

Département de Seine-et-Marne (77)

Commune de Pontcarré

**Élaboration du
Plan Local d'Urbanisme**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

APPROBATION



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS

SOMMAIRE

CONTEXTE LEGISLATIF ET MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.	2
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DEFINITION DES ENJEUX	3
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	5
A. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	6
> Assurer une légère croissance démographique	6
> Créer les conditions d'un parcours résidentiel	8
> Vers un renforcement du cœur de bourg	9
B. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE	10
> Préserver les espaces naturels	10
> Intégrer les préoccupations environnementales	10
> Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager	11
> Améliorer le cadre de vie	11
C. ARTICULER DÉPLACEMENTS, LIEUX DE VIE, EMPLOIS ET ÉQUIPEMENTS	12
> Réévaluer la place de la voiture dans le bourg et encourager les modes de déplacements doux	12
> Diversifier les activités locales	13

CONTEXTE LEGISLATIF ET MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable (P.A.D.D) de la commune constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Désormais, le P.A.D.D. définit, conformément à l'article R.123-3 et au nouvel article L.123-1 du Code de l'urbanisme (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire de Pontcarré, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune constitue le cadre politique des choix qui sont ensuite opérés dans les documents opposables du Plan Local d'Urbanisme (zonage et règlement).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable répondent aux enjeux établis à l'issue du diagnostic.

Conformément à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, le projet stratégique de la commune promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

- le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;
- l'objectif de mixité sociale et des fonctions, en visant au maintien de la population (notamment des jeunes) et au renforcement de la structure urbaine et économique ;
- le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.

Ces orientations font suite à celles définies par la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et qui visent à :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière
- lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie
- préserver et restaurer les continuités écologiques
- permettre les travaux d'amélioration énergétique
- lier densité et transports en commun.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DEFINITION DES ENJEUX

L'élaboration du diagnostic général de la commune a permis de cerner l'ensemble des enjeux qui se jouent sur le territoire.

	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 - Comblé le déficit en logements pour permettre aux jeunes pontcarréens de demeurer sur territoire communal
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 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"> - Un secteur résidentiel constitué de maisons individuelles et agrémenté d'espaces verts généreux : le quartier de la Ferrandière - Des espaces verts publics de qualité - Un patrimoine naturel qui compose l'identité locale : la forêt 	<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 - 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"> - Dynamiser et développer les commerces en centre- bourg - Offrir les conditions au maintien des autres activités sur la commune et permettre l'accueil de nouvelles - Un potentiel touristique : le tourisme vert
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de crèche et de structure pour personnes âgées 	<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 terme d'équipements publics
DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreuses 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 et A 104,...) - 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

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

A partir des enjeux issus du diagnostic, les orientations du P.A.D.D. peuvent se décliner en trois orientations générales :

A. MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

B. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

C. ARTICULER DÉPLACEMENTS, LIEUX DE VIE, EMPLOIS ET ÉQUIPEMENTS

A. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune fait le choix d'ici 2024 d'une augmentation de sa population. Cette évolution doit être profitable à la commune et doit s'effectuer dans le cadre d'un développement maîtrisé du territoire. Cette maîtrise du développement s'exprime tant en terme d'offre de logements qu'en termes d'urbanisation, de mixité des fonctions et de déplacements.

> Assurer une légère croissance démographique

Les mécanismes de consommation (renouvellement, desserrement, vacance...) constatés au cours des périodes précédentes à Pontcarré, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le seul maintien de la population. **Le projet communal fait le choix d'une légère croissance de la population.**

Afin d'assurer le maintien de la population, 62 nouveaux logements en moyenne devront être construits d'ici 2024. Les logements supplémentaires devraient permettre une légère croissance de la population. La situation foncière actuelle sur la commune est bloquée. Il est donc nécessaire de dégager de l'espace constructible en habitat.

Cet objectif doit aller de pair avec une gestion économe de l'espace dans un contexte naturel de qualité. La création de logements dans le prolongement des zones principales d'habitat est une des priorités du PADD. L'enjeu est d'éviter l'étalement urbain d'un espace communal où l'habitat est aujourd'hui bien structuré autour du bourg.

ACTIONS –

Les besoins en logement impliquent de prévoir des surfaces constructibles ou de permettre le renouvellement urbain. Le projet communal permet de densifier le territoire urbanisé existant afin de préserver les grandes entités naturelles présentes sur le territoire. Ces objectifs quantitatifs seront atteints par une gestion économe de l'espace :

- avant tout par le biais du renouvellement urbain ponctuel du bâti

Le centre-bourg pourra faire l'objet de renouvellement urbain afin de renforcer son rôle de cœur de village. Des potentiels de renouvellement existent le long de la Grande Rue.

> Assurer une légère croissance démographique

> Créer les conditions d'un parcours résidentiel

> Vers un renforcement du cœur de bourg

- en partie grâce à l'urbanisation des dents creuses existantes :

Des possibilités de construction ont été identifiées dans la continuité ou dans les interstices des espaces déjà urbanisés. Ces espaces offrent tous une capacité suffisante de réponse à ses besoins et les réseaux existent au droit de ces secteurs (notamment eaux usées et eau potable) :

- à l'angle entre la rue du Chemin Vert et la Cour St Louis,
- à l'est de la Grande rue, au niveau du Chemin à Giot, deux terrains
- à l'est du chemin rural n°7 et de la Grande Rue, (dans le prolongement de la rue de la Parenterie)
- densification possible sur les arrières des parcelles profondes entre rue de la gare et le secteur dit « Les Maisons Brûlées » et entre Grande Rue et le secteur « La Petite Plaine ».

Au hameau de Palaiseau, quelques constructions peuvent être réalisées dans les dents creuses de l'empreinte urbaine du hameau.

> Assurer une légère croissance démographique

> Créer les conditions d'un parcours résidentiel

> Vers un renforcement du cœur de bourg

- en partie grâce à l'ouverture à l'urbanisation des espaces le permettant :

Trois secteurs situés au sein du tissu urbanisé constituent des poches encore non urbanisées, quoique entourées de constructions existantes, pouvant accueillir des opérations d'ensemble. Ces terrains sont situés :

- rue du chemin vert, au sud du chemin à Giot (Cf orientation spécifique d'aménagement N°1)
- dans le secteur délimité à l'est par la rue de la Solitude et dans le prolongement de la place Jean Moulin (Cf orientation spécifique d'aménagement N°2)
- au sud du cimetière, rue du stade, faisant face à la zone d'activités (Cf orientation spécifique d'aménagement N°3)

Deux autres secteurs combleraient les poches restantes entre le bourg et les voies de desserte, au nord de la commune :

- l'un au nord de la commune, au lieu-dit « les maisons du moulin », bordé au nord par la grande rue, à l'est par la propriété du petit château, au sud par l'opération de la rue M. Goldmann et à l'ouest par le massif forestier
- et l'autre encadré par la rue de l'église au sud, le fond des parcelles urbanisées de la grande rue sur l'ouest et au nord et à l'est par la RD 471.

Ces actions répondent aux objectifs quantitatifs d'une légère croissance de la population. Toutefois, la commune se fixe des objectifs qualitatifs d'accompagnement qui visent à garantir une population diversifiée représentant la masse critique nécessaire au maintien des activités et une morphologie urbaine respectueuse du cadre de vie existant.

> Créer les conditions d'un parcours résidentiel ¹

La légère croissance de la population doit en effet se faire en accompagnement du maintien d'une population diversifiée. Or le parc de logements n'est pas toujours adapté aux demandes émergentes. L'objectif de la commune est donc de répondre aux besoins en logements, en permettant l'installation de nouveaux ménages, et en contribuant au maintien de la mixité sociale et générationnelle au sein de la commune.

Le projet communal doit offrir la possibilité de diversifier les formes urbaines, dans un contexte aujourd'hui très homogène et dans le respect de l'identité architecturale existante. Compte tenu du profil résidentiel de la commune, la question des formes urbaines, notamment liée à l'habitat, constitue un enjeu fort pour le développement communal. L'émergence de besoins nouveaux autorise à encourager des programmes de logements mixtes.

> Assurer une légère croissance démographique

> Créer les conditions d'un parcours résidentiel

> Vers un renforcement du cœur de bourg

ACTIONS –

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.

¹ On appelle parcours résidentiel, le fait que chaque ménage puisse accéder à un type d'habitat (location ou accession à la propriété) en adéquation avec ses ressources et les différentes périodes de sa vie.

> Vers un renforcement du cœur de bourg

ENJEUX – Le projet communal doit permettre de conforter la structure territoriale du village autour de deux équipements emblématiques situés de part et d'autre de la Grande Rue : la mairie et l'église. Il s'agit, dans le respect de la logique d'urbanisation existante, d'organiser le développement de la commune en recentrant le fonctionnement autour de ce cœur de bourg.

ACTIONS –

Les réponses aux besoins en logements se porteront ainsi prioritairement sur le bourg dans le respect de l'économie générale de l'occupation des sols sur la commune (équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés). Cette densification du cœur du village renforcera son rôle (création de nouveaux secteurs d'habitat de part et d'autre de la Grande Rue...).

Cette action est transversale et sera renforcée par les actions liées à d'autres thématiques (maintien et renforcement du tissu de services de proximité...).

*> Assurer une légère
croissance démographique*

*> Créer les conditions d'un
parcours résidentiel*

**> Vers un renforcement du
cœur de bourg**

B. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

> Préserver les espaces naturels

> Intégrer les préoccupations environnementales

> Mettre en valeur le patrimoine bâti

> Améliorer le cadre de vie

> Préserver les espaces naturels

Le projet vise donc, parallèlement à la gestion économe de l'espace, à préserver les qualités naturelles de la commune.

Les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. Elles constituent un milieu sensible qu'il convient de protéger ainsi que leurs lisières.

Les espaces agricoles, quoique peu nombreux, représentent un intérêt environnemental et patrimonial et seront à ce titre préservés.

Le bourg s'inscrit aujourd'hui dans l'environnement naturel de qualité qui l'entoure. Cette caractéristique doit être préservée par la conservation d'espaces naturels tampons entre le bourg et les espaces boisés environnants, tout comme entre le bourg et la RD 471.

> Intégrer les préoccupations environnementales

Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et la fragilisation des milieux, l'imperméabilisation des sols sera limitée.

Les mares et points d'eau existants seront conservés tant pour leur contribution paysagère que pour leur intérêt vis-à-vis de la disponibilité en eau locale. 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.

Le projet doit enfin permettre de poursuivre la démarche de tri sélectif des ordures ménagères en créant des conditions optimales de ramassage et de passage des véhicules ainsi que de stockage chez les habitants ou par les points de ramassage. A l'échelle de la Brie Boisée, la commune doit participer à la valorisation de la biomasse, comme énergie renouvelable.

> **Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager**

L'implantation des constructions nouvelles quelles qu'elles soient doit s'effectuer dans le souci d'une préservation et d'une valorisation de l'espace au sein duquel elle s'inscrit. Compte-tenu de l'identité de l'architecture locale, le projet veille à rechercher une unité bâtie à l'échelle de la commune en respectant les matériaux locaux. Il favorise la conservation du bâti ancien en tout point du territoire communal.

Concernant les bâtiments à vocation agricole, l'intégration paysagère sera nécessaire par le biais d'un paysagement végétal aux abords, par le choix des teintes ou l'aspect des matériaux employés.

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. Les édifices d'intérêt seront préservés parmi lesquels la ferme de Pontcarré, l'église Saint-Roch, le Petit Château.

D'autres espaces paysagers (alignements d'arbres, mares) seront protégés car ils participent au caractère aéré du bourg et à l'identité de Pontcarré.

L'espace situé entre la RD 471 et le chemin de la Parenterie, derrière le cimetière et la zone d'activités, pourra être requalifié en permettant l'accueil de jardins familiaux.

> **Améliorer le cadre de vie**

Plusieurs secteurs méritent une attention particulière afin d'améliorer tant l'image de la commune que son fonctionnement et la qualité de ses espaces.

Les deux entrées de ville par la RD21 (entrée est et ouest) méritent un traitement plus qualitatif qui signale l'entrée dans la clairière de Pontcarré et accompagne l'arrivée dans le bourg.

De la même façon, le débouché sud de la Grande Rue se termine aujourd'hui en impasse. Cet endroit, constituant le débouché de l'axe central et une porte d'entrée vers la forêt qui entoure le bourg, pourrait faire l'objet d'une réflexion quant à l'aménagement de ce lieu participant au cadre de vie et non vécu comme un angle mort du bourg.

> *Préserver les espaces naturels*

> *Intégrer les préoccupations environnementales*

> **Mettre en valeur le patrimoine bâti**

> *Améliorer le cadre de vie*

> *Préserver les espaces naturels*

> *Intégrer les préoccupations environnementales*

> *Mettre en valeur le patrimoine bâti*

> **Améliorer le cadre de vie**

C. ARTICULER DÉPLACEMENTS, LIEUX DE VIE, EMPLOIS ET ÉQUIPEMENTS

> Réévaluer la place de la voiture dans le bourg et encourager les modes de déplacements doux

La place de la voiture, notamment dans le bourg, constitue un enjeu central en terme de fonctionnement urbain mais aussi de partage des usages entre automobilistes, piétons et cyclistes. Le projet vise à travailler au partage de la voirie et à organiser le bourg en redéfinissant la place donnée à la voiture.

L'aménagement de traversées piétonnes et cyclistes sécurisées reste aussi primordial afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Ce maillage doit s'inscrire dans le même principe de renforcement des liaisons communales et intercommunales.

Plusieurs actions permettront de répondre à ces objectifs :

Dans le bourg

Les futurs aménagements d'espaces publics devront sécuriser les traversées piétonnes, organiser un partage de la voirie qui gère le stationnement des véhicules particuliers sans nuire à la sécurité des cheminements piétons et contribuer à valoriser un cadre de vie à l'échelle du piéton avant tout.

D'une manière plus générale, les zones d'habitat doivent être mises en lien avec les déplacements doux (existants et à créer) et les transports en commun. Les équipements doivent être tant que possible desservis par des liaisons douces.

Les secteurs d'extension urbaine prolongeront ces principes de déplacements doux à l'intérieur même des opérations, en intégrant dès la conception des cheminements vers le cœur du bourg.

A l'échelle de la commune

La commune est riche de nombreux chemins forestiers. Le projet veillera à les conserver.

L'articulation entre ces chemins et le bourg lui-même pourra se faire par la mise en valeur de la liaison douce qui jouera un rôle de transition entre le bourg et la forêt et contribuera à une desserte circulaire du bourg.

> Réévaluer la place de la voiture dans le bourg et encourager les modes de déplacements doux

> Diversifier les activités locales

> Encourager l'animation du village

A l'échelle intercommunale

Le projet offrira les conditions de réalisation à la piste cyclable projetée à l'échelle départementale qui devrait emprunter la RD35, la Grande Rue, et se poursuivre par la RD21.

> Diversifier les activités locales

Pontcarré dispose d'une zone d'activités située en périphérie des zones d'habitat.

Le projet entend maintenir la zone d'activités en place.

Par ailleurs, l'écotourisme ou le tourisme vert est une des formes du tourisme durable, plus centrée sur la découverte de la nature et des milieux naturels. Pontcarré dispose d'un réel potentiel touristique : elle appartient à la région de la Brie Boisée et s'inscrit à proximité de deux massifs forestiers. De plus, elle dispose :

- d'un patrimoine paysager intéressant, en position de clairière,
- d'un maillage de chemins de randonnée déjà existant, en lien avec les communes voisines,
- d'une ferme présentant un intérêt architectural qui lui a permis de se reconverter en salons de réceptions : la ferme de Pontcarré,
- et d'une manière générale, d'éléments de patrimoine bâti de qualité et entretenus.

La valorisation de ce potentiel touristique mérite ainsi d'être favorisée.

Dans ce but, la commune souhaite transformer le chalet anglais en Maison de l'Environnement.

La commune peut donc miser sur le développement d'activités complémentaires en lien avec les ressources locales, à savoir un patrimoine naturel et paysager riche.

> Réévaluer la place de la voiture dans le bourg et encourager les modes de déplacements doux

> Diversifier les activités locales

> Encourager l'animation du village

> Encourager l'animation du bourg

L'animation du cœur de la commune participe au maintien de la population et entretient l'attractivité du bourg.

Les équipements existants seront maintenus. Certains équipements devront être déplacés (services techniques municipaux) permettant une densification cohérente du centre-bourg.

Le projet prévoit le maintien et le renforcement des commerces du centre-bourg, déjà présents autour de la Grande rue et la RD21. Les commerces, services, bureaux pourront être privilégiés en rez-de-chaussée des opérations de renouvellement urbain, afin de renforcer l'armature des services de proximité autour du pôle mairie-église.

Le projet passe avant tout par la garantie du maintien des activités existantes, notamment dans le bourg.

Par ailleurs, il doit permettre l'évolution du bâti pour pouvoir accueillir en fonction de la demande des activités de services, commerces et petit artisanat qui participerait à l'animation du bourg.

> Réévaluer la place de la voiture dans le bourg et encourager les modes de déplacements doux

> Diversifier les activités locales

> **Encourager l'animation du village**