



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION

10 janvier 2022

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du :*

Le Maire

Sommaire

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	5
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	21
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	32

PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification. Sont modifiés le règlement écrit et graphique, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique une diminution des possibilités de construction en zone UBd

I EXPOSE DES MOTIFS

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pomponne porte sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Grimpé afin d'ajuster les orientations aux évolutions programmatiques et de composition spatiale qui en découle.

II PROJET DE MODIFICATION

II.1 Modifications apportées au règlement écrit	6
II.2 Modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	14
II.3 Modification apportée au règlement graphique (document graphique de zonage)	19

II.1

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié	Rouge : texte supprimé	Vert : texte ajouté ou modifié	Orange : justification
--------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB DANS LA PRESENTATION

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>[Présentation de la zone UB]</p> <p>Le secteur UBd est situé dans le quartier du Grimpé. Ce secteur correspond à un cœur d'îlot qui comporte un projet d'habitat, d'éco quartier porté par la Communauté d'Agglomération de MARNE ET GONDOIRE. Le secteur UBd est couvert pour une Orientation d'Aménagement et de Programmation. (Voir pièce 3 du présent PLU)</p>	<p>Le secteur UBd est situé dans le quartier du Grimpé. Ce secteur correspond à un cœur d'îlot qui comporte un projet d'habitat, d'éco quartier porté par la Communauté d'Agglomération de MARNE ET GONDOIRE. Le secteur UBd est couvert pour une Orientation d'Aménagement et de Programmation. (Voir pièce 3 du présent PLU)</p> <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>Le secteur UBd est situé dans le quartier du Grimpé. Ce secteur correspond à un cœur d'îlot qui comporte un projet d'habitat, de type éco quartier porté par la Communauté d'Agglomération de MARNE ET GONDOIRE. Le secteur UBd est couvert pour une Orientation d'Aménagement et de Programmation. (Voir pièce 3 du présent PLU)</p>	<p><i>A ce stade du projet, si l'objectif est bien de promouvoir un aménagement durable du site de type éco quartier, l'avancement des études ne permet pas d'assurer l'engagement d'une démarche en vue d'une « labélisation » Ecoquartier de l'opération.</i></p>

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB aux articles 1 et 2

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>[UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites]</p> <p>1.4.3 – Les constructions à vocation de commerce</p> <p>1.4.9 - La construction de 3 logements et plus à destination d'habitat ne répondant pas aux conditions de l'article 2.4</p> <p>[UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières]</p> <p>2.4 - La construction de 3 logements et plus à destination d'habitat à condition de respecter une densité minimale de 60 logements / hectare.</p>	<p>Supprimé</p> <p>Supprimé</p> <p>[UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières]</p> <p>2.4 - La construction de 3 logements et plus à destination d'habitat à condition de respecter une densité minimale de 60 logements / hectare.</p> <p><u>Est remplacé par :</u></p> <p>2.4 - La construction de 3 logements et plus à destination d'habitat à condition de respecter une densité minimale de 6042 logements / hectare.</p>	<p><i>Il peut être envisagé de permettre l'installation de commerce au Sud profitant de la façade sur la rue du Général Leclerc et de l'existence d'un commerce à proximité.</i></p> <p><i>Toutes les constructions doivent répondre aux conditions de l'article 2.4.</i></p> <p><i>L'objectif est d'optimiser l'intégration de l'opération dans l'environnement caractérisé par des contraintes physiques importantes (topographie) et des caractéristiques paysagères marquées notamment par la présence d'une couverture végétale à préserver parce qu'elle contribue à façonner la silhouette générale remarquable du coteau et à la biodiversité « ordinaire » du tissu urbain. La densité ainsi obtenue reste supérieure à la densité du tissu environnant tout en préservant l'ambiance et la physionomie générale du quartier.</i></p>

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB à l'article 3

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>[UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées]</p> <p>3.3- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 5.5 mètres soit respectée entre les deux accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation. - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre ni gêne, ni risque pour la circulation. 	<p>[UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées]</p> <p>Ajout de :</p> <p>3.3- Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBe :</p> <p>Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés à condition qu'une distance minimale de 5.5 mètres soit respectée entre les deux accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation. - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre ni gêne, ni risque pour la circulation. <p><u>Dans le secteur UBd :</u> Il n'est pas fixé de règle</p>	<p><i>S'agissant d'une opération d'ensemble mixant différentes typologies de logements et couvrant un grand terrain permettant des accès depuis l'avenue du Général Leclerc au Sud et depuis la rue des Chênes au Nord, la possibilité de plusieurs accès permet d'optimiser le linéaire de voirie et la desserte des diverses unités de logements.</i></p>

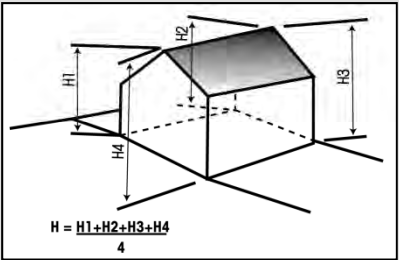
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB à l'article 6

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>[UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques] 6.4- Dans le secteur UBd 6.4.1- Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques, - avec un retrait compris entre 2 et 5 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. 	<p>[UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques] 6.4- Dans le secteur UBd 6.4.1- Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques, -avec un retrait compris entre 2 et 5 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. <p>Remplacé par :</p> <p>[UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques] 6.4- Dans le secteur UBd 6.4.1- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait compris entre 2 et 5 m des voies publiques ou des emprises publiques.</p>	<p><i>Considérant l'avancement dans la définition du projet, il n'est pas à ce stade opportun de figer l'implantation des constructions par rapport aux voies privées.</i></p>
<p>[UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques] 6.6 - Dans tous les secteurs</p>	<p>[UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques] 6.6 - Dans tous les secteurs</p> <p>Ajout de :</p> <p>6.6 - Dans tous les secteurs, <u>sauf dans le secteur UBd</u></p>	

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB à l'article 9

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>[UB 9 – L'emprise au sol des constructions] 9.4- Dans le secteur UBd L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain.</p>	<p>[UB 9 – L'emprise au sol des constructions] 9.4- Dans le secteur UBd L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain.</p> <p>Remplacé par :</p> <p>[UB 9 – L'emprise au sol des constructions] 9.4- Dans le secteur UBd L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 65%55% de la superficie du terrainglobale de l'OAP (pièce 3 du présent PLU) .</p>	<p><i>L'objectif est de qualifier l'insertion de l'opération dans l'environnement naturel du site et la physionomie du tissu urbain « aéré » du quartier du Grimpé caractérisé notamment par une silhouette générale marquée par une couverture végétale abondante.</i></p>

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB à l'article 10

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>[UB 10 – La hauteur maximale des constructions] 10.4- Dans le secteur UBd La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitat doit être comprise entre 9 mètres et 12 mètres. (Voir OAP : pièce 3 du présent PLU)</p>	<p>Remplacé par :</p> <p>[UB 10 – La hauteur maximale des constructions] 10.4- Dans le secteur UBd La hauteur des constructions nouvelles se définit de la manière suivante : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout, les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les acrotères. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre : Chaque mesure correspond à la différence entre la cote altimétrique du faitage dans le cas d'une toiture en pente ou de l'acrotère pour une toiture terrasse et la cote NGF du terrain nu avant travaux. Dans le cas d'un ensemble comportant un plan d'épannelage, la hauteur sera appréciée séparément pour chaque masse bâtie. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres. Une hauteur de 10 mètres maximum pourra être autorisée sur 20% des emprises bâties en cas de nécessité relative au projet architectural.</p> <div data-bbox="1285 1294 1682 1554" style="text-align: center;">  <p>$H = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$</p> </div>	<p><i>La nouvelle formulation de la règle vise à permettre d'optimiser le projet architectural (adaptation aux fortes contraintes topographiques, ajustement à un projet proposant une hauteur sous plafond importante...) tout en répondant à l'objectif d'une bonne intégration dans la silhouette paysagère générale du quartier définie notamment par une cohérence des hauteurs des constructions.</i></p>

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB à l'article 12

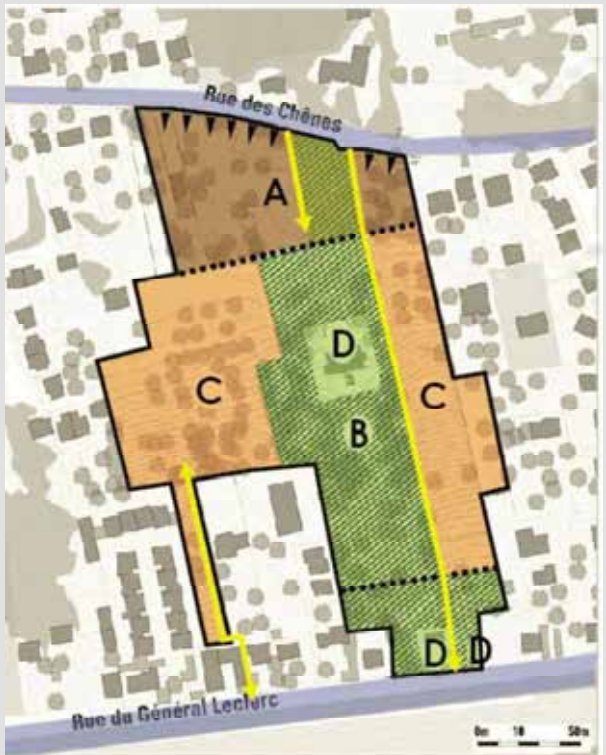

Document existant	Document modifié	Justification - explications						
<p>[UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement] 12.2.2- Dans le secteur UBd Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.</p>	<p>[UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement] 12.2.2- Dans le secteur UBd Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.</p> <p>Remplacé par :</p> <p>[UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement] 12.2.2- Dans le secteur UBd , il est exigé par logement :</p> <table border="1" data-bbox="618 807 1350 890"> <tr> <td>Nombre de pièce par logement</td> <td>T1, T2, T3</td> <td>T4, T5</td> </tr> <tr> <td>Nombre de place à créer</td> <td>1,5</td> <td>2</td> </tr> </table>	Nombre de pièce par logement	T1, T2, T3	T4, T5	Nombre de place à créer	1,5	2	<p><i>L'objectif est d'adapter le nombre de place de stationnement demandé à la diversité des typologies attendues et de la taille des ménages qui en résulte.</i></p>
Nombre de pièce par logement	T1, T2, T3	T4, T5						
Nombre de place à créer	1,5	2						

II.2 MODIFICATIONS APPORTEES A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Code couleur des modifications du règlement écrit			
Noir : texte non-modifié	Rouge : texte supprimé	Vert : texte ajouté ou modifié	Orange : justification

MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP : « Secteur du Grimpé »

Modification du périmètre et des limites de l'OAP du Grimpé

Document existant	Document modifié	Justification - explications
 <p>Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur A : habitat pavillonnaire d'une hauteur maximale de 9 m Secteur B : parc public sans constructions nouvelles Secteur C : habitat superposé d'une hauteur maximale de 12 m <p>Retrait obligatoire de 5 m des constructions par rapport à la rue des Chênes</p> <p>Principe de sente et d'accès</p> <p>D : Constructions existantes à préserver</p> <p>Voie principale existante de desserte du secteur</p>	 <p>Périmètre de l'OAP</p> <p>Voie principale existante de desserte du secteur</p> <p>Principe d'accès</p> <p>Retrait obligatoire de 5 mètres des constructions par rapport à la rue des Chênes</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur A : maisons individuelles, habitat collectif et/ou superposé Secteur B : domaine de la villa et son parc sans constructions nouvelles, sauf équipement collectif et extension des constructions existantes Secteur C : habitat individuel et/ou superposé, en gradins Secteur D : logements collectifs Secteur E : équipement et/ou commerce et/ou service 	<p><i>L'évolution du périmètre de l'OAP résulte de la suppression de l'ER N°11 qui entraîne la réduction du périmètre de l'OAP.</i></p> <p><i>L'évolution des limites des secteurs résulte de la sectorisation des secteurs d'habitat selon les typologies attendues avec de part et d'autre du domaine de la Villa et du parc (secteur B) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur (A) mixant maisons individuelles- habitat collectif et/ou superposé, - Un secteur (C) dédié à l'habitat individuel et/ou superposé, - Un secteur (D) dédié à de l'habitat collectif, - Un secteur (E) dédié à un équipement public et/ou à des commerces et services .

MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP : « Secteur du Grimpé »

Modification du II.1 contexte

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Orienté vers la vallée de la Marne, le terrain comporte par une forte pente d'un dénivelé de 30 mètres entre la rue des Chênes et la rue du Général Leclerc. Le lieu possède un patrimoine particulier tel que la villa «Palladienne», un parc classé privé, une écurie, des vergers, des murs en pierre longeant la pente, des serres, des bassins et de quelques folies. Autour du site, une dominante de maisons individuelles sont implantées. Le contexte très végétalisé doit être préservé voir renforcé à travers le projet.</p>	<p>Orienté vers la vallée de la MARNE, le terrain, d'une superficie totale de 3,44 ha environ, comporte est marqué par une forte pente d'un dénivelé de 30 mètres entre la rue des CHÊNES et la rue du Général LECLERC. Le lieu possède un patrimoine particulier tel que la villa «Palladienne», un parc classé privé, une écurie, des vergers, des murs en pierre longeant la pente, des serres, des bassins et de quelques folies. Autour du site, une dominante de maisons individuelles sont implantées. Le contexte très végétalisé doit être préservé voir renforcé à travers le projet.</p>	<p><i>Précisions apportées à la description du contexte.</i></p>

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p>Principe d'aménagement général Le site sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement durable exemplaire, de type Eco Quartier de manière à améliorer la qualité de vie des habitants, tout en l'adaptant aux enjeux de demain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ préserver les ressources et les paysages, ■ offrir des logements adaptés aux besoins. <p>Le projet s'installera de part et d'autre du parc en lieu et place des vergers existants, en limitant les circulations automobiles.</p> <p>Les habitations s'installeront en terrasse afin de respecter la pente du terrain naturel et maintenir des vues dégagées depuis les logements et les sentes piétonnes.</p> <p>Un équipement public et/ou des commerces et services pourront pourra accompagner le programme de logements.</p>	<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p>Principe d'aménagement général Le site sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement durable exemplaire, de type Eco Quartier de manière à améliorer la qualité de vie des habitants, tout en l'adaptant aux enjeux de demain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ préserver les ressources et les paysages, ■ offrir des logements adaptés aux besoins. <p>Le projet s'installera de part et d'autre du parc en lieu et place des vergers existants, en limitant les circulations automobiles.</p> <p>Les habitations s'installeront en terrasse afin de respecter la pente du terrain naturel et maintenir des vues dégagées depuis les logements et les sentes piétonnes.</p> <p>Un équipement public et/ou des commerces et services pourront pourra accompagner le programme de logements.</p>	<p><i>A ce stade de l'étude l'engagement d'un aménagement dit exemplaire est prématuré.</i></p> <p><i>Le principe d'introduire une mixité fonctionnelle dans la programmation est mise en œuvre par la possibilité donnée d'un équipement public et/ou de commerces et services.</i></p>

MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP : « Secteur du Grimpé »

Modification des orientations de « logements et densité »

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p>Logements et densité Les logements devront respecter les différentes typologies suivantes en fonction de leur situation au sein du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maisons individuelles : dans le secteur A le long de la rue des Chênes, - maisons superposées en gradins ou sur pilotis, dans le secteur C de part et d'autre du parc central. <p>En compatibilité avec le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, le secteur du Grimpé est qualifié comme étant un site de centralité de proximité.</p> <p>Le projet d'aménagement est composé de deux îlots de moins de 2 hectares chacun, dans lesquels devra s'appliquer une densité minimale de 60 logements à l'hectare dont 25% de logements sociaux.</p> <p>La réceptivité globale de l'opération d'aménagement d'ensemble est donc de 120 logements minimum.</p>	<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p><i>Texte existant ci-contre remplacé par :</i></p> <p>Logements et densité Les logements devront respecter les différentes typologies suivantes en fonction de leur situation au sein du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'étageant à l'ouest du site : maisons individuelles-habitat collectif et/ou superposé dans le secteur A le long de la rue des Chênes, - s'étageant en frange Est du site : maisons superposées habitat individuel et/ou superposé, en gradins ou sur pilotis, dans le secteur C de part et d'autre du parc privé central et logements collectifs dans le secteur D, - en bordure de la rue du Général Leclerc : équipement et/ou commerce et/ou service dans le secteur E, au Sud du site <p>en partie centrale, le secteur B recouvre le domaine de la Villa et le parc</p> <p>En compatibilité avec le SCoT de MARNE, BROSSE ET GONDOIRE, le secteur du GRIMPÉ est qualifié comme étant un site de centralité de proximité.</p> <p>Le projet d'aménagement propose l'aménagement de 2,2 ha environ de part et d'autre du parc est composé de deux îlots de moins de 2 hectares chacun, dans lesquels devra s'appliquer une densité minimale de 60 42 logements à l'hectare dont 25% de logements sociaux.</p> <p>La réceptivité globale de l'opération d'aménagement d'ensemble est donc de 120 92 logements maximum minimum.</p>	<p><i>Il résulte de la réévaluation de la production de logements à soutenir pour répondre aux objectifs du SCoT et du PLH la possibilité de réinterroger la programmation de logements (typologie et nombre) dans la perspective d'une optimisation du parti d'aménagement eu égard aux objectifs de protection et de valorisation des caractéristiques paysagères du site notamment.</i></p>

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p>Circulations et espaces publics</p> <p>Le projet envisage d'ouvrir au public le parc central de manière à créer un espace de vie et de collectivité pour l'ensemble des habitants de la commune de Pomponne.</p> <p>Les principaux accès à l'opération d'aménagement d'ensemble se feront depuis la rue des Chênes et la rue du Général Leclerc.</p> <p>Les stationnements seront principalement localisés au Nord du projet dans l'enceinte de l'opération d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p>■ Circulations et espaces publics collectifs</p> <p>Le projet envisage d'ouvrir au public le parc central de manière à créer un espace de vie et de collectivité pour l'ensemble des habitants de la commune de POMPONNE.</p> <p>Le projet envisage d'ouvrir aux résidents le parc en partie nord, espace collectif paysager support de promenade.</p> <p>Les principaux accès à l'opération d'aménagement d'ensemble se feront depuis la rue des Chênes (Secteurs A, B et C) et la rue du Général Leclerc (Secteurs B, D ET E).</p> <p>Les accès piétons aux logements se feront par des cheminements et espaces paysagers végétalisés.</p> <p>Les stationnements seront principalement localisés au Nord du projet dans l'enceinte de l'opération d'aménagement d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en sous-sols pour les stationnements résidentiels - dans une poche prévue à cet effet en bordure de la rue des Chênes pour les stationnements visiteurs 	<p><i>Accès : la modification consiste à préciser que tous les accès se feront depuis la rue des Chênes et la rue du Général Leclerc.</i></p> <p><i>Stationnements : la modification consiste à préciser que tous les stationnements seront localisés dans l'enceinte de l'opération d'aménagement d'ensemble.</i></p>

Ajout d'une orientation « prise en compte des caractéristiques du site »

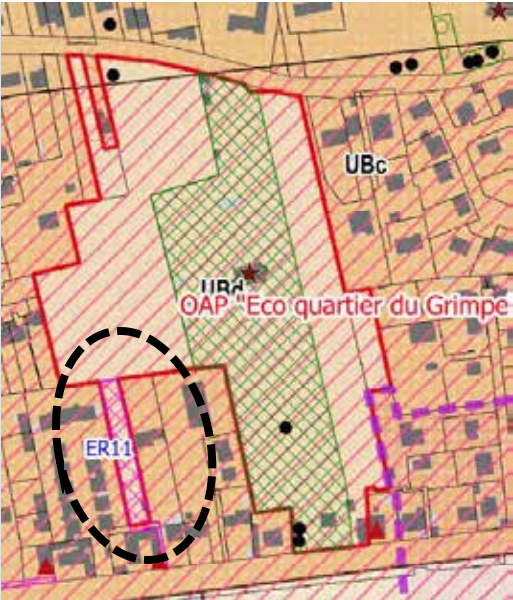

Document modifié	Justification - explications
<p>II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS</p> <p>« Prise en compte des caractéristiques du site »</p> <p>Une étude d'assainissement et de gestion des eaux pluviales devra être réalisée avant tout aménagement du site comprenant plus de 500 m2 de surface imperméabilisée.</p>	<p><i>Ajout d'une mention concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales notamment au regard de la nécessaire prise en compte dans l'aménagement des effets liés à l'imperméabilisation des sols en terme de ruissellement, renforcés ici du fait de la topographie.</i></p>

II.3

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE UBd

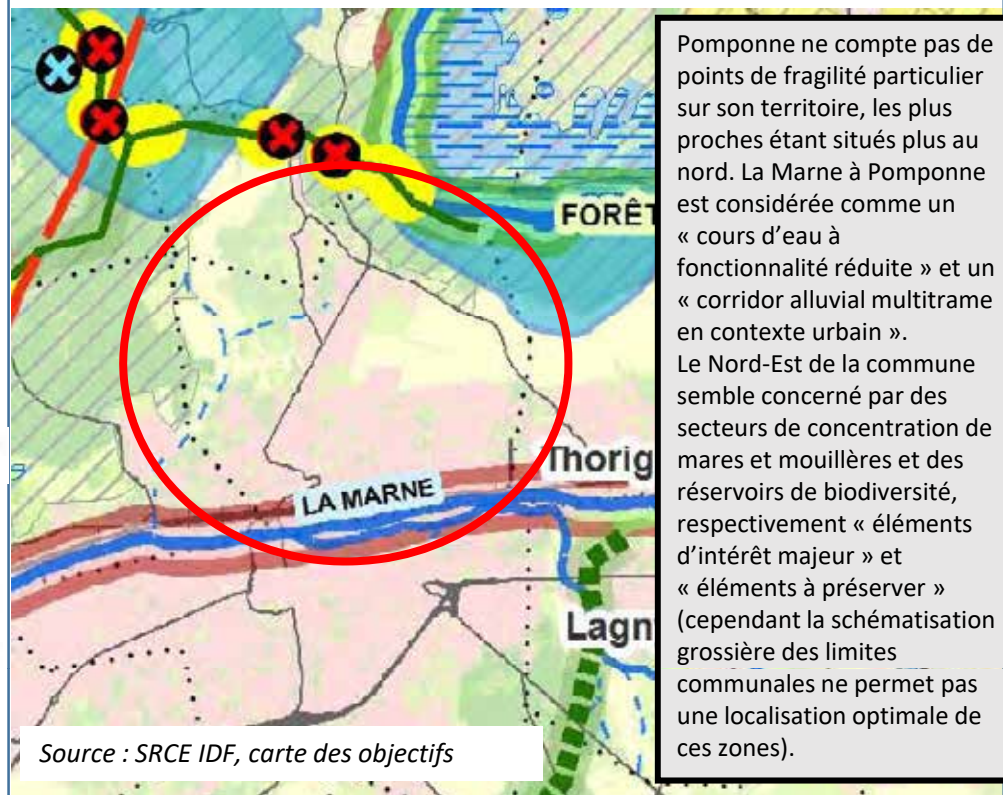
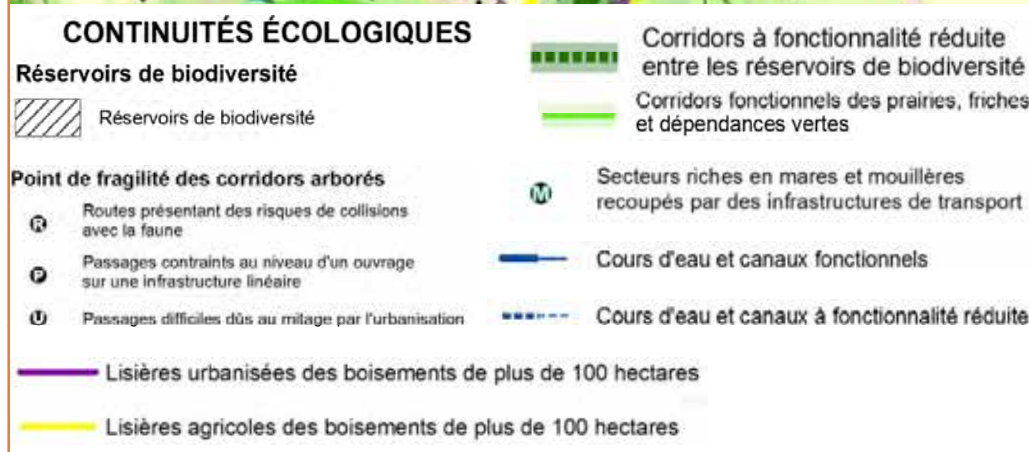
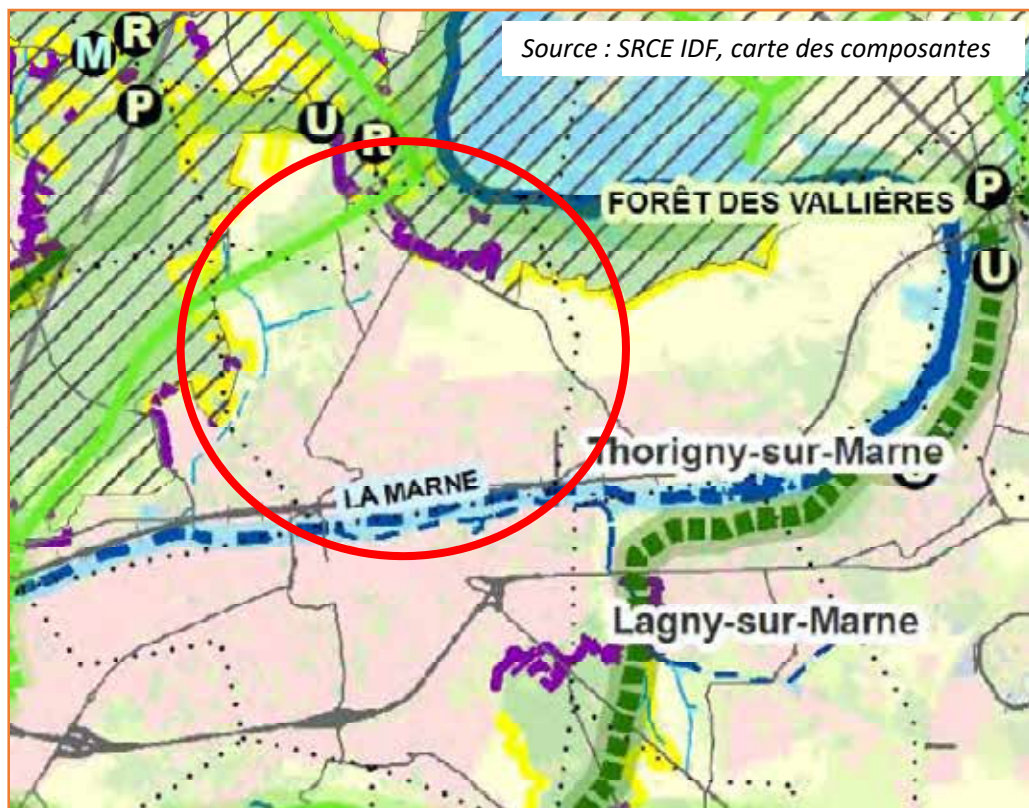
Suppression d'un emplacement réservé (ER11) en zone UBd (secteur OAP du Grimpé)

Document existant				Document modifié	Justification - explications								
					<p><i>La suppression du projet d'une voie piétonne résulte de l'évolution du parti d'aménagement qui ne prévoit plus d'ouverture du parc au public.</i></p>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Objet</th> <th>Superficie</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ER11</td> <td>Création d'une voie piétonne de désenclavement du quartier du Grimpé</td> <td>1023 m²</td> <td>Commune</td> </tr> </tbody> </table>				N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	ER11	Création d'une voie piétonne de désenclavement du quartier du Grimpé	1023 m ²	Commune		<p><i>Suppression de la mention des caractéristiques de l'emplacement réservé à la liste des ER.</i></p>
N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire										
ER11	Création d'une voie piétonne de désenclavement du quartier du Grimpé	1023 m ²	Commune										

III. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

- Les continuités écologiques et la biodiversité
- Périmètres de protection
- Zones humides
- Schéma régional de cohérence écologique
- Captages d'eau potable et périmètres de protection
- Les paysages et le patrimoine
- L'eau, les risques et nuisances
- Risques et aléas d'inondation
- Le Schéma de cohérence territoriale Marne & Gondoire
- Tableau de synthèse

Schéma régional de cohérence écologique



Pomponne ne compte pas de points de fragilité particulier sur son territoire, les plus proches étant situés plus au nord. La Marne à Pomponne est considérée comme un « cours d'eau à fonctionnalité réduite » et un « corridor alluvial multitrame en contexte urbain ».

Le Nord-Est de la commune semble concerné par des secteurs de concentration de mares et mouillères et des réservoirs de biodiversité, respectivement « éléments d'intérêt majeur » et « éléments à préserver » (cependant la schématisation grossière des limites communales ne permet pas une localisation optimale de ces zones).

Le Schéma de cohérence territoriale Marne & Gondoire



Axe 1 : PERENNISER et VALORISER le POTENTIEL NATUREL et AGRICOLE levier du projet de territoire

- 1/ Etablir un développement urbain qui respecte et valorise les espaces naturels et agricoles
- 2/ Favoriser la permanence d'une structure stable et équilibrée
- 3/ Faire de la préservation des paysages et de la terre une des bases de l'attractivité du territoire



Axe 4 : AFFIRMER L'IMAGE du TERRITOIRE dans la DYNAMIQUE REGIONALE

- 1/ Répondre à l'attente de développement de l'Est Gondoire
- 2/ Valoriser un maillon fort de la ceinture verte



Axe 2 : MAITRISER une URBANISATION ACTIVE et SOLIDAIRE

- 1/ Favoriser l'effet positif d'urbanisation de l'aire de l'agglomération
- 2/ Profiter des dynamiques de développement des aires
- 3/ Faire de l'aménagement durable des transports un levier de la qualité de vie

Axe 3 : STRUCTURER une MOBILITE DURABLE

- 1/ Régérer l'usage des infrastructures de transport
- 2/ Conduire le projet urbain autour d'un réseau de transports collectifs compétitif
- 3/ Mettre le territoire d'un réseau de services locaux

La grande zone boisée de Pomponne située entre l'A104 à l'ouest et le quartier des Cornouillers à l'est est relativement ménagée par les orientations du PADD du SCOT Marne & Gondoire. Il y est ainsi notamment question de garantir la qualité des lisières boisées et de préserver les espaces naturels de toute urbanisation.

Dans les zones urbanisées, l'enjeu est mis sur le développement de la mixité sociale dans les programmes de logements, sur l'organisation de la mixité des fonctions, la revitalisation du cœur urbain historique et le renforcement du centre ancien, le développement des liaisons douces entre quartiers le désenclavement des zones isolées.

Les continuités écologiques et la biodiversité

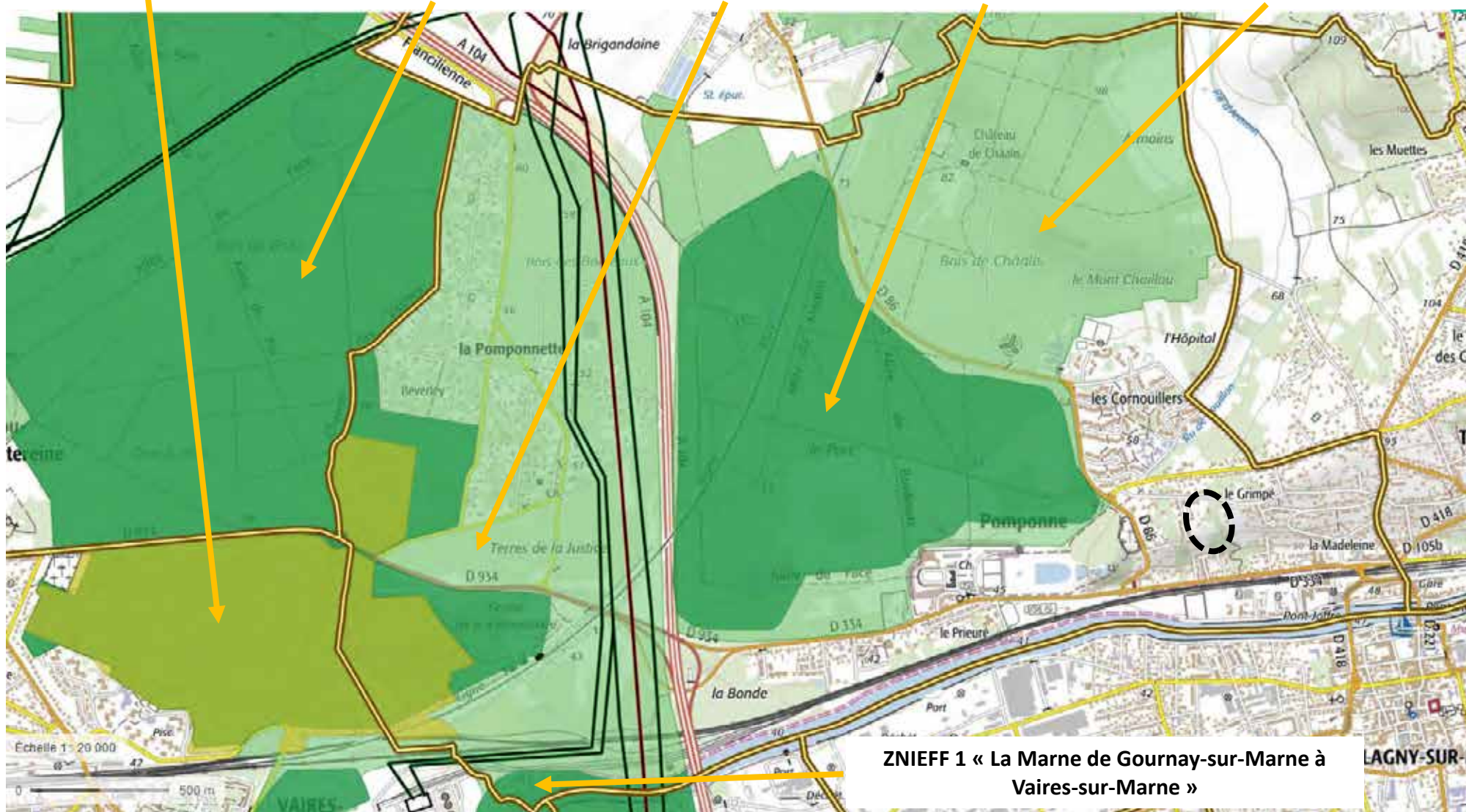
Natura 2000 Habitats
« Bois de Vaires-sur-Marne »

ZNIEFF 1 « Bois de
Brou, bois de Vaires et
prairies associées »

ZNIEFF 2 « Vallée de la
Marne de Gournay-sur-
Marne à Vaires-sur-Marne »

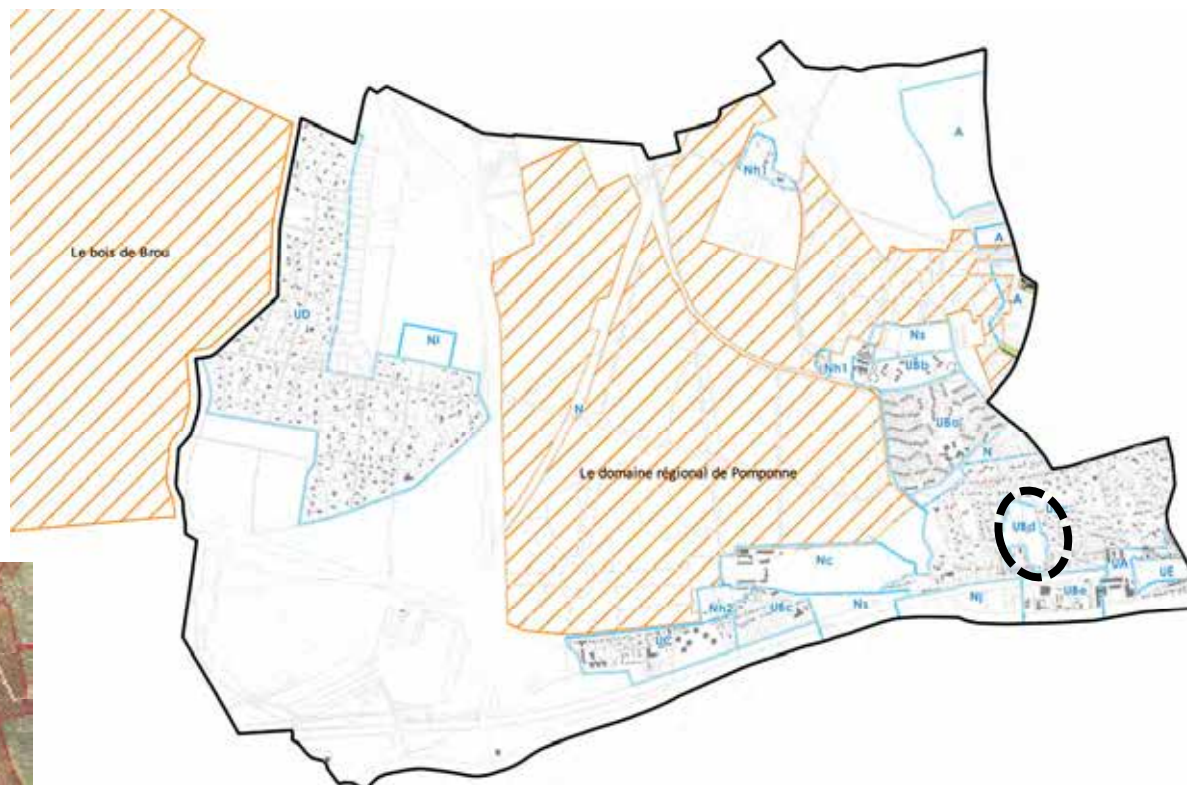
ZNIEFF 1 « Bois de
Luzancy et de
Chalais »

ZNIEFF 2 « Vallée de la
Marne de Coupvray à
Pomponne »

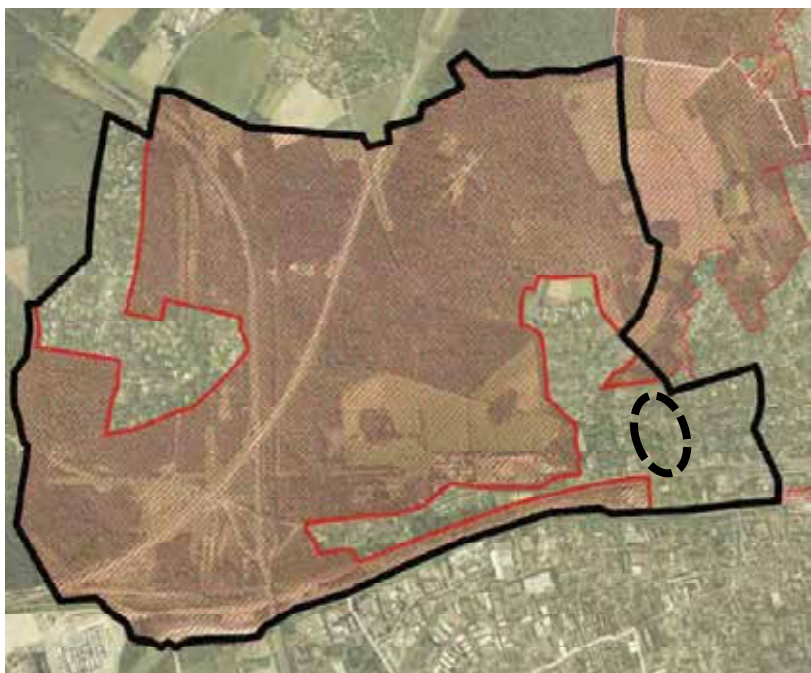


Périmètres de protection

Espaces naturels sensibles



Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)



Pomponne est concernée par une série de sites écologiques d'intérêt, dont 3 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II et 1 zone Natura 2000. La commune compte également un espace naturel sensible.

Les secteurs protégés de la communes concernent en particulier les boisements (Natura 2000 « Bois de Vaires-sur-Marne », ZNIEFF 1 « Bois de Brou, bois de Vaires et prairies associées », « Bois de Luzancy et de Chaalis ») et les écosystèmes liés à la Marne (ZNIEFF 2 « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne », ZNIEFF 2 « Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne », ZNIEFF 1 « La Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne »). Le secteur autour du Château est ainsi couverte par 2 ZNIEFF et 1 ENS.

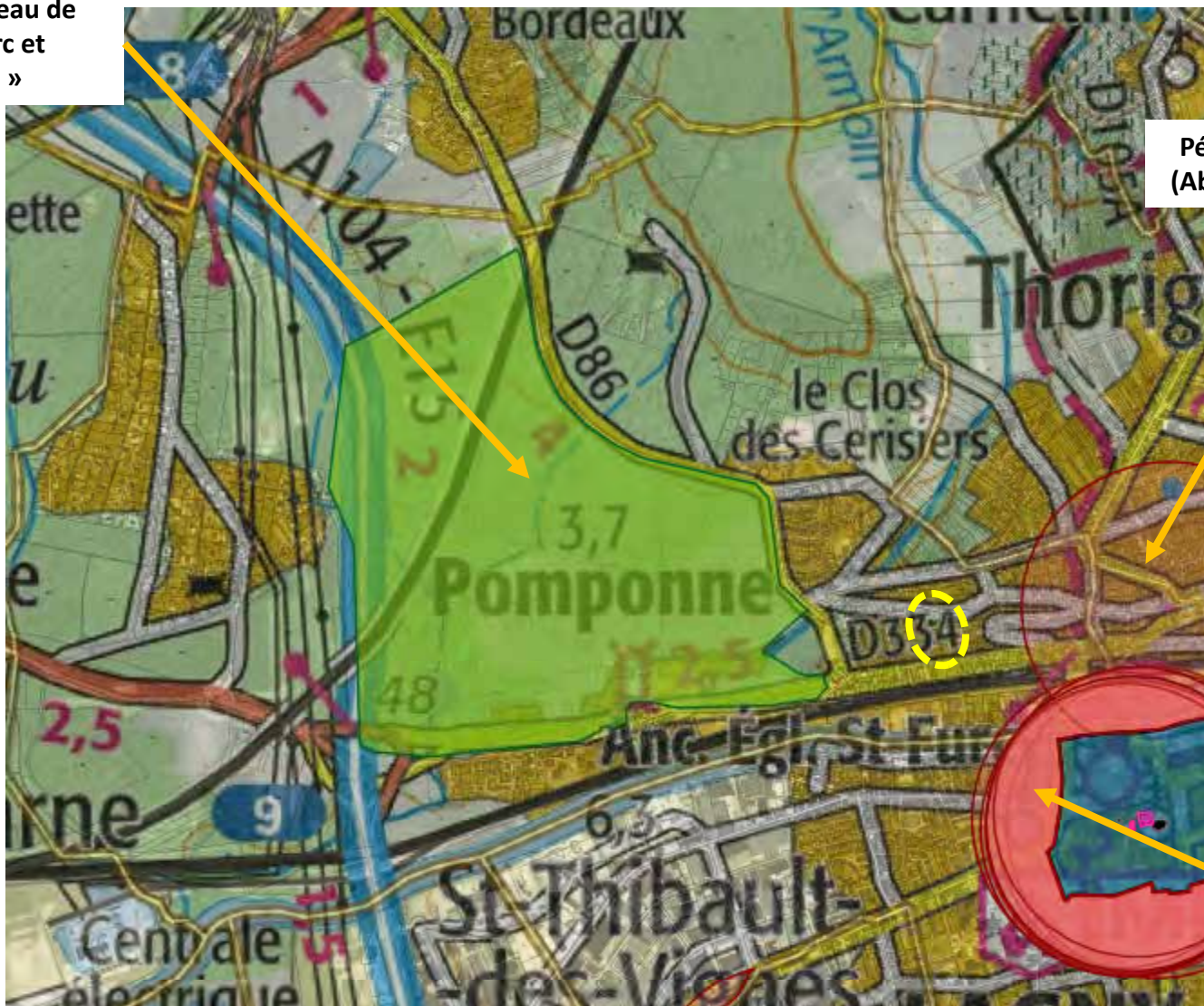
Par ailleurs, Pomponne est largement couverte par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains de la CAMG.

Hormis les zones urbanisées au sud et à l'est, tout le territoire est couvert par une forme de protection écologique.

Les paysages et le patrimoine

Site inscrit « Château de Pomponne, parc et dépendances »

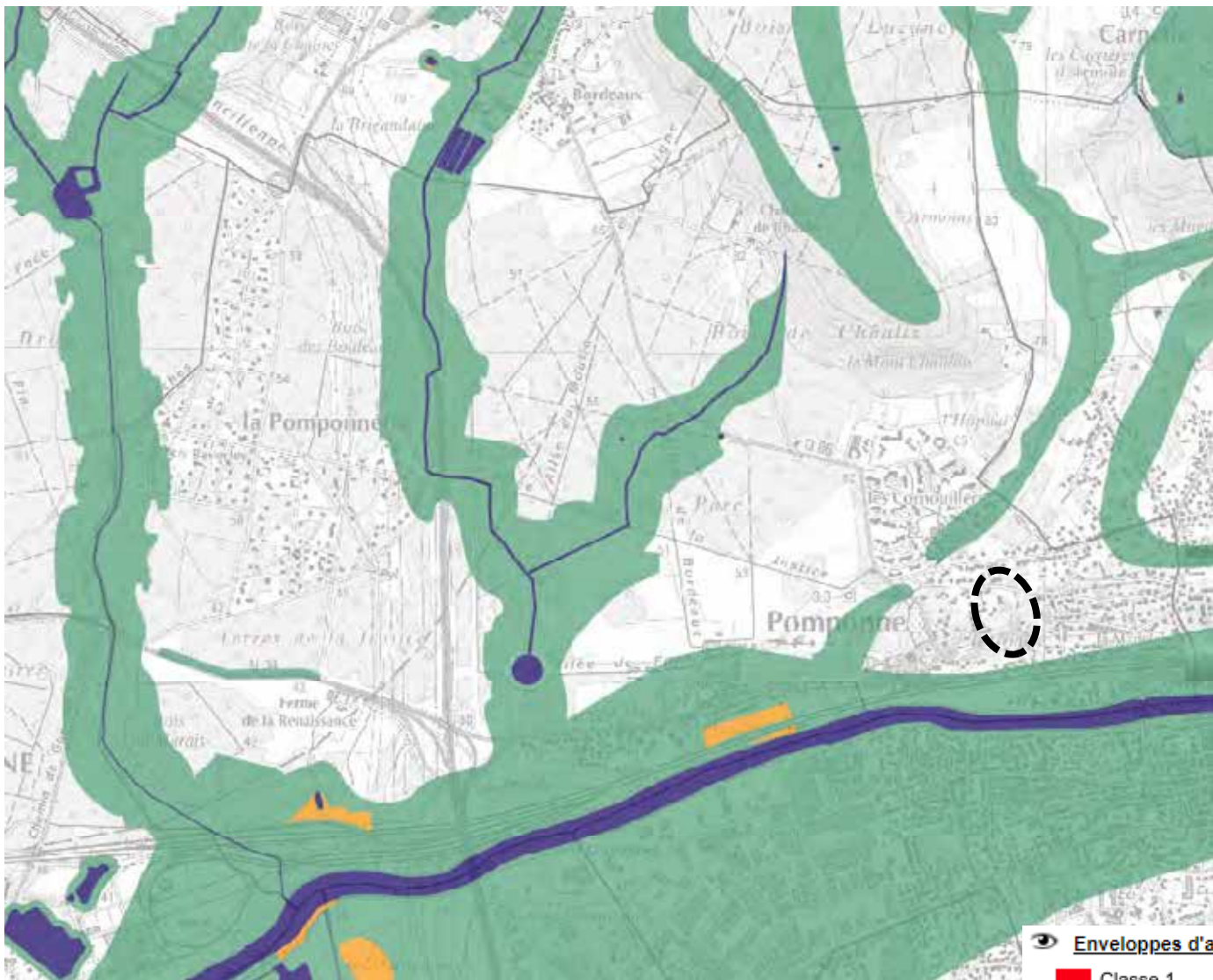
Le site inscrit du Château couvre une grande partie de la zone comprise entre l'A104 et la D86. Le sud-est de la commune est couverte par les périmètres de protection des monuments historiques de Lagny-sur-Marne, tandis que le périmètre de l'abbaye de Chaalis à Thorigny couvre l'extrémité est de la commune.



Périmètre de protection MH
(Abbaye de Chaalis, Thorigny)

Périmètre de protection MH (édifices inscrits et classés du centre historique de Lagny)

Zones humides



Source : DRIEE IDF



Source : PLU/SDAGE

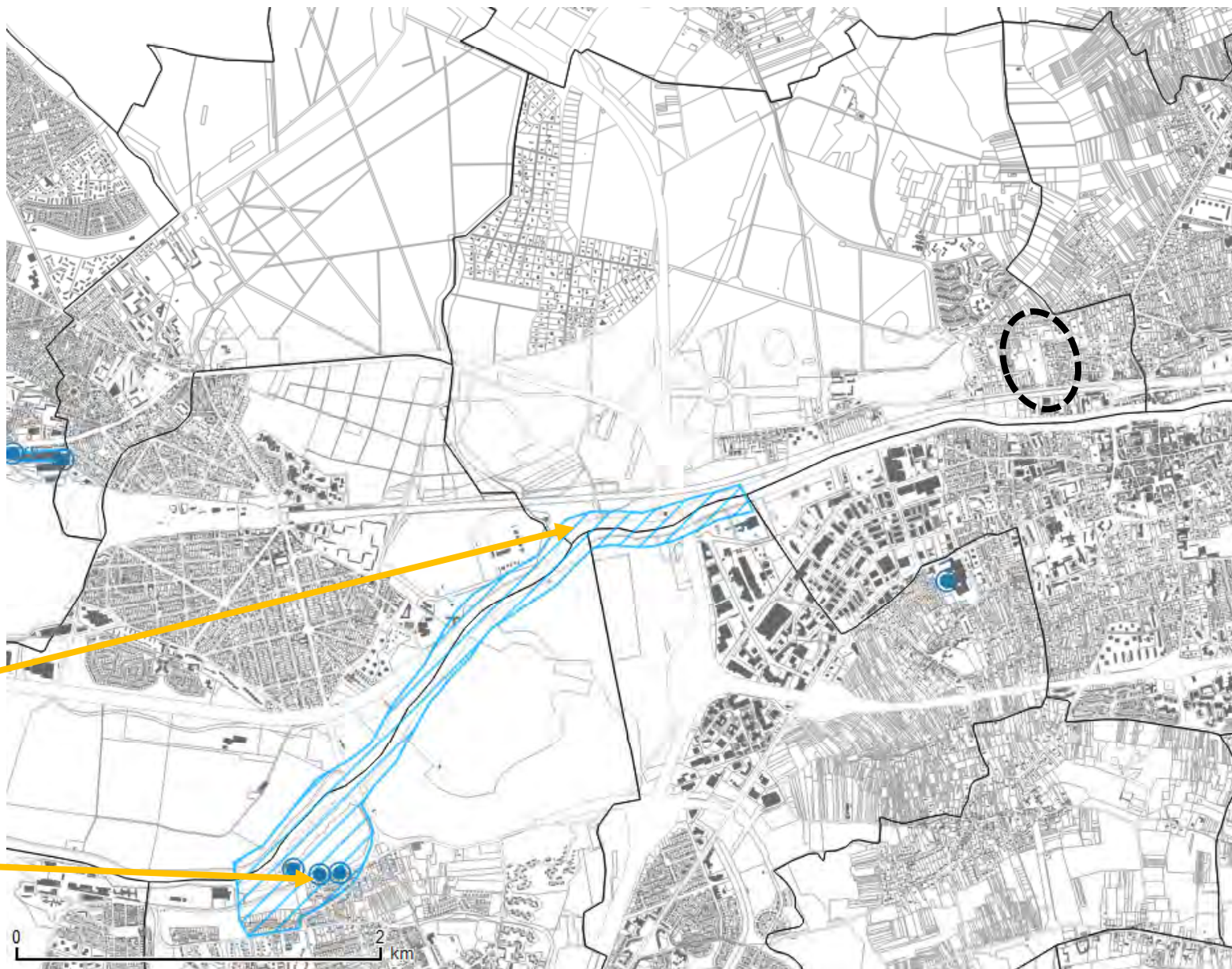
On trouve à Pomponne des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2, 3 et 5. Les principaux couloirs d'enveloppe sont ceux de la Marne au sud, du ru de Launay à l'ouest (limite communal avec Vaires), celui du ru du Bouillon, discontinue qui traverse la zone urbaine au sud-est de la commune, et celui qui contribue à l'alimentation du bassin du Château (ru de Chaalis).

Les zones humides identifiées au SDAGE sont préservées au PLU par le règlement de la zone N.

- Enveloppes d'alerte**
- Classe 1
 - Classe 2
 - Classe 3
 - Classe 5

Captages d'eau potable et périmètres de protection

Pomponne ne dispose d'aucun captage d'eau sur son territoire. La commune est concernée par la zone de protection éloignée des captages de Torcy, le long de la Marne.



Zone de protection
éloignée des eaux

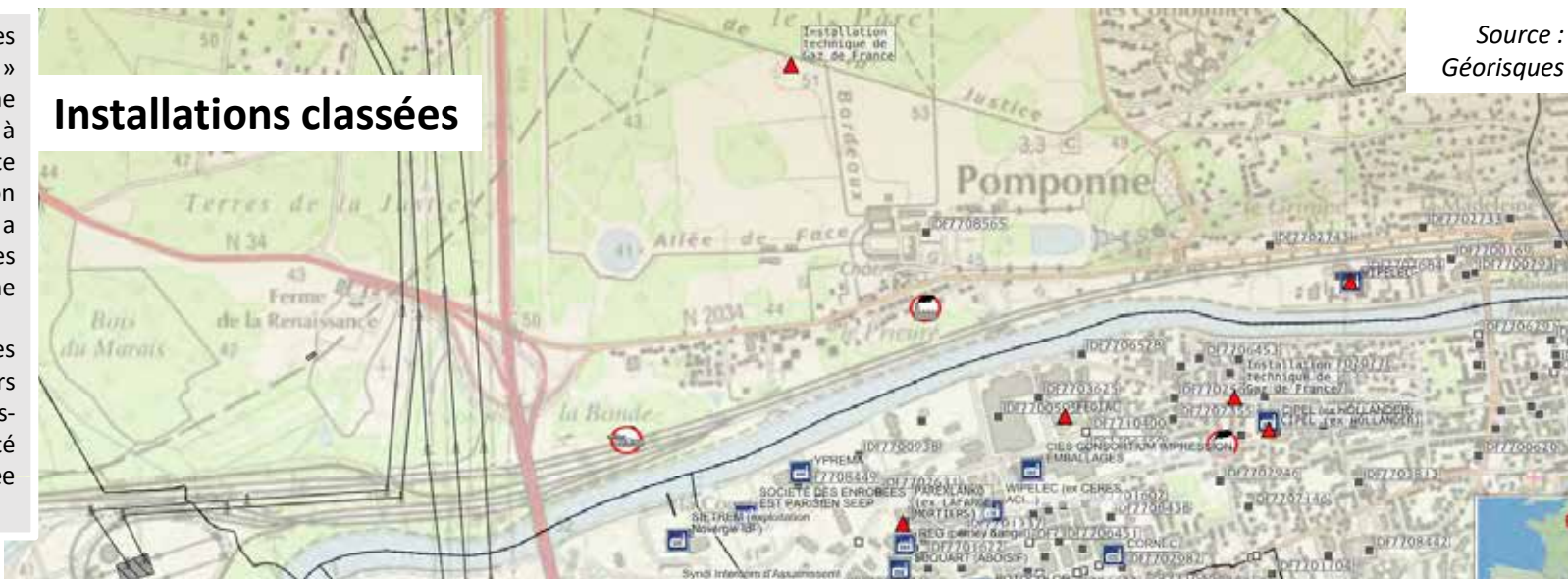
Captages d'eau potable
Torcy 1, 3, 4

L'eau, les risques et nuisances

- Les « Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluant » localisés par Géorisques à Pomponne apparaissent après vérification situés à Saint-Thibault des Vignes. On compte cependant à Pomponne une installation industrielle non SEVESO (WIPELEC, qui a cessé son activité) et divers anciens sites industriels et de services en zone urbaine.

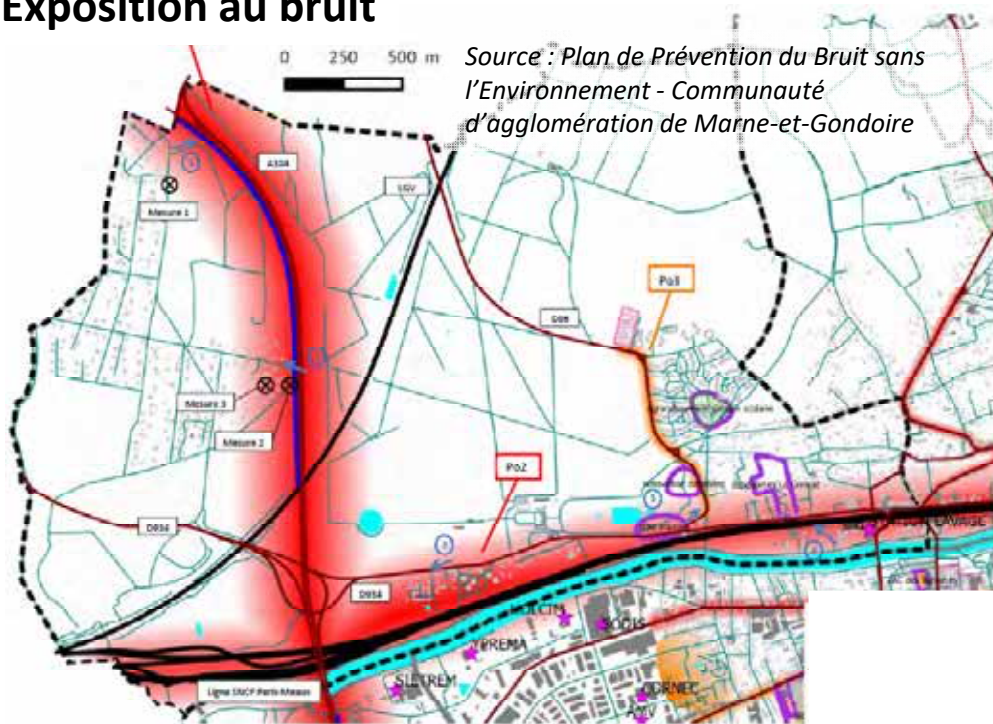
- L'exposition au bruit concerne les secteurs à proximité des axes routiers (D334, A104) et ferrés (ligne SNCF Paris-Meaux, LGV Est). On note la proximité d'activités bruyantes sur la ZAE partagée entre Lagny et St-Thibault-des-Vignes.

Installations classées



Source :
Géorisques

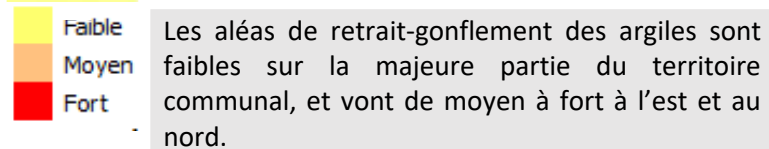
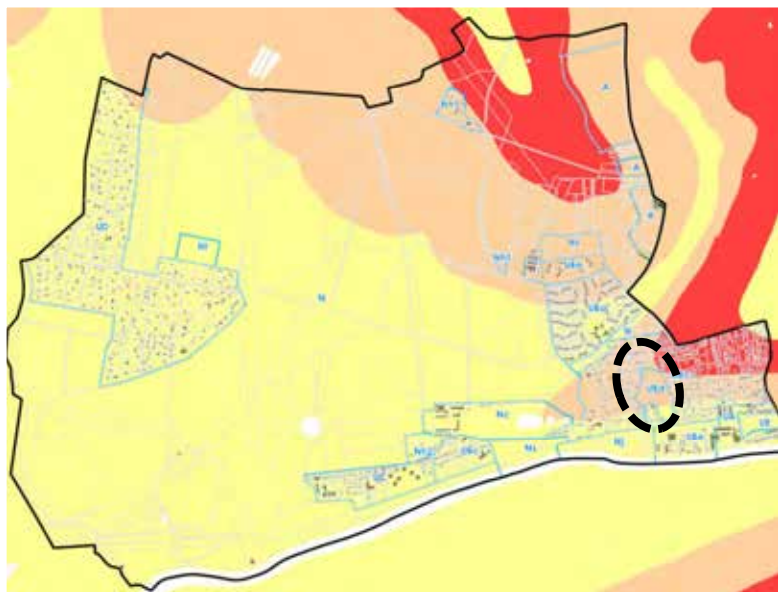
Exposition au bruit



- Zone à enjeux de priorité territoriale
- Zone à enjeux de priorité communale
- ★ ICPE ou activité bruyante
- Protection acoustique existante
- ⊗ Mesure de bruit réalisée
- projets urbains (en cours ou en projet)
- Bâti sensible
- Bâti non sensible
- Ets d'enseignement
- Ets de santé, sanitaire et social
- Crèche, halte garderie, etc.
- Limite commune concernée

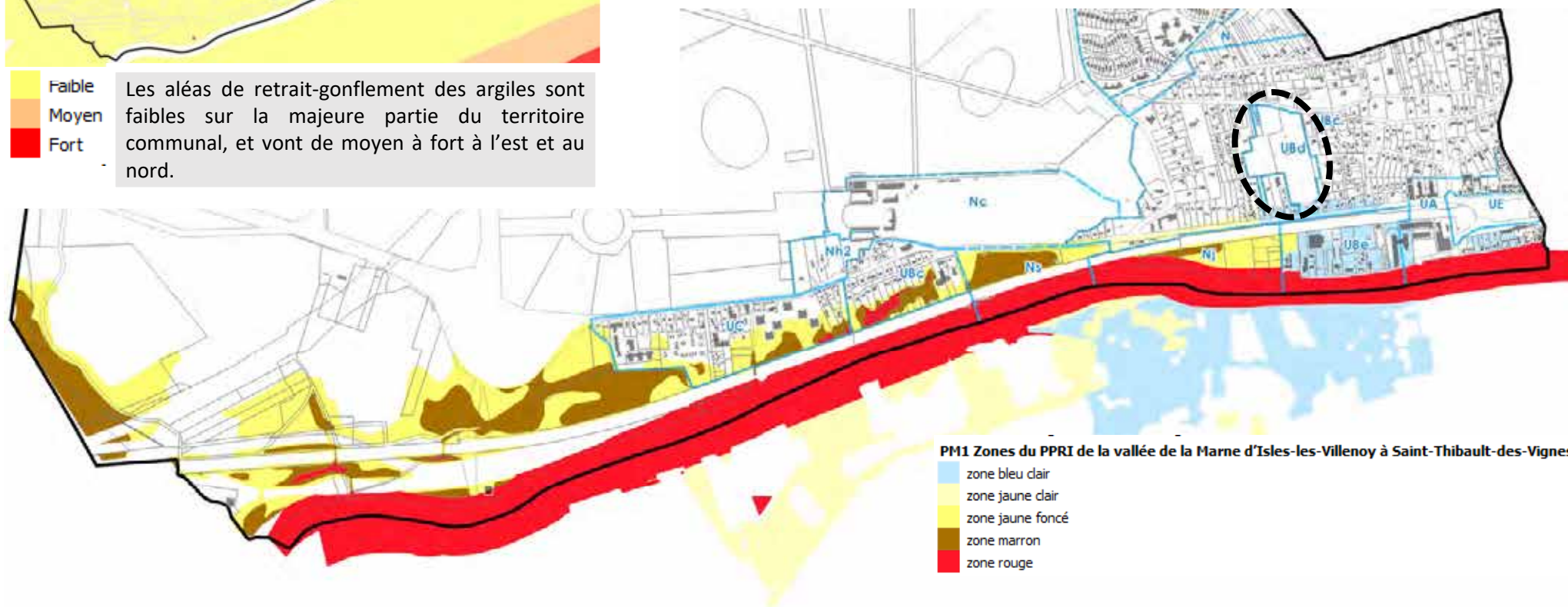
zones bruyantes	sources de bruit	gestionnaires concernés	dépassement des seuils PNB (sur la base des cartes de type c de 2008)			
			bâti Lden (24h)	bâti Ln (22h-6h)	population Lden (24h)	population Ln (22h-6h)
Po1	A104+LGV	Etat + SNCF Réseau	44	18	81	28
Po2	ligne SNCF Paris-Meaux + D334 + zone d'activité de Saint-Thibault + pont Maunoury + pont Joffre + station lavage + jet skis sur la Marne en été	Département 77 + SNCF Réseau + DRIEE + industriels + station lavage	188	200	901	899
Po3	RD86	Département 77	0	0	0	0
CAMG	circulations aériennes	DGAC	0	0	0	0

Aléa de retrait-gonflement des argiles



Risques et aléas d'inondation

Pomponne est couverte par le Plan de prévention des risques d'inondation de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault des-Vignes. La rive droite de la Marne, qui borde Pomponne, est concernée par une zone rouge au sud-est au niveau des quais Gaudineau et Bizeau, puis le long des terrains situés entre la Marne et les voies de chemin de fer (une partie des zones UA, Ubc, Ubd, et Ube notamment est en zone bleu clair). Au-delà, les terrains sont concernés par des zones marron ou jaune foncé dans une bande variable s'étendant de 30 à 300 mètres à partir de la Marne.



PM1 Zones du PPRI de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes

-  zone bleu clair
-  zone jaune clair
-  zone jaune foncé
-  zone marron
-  zone rouge

Tableau récapitulatif des enjeux environnementaux

Secteurs	SRCE	ZNIEFF	Natura 2000, RNR, PNR, APB,...	Zones potentiellement humides	Captage d'eau potable et périmètres de protection associés	Paysage, patrimoine	Risques – nuisances
UA	Corridor alluvial multitraxe en contexte urbain			Classe 3, classe 4		Périmètre de protection MH (Abbaye de Chaalis, Thorigny), Périmètre de protection MH (édifices inscrits et classés du centre historique de Lagny)	PPBE : zone à enjeux de priorité territoriale (D334, ligne SNCF) Argiles : aléa faible à moyen PPRI : aléas très forts, forts, faibles à moyens Zones rouge et bleu clair
UB	Corridor alluvial multitraxe en contexte urbain			Classe 2, classe 3, classe 4		Périmètre de protection MH (Abbaye de Chaalis, Thorigny), Périmètre de protection MH (édifices inscrits et classés du centre historique de Lagny)	PPBE : zone à enjeux de priorité territoriale (D334, ligne SNCF) Argiles : aléa faible à moyen PPRI : aléas très forts, forts, faibles à moyens Zones rouge, jaune foncé, jaune clair et bleu clair
UC				Classe 3, classe 4			PPBE : zone à enjeux de priorité territoriale (D334, , ligne SNCF, ZA St Thibault) Argiles : aléa faible PPRI : aléas très forts, forts, faibles à moyens Zones rouge, marron et jaune foncé
UD		ZNIEFF 1 « Bois de Brou, bois de Vaires et prairies associées »		Classe 3			PPBE : zone à enjeux de priorité territoriale (A104,LGV) Argiles : aléa faible à moyen
UE				Classe 3		Périmètre de protection MH (Abbaye de Chaalis, Thorigny), Périmètre de protection MH (édifices inscrits et classés du centre historique de Lagny)	PPBE : zone à enjeux de priorité territoriale (D334, ligne SNCF) Argiles : aléa faible
A		ZNIEFF 2 « Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne »					Argiles : aléa moyen à fort
N	Corridor alluvial multitraxe en contexte urbain, réservoirs de biodiversité, secteurs de concentration de mares et mouillères	ZNIEFF 1 « Bois de Brou, bois de Vaires et prairies associées » ZNIEFF 1 « Bois de Luzancy et de Chaalis » ZNIEFF 1 « La Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » ZNIEFF 2 « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » ZNIEFF 2 « Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne »	Natura 2000 Habitats « Bois de Vaires-sur-Marne »	Classe 2, classe 3, classe 4	Zone de protection éloignée des eaux des captages d'eau potable Torcy 1, 3, 4	Site inscrit « Château de Pomponne, parc et dépendances »	PPBE : zone à enjeux de priorité territoriale (A104, D334), zone à enjeux de priorité communale (D86) Argiles : aléa faible à fort PPRI : aléas très forts, forts, faibles à moyens Zones rouge, marron et jaune foncé

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les paysages

Les modifications de l'OAP n'auront pas d'incidence sur le niveau de préservation des milieux naturels et la biodiversité du PLU car elles pérennisent l'espace vert central et réduisent sensiblement le nombre et la densité de logements projetés. De même pour la structure paysagère qui reste marquée par la figure du parc au centre de la composition.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Les modifications apportées à l'OAP du Grimpé devrait réduire les incidences sur le sol et le sous-sol du fait de la réduction du nombre de logements projetés.

L'eau

Les modifications apportées à l'OAP du Grimpé devrait réduire les incidences sur le régime hydraulique du fait de la réduction du nombre de logements projetés et l'augmentation des surfaces perméables qui peut en résulter notamment. A noter l'introduction de l'obligation de réalisation d'une étude d'assainissement et de gestion des eaux pluviales avant tout aménagement du site comprenant plus de 500 m² de surface imperméabilisée.

Les déchets

La modification de l'OAP devrait avoir une incidence positive sur le volume de déchets produits dans la mesure où elle induit une réduction du nombre de logements projetés sur le secteur.

Les principales incidences sur la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

Il va résulter mécaniquement de la modification de l'OAP une réduction de la consommation énergétique dans la mesure où elle induit une réduction du nombre de logements projetés sur le secteur.

L'environnement sonore

La modification de l'OAP devrait avoir une incidence positive sur le niveau des nuisances sonores éventuelles dans la mesure où elle induit une réduction du nombre de logements projetés et donc du trafic automobile notamment sur le secteur.

Emissions lumineuses

La modification du PLU devrait avoir une incidence positive sur le niveau de la pollution des émissions lumineuses dans la mesure où elle induit une réduction du nombre de logements projetés et donc de sources potentielles d'émissions.

Risques

La modification ne devraient pas avoir d'incidence sur les risques identifiés sur la commune (retrait-gonflement des argiles, inondation, pollution des sols) – Pour rappel l'introduction de l'obligation de réalisation d'une étude d'assainissement et de gestion des eaux pluviales avant tout aménagement du site comprenant plus de 500 m² de surface imperméabilisée.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
