9** s'inscrit dans la droite ligne des équilibres définis au POS : l'emprise au sol autorisée est de 50% comme au POS. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux équipements de distribution du gaz ou de l'électricité.

La hauteur des constructions, définie à l'**article 10**, a été revue par rapport au POS. En effet, la zone UX s'inscrit désormais dans les mêmes proportions que le reste de la commune (11 m) afin de renforcer les activités sur cette zone située à proximité de la RD 471.

L'article 11

Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet alinéa du POS a été repris afin de continuer à qualifier la zone d'activités.

Clôtures

Le PLU, au lieu d'énumérer des types de clôture comme dans le POS, exige uniquement un traitement simple des clôtures se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel et qui doit être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Pour les clôtures en limite séparative, le PLU reprend du POS deux types qui permettent de sécuriser les sites d'activités tout en donnant des vues : un mur maçonné recouvert d'un enduit et dont la partie supérieure sera couverte de tuiles ou une haie vive doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un mur bahut maçonné de 0,70 m maximum.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m afin de ne pas donner un sentiment d'enfermement depuis l'espace public.

Pour l'article 12, le règlement s'adapte au contexte : concernant les bureaux, les activités artisanales, et les entrepôts, le PLU reprend les proportions déjà affichées dans le POS : pour les bureaux, une surface au moins égal à 60 % de la SHON et pour les activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts : au moins une place de stationnement pour 50m² de SHOB.

Afin de répondre à la volonté affichée d'améliorer la qualité des zones d'activités, l'**article 13** constitue un levier d'action important. Dans le cadre du PLU, toutes les prescriptions du POS ont été reprises. Pour ne pas négliger l'aspect paysager de cette zone, il est demandé que soit créé, en bordure des zones d'habitation et sur une profondeur de 10 m, un espace boisé comprenant au moins un arbre d'essence locale par 100 m² de cette surface. De plus, il sera fait obligation de planter (un sous-étage végétal constitué) d'arbustes destinés à réaliser un écran efficace.

Deux dérogations à cet article sont mentionnées : pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables et pour les constructions d'architecture innovante.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

L'**article 14** reprend du POS un COS de 0,7 afin de conserver des zones non bâties. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité.

2.1.3. Les zones à urbaniser mixte

Deux zones à urbaniser ont été définies : la zone 1AU qui se situe le long de la rue du chemin vert, entre le chemin à Giot et la rue de la Parenterie et qui reprend la zone IINAc du POS et les zones 2AU qui reprend les zones IINAA, IINAb et auxquelles on ajoute le site « les maisons du moulin à l'extrémité nord du bourg et au sud-est du bourg, le lieu-dit « La petite plaine ».

2.1.3.1 La zone 1AU (secteur Cour des Vilains)

Justification du périmètre de la zone 1AU

La zone 1AU reprend le périmètre de la zone IINAb du POS auquel ont été ajoutées trois parcelles non bâties au nord : 1019, 1022 et 178 afin d'avoir un projet d'ensemble s'articulant du chemin à Giot au chemin de la Parenterie jusqu'à la rue du chemin Vert. Une orientation d'aménagement a été élaborée sur ce secteur. Dans cette zone, les EBC du POS ont été supprimés car ils ne correspondent pas à la réalité du terrain. Néanmoins, dans l'orientation des aménagements paysagers en limite de zone viennent garantir l'insertion paysagère du futur projet d'aménagement.

Justification du règlement de la zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU vise ainsi à encadrer l'orientation d'aménagement N°1 et à créer un cadre réglementaire pour une opération d'ensemble à dominante d'habitat.

Les **articles 1 et 2** encadrent particulièrement l'aménagement de la zone en interdisant les activités industrielles, les commerces, les activités artisanales, les bureaux, les hôtels, les activités agricoles, les entrepôts, les décharges, les campings, les installations classées soumises à autorisation, la création de sous-sol (cf explication en zone UA sur ce dernier point), les carrières, les dancings. Ainsi, les occupations du sol autorisées correspondent à celles compatibles avec l'habitat (vocation dominante de la zone) à savoir les équipements.

Comme dans le reste des zones, l'**article 3** vise à garantir les conditions minimales de sécurité de desserte et d'accès aux terrains.

L'**article 4** du PLU reprend tous les alinéas des zones urbaines : branchement au réseau collectif pour l'eau potable, d'assainissement, pas d'obstacle au libre écoulement des eaux de pluie, évacuation des eaux pluviales par réseau collectif et caractéristiques du réseau d'eaux pluviales et justificatif de la capacité d'évacuation du réseau.

L'**article 5** n'est pas réglementé afin de permettre une densification des parcelles et ainsi d'éviter l'étalement urbain, consommateur des espaces naturels et agricoles.

L'**article 6** encadre les règles d'implantations par rapport aux voies. Un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées est exigé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les constructions.

L'**article 7** vise à créer un tissu urbain avec des implantations au moins sur une limite séparative latérale. Toutefois, afin de préserver les fonds de jardin et limiter les dysfonctionnements de voisinage, l'implantation des constructions est réglementée à partir du fond de la parcelle. Des dérogations sont prévues pour permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti ancien déjà implanté selon ces critères.

L'**article 8** n'impose aucune distance entre deux constructions sur une même propriété afin de faciliter la densification.

L'emprise au sol des constructions (50% maximum) est réglementée à l'**article 9**. Il s'agit d'une emprise au sol moyenne : cet ordre de grandeur permet la réalisation d'opérations relativement denses, qui s'intègrent au tissu urbain et limitent la consommation d'espaces à l'échelle de l'opération, mais qui permet en parallèle de garantir la moitié de la parcelle en espaces non construits.

Les hauteurs des constructions ont été étudiées, à l'**article 10**, pour s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager. Une hauteur de 12 m au faîtage a été imposée afin de garantir des bâtiments qui ne dépasseront pas R+2 et la possibilité d'utiliser des systèmes d'énergie renouvelable.

L'article 11

Toitures

Cet article s'inspire de ceux des zones urbaines afin d'intégrer la future opération au tissu existant: toiture à deux versants, pente comprise entre 35 et 45°, les annexes adossées peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, avec pente comprise entre 20 et 35°, toiture à deux pentes de 20° minimum pour les annexes isolées de moins de 20 m², couverture en tuiles ou verrières, matériau de couverture de même nature que celui du bâtiment principal pour les annexes.

Clôtures

Le PLU, au lieu d'énumérer des types de clôture, exige uniquement un traitement simple des clôtures se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel et qui doit être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Concernant les clôtures sur voies, un choix est offert entre un aspect végétal (haie) et plus minéral (mur bahut doublé ou non d'une haie). Un alinéa, pour éviter toute interprétation, précise la façon de clôturer un terrain en pente.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées par un grillage doublé ou non de végétation ou d'une haie vive de 2 m de hauteur maximum.

Les hauteurs imposées à minima garantissent la structuration de la limite espace privé-espace public dans le paysage de la rue (0,80m pour le mur bahut des clôtures sur voies).

Pour l'article 12, le règlement s'adapte au contexte : concernant les bureaux et les activités artisanales, le PLU exige au moins une place de stationnement pour 50 m² de SHON et pour les Constructions à usage de commerce, il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

L'article 13 a évolué. Comme dans le reste des zones urbaines, afin de permettre une règle plus respectueuse de l'environnement, la notion de pleine terre est introduite (ici en 1AU, 40% minimum de la surface totale du terrain). Celle-ci garantit ainsi l'infiltration des eaux de ruissellement sur chaque parcelle et l'aération du tissu dans un contexte de zone pavillonnaire. Par rapport au POS, des prescriptions en matière de plantations (un arbre pour 200 m² de terrain libre) sont désormais définies afin de limiter la minéralisation du paysage. Dans le même esprit, l'exigence, au POS, de planter une nouvelle haie vive en remplacement de celle existante le long de la rue du chemin vert est maintenue par l'orientation d'aménagement N°1 qui exige un traitement végétal le long de cette rue.

Au POS était stipulé que dans la zone IINAc : « Il est prévu de restructurer l'ancienne mare se trouvant au milieu du terrain. Un projet spécifique sera intégré au futur projet d'aménagement ». La mare, citée dans le règlement du POS n'apparaît pas sur le plan IGN. L'ensemble de la zone 1AU est aujourd'hui occupé par une prairie présentant comme le reste du territoire des risques de remontées de nappes phréatiques. Le règlement du PLU prend en compte ce risque en interdisant les sous-sols à l'article 1. La gestion des eaux pluviales est mentionnée à l'article 4 de la zone 1AU.

Le projet de PLU ne souhaite pas restaurer la mare, tel voulu dans le POS, mais intégrer les problématiques des eaux pluviales et des remontées de nappes dans le futur projet d'aménagement; c'est pourquoi il n'est plus fait mention de la restauration de la mare à l'article 13. A l'orientation d'aménagement de la cour des Vilains, la zone tampon (car il ne s'agit pas d'une mare permanente mais d'une zone qui peut devenir humide lors de violentes pluies) peut uniquement accueillir soit un traitement végétalisé, soit une aire de jeux pour enfants afin de demeurer inconstructible.

L'article 14 comme au POS est sans objet afin de faciliter la densification des parcelles et d'éviter ainsi l'étalement urbain.

2.1.4. La zone 2AU

Justification du périmètre de la zone 2AU

La zone 2AU : il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. Sa vocation est à dominante d'habitat. Elle est constituée de trois sites :

- a) **A l'ouest de la mairie,**
- b) **le secteur dit du « cimetière » », en bordure ouest de la zone UX,**
- c) **Au lieu-dit « les maisons du Moulin »**

Pour le secteur de la mairie, la volonté de la commune est de le restructurer afin de renforcer son identité de cœur de bourg. Le secteur du cimetière a quant à lui, pour objectif de compléter le cœur de bourg, à l'est de la Grande Rue, à proximité des équipements existants (mairie, église) et des commerces et services. Pour cela, il permet l'accueil d'un programme mixte de logements individuels, intermédiaires et collectifs.

En parallèle, des orientations d'aménagement ont été définies afin de maîtriser le devenir de ces deux zones et leurs intentions d'aménagement : des accès sont notamment imposés pour la desserte de la zone.

a) La zone 2AU, à l'ouest de la mairie existait déjà au POS. Elle a été réduite sur sa partie nord qui a été classée en zone UC intégrant la mare en espace paysager à protéger afin de reconcentrer le projet d'aménagement à proximité directe de la mairie et de maintenir le principe de coulée verte et d'espaces paysagers entre la zone UC et le nord de cette zone 2AU (cf orientation d'aménagement). Elle a été agrandie en englobant l'essentiel de la zone UEa du POS. Les services techniques ainsi que la place ont été classés en zone UA car l'aménagement de ces derniers éléments peut être réalisé à plus court terme et sont des propriétés communales.

b) La zone 2AU, côté cimetière, reprend intégralement celle du POS. La réserve foncière dans le PLU pour y accéder de manière routière est située au sud depuis la rue du Stade alors qu'au POS était fait mention d'un accès depuis le chemin de l'église débouchant au croisement de la rue du Stade et de la rue des Peupliers en empruntant le chemin longeant l'est de la zone. Dans le PLU, il a été préféré de créer une voie plus centrale à la zone et de protéger le chemin en espace paysager permettant les circulations douces. Ce chemin était classé en EBC au POS et ont ainsi été remplacés par un EPP car ne correspondent pas à des boisements mais à un chemin plantés.

c) La zone 2AU au Nord, secteur des « Maisons du Moulin » a pour vocation d'accueillir un projet d'ensemble qui permettrait de répondre à la demande aux besoins en logements identifiés.

Cette zone était classée en zone naturelle N au POS doublée d'EBC. Le renforcement du cœur du bourg engendre l'intégration du nord de la Grande Rue en zone UA (Petit Château, Chalet Anglais). Il en est de même de l'arrière du Petit Château qui est classé dans le PLU en zone à urbaniser à long terme afin de conforter le centre bourg tout en qualifiant l'entrée de ville. La zone 2AU est incluse dans l'enveloppe urbaine du SCOT dans laquelle il est possible d'étendre la zone urbaine de Pontcarré (cf carte des orientations du SCOT). La volonté de traiter l'entrée de ville nord passe par un aménagement d'ensemble respectueux du site, à proximité du Petit Château qui est classé en élément architectural à protéger et en EPP sur ses abords. L'accès à la zone par la Grande Rue et ainsi le nord de la zone qualifiera l'entrée de ville en marquant son entrée un peu plus au nord.

Le classement de cette zone oblige à la réalisation d'une opération d'ensemble qui nécessitera un projet prenant en compte l'environnement immédiat (Petit Château, forêt, entrée de ville) tout en y assurant la sécurité routière. Le phasage en 2AU bloque cette zone tant que les besoins en terme de logements ne font pas ressentir et permet par la même une maîtrise de la population. Seule une modification du PLU permettra d'ouvrir cette zone à l'urbanisation si et seulement si le projet d'aménagement s'intègre de manière paysagère et architecturalement sur le site tout en assurant des circulations douces et routières sécurisées.

Sur cette zone étaient inscrits des EBC au POS. En réalité, il n'y a pas de boisements denses telle la forêt sur ce site mais quelques arbres épars. Les plus intéressants ont été inscrits en EPP aux abords du Petit Château. Dans le cadre de l'aménagement futur de cette zone 2AU, le traitement paysager sera une priorité.

Enfin, dans ce secteur, la limite boisée du POS est mal placée. De ce fait, la lisière de forêt ne correspond pas à la réalité du terrain ; c'est pourquoi dans le PLU, elle a été retracée. En effet, le chemin existant orienté Nord/Sud, situé à l'ouest de la 2AU correspond à la limite boisée dense sur laquelle a été appliqué l'EBC. Au-delà, vers l'est sur 50 m de profondeur a été reportée la lisière de forêt, conformément au SDRIF.

Justification du règlement de la zone 2AU

Cette zone ne pouvant être urbanisée qu'après renforcement des réseaux (notamment les accès et la desserte interne de la zone) et modification du document d'urbanisme, le règlement est volontairement allégé, ne réglementant que les articles obligatoires, à savoir ceux d'implantation (articles 6 et 7). Le reste du règlement sera précisé dans le cadre d'une modification.

Les **articles 1 et 2** visent à limiter fortement les occupations du sol dans l'attente de la modification du PLU et de la définition d'un projet d'ensemble. Le règlement de la zone 2AU reprend les interdictions qui prévalaient déjà dans les autres zones urbaines mixtes, et ce pour les mêmes raisons (restreindre les occupations du sol qui dégraderaient l'homogénéité des futurs éléments bâtis ou qui ne sont pas compatibles avec les fonctions accueillies, notamment l'habitat). Ainsi sont interdits : les activités industrielles, les activités agricoles, les entrepôts, les dépôts, les campings, les installations classées soumises à autorisation et la création de sous-sol. De fait sont autorisés les habitations, les bureaux, les activités commerciales et artisanales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 6 encadre les règles d'implantations par rapport aux voies. Un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées est exigé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les constructions.

L'article 7 vise à créer un tissu urbain avec des implantations au moins sur une limite séparative latérale. Toutefois, afin de préserver les fonds de jardin et limiter les dysfonctionnements de voisinage, l'implantation des constructions est réglementée à partir du fond de la parcelle. Des dérogations sont prévues pour permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, en cohérence avec celle du bâti ancien déjà implanté selon ces critères.

2.1.5. Les zones naturelles et forestières

Justification du périmètre de la zone N

La zone N correspond aux intentions affichées au PADD de préservation des espaces naturels et du cadre de vie en général.

En effet, la commune dispose de grandes entités paysagères à préserver. C'est pourquoi la zone N recouvre l'ensemble des forêts de Ferrières et d'Armainvilliers. Ces espaces coïncident avec ceux de la zone ND du POS. Toutefois, le classement de certaines parcelles au lieu-dit « les maisons du Moulin » qui étaient inscrites en ND au POS ne correspond pas à la réalité du terrain. Ces parcelles passent donc en zone 2AU au vu de la proximité du bourg. Cette évolution impacte très peu les zones N puisque elle permet de renforcer le bourg au sein de son enveloppe tel prévu au SCOT (cf. carte des orientations). Le parking de l'Agence des Espaces Verts en limite ouest du bourg est aussi classé en zone N afin qu'aucune construction n'y soit bâtie.

Deux secteurs ont été créés pour répondre à leur spécificité :

- le secteur Nh correspond aux constructions isolées ou situées dans les espaces naturels ou agricoles (installations situées à la sortie ouest du bourg, au nord de la RD 21, en vis-à-vis du lotissement de l'allée de la Forêt, constructions à l'extrémité du chemin de l'Eglise, bâti isolé dans la forêt et site de la ferme de Pontcarré).

Ces terrains étaient classés en ND (la Parenterie, la Tuilerie) ou en NCb (la ferme de Pontcarré) au POS. Compte-tenu de la sensibilité écologique des sites ou de l'intérêt paysager, ces constructions, situées souvent à proximité directe des sites naturels ou agricoles, doivent être clairement identifiées afin de limiter la progression de l'urbanisation dans ces secteurs. Ainsi, dans le secteur Nh, la constructibilité est strictement limitée, seules de légères extensions sont autorisées.

- le secteur Nj : permettant l'accueil de jardins familiaux, classé en ND au POS. Dans le PLU, il est doublé d'un espace paysager à protéger.

La zone N a été très légèrement diminuée à l'Est du bourg et du chemin de l'Eglise afin d'intégrer quelques parcelles en zone UA dans un souci de cohérence d'ensemble et de renforcement du cœur de bourg.

Le zonage a donc pour objet de mieux identifier la zone naturelle stricte et d'encadrer fortement les constructions situées autrefois en zone naturelle ou agricole du POS, qui constituent des exceptions d'urbanisation en sites naturels.

Justification du règlement de la zone N

Les occupations et utilisations du sol interdites à l'**article 1** sont celles qui ne respectent pas la vocation des sites et qui ne sont pas en cohérence avec la vocation naturelle et la valeur paysagère des secteurs. C'est pourquoi les constructions à vocation d'activités industrielles, les campings, les caravanes isolées constituant un habitat permanent (excepté dans le secteur Nj), la création de sous-sol, les silos et les entrepôts sont interdits. Un alinéa sur la protection des espaces, répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme a été ajouté afin de les préserver.

De la même façon, afin de préserver les sites et d'encadrer au maximum les implantations dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises à l'**article 2** sont énumérées selon les secteurs et leur spécificité. Ainsi, dans la zone N stricte, les occupations du sol sont limitées à des aménagements et aucune nouvelle construction n'est autorisée. Il s'agit des travaux, ouvrages, constructions liés à l'exploitation forestière, des aménagements et installations légères et démontables à condition qu'elles soient destinées à l'aménagement des chemins piétonniers et cyclistes et des ouvrages de superstructure et d'infrastructure tels les voies,...

Par secteur, sont ensuite détaillées les occupations du sol qui leur sont spécifiques. Sont autorisés sous conditions en Nh, des aménagements, extensions ou création d'annexes des hôtels ; des constructions extensions, transformations et changement de destination pour les constructions à vocation agricole et des extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale,

commerciale, de bureaux et les entrepôts. Cet article justifie donc la délimitation de secteurs distincts afin d'encadrer au maximum les implantations en zone N.

Pour le secteur Nj, seuls sont autorisés les abris de jardin de moins de 8 m² d'emprise au sol.

En N a été ajouté pour les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, un alinéa précisant l'objectif de préservation de ces espaces. Pour cela, est précisé à l'article 2 que toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

Le POS ne réglementait pas les accès et voirie. Le PLU introduit des principes généraux pour l'**article 3** : voies calibrées pour le ramassage des ordures, tout terrain doit posséder un accès direct à une voie carrossable et les impasses doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent se retourner. Ces trois alinéas ont pour but de fluidifier la circulation et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'**article 4** du PLU reprend tous les alinéas du POS : branchement au réseau collectif pour l'eau potable et pour l'assainissement. A ces principes généraux s'ajoutent des exigences liées aux caractéristiques de la zone (constructions peu nombreuses et disséminées) : En cas d'impossibilités techniques graves toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, les cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Et pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

L'**article 5** n'est pas réglementé dans le PLU tel le POS.

L'**article 6** encadre les règles d'implantations par rapport aux voies. Un alignement ou un retrait de 3 mètres de l'alignement des voies privées et publiques est exigé. Dans le cadre d'extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction afin de préserver les espaces naturels de tout étalement urbain. Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité. Enfin, Le PLU précise qu'un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 471 devra être respecté pour l'implantation de toute construction, cette voie étant classée à grande circulation, soumise à la loi Barnier.

La rédaction proposée dans le PLU reprend les principes de l'**article 7** de la zone ND du POS qui prévoyait une implantation soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 3m50.

L'**article 8** n'impose aucune distance entre deux constructions sur une même propriété afin de faciliter la densification et d'éviter le mitage des zones naturelles.

L'emprise au sol des constructions est uniquement réglementée, à l'**article 9**, pour les secteurs Nh et Nj. Le POS ne réglementait pas cet article. Le PLU vise à ajuster aux besoins la règle pour encadrer les implantations en milieu naturel ou secteur sensible. L'emprise au sol définie en Nh vise seulement à encadrer les aménagements ou extensions de constructions existantes, ainsi que la création d'annexes (+ 20% de l'emprise au sol existante). En Nj, l'emprise au sol se limite à la surface des abris jardins autorisée à l'article 2.

La hauteur des constructions a été diminuée à l'**article 10** à 9 mètres depuis le sol naturel au faîtage afin de s'harmoniser avec les autres constructions de la commune et dans le but de limiter l'impact visuel depuis les espaces naturels. Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,50 m, hauteur jugée suffisante pour des abris de jardin.

L'article 11 du PLU ajoute par rapport à celui du POS un paragraphe sur la protection des éléments remarquables relevés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme afin de les préserver. Un alinéa précise que les abris de jardin devront être constitués en matériau de type de bois afin de les intégrer au mieux dans la zone naturelle. En Nh, il est ajouté que les gammes colorées existantes devront être respectées et conservées. Cet alinéa a été rédigé afin de conserver les teintes particulières de la ferme de Pontcarré. Et afin de qualifier les enduits, un paragraphe exige qu'ils soient réalisés en plâtre ou en mortier et que leur aspect soit de type gratté ou de type brossé ou de type taloché.

Clôtures

Le PLU, au lieu d'énumérer des types de clôture, exige uniquement un traitement simple des clôtures se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel et qui doit être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

Le PLU reprend du POS que les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage et leur hauteur est limitée à 2 mètres. Ces deux alinéas visent à sécuriser les habitants tout en conservant les continuités visuelles sur les zones naturelles.

Pour **l'article 12**, le règlement reprend du POS que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

A l'article 13 a été ajouté un alinéa pour la protection des « éléments du paysage à préserver », les plantations d'alignement et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage. Ainsi le PLU protège plus que le POS qui demandait uniquement le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige. Et le PLU reprend du POS, le principe de protection des « Espaces boisés classés ». Enfin, dans le but de limiter l'impact visuel des constructions, il est demandé que : « les abords de toute construction nouvelle ou installation soient traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. » Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'article 14 impose un très faible COS : 0,05, afin de limiter l'impact des constructions dans la zone naturelle.

2.1.6. La zone agricole

Justification du périmètre de la zone A

La zone A correspond aux intentions affichées au PADD de préservation des espaces naturels et agricoles.

Deux secteurs étaient inscrits au POS en NC : l'activité agricole stricte en NCa et en NCb, les anciens corps de bâtiments ont été réaffectés à un usage touristique et classés en Nh. Le zonage du PLU ne reprend en A que les terres agricoles.

La lisière de forêt a été reprise sur le zonage de la zone agricole.

Justification du règlement de la zone A

Les constructions à usage d'activités industrielles, la création de sous-sol, les constructions dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares sont interdites à **l'article 1**, dans un souci de préservation de la richesse agricole que constitue cette zone.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Sont alors autorisées à **l'article 2** toutes constructions sous conditions d'être liées à l'activité agricole. De ce fait, les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de

surface hors œuvre nette et les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles.

Le PLU reprend du POS, pour **l'article 3** que tout terrain doit posséder un accès direct à une voie carrossable et introduit des principes généraux : voies calibrées pour la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile et les impasses doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent se retourner. Ces trois alinéas ont pour but de faciliter la circulation et donc d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'article 4 du PLU reprend tous les alinéas du POS : branchement au réseau collectif pour l'eau potable et pour l'assainissement. A ces principes généraux s'ajoutent des exigences liées aux caractéristiques de la zone (constructions peu nombreuses et disséminées) : En cas d'impossibilités techniques graves toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, les cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Et pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Enfin, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

L'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU tel le POS.

L'article 6 encadre les règles d'implantations par rapport aux voies. Un alignement ou un retrait de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées est exigé. Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité. Enfin le PLU précise qu'un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 471 devra être respecté pour l'implantation de toute construction, cette voie étant classée à grande circulation et soumise à la loi Barnier.

La rédaction proposée dans le PLU reprend les principes de **l'article 7** de la zone ND du POS qui proposait une implantation soit sur une ou sur les deux limites séparatives, soit en retrait de 3m50. Cet article ne s'applique pas aux équipements relatifs à la distribution du gaz ou de l'électricité. Et les applications de cet article devront être établies de manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil afin de promouvoir une architecture moins consommatrice d'énergie.

Dans une volonté de faciliter la pratique de l'activité agricole, **l'article 8** n'impose aucune distance entre deux constructions sur une même propriété et **l'article 9** n'est pas réglementé afin que les hangars nécessaires puissent être construits sans restriction.

La hauteur des constructions a été conservée à **l'article 10** à 17 mètres depuis le sol naturel au faitage afin de faciliter la construction des hangars adaptés aux besoins de l'activité agricole. Les annexes, sont quant à elles limitées à 5m afin de ne pas avoir d'impact visuel sur le paysage.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement, des prescriptions particulières, à **l'article 11** du règlement, sont imposées. Les constructions ne devront pas nuire aux paysages. Le PLU ajoute que les bâtiments devront s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants et ce, afin de limiter l'impact visuel.

Clôtures

Le PLU exige un traitement simple des clôtures. Et le PLU reprend du POS que les clôtures doivent être constituées par une haie vive composées d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à «pierres vues». La partie supérieure du mur sera couverte de tuiles et leur hauteur est limitée à 2 mètres. Ces deux alinéas visent à sécuriser les habitants tout en conservant les continuités visuelles sur les zones naturelles pour les haies et en structurant de manière traditionnelle le paysage pour les murs.

Le PLU ajoute que les lanterneaux de désenfumage et bouches d'aération ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

Les mesures prescrites en matière de stationnement à l'**article 12** visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

A l'**article 13**, le PLU reprend du POS que le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige est obligatoire. Et dans le but de limiter l'impact visuel des constructions, il est demandé que : « les abords de toute construction nouvelle ou installation soient traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. » De même, des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles. Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

L'**article 14** impose un très faible COS : 0,15, afin de limiter l'impact des constructions à usage de commerces, d'activités artisanales et bureaux en lien avec l'activité agricole, dans la zone agricole.

2.2. Tableau récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs

POS			PLU		
UA		14,84 ha	UA	TOTAL	15,97 ha
	UAa	11,947 ha		UAa	3,73 ha
	UAb	2,893 ha		UA stricte	12,24 ha
UB		8,4 ha			
	UBa	7,280 ha	UB		13,12 ha
	UBb	1,120 ha			
UC		17,597 ha	UC	TOTAL	27,60 ha
UD		2,4 ha		UCa	2,50 ha
UE		3,004 ha		UCb	3,32 ha
				UC stricte	21,78 ha
UX		4,478 ha	UX		4,07 ha
	TOTAL ZONES URBAINES	51, 723 ha		TOTAL ZONES URBAINES	60,76 ha
IINA			1AU		1,73 ha
	IINaA	1,082 ha	2AU		3,22 ha
	IINAb	2,040 ha			
	IINAc	1,660 ha			
	TOTAL ZONES A URBANISER	4,782 ha		TOTAL ZONES A URBANISER	4,950 ha
NC	TOTAL ZONES AGRICOLES	37,650 ha	A	TOTAL ZONES AGRICOLES	32,27 ha
	NCa	30,550 ha			
	NCb	7,1 ha			
ND	TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	851,5 ha	N	TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	848,32 ha
	NDa	0,8 ha	Nh		9,70 ha
	NDb	850, 7 ha	Nj		1,60 ha
	TOTAL	945,655 ha		TOTAL	946,3
EBC	Zone des 50m comprise	833,706	EBC	Zone des 50m non comprise	764,50 ha

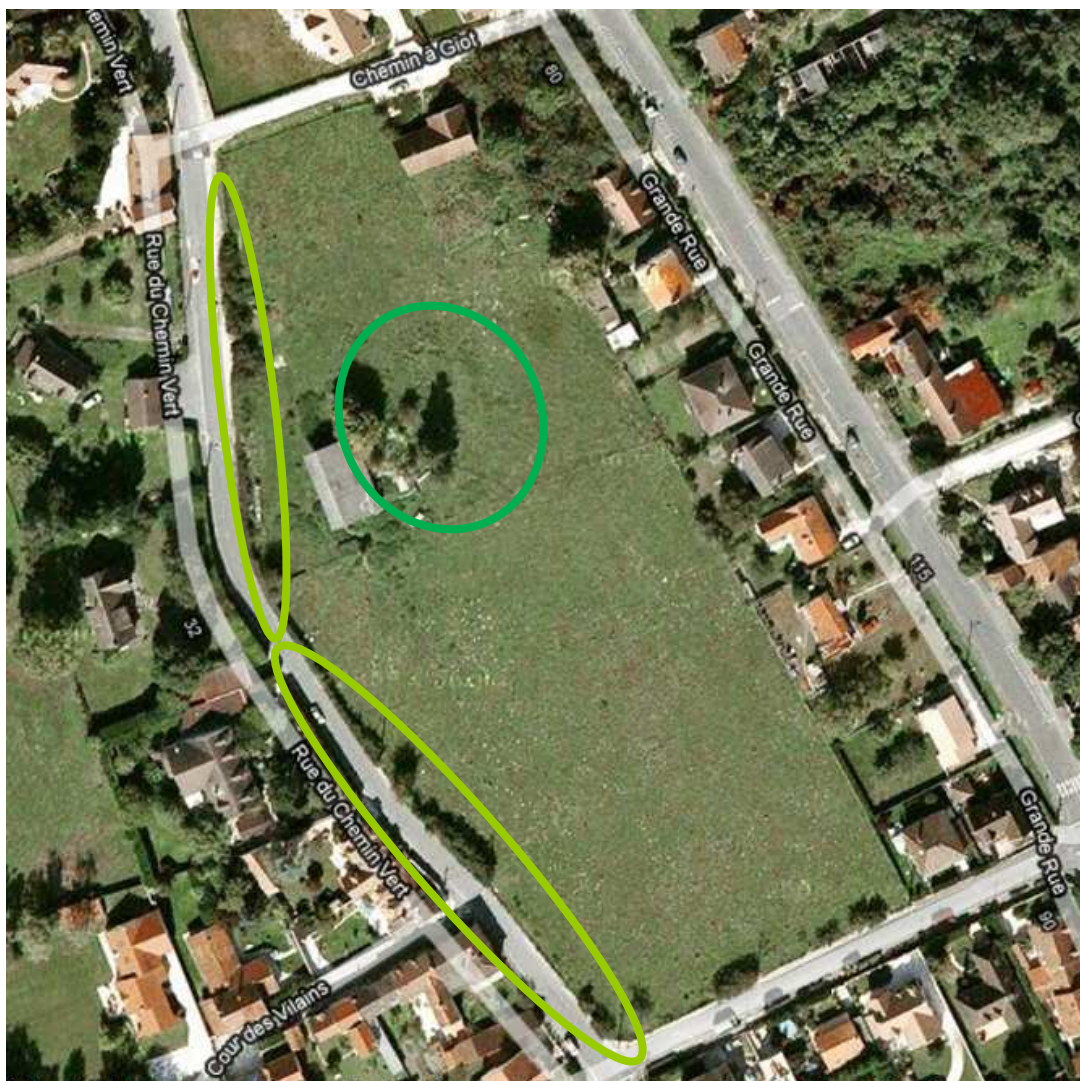
NB : Le passage du cadastre papier au cadastre numérisé révèle des différences importantes pour la zone UB dont le contour n'a pas changé par exemple.

2.3. Dispositions complémentaires

2.3.1. Les espaces boisés classés

Le présent PLU a conservé dans l'ensemble les espaces boisés classés du précédent POS. Toutefois, quelques évolutions ont eu lieu à la marge. Onze espaces anciennement classés en EBC ont été déclassés ou diminués :

- 1) **Dans le secteur de la cour des Vilains**, deux entités boisées : l'une de 1250 m² n'a jamais correspondu à un espace boisé. Il s'agit :
 - . du site d'une ancienne mare non répertoriée en tant que telle sur la carte IGN car n'ayant plus cet usage aujourd'hui et étant à l'état de prairie.
 - . de deux arbres et de buissons (en vert foncé sur la photo ci-dessous).
 L'autre espace (de 833m²) correspond en fait à la haie qui longe le terrain (en vert clair sur la photo). Ces deux secteurs ne participent pas qualitativement à l'ambiance paysagère du secteur car sont clairsemés et de moindre qualité. L'orientation d'aménagement de la Cour des Vilains exige un traitement végétal le long du chemin Vert afin de conserver le caractère traditionnel de cette haie et le site de l'ancienne mare est mise en zone tampon dans l'Orientation d'Aménagement.

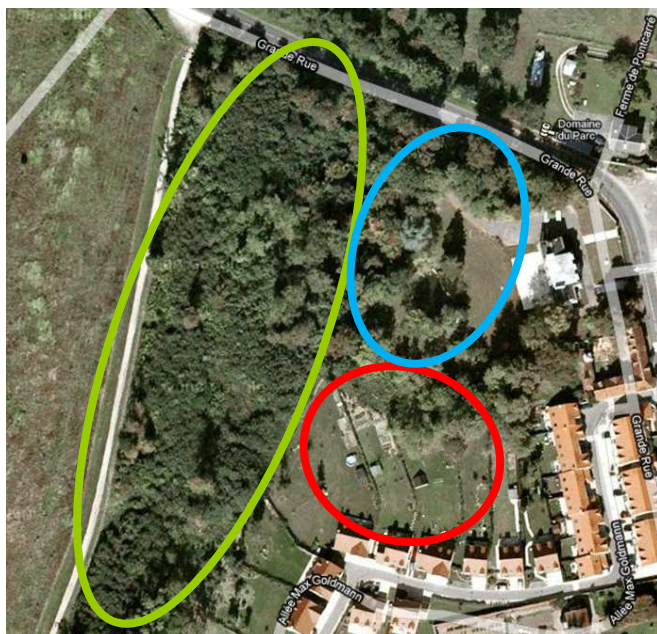


Source : Google maps



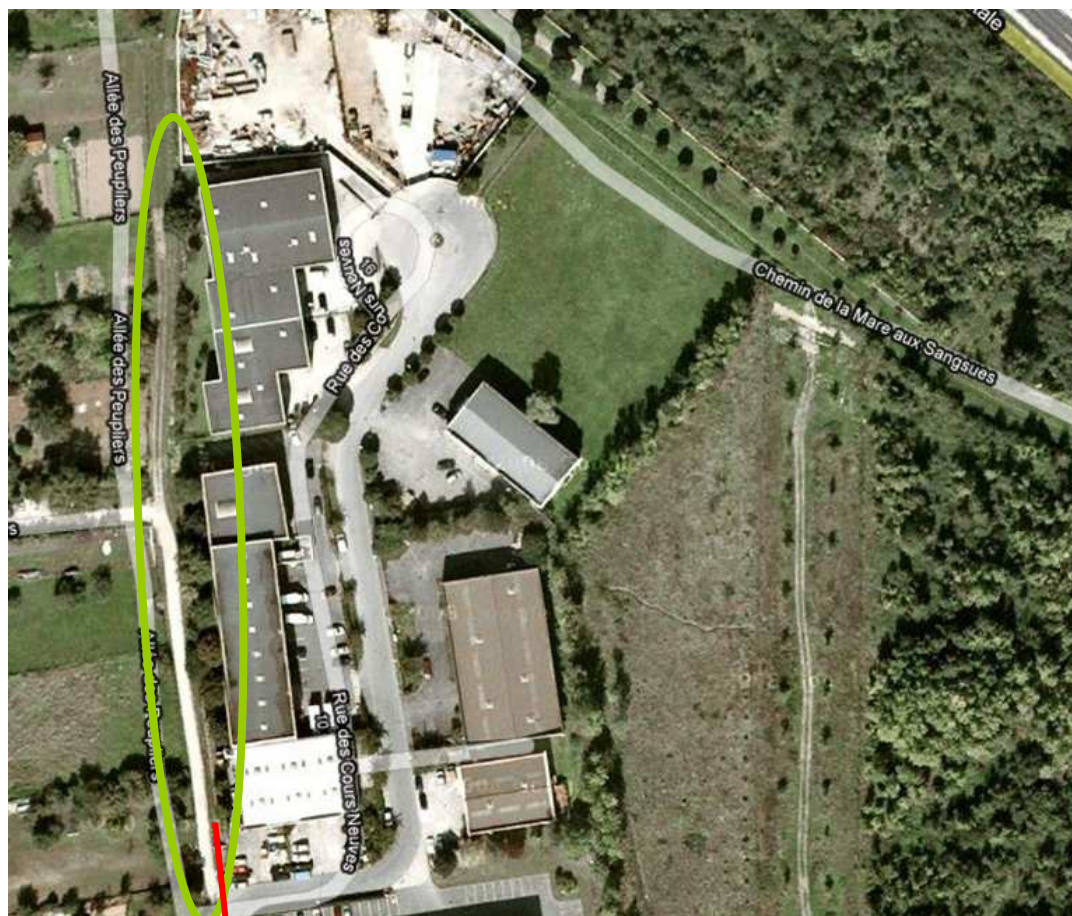
Haie le long du chemin Vert.

- 2) Dans le secteur nord des « Maisons du Moulin », 18385 m² d'EBC ont été déclassés (en vert, ci-dessous) et reclassés comme lisière de la forêt. En effet, une partie de la lisière du POS (en rouge, ci-dessous) a été transformée en lotissement. La lisière du POS a donc été décalée du fait de l'existence d'un site urbain déjà constitué et de terrains équipés. Le SDRIF impose des bandes de protection de la lisière de la forêt inconstructibles pour toutes les entités boisées de qualité de l'Île de France. Le PLU applique donc ce principe auquel il est subordonné. La zone 2AU (en bleu ci-dessous) supprime 6930 m² d'EBC qui ne correspond pas à des boisements denses mais épars.



Source : Google maps et extrait du zonage du PLU

- 3) **A l'arrière de la zone d'activités** (2656 m²), des EBC ont été déclassés car ils correspondent plus à un chemin bordé de haies qu'à un EBC. Au zonage du PLU, les haies du chemin ont été classées en Espace Paysager à Protéger afin de conserver une protection sur ce chemin.



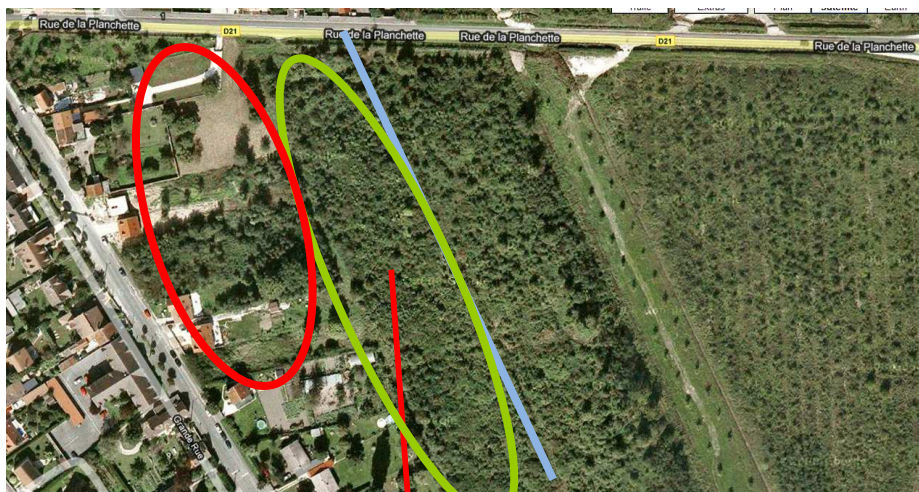
Arrière de la zone d'activités —Source : Google maps.



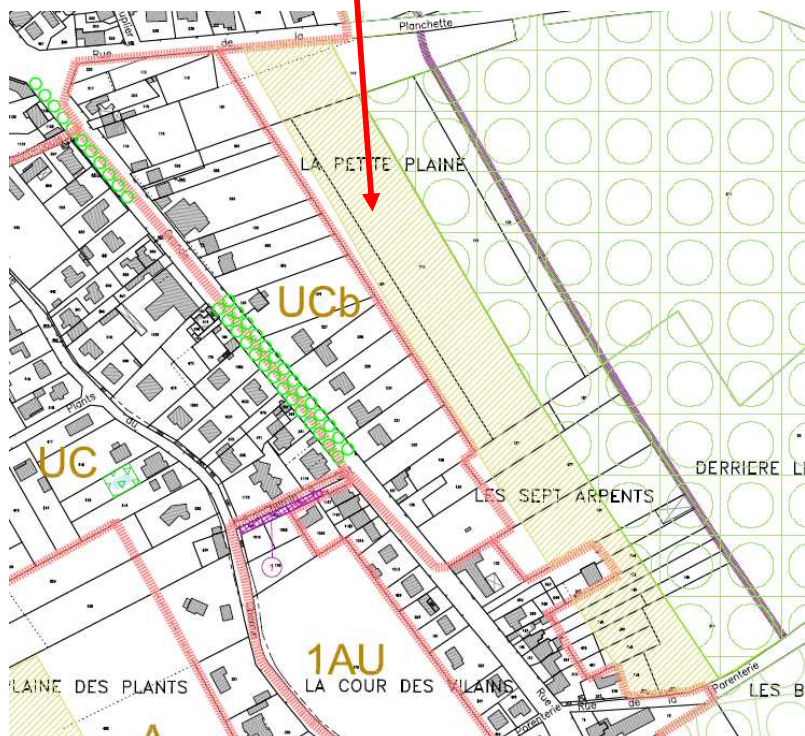
Source : Google maps



- 4) Dans le secteur de « La petite Plaine », au sud-est du bourg, 1753 m² d'EBC (en vert, sur la photo ci-dessous) ont été déclassés pour être classés en lisière de forêt pour la partie à l'Ouest du trait bleu dessiné ci-après sur la photo aérienne. En effet, la tempête de 1999 a détruit la peupleraie qui s'y trouvait. Le massif boisé ne commence donc plus en limite des fonds de parcelles bâties mais bien au-delà. La lisière de forêt du POS (en rouge sur la photo ci-dessous) a donc été décalée afin de correspondre à la réalité du terrain. Le zonage du PLU dessine la lisière tout le long des EBC et pas de manière fragmentée comme au POS. Ceci explique la grande surface de la nouvelle lisière.



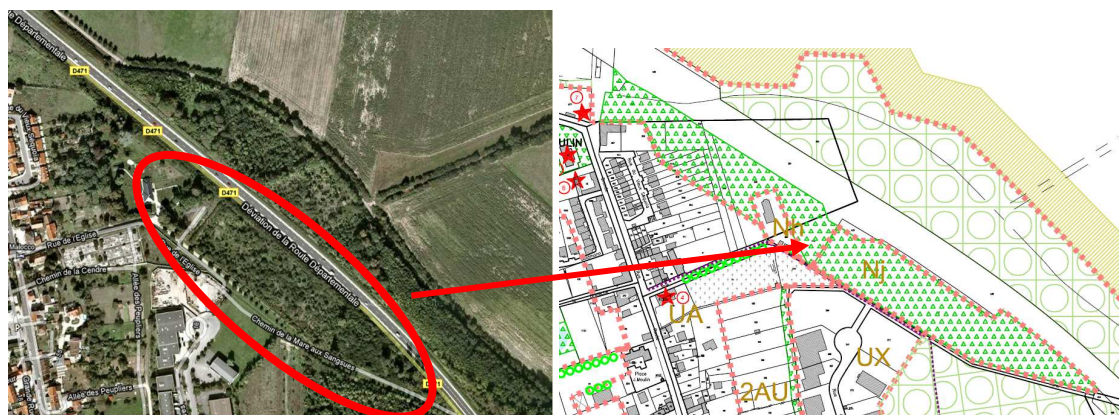
Source : Google maps



- 5) **Le secteur de la mare de la rue de la Bretèche** (nord du bourg), 937,5 m² d'EBC ont été déclassés car ce classement ne correspond pas à la réalité du terrain. D'ailleurs, sur l'IGN, il n'est pas référencé comme espace boisé. Le PLU reclasse ces EBC en Espace Paysager à Protéger afin de conserver une protection sur ce secteur.



- 6) **Les abords de la RD 471 au niveau du cimetière** (nord du bourg), 29 737 m² d'EBC ont été déclassés car ce classement ne correspond pas à la réalité du terrain. En effet, il s'agit au nord du secteur d'espaces naturels non plantés et au sud de broussailles (voir photo page suivante) ne contenant aucun arbre de haute tige pour lesquels la protection des EBC a été créée.



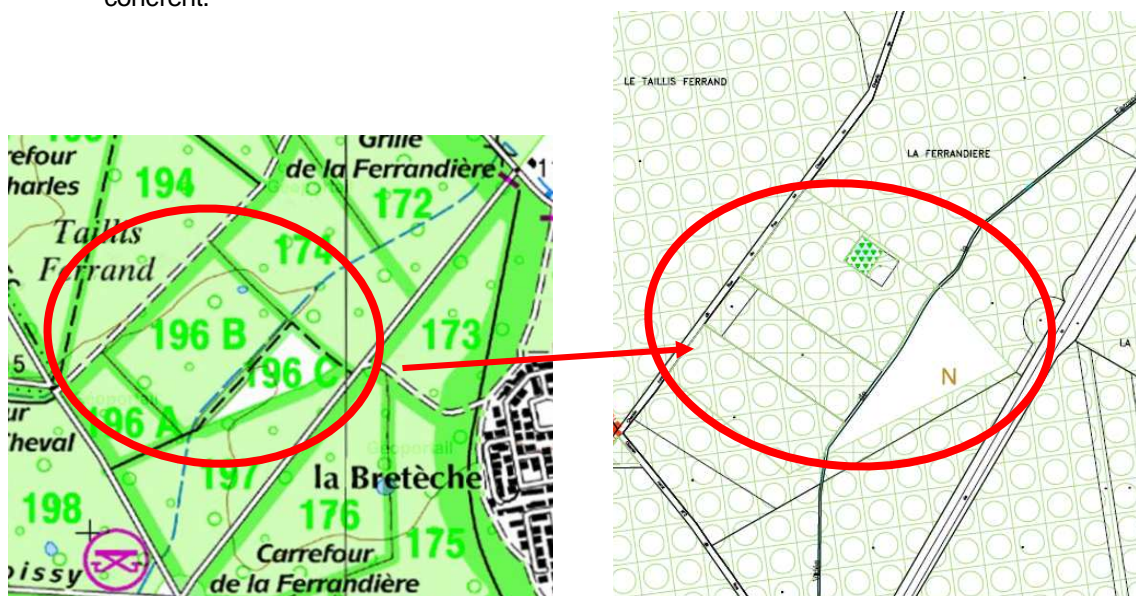
Source : Google maps



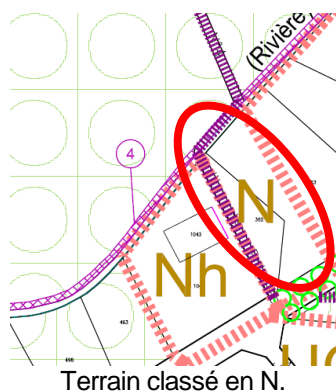
Source : Google maps

Parallèlement, un espace est nouvellement intégré dans les espaces boisés classés :

- 7) Au lieu-dit « **la Ferrandière** », 42 530 m² sont repérés comme espace boisé sur la carte IGN. Situés au cœur de la forêt de Ferrières, ils devaient être réintégrés aux EBC afin de former un tout cohérent.



- 8) Au lieu-dit « **les maisons brûlées** », 2508 m² d'EBC ont été déclassés car ce classement ne correspond pas à la réalité du terrain. En effet, il s'agit aujourd'hui d'un parking créé par l'Agence des Espaces Verts qui par sa fonction ne contient aucun boisement d'arbre de haute tige pour lesquels la protection des EBC a été créée. Afin d'empêcher toute construction, le terrain a été classé en N.

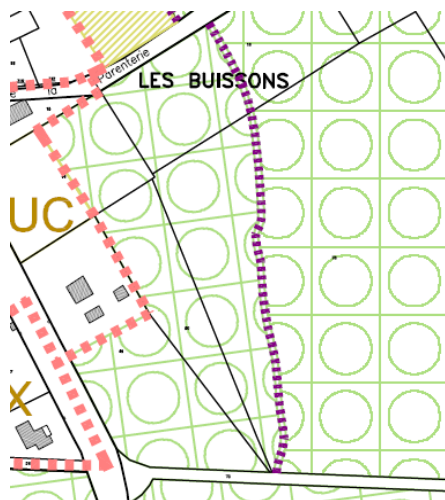
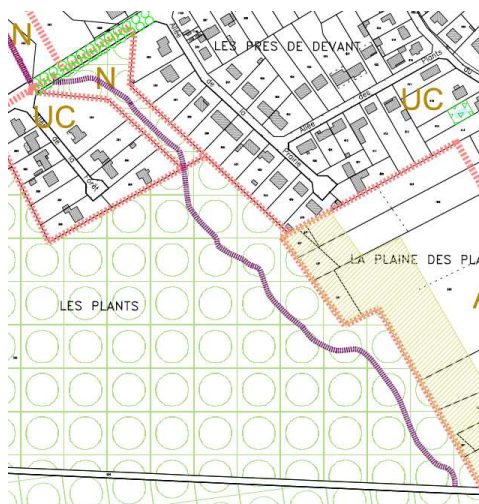


Terrain classé en N.



Photo du terrain avant la réalisation du parking
(terrain qui ne contenait déjà pas d'arbre de haute tige.)

- 9) **Au lieu-dit «les plants »**, 1286 m² d'EBC ont été déclassés
10) et 824 m² d'EBC ont été déclassés au lieu-dit « les buissons » afin que l'Agence des Espaces Verts puisse créer deux cheminements qui permettront de compléter la boucle qui contourne le bourg.



- 11) **Au lieu-dit «le plant Gillet »**, 190 758 m² d'EBC ont été déclassés afin que l'Agence des Espaces Verts puisse réaliser son projet de valorisation de la forêt de Ferrières : remise en culture, création de prairies, plantation des lisères.,



Ainsi, par rapport au POS qui comptabilisait 833,7 ha d'EBC, le PLU présente un bilan qui repose sur :

- d) La suppression de 5,32 ha d'EBC
e) et l'ajout de 4,25 ha d'EBC.

Soit 1,07 ha d'EBC (5,32-4,25) réellement supprimés mais compensés en EPP ou lisière de forêt quand cela a été possible.

A ce bilan doit être ajouté la suppression d'EBC au profit du projet de valorisation de la forêt de Ferrières par l'Agence des Espaces Verts : soit 19,17 ha compensés par un EPP.

Les espaces boisés classés représentent 764,50 ha au PLU.

La suppression des EBC est bien compensée par l'ajout d'EBC et par la transformation d'EBC en EPP ou en lisière de forêts. C'est à dire que toutes les suppressions d'EBC ont soit été remplacées par des EPP, soit par de la lisière de forêt, excepté pour la d zone 2AU (secteurs maisons du Moulin). Ces deux types de classifications protègent les caractéristiques du paysage classé et donc les arbres pour ceux qui en comportent.

Par contre, la différence dans les totaux des EBC du POS et du PLU provient du passage du cadastre papier au cadastre numérisé qui est beaucoup plus précis.

2.3.2. Les espaces paysagers à protéger

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme qui spécifie que : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Sur la commune, plusieurs éléments ont été repérés au plan de zonage :

- **des espaces paysagers à protéger.** Ceux-ci se retrouvent dans plusieurs secteurs de la commune :

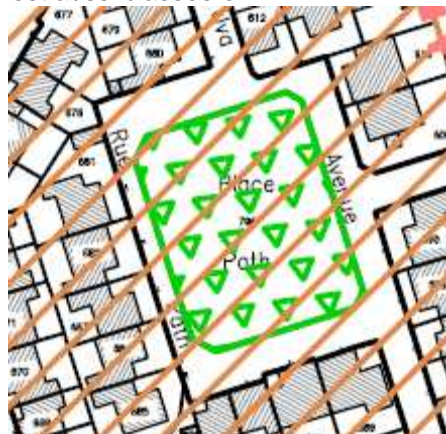
- 1) **la place Brantôme** : Afin de protéger les alignements d'arbres, l'espace vert et la pièce d'eau, cette place est classée en EPP.



- 2) **la place Iris de France** : Afin de protéger les alignements d'arbres et l'espace vert, cette place est aussi classée en EPP.



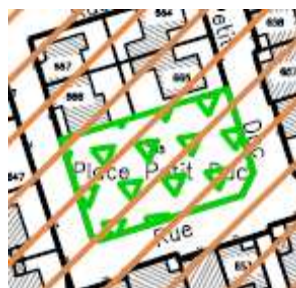
- 3) **la place Path** : Toujours afin de protéger les alignements d'arbres et l'espace vert, cette place du même quartier que les deux précédentes est aussi classée en EPP.



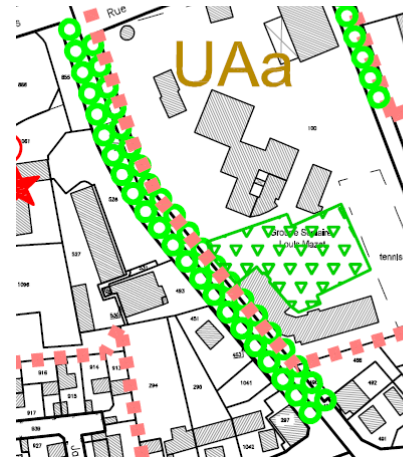
- 4) **la place Dorothée**: Toujours afin de protéger les alignements d'arbres et l'espace vert, cette place est aussi classée en EPP.



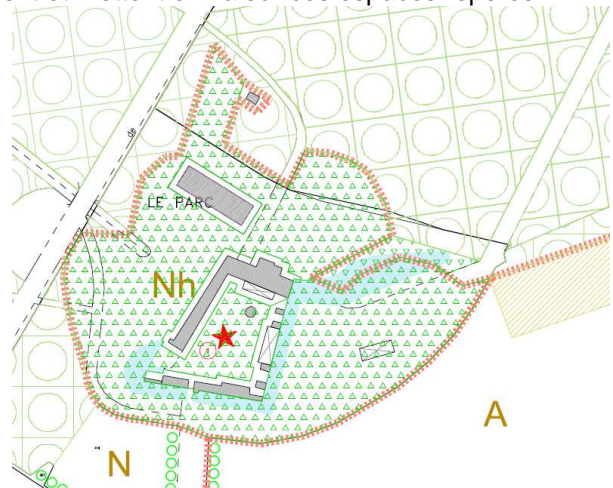
- 5) **la place du Petit Duc**: Toujours afin de protéger les alignements d'arbres et l'espace vert, la cinquième et dernière place du quartier de la Ferrandière est aussi classée en EPP.



- 6) **l'espace ouvert de la salle des fêtes:** Au POS figurait un plan masse pour les terrains du secteur UAa. Ce plan masse a été supprimé puisque les constructions et les aménagements paysagés ont été réalisés. Mais afin de continuer à protéger les alignements d'arbres et les aménagements, les espaces extérieurs ont été classés en EPP.



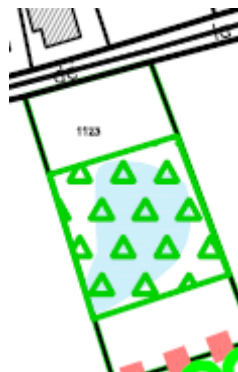
- 7) **Les abords de la ferme de Pontcarré** ont été classés en EPP afin de protéger les constructions, les arbres et les fossés d'eau qui encadrent les bâtiments. Cette protection permet de protéger le patrimoine bâti et naturel tout en permettant des aménagements ou construction à la condition qu'ils sauvegardent et mettent en valeur ces espaces repérés.



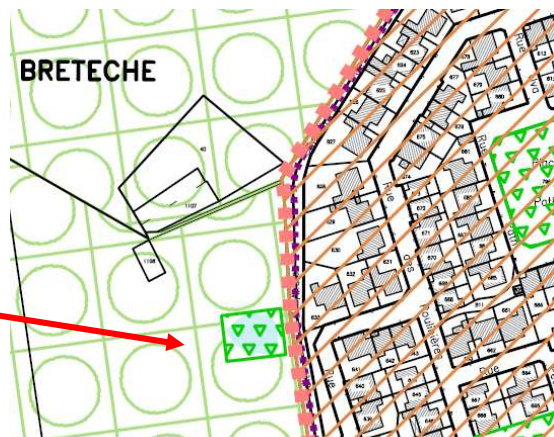
- 8) **La zone humide du lieu-dit « Les maisons brûlées »** est classée en EPP afin de préserver cette zone tampon et ses arbres qui comme d'autres nombreuses zones-tampons participent du paysage de Pontcarré.



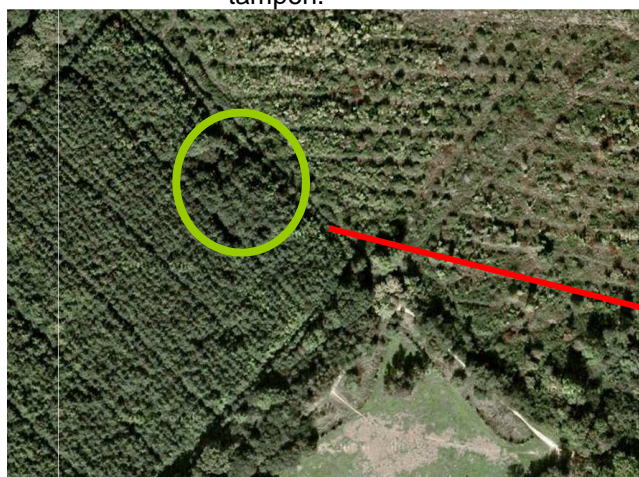
- 9) **La zone humide de la rue de « La Bretèche »** est classée en EPP afin de protéger cette zone tampon et les arbres qui l'entourent.



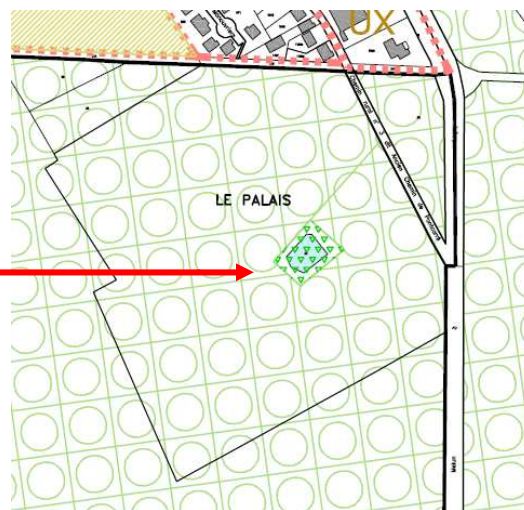
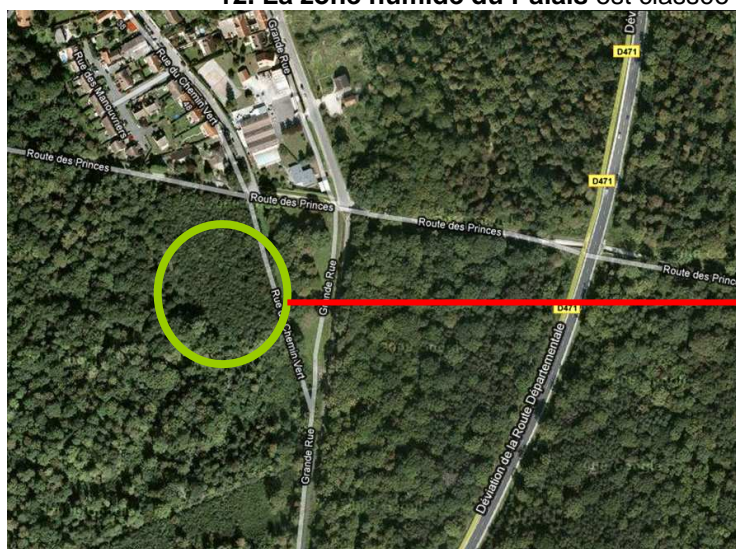
- 10) **La zone humide du lieu-dit « La Bretèche »** est classée en EPP afin de protéger cette zone tampon et les arbres qui l'entourent.



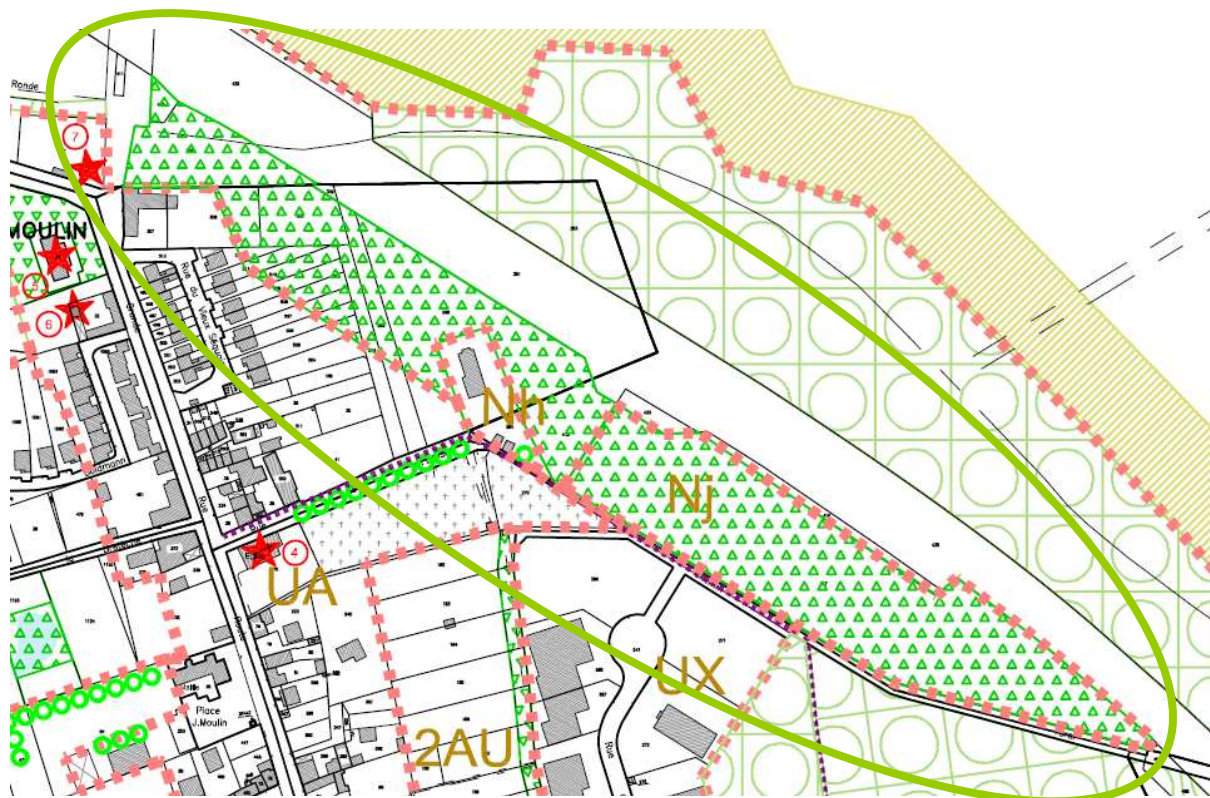
11) La zone humide de la Ferrandière est classée en EPP afin de protéger cette zone tampon.



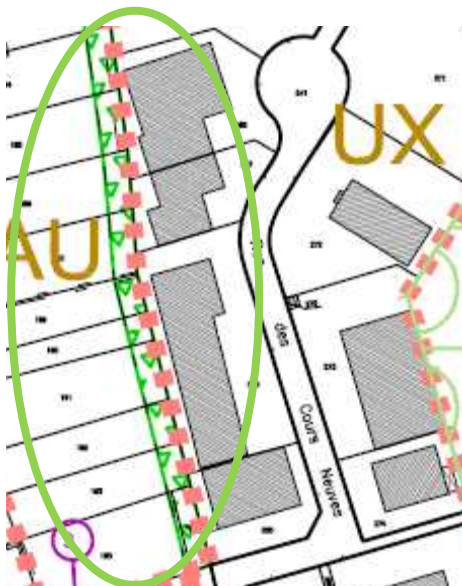
12. La zone humide du Palais est classée en EPP afin de protéger cette zone tampon.



13. Un EPP a été créé afin de préserver de toute construction les abords de la RD 471.
Et au vu de sa situation (en bordure du bourg), le projet communal donne l'opportunité d'y concevoir des jardins familiaux.



14. L'EPP de la zone 2AU, reprenant le chemin en bordure de la zone UX vient compenser l'EBC supprimé (cf explications partie EBC précédente).



15. Un EPP aux abords du Petit Château a été inscrit afin de préserver un cadre verdoyant sur ce site et de compenser les EBC supprimés en zone 2AU située dans sa continuité directe à l'ouest.



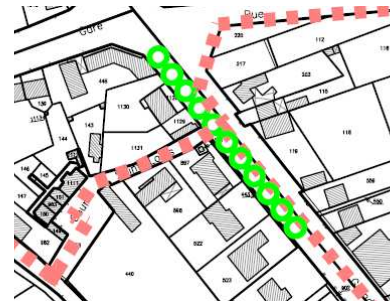
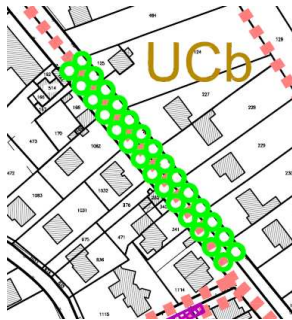
16. Un dernier EPP a été créé au lieu-dit « Le plant à Gillet » afin de permettre la réalisation du projet de valorisation de la forêt de Ferrières et de compenser les EBC supprimés sur ces mêmes parcelles.



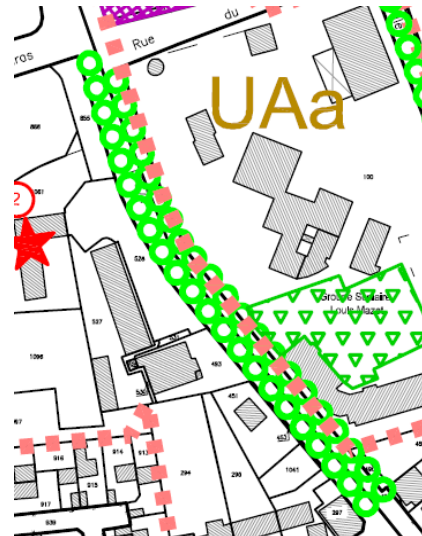
Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, la règle a été précisée pour les zones concernées (UA, UB, UC, UX et N) dans l'objectif de préserver ces espaces. Pour cela, est précisé à l'article 2 que toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

2.3.3. Des alignements d'arbres à protéger

Des alignements d'arbres à protéger le long de la Grande Rue (deux sites). En effet, la commune souhaite garantir la qualité paysagère et la végétalisation de la Grande rue, artère qui traverse le bourg et constitue la vitrine de la commune.

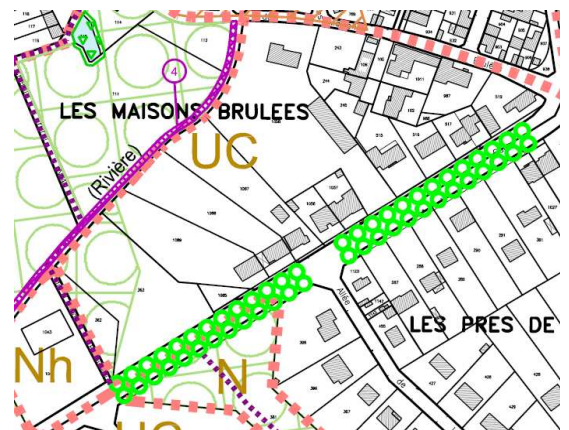


- Alignement au sud de la Grande rue



Alignement au nord de la Grande rue

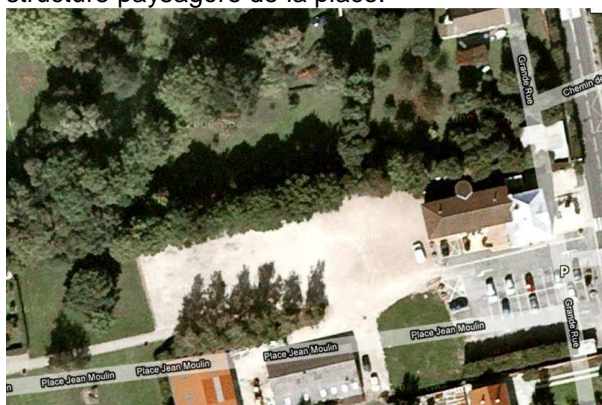
Les alignements de la RD 21 sont aussi à protéger car ils participent de la végétalisation du bourg.



De même les alignements d'arbres **encadrant le passage souterrain reliant le bourg à la ferme de Pontcarré** sont à préserver puisqu'ils structurent le paysage de cette voie.



Les alignements encadrant la place Jean Moulin sont eux aussi classés en EPP afin de préserver la structure paysagère de la place.



Les alignements bordant l'allée des Peupliers sont eux aussi classés en EPP afin de préserver la structure paysagère de cette voie.



2.3.4. Les éléments d'architecture remarquable

Plusieurs éléments et ensembles bâtis ont fait l'objet d'une protection au titre du paysage, L123-1-7° du code de l'urbanisme. Ils sont précisément identifiés sur le plan de zonage du PLU.

Il s'agit des éléments de patrimoine suivants (voir photos et explications dans diagnostic) :

- n°1 : la ferme de Pontcarré
- n°2 : la maison sise au 36 Grande Rue
- n°3 : le mur de clôture rue Dorothée
- n°4 : l'Eglise St Roch
- n°5 : le Petit Château
- n°6 : le pigeonnier
- n°7 : le Chalet Anglais

Pour ces 7 éléments de patrimoine, les aménagements et extensions des constructions devront respecter le style architectural existant.

2.3.5. Les espaces boisés et les lisières de forêt

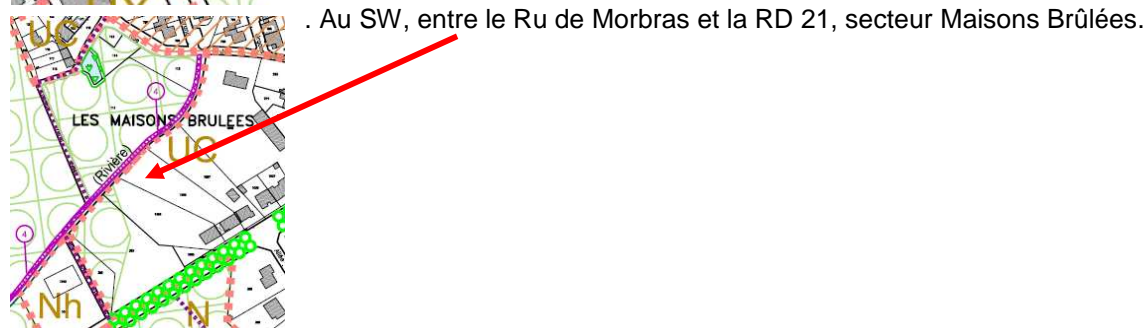
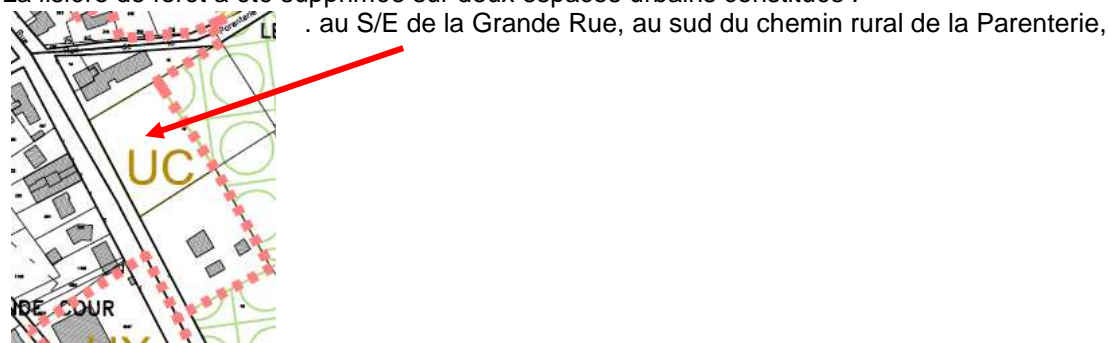
Le SDRIF de 1994 impose des bandes de protection de la lisière de la forêt pour les massifs boisés de plus de 100 ha de l'Île de France. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le territoire de Pontcarré est concerné par la forêt régionale de Ferrières et au sud la Forêt domaniale d'Armainvilliers.

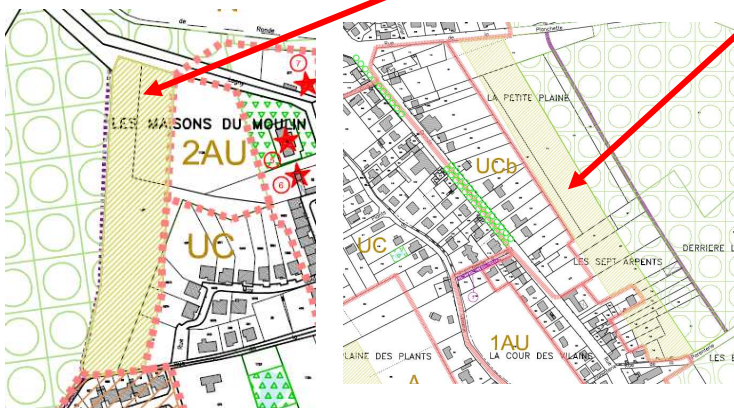
Dans le PLU, la lisière de forêt a été maintenue en zone agricole au sud et au nord-est du bourg.

Les lisières de forêt ont été maintenues dans leur ensemble dans les espaces urbains non constitués ou ont été retracées afin de correspondre à la réalité du terrain et notamment de suivre un espace boisé classé.

La lisière de forêt a été supprimée sur deux espaces urbains constitués :



Aux abords de la zone d'extension Nord (Maisons du Moulin) et secteur Petite Plaine, la lisière de forêt a été remaniée car était mal placée au POS.

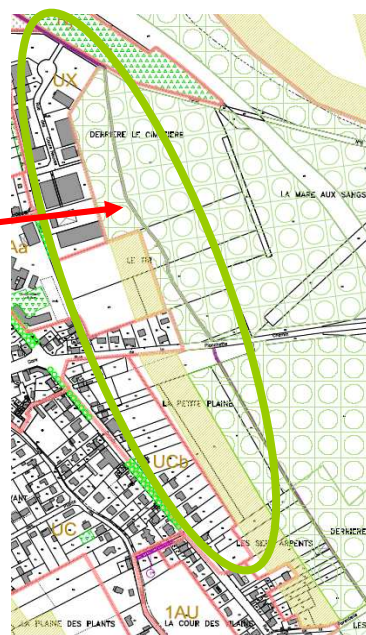


2.3.6. Les cheminements à conserver ou à créer

En application de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme, ont été repérés au plan de zonage les cheminements à préserver, situés autour du bourg et composés de trois chemins :

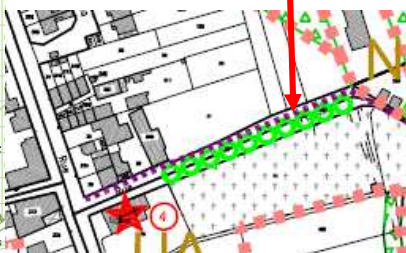
- un à l'est, longeant le bourg, d'orientation nord-sud
- et un à l'ouest, longeant le bourg d'orientation nord-sud.

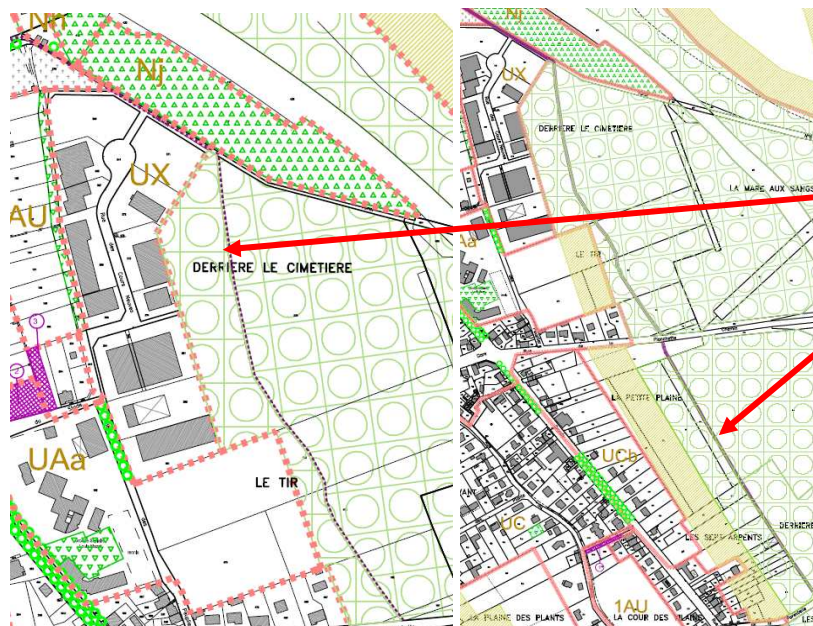
Par ailleurs, le PADD porte l'ambition de la création d'autres liaisons transversales (est-ouest le long de la RD 21 et nord-sud le long de la Grande rue) sur la commune. A ce jour, les réflexions sont en cours mais n'ont pas encore abouti (à l'étude par le Conseil Général de Seine et Marne). Dans les orientations d'aménagement, des principes de circulations piétonnes ont été projetés. Ces réflexions n'étant pas finalisés, les projets ne peuvent faire l'objet d'une transcription réglementaire plus précise au plan de zonage.



Cheminement à l'est

Pointillé violet :
Cheminement
au zonage à
préserver et
conforter



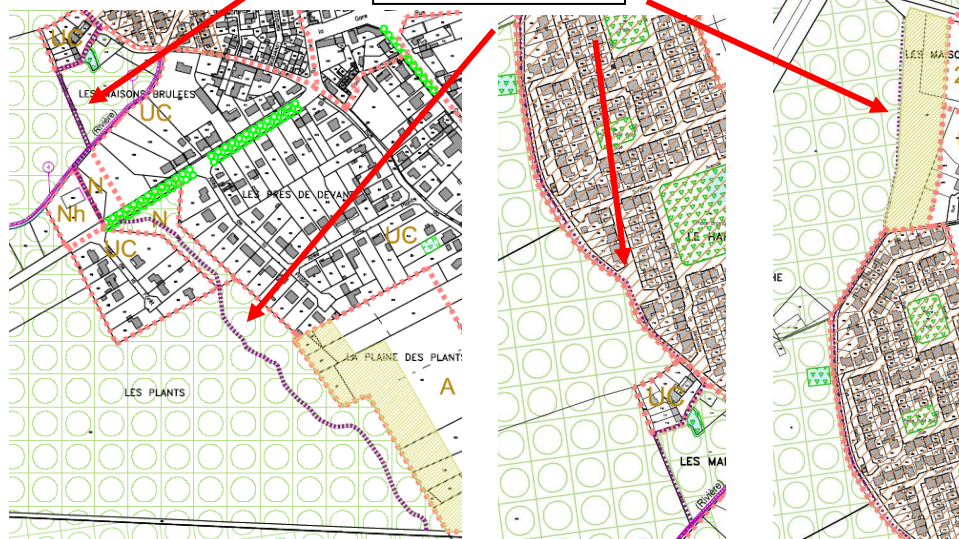


Pointillé violet :
Cheminement
au zonage à
préservé et
conforter

Cheminement à l'ouest
(en pointillés violets sur le plan de zonage).



Pointillé violet :
Cheminement
au zonage à
préservé et
conforter



2.3.7. Les emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme permet de préciser les besoins, de définir des projets et de prévoir des réserves foncières nécessaires.

Au regard des besoins de la commune en terme d'équipements et conformément au Projet d'aménagement et de développement durable, quatre emplacements réservés ont été inscrits par la commune au plan de zonage afin :

- *D'élargir une voirie afin de faciliter le passage de véhicules (1 emplacement à ce titre)*
- *de réaliser un équipement (1 emplacement réservé inscrit à ce titre).*
- *d'assurer la desserte de la future zone d'extension dite « du cimetière » (1 emplacement pour création de voirie)*
- *et d'aménager une circulation douce le long du Morbras (1 emplacement à ce titre).*

N°	OBJET	SUPERFICIE A ACQUERIR (m²)	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de voirie	279 m²	Commune
2	Réalisation d'un équipement socio-éducatif	1729 m²	Commune
3	Création voirie	604 m²	Commune
4	Cheminement le long du Morbras	5 000 m²	Commune

Les autres emplacements réservés du POS ont été supprimés car ils sont réalisés ou ne correspondent plus au projet communal.

F.INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Pontcarré est située au nord-ouest du département de la Seine et Marne dans la plaine de la Brie. Pontcarré s'inscrit à cheval sur la forêt régionale de Ferrières et la forêt domaniale d'Armainvilliers. D'une superficie de 957,50 ha pour 2018 habitants en 2006, elle se caractérise par une densité peu élevée (211 hab. /km²) pour un contexte périurbain.

Administrativement, Pontcarré appartient à l'arrondissement de Torcy, au canton de Roissy-en-Brie et à la communauté de communes de la Brie Boisée.

La commune se situe à proximité d'infrastructures de transport qui contribuent à sa bonne desserte tant au niveau régional que local :

- la RD471 qui relie l'autoroute A4 au nord à Melun au sud et qui traverse du nord au sud, le territoire communal,
- et par l'A4 ou autoroute de l'est qui relie Paris à l'ouest à Strasbourg à l'est.

Le PADD du présent PLU affirme la volonté d'une légère augmentation de la population, de préservation du cadre de vie existant de Pontcarré (des espaces naturels) tout en assurant un soutien au dynamisme économique et le renforcement des circulations douces

Afin de pouvoir mener à bien ces projets, la commune poursuit plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement.

Le secteur de la « Cour des Vilains »

Ce secteur est inscrit en zone 1AU. Une orientation d'aménagement spécifie qu'une opération d'ensemble de logements individuels, intermédiaires et collectifs de hauteur maximale R+1+Combles ou R+2 devra être réalisée. Une hypothèse de répartition entre logements intermédiaires et individuels a été proposée (60% de logements intermédiaires/40% de logements individuels) afin d'assurer une mixité générationnelle. Des principes de circulations automobile et douce ont été dessinés afin de permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant. Des principes de vues vers la forêt et vers le nouveau secteur (depuis l'extérieur) ont été inscrits afin de créer des liens visuels entre ce nouveau secteur et son environnement. Les interfaces entre le projet et l'habitat existant et entre le projet et l'espace public seront aménagées sous la forme de plantations d'essence locale. Les aires de stationnement communes seront paysagées. Afin de demeurer inconstructible, la zone tampon (car il ne s'agit pas d'une mare permanente mais d'une zone qui peut devenir humide lors de violentes pluies) peut uniquement accueillir soit un traitement végétalisé, soit une aire de jeux démontables.

Le renforcement du centre-bourg

Ce projet s'appuie sur la transformation de trois sites :

- le secteur dit de la mairie (orientation d'aménagement N°2) qui a pour objectif de créer un véritable cœur de bourg à proximité des équipements existants (mairie, Eglise) et des commerces, services. Une hypothèse de répartition entre logements intermédiaires et individuels a été proposée (65 à 70% de logements intermédiaires) afin d'assurer une mixité générationnelle.
- le secteur dit du cimetière a pour objectif de compléter l'offre de logements en cœur de bourg, à l'est de la Grande Rue. Une hypothèse de répartition entre logements intermédiaires et individuels a été proposée (65 à 70% de logements intermédiaires) afin d'assurer une mixité générationnelle.
- le secteur des Maisons du Moulin et l'agrandissement vers le Nord de la zone UA dont le but est de créer une entrée de ville qualitative.

Les secteurs de la mairie et du cimetière s'appuient sur des orientations d'aménagement afin de garantir une cohérence globale des projets qui s'inscriront dans leurs limites. Ces orientations

imposent des hauteurs de R+2 et R+1+C, des principes de circulations douce et automobile, la préservation de vues et un aménagement des limites entre existant et projet végétalisé.

Le secteur de la mairie exige l'aménagement de la Place J.Moulin ,d'un espace public à l'arrière de la mairie et d'un parc public de stationnement paysagé.

1.1. Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, eau et air)

IMPACTS

Afin de répondre aux besoins de développement de la commune, le projet privilégie une politique de renouvellement urbain des secteurs déjà urbanisés comme en témoigne les réflexions sur la restructuration du zonage ou le règlement (réévaluation des conditions d'urbanisation plus favorables à une intensification urbaine des tissus déjà constitués pour la zone UA).

Malgré tout, le projet reprend plusieurs projets inscrits au POS (secteur de la mairie, secteur du cimetière et cour des Vilains). Ceux-ci font partie des réponses apportées notamment en matière de besoins en logements sur le territoire de Pontcarré.

Ces terrains sont soit des arrières de propriétés bâties (par exemple, secteur du cimetière), soit des espaces naturels souvent dégradés. Les mesures et principes d'encadrement des aménagements de ces zones seront l'occasion de procéder aux travaux, de requalification de ces espaces.

Le relief

La requalification ou la rénovation de secteurs et les projets urbains s'adapteront au relief existant. Ces secteurs s'étendent dans le tissu urbain existant et ne nécessiteront que les déblaiements nécessaires aux réalisations de projets. Ils s'inscriront dans le respect de la topographie naturelle. Comme Pontcarré est inscrite dans un territoire qui connaît des remontées de nappes et des zones tampons disséminées sur l'ensemble du territoire, les sous-sols ont été interdits à l'article 1 du règlement.

L'hydrographie et l'hydrologie

Les besoins en eau potable seront accrus en fonction de l'augmentation de la population.

Les surfaces imperméabilisées seront plus importantes, engendrant un risque d'accroissement du phénomène de ruissellement dans une commune déjà concernée par des remontées de nappe.

Les rejets des eaux des constructions (toitures...) et des espaces imperméabilisés créés (espaces publics et voiries) sont également susceptibles de nuire à la qualité des nappes souterraines.

La végétation

L'implantation des constructions des opérations urbaines sur des terrains déjà bâtis ne devrait pas engendrer de suppression d'une végétation. Sur les sites non bâtis, la végétation est en friche. Les opérations à réaliser vont entraîner une amélioration de l'aspect paysager et du traitement végétal de ces espaces grâce à la création de nouveaux espaces verts sous la forme d'espace public paysager pour le secteur de la mairie et par des jardins privés pour les autres secteurs.

La faune

Les terrains aménagés pourront entraîner une éventuelle modification ponctuelle de la faune ou son déplacement. La présence d'espaces naturels d'intérêt (forêts de Ferrières et d'Armainvilliers) permettra à la faune de trouver des espaces de substitution proches et bien plus conséquents.

Par contre, la requalification d'espaces déjà urbanisés ou occupés ne devrait pas avoir d'impacts sur la faune locale.

MESURES DE COMPENSATION

D'une manière générale, les grands espaces naturels et agricoles ont été protégés par un classement en N ou en A strict. Les espaces boisés ont dans leur globalité été maintenus en espaces boisés classés et des espaces paysagers à protéger ont été définis pour compléter et réaffirmer l'importance du patrimoine naturel sur la commune.

Le relief

Les projets pourront nécessiter des déblaiements/remblais afin de réaliser les fondations et les accès aux personnes à mobilité réduite. Ces mesures ne sont prises que pour mieux servir un parti pris paysager et environnemental du projet : réaliser un aménagement qualitatif et respectueux de l'environnement.

Les légères modifications ponctuelles du relief ne se feront que pour mieux servir à la préservation de l'aspect naturel des sites.

L'hydrographie et l'hydrologie

Les impacts des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée (zones 1AU et 2AU), sont notables mais seront compensés par des traitements appropriés comme l'exige l'article 4 du règlement. De plus, l'orientation d'aménagement du secteur de la Cour des Vilains exige le maintien d'une zone tampon qui sera inconstructible et qui permettra l'installation d'une aire de jeux pour enfants tout en prenant en compte les zones sensibles.

La réglementation de l'article 4 de chaque zone (desserte par les réseaux), permet de respecter la loi sur l'eau et fait explicitement référence aux prescriptions locales (zonage d'assainissement en vigueur).

Plus généralement, l'article 4 prévoit l'évacuation des eaux pluviales par le réseau collectif d'eaux pluviales afin de ne pas engorger plus le sous-sol de la commune. D'autre part, l'article 1 interdit les sous-sols toujours dans le but de ne pas perturber le délicat équilibre des eaux souterraines.

Au zonage, des EPP (Espaces Paysagers à Protéger) ont été mis en place pour toutes les mares du territoire afin de les préserver.

Parallèlement, l'identification des secteurs sensibles en lien avec la proximité des entités naturelles ou agricoles (Nh et Nj) permet une maîtrise plus poussée de l'urbanisation. Ainsi, cette limitation des extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe du bourg existante permet de limiter les impacts sur le milieu naturel.

Le PLU tend également à réduire les surfaces imperméabilisées des terrains. Il impose notamment à l'article 13 des aménagements paysagers et des plantations qui favoriseront la pénétration de l'eau dans le sol. La notion de pleine terre est d'ailleurs introduite en lieu et place de la référence aux espaces libres de toute construction, afin de garantir le non contournement de la règle par des aménagements sur dalle par exemple.

La végétation

Les projets sur le territoire communal, compensent la suppression de la végétation couvrant ces terrains qui ne comportent que peu ou pas d'arbres par des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations régies par l'article 13 du règlement. Ainsi, au minimum, les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Le règlement à l'article 13 des zones 1AU impose la plantation d'un arbre pour 200m² de terrain libre.

De même, l'article 13 du règlement impose la préservation des éléments paysagers à protéger selon l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme. De même, des ensembles boisés ont été répertoriés au plan de zonage (EBC). Leur abattage est interdit sauf pour des raisons phytosanitaires. Enfin des plantations d'alignements repérées au plan de zonage sont à préserver. Ainsi, la préservation des éléments de végétation intéressants ou remarquables sur la commune est forte.

Enfin, dans les orientations d'aménagement et à l'article 13 des dispositions imposent un aménagement paysager des aires de stationnement.

La faune

Les sites des futures opérations sont actuellement soit des arrières de parcelles (secteur du cimetière et secteur des maisons du Moulin), soit un pré à moutons (secteur cour des Vilains), soit des parcelles

en friche (parcelle non urbanisée du secteur de la mairie). Pour ces secteurs la présence d'habitants sur les parcelles ou aux abords limitent la présence d'une importante faune. De plus, le bourg de Pontcarré étant entouré des forêts d'Armainvilliers et Ferrières, la faune privilégiera très certainement ce type de couvert.

Ainsi les projets d'aménagement apporteront une solution, par une occupation humaine certes, mais limitée (puisque l'emprise au sol n'est pas trop importante s'agissant du secteur éloigné du centre-bourg, pour la cour des Vilains). Ces projets, via les orientations d'aménagement (Cour des Vilains, secteur de la mairie et secteur du cimetière), envisagent des aménagements et traitements paysagers qui permettront de maintenir une fréquentation faunistique des sites. De plus, le secteur de la Cour des Vilains, étant enserré dans le bâti, les liens avec la forêt sont de ce fait réduits. Le futur aménagement de cette zone ne devrait donc pas modifier les habitudes de la faune locale.

Les traitements paysagers et les zones vertes tampons sont autant de levier qui devraient permettre la présence d'une faune particulière.

1.2. Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain

IMPACTS

Dans les zones urbaines, le PLU prend en compte l'état existant du bâti et tend à le préserver, de ce fait, l'impact dans le paysage des nouveaux bâtiments sera limité puisqu'il respecte les formes urbaines existantes.

De plus, la majorité des constructions attendues pour viser une croissance modérée de population en 2024, se feront dans l'enveloppe du bourg. Ainsi, l'implantation s'inscrit dans le bourg lui-même et non dans des zones d'extension éloignées. Les programmes de logements prennent place dans le prolongement de zones déjà construites. L'urbanisation nouvelle des franges et cœurs d'îlots ainsi que la possibilité d'assurer le renouvellement urbain doivent permettre une augmentation raisonnable de la population et pouvoir compenser les phénomènes de renouvellement et de décohabitation entre autres. Ainsi les programmes de logements (164 englobant la zone 1AU et les zones 2AU) et les constructions d'initiatives privées plus ponctuelles devraient aboutir à la création, d'ici 2024, de logements ce qui permettra de conserver un dynamisme commercial et économique et de diversifier l'offre de logements afin de créer un parcours résidentiel.

MESURES DE COMPENSATION

Le découpage entre les différentes zones et secteurs dans le PLU permet de préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque entité.

Des règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer une harmonie entre futures constructions et le bâti existant.

La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs. De plus, le règlement des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques a cherché à réglementer via l'article 11 l'aspect extérieur.

Une attention particulière a été portée sur les secteurs de la Cour des Vilains, de la mairie et du cimetière. En effet, trois orientations d'aménagement ont été dessinées afin de promouvoir une image de qualité de ces secteurs d'habitation, passant notamment par un traitement paysager aux abords de la zone d'habitat existante, par des aires de stationnement paysagé, des plantations le long de chemin existant (pour le secteur du cimetière), des espaces publics végétalisés (pour le secteur de la mairie) et par l'exigence de plantations d'essence locale. Le traitement végétalisé de ces zones à urbaniser participera à l'amélioration de l'image générale du bourg de Pontcarré.

En terme de qualité des constructions, le règlement vise à permettre l'architecture innovante et bioclimatique ou favorisant les économies d'énergie par des dérogations ponctuelles.

Enfin, le renforcement du centre-bourg passe par la favorisation des commerces, services et bureaux en RDC des opérations de renouvellement urbain. Dans les zones d'extension, situées près du centre

(secteurs de la mairie et du cimetière), il sera possible d'y inclure quelques services et équipements en complément de l'offre existante en cœur de bourg. Ainsi, les zones d'extension participeront au dynamisme commercial et à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

1.3. Impacts et mesures de compensation sur l'habitat

IMPACTS

La commune ne dispose pas d'un foncier libre très important. Les nouvelles constructions d'habitat n'affecteront, en dehors des projets de la cour des Vilains, du secteur de la mairie, de celui du cimetière, de celui des maisons du Moulin, que quelques parcelles disséminées dans les zones urbaines existantes et présentant des opportunités foncières.

Le maintien, dans la majorité des zones urbaines mixtes, de règles de densité et de morphologie urbaine conformes ou proches de l'existant, ne devrait pas créer de surdensité et ainsi limiter l'impact sur l'environnement. L'intensification urbaine a été organisée afin de renforcer le centre-bourg et en lien avec l'offre en services et équipements (secteurs de la mairie, du cimetière et des maisons du Moulin) et de densifier la zone d'habitat existante (secteur de la Cour des Vilains). Le règlement en conformité avec les orientations du PADD veille toutefois à limiter les hauteurs et les emprises au sol des constructions pour conserver une capacité d'accueil compatible avec les aspirations résidentielles des habitants.

Le tissu pavillonnaire (zones UB et UC) est ainsi préservé. Un COS est maintenu en UCa (hameau de Palaiseau) (0,25) afin de maîtriser l'urbanisation de cet écart. La densification des zones UB et UC ne pourra se réaliser que dans un cadre très précis. En effet, la nouvelle réglementation de l'emprise au sol (70% de la superficie du terrain) a pour objectif de permettre la densification tout en réservant des espaces libres. Et l'article 13 de cette zone impose qu'1/3 de ces espaces libres soit en pleine terre et végétalisé. De même, pour la zone UC, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain afin de respecter l'aspect verdoyant de cette zone.

Cependant, afin de prendre également en compte, l'objectif d'augmentation de la population, le PLU offre la capacité de réaliser de nouveaux programmes de logements (zones 1AU et 2AU). Ces programmes de logements cherchent à permettre la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune en permettant la diversité de l'offre de logements, comme les orientations d'aménagement le demandent : les secteurs à urbaniser de la Cour des Vilains, de la mairie et du cimetière ont pour vocation d'accueillir des programmes mixtes de logements individuels, intermédiaires et collectifs.

Comme démontré auparavant, à ce jour, on peut évaluer à 164, le nombre de logements programmés auxquels s'ajoutent les initiatives privées pour permettre une croissance modérée de la population d'ici 2024.

MESURES DE COMPENSATION

Les programmes d'habitat doivent respecter les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque zone. Afin de permettre une intégration architecturale harmonieuse du secteur de la Cour des Vilains, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions exige que leur conception s'inspire de formes bâties et d'échelles de construction que l'on retrouve dans l'habitat existant déjà sur la commune. Leur épannelage général constitué de bâtiments relativement bas s'insèrent dans la volumétrie générale du site environnant.

Par ailleurs, il n'y aura pas de discontinuité entre les zones à urbaniser et les quartiers existants aux abords. Les orientations d'aménagement prévoient d'associer différents types d'habitat ce qui favorisera le brassage générationnel et l'intégration des nouveaux habitants au reste de la commune. Pour le secteur de la mairie, les aménagements créeront des liens entre le bâti de l'ancienne ZAC de la Ferrandière située sur les arrières et le centre-bourg.

1.4. Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole

IMPACTS

Essentiellement pour ses fonctions écologiques mais aussi pour des raisons sociales et économiques, la volonté affichée dans le PADD est le maintien de l'activité agricole.

Le plan de zonage a donc classé en A les terrains anciennement classés en NC.

MESURES DE COMPENSATION

Afin de préserver le plateau agricole du mitage, des zones Nh ont été délimitées au plan de zonage ; l'article 2 relatif à ces zones spécifie que seuls sont admis la création d'annexes d'une surface inférieure à 20 m² de SHON et l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, et ce dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol comptée par rapport à la date d'approbation du PLU.

Le reste du règlement garantit une zone A pleinement dédiée aux activités agricoles.

1.5. Impacts et mesures de compensation des accès et dessertes

IMPACTS

L'urbanisation future des secteurs à vocation d'habitat se fera dans des espaces relativement restreints. Le trafic ne devrait que relativement peu évoluer. L'accès se fera par la création de nouvelles voiries internes reliées aux voies communales existantes. Pour tous les secteurs d'extension, aucun impact permanent n'est prévu sur les accès et dessertes. En effet, de nouvelles voies de desserte locale seront créées. Aucun flux de véhicules lourds ni de véhicules légers en transit ne devrait être induit par ces projets et le trafic supplémentaire s'étalera dans le temps y compris sur les périodes du matin et du soir. L'élargissement du chemin à Giot permettra d'améliorer l'accessibilité au secteur de la Cour des Vilains et de créer une liaison est-ouest entre la Grande rue et la rue du chemin Vert à l'échelle communale.

Les orientations d'aménagement pour les secteurs de la cour des Vilains, de la mairie et du cimetière précisent les principes de desserte afin d'en garantir la réalisation. Les voies se raccorderont ainsi à des voies existantes et participeront à l'amélioration globale du maillage existant sur la commune.

MESURES DE COMPENSATION

L'article 3 du règlement de chaque zone a été renforcé afin de mieux encadrer la création de nouvelles constructions, notamment dans le tissu existant. Les habitants pourront continuer de bénéficier des structures existantes. Il est cependant relevé que l'article 3 de toutes les zones conditionne la constructibilité à la réalisation le cas échéant d'une voie de desserte en rapport avec l'importance du projet. De plus, la redéfinition des principes d'accès dans le lexique devrait limiter certains projets de construction et éviter une surdensité qui nuirait aux conditions de sécurité des usagers, par exemple dans le cas de constructions en second rideau.

En parallèle, le PADD a entre autres pour objectif d'aménager les entrées de ville par la RD 21 qui devrait améliorer en général de manière qualitative les conditions de desserte de la commune.

Enfin, dans le souci de multiplier les modes d'accès et de desserte sur la commune, l'intensification urbaine autour du centre-bourg s'accompagne par la préservation ou volonté de renforcer les possibilités de cheminements piétons. Ainsi, plusieurs cheminements ont été repérés au plan de zonage. Un emplacement réservé a été inscrit afin de permettre la création d'un cheminement le long du Morbras. Quant au secteur du cimetière, son aménagement permettra de préserver le cheminement existant (inscrit en espace paysager à protéger au zonage) sur son pourtour Est.

1.6. Impacts et mesures de compensation sur le paysage

IMPACTS

Le développement de la commune, et notamment l'extension des zones urbanisées ou le renforcement des secteurs urbanisés peuvent modifier le paysage. Les zones d'extension peuvent modifier la perception de l'espace urbain dans le grand paysage, en transformant les lisières de l'espace urbain.

MESURES DE COMPENSATION

La protection des espaces naturels ainsi que l'absence de projets d'infrastructure assurent une conservation du paysage. Le classement en zone naturelle des boisements, la mise en place d'EPP (espace paysager à protéger) et d'éléments architecturaux à préserver et la limitation de la constructibilité dans les entités isolées (Nh) assurent de la protection de ces sites. De plus, les secteurs de la mairie et du cimetière correspondent à de vastes dents creuses situées en plein cœur de bourg. L'aménagement de ces secteurs ne pourra qu'améliorer le cadre de vie des habitants et les vues sur ces secteurs.

Les hauteurs autorisées dans l'ensemble des zones correspondent à celles des constructions existantes. Le relief, particulièrement uniforme, ne renforce pas l'impact lié à la hauteur du bâti. De plus, il est prévu dans l'orientation d'aménagement de la Cour des Vilains de préserver des vues vers la forêt.

En termes d'architecture, les règles fixées à l'article 10 et à l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser visent à une conservation des formes habituelles du bâti de la commune (volumétrie, toiture). Les annexes du règlement visent à rappeler les principes de base favorisant l'insertion paysagère des constructions dans le tissu existant.

Le secteur des Maisons du Moulin permettra par la réalisation de logements, de qualifier l'entrée de bourg nord tout en conservant les éléments paysagers et architecturaux situés aux abords (classement en EPP des abords du Petit Château et classement en élément remarquable du Petit Château à l'Est et maintien de la lisière de forêt à l'Ouest).

Les abords des bâtiments à vocation agricole, particulièrement visibles dans le paysage agricole ouvert, doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui vise à atténuer l'impact des constructions (écran végétal).

Le PLU veille au maintien des espaces verts, en limitant notamment l'emprise des constructions, dans le souci de préserver le caractère verdoyant de la commune qui participe beaucoup à la qualité du paysage urbain et naturel et améliore ainsi le cadre de vie.

La limitation de la constructibilité dans les sous-secteurs (Nh et Nj) de la zone naturelle, et le classement en zone naturelle stricte (N) des boisements contribueront à assurer la préservation de la qualité paysagère de la commune.

La création d'espaces paysager à protéger (EPP) et l'intégration des principes d'alignements d'arbres vont dans le sens d'une amélioration de la qualité du paysage et de l'environnement sur le territoire de Pontcarré.

1.7. Impacts et mesures de compensation sur le stationnement

IMPACTS

La réalisation de nouveaux programmes de constructions ou la densification du tissu existant sont susceptibles d'impacter le bon fonctionnement urbain par la création de nouveaux besoins en stationnement que le réseau de voies existantes ou les espaces libres ne peuvent permettre de satisfaire sans nuire à la sécurité de l'ensemble de la commune.

Ainsi, la prise en compte des besoins en stationnement au sein de chaque programme de constructions doit permettre de ne pas générer de surcharge sur le domaine public susceptible de mettre à mal la vocation première des aménagements existants et de nuire à la sécurité des usagers.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU puis 2AU va générer par la création de SHON des besoins en stationnement pour les habitants. L'impossibilité de création de sous-sol sur la commune induit une contrainte particulière pour l'implantation de stationnement.

MESURES DE COMPENSATION

Les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) sont exigeantes pour ne pas voir l'espace public encombré d'un stationnement qui est gérable sur la parcelle. Cette problématique est pensée en termes de fréquentation et d'utilisation des espaces.

Dans l'ensemble des zones, il fait référence aux textes en vigueur en matière de détermination des dimensions des places de stationnement. Cette rédaction permettra ainsi une adaptation aux évolutions législatives en la matière s'il y a lieu.

Afin de garantir la qualité paysagère des aires de stationnement, il est exigé aux articles 13 des zones UA, UC, UX et 1AU des plantations minimales sous conditions. Le secteur de la mairie permettra en partie de répondre à la demande en stationnement par la création d'un parc de stationnement public.

1.8. L'assainissement et les réseaux divers

IMPACTS

Chaque nouveau projet nécessite des aménagements de réseaux. Par ailleurs, ces nouveaux projets ne doivent pas impacter le bon fonctionnement et la qualité de la desserte des réseaux existants.

MESURES DE COMPENSATION

A l'article 4, la desserte en eau potable, en assainissement et en électricité dans les zones urbaines mixtes et spécifiques a été réglementée afin de respecter notamment la loi sur l'eau et de minimiser l'impact sur l'environnement.

Comme Pontcarré est située dans une zone de remontée de nappe, la commune souhaite avoir une gestion des eaux pluviales très encadrée. Ainsi, le règlement vise à répondre particulièrement à cette problématique par le dimensionnement des évacuations des eaux, par le fait de réduire le moins possible les surfaces perméables et en demandant d'aménager les bassins pour écrêter les plus fortes précipitations.

De plus, il est explicitement fait référence à l'article 4 au zonage d'assainissement. Enfin, la présence de réseaux à proximité immédiate des terrains voués à être urbanisés facilitera leur raccordement.

TABLE DES ILLUSTRATIONS ANNEXÉES

Les références aux cartes annexées au cours du développement figurent aux pages suivantes :

VOIR CARTE LIMITES COMMUNALES.....	8
VOIR CARTE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BRIE BOISEE.....	9
VOIR CARTE TOPOGRAPHIE.....	10
VOIR CARTE CONTEXTE GEOLOGIQUE.....	10
VOIR CARTE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	13
VOIR CARTE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	13
VOIR CARTE PONTCARRE ET LE RESEAU NATIONAL.....	23
VOIR CARTE HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE	23
VOIR CARTE DES CIRCULATIONS DOUCES	26
VOIR CARTE : STRUCTURE DU PAYSAGE	29
VOIR CARTE OCCUPATION DU SOL.....	31
VOIR CARTE FORETS	36
VOIR CARTE DES ALIGNEMENTS	40
VOIR CARTE RISQUES ET CONTRAINTES.....	42
VOIR CARTE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	49
VOIR CARTE DEPLACEMENTS : DOMICILE-TRAVAIL	95
VOIR CARTE DEPLACEMENTS : DOMICILE-TRAVAIL	96
VOIR CARTES DES ACTIVITES	97
VOIR CARTES DES EQUIPEMENTS	100
VOIR CARTE DES CIRCULATIONS DOUCES	113
VOIR CARTE RISQUES ET CONTRAINTES.....	119