



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Dossier approuvé le 16 06 2017

Sommaire

I PRESENTATION	4
II DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION	4
III LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS	5
IV BILAN	9

I PRESENTATION

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Pomponne approuvé le 06 mars 2015 porte sur les éléments suivants :

- Des erreurs matérielles et des omissions qu'il convient de corriger.
- Des imprécisions qui donnent lieu à des interprétations différentes (par ex. voies et emprises privées).
- Des contradictions entre le texte du règlement et les croquis d'illustration.
- La nécessité d'assouplir certaines règles notamment quant aux possibilités de modification ou d'extension du bâti existant (palette de couleur, pente de toit, règles de prospect).
- La nécessité d'assouplir certaines règles quant à la création et l'implantation des annexes ou des piscines.
- La nécessité de préciser la typologie des clôtures à l'échelle de certains quartiers ou de certaines rues.
- La nécessité de distinguer surfaces perméables engazonnées et surfaces imperméables pour la création de parking notamment en zone tendue.
- La nécessité de permettre l'implantation des bâtiments publics en bordure de voie en face de la mairie.
- La nécessité de créer un emplacement réservé au nord de la zone Ube et de la parcelle BK75 afin de créer une voie de désenclavement du quai Gaudinneau.

Le PLU a été approuvé le 06 mars 2015, et depuis plus de deux ans qu'il est appliqué, sont apparues des difficultés à l'instruction des demandes d'autorisations (permis de construire, déclaration préalable...). Il s'agit d'apporter des précisions ou de clarifier la rédaction de la règle ou de la modifier pour mieux répondre aux enjeux de développement de la ville.

II DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

Conformément à la délibération en date du 04 juillet 2016, le dossier de modification simplifiée contenant la notice de présentation, le règlement littéral et le document graphique modifiés, a été mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée à l'accueil de la Mairie du 29 mars 2017 au 28 avril 2017.
- Mise à disposition du public d'un registre des observations à l'accueil de la Mairie du 29 mars 2017 au 28 avril 2017 .

III LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

Des observations ont été formulées par :

- La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG)
- L'ADSEP (Association de Défense et de Sauvegarde de l'Environnement de la Pomponnette)
- LA PMA (Association Pomponne Mon Avenir)
- Le Département de Seine-et-Marne

La SNCF, Seine et Marne Environnement, Voies Navigables de France (VNF) et la ville de Lagny sur Marne ont indiqués qu'ils n'avaient pas d'observations à formuler.

III.1 LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PPA

REMARQUES DE LA CAMG **(Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire)**

1. Relative à « la définition des limites séparatives collatérales et en fond de parcelle » dans un des schémas en annexe dans le lexique du règlement.

Motif : Croquis de définition des limites séparatives, lexique, Figure 1 – Il est gênant de ne pas avoir de limite de fond de parcelle car cela permet des constructions en angle de parcelle. De plus, définir la limite de fond comme la limite opposée à l'accès pose problème : comment faire lorsqu'il y a deux accès ?

Décision : La remarque est prise en compte : le schéma sera conservé, mais il sera ajouté que « Dans le cas d'un terrain en angle la limite séparative de fond est définie par rapport à l'accès principal ».

III LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

REMARQUES DE L'ADSEP

(Association de Défense et de Sauvegarde de l'Environnement de la Pomponnette)

1. Relative à « la possibilité ou non de surplomb du domaine public pour tout balcon, saillie, enseigne » en zone UA/UB/UC/UD/UE.

Motif : Dans certains cas, comme la Villa Victoria, ce surplomb constitue une forme d'occupation du domaine public.

Décision : La remarque n'est pas retenue car elle n'entre pas dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Il est convenu de reprendre ce point lors d'une prochaine démarche d'adaptation du PLU (modification, révision allégée...).

2. Relative à une incohérence entre la suppression de l'article autorisant les murs pleins en limite séparative et le dessin correspondant.

Motif : Article 11 – Les murs pleins ne sont plus autorisés afin de maîtriser l'évolution du paysage urbain, mais les schémas continuent à les représenter.

Décision : Le schéma sera supprimé dans le corps du règlement dans les zones concernées.

3. Relative à « l'accessibilité suffisante de chaque emplacement de stationnement ».

Motif : L'ADSEP demande à ce que « soit systématiquement rajouté qu'il est interdit de compter en emplacement de stationnement toute place « commandée » (une place derrière une autre) et que celle-ci ne peut être comptabilisée au titre du calcul du nombre minimum d'emplacement exigible. » L'objectif est de répondre au besoin de stationnement accessible en zone dense.

Décision : L'article UB 12.1.6 sera étendu aux zones UA, UC et UD, afin que les places commandées n'y soient pas prises en compte dans le dénombrement du nombre minimum d'emplacements exigible.

4. Relative à « la marge de reculement de la construction par rapport à la limite des voies publiques et privées » et à « la surface maximale de l'emprise au sol de toute nouvelle construction » en zone UD.

Motif : Articles UD 6 et 9 – Il s'agit de préserver le caractère historique boisé et aéré du quartier de la Pomponnette face à la multiplication des demandes de lotissement. Il est proposé à cette fin de porter à 8m la marge de reculement de la construction par rapport à la limite des voies publiques et privées, et de réduire la surface maximale de l'emprise au sol de toute nouvelle construction à 25% de la parcelle.

Décision : La remarque n'est pas retenue car elle n'entre pas dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Il est convenu de reprendre ce point lors d'une prochaine démarche d'adaptation du PLU (modification, révision allégée...).

5. Relative à « la surface réservée aux espaces verts » en zone UD.

Motif : Article UD 13.1 – L'objectif est d'augmenter la surface réservée aux espaces verts, en pleine terre non construits à 75% de l'unité foncière.

Décision : La remarque n'est pas retenue car elle n'entre pas dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Il est convenu de reprendre ce point lors d'une prochaine démarche d'adaptation du PLU (modification, révision allégée...).

III LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

REMARQUES DE LA PMA (Association Pomponne Mon Avenir)

1. *Relative à la possibilité pour les propriétaires « d'ouvrir un portail accès voiture sur leur parcelle ».*

Motif : Le ratio largeur de la façade du terrain / largeur du portail à ouvrir empêche parfois la création de nouveaux portails, alors que cela permettrait de limiter le stationnement des véhicules privés sur la voie publique, conformément à la politique de la municipalité de Pomponne.

Décision : La remarque n'est pas retenue car elle n'entre pas dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Il est convenu de reprendre ce point lors d'une prochaine démarche d'adaptation du PLU (modification, révision allégée...).

REMARQUES DU DEPARTEMENT

1. *Relative aux « exhaussements et affouillements de sol » dans toutes les zones.*

Motif : Article 1 – L'objectif est d'autoriser les affouillements et exhaussements des terrains pour les voiries publiques, au regard des projets intégrés au PLU et du fait de la topographie du territoire.

Décision : La remarque n'est pas retenue car elle n'entre pas dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Il est convenu de reprendre ce point lors d'une prochaine démarche d'adaptation du PLU (modification, révision allégée...).

2. *Relative à « l'accessibilité des places de midi en zone UD depuis la voie de desserte. »*

Motif : Article UD 12.2.1 – L'objectif est que ces emplacements soient réalisés sur le domaine privé, afin d'éviter l'encombrement de la chaussée.

Décision : Il sera ajouté à l'article UD 12.2.1 : « Il est recommandé d'aménager sur le domaine privé au moins une place de stationnement directement accessible depuis la voie de desserte et non close, dite « place du midi ».

III LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

III.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

On ne relève aucune observation du public.

IV BILAN

Au vu des observations recueillies sur le projet de modification et des réponses apportées, et considérant que le projet permet d'améliorer la rédaction des règles et ainsi de mieux répondre aux enjeux de développement de la ville, le conseil municipal tire un bilan positif de cette mise à disposition.