

**Commune de Pomponne  
( Seine - et - Marne)**

**ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**

**du lundi 2 juin 2025 au jeudi 3 juillet 2025 inclus**

**Relative au Projet de**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

**de la Commune de Pomponne**

**Recueil des observations et avis recueillis**

**formulés par l'Autorité Environnementale**

**les Personnes Publiques Associées ( PPA)**

**le public et le commissaire enquêteur**

**01 08 2025**

### 3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis

#### 3.0 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, d'émettre un avis et/ou des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres papier ou tout document écrit ou dactylographié remis en ou hors permanence, ou adressé en recommandé, en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur, ou toute observation formulée par courriel. Immédiatement collée ou agrafée sur les registres-papier avec toutes ses photos éventuelles ou autres documents.

Toutes les observations du public ont été reprises et intégrées au Procès-verbal de synthèse, soit intégralement (intégralement) et accompagnées de compléments ou photos

Les contributions plus importantes des PPA ont été reprises telles que traitées par le Maître d'Ouvrage en thèmes et sous thèmes avec les réponses correspondantes. Elles pourront être commentées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et feront l'objet, à la suite, d'appréciation(s) du commissaire enquêteur. Lorsque les exposés des PPA sont largement développés, les différents arguments ont été parfois dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

*Les citations sont ( ou pas) en italique*

*Les réponses du Maître d'Ouvrage ( M.O) sont en bleu.*

*Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.*

#### 3.1 Avis des PPA et MRAe

##### 3.1.0 Avis de la MRAe

*1)-L'Autorité environnementale recommande de compléter substantiellement le résumé non technique avec les éléments relatifs aux incidences environnementales.*

*Le résumé non technique sera complété.*

*2)-L'Autorité environnementale recommande de :*

*- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur l'ensemble des thématiques sanitaires, notamment concernant l'exposition au bruit des populations.*

*- revoir la présentation de l'analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées, en analysant rigoureusement pour chaque thématique (notamment sanitaire) l'incidence du projet de PLU et en présentant pour chaque incidence la réponse apportée par la commune.*

*L'exposition des populations aux risques et nuisances sanitaires (pollution des sols, de l'air, sonore...), qui est présenté à l'échelle de la commune dans le rapport de présentation partie 1 (p.93 à 97) sera précisé dans le rapport de présentation partie 2, sous forme d'un tableau*

spécifiant ces risques pour chaque secteur de projet, ainsi que les mesures de réduction et d'évitement prévues pour limiter cette exposition.

3)-L'Autorité environnementale recommande :

- *d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu.*
- *de justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.*

L'analyse sera complétée pour présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU, et justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

4)-L'Autorité environnementale recommande de présenter une stratégie de réduction de la vacance de logements et d'adapter en conséquence la programmation envisagée dans les OAP et dans le diffus, le cas échéant en reconsidérant la programmation dans les secteurs présentant les plus gros impacts sur l'environnement et/ou la santé humaine.

Le taux de vacance de Pomponne (6.3% en 2020) est déjà inférieur au taux de 7% considéré comme un taux de vacance raisonnable. Considérant les opérations de logements en cours et rendus possibles par le PLU, ce taux pourra atteindre la valeur-cible de 5% fixée par le SCoT à son échéance (2030).

5)-L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les choix retenus pour l'OAP des Quais en étudiant des alternatives, soit en termes de localisation à l'échelle de la commune, soit - à défaut - en présentant un schéma d'aménagement et une programmation intégrant une séquence ERC rigoureuse de nature à supprimer toute incidence notable pour l'environnement et la santé humaine sur ce secteur.

Le rapport de présentation partie 2 sera complété pour présenter la justification des choix retenus pour les OAP, notamment « des quais » et « cœur de ville », et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées.

6)-L'Autorité environnementale recommande :

- *au préfet de la Région Île-de-France, à SNCF Réseaux et au Conseil départemental de Seine et Marne de définir une stratégie de création de continuités écologiques en franchissement de l'A 104, de la ligne SNCF Paris-Strasbourg et de la RD86 sur la commune de Pomponne, en lien avec la commune et la Communauté d'agglomération Marne et Gondoire à décliner dans le PLUi.*
- *à la commune, de prévoir le cas échéant les dispositions du PLU nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie.*

Le PLU protège les réservoirs de biodiversité et les espaces relais par le biais du zonage N ou A, des EBC, et des protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces protections entourent les infrastructures de transport ferroviaire ou routière.

Par ailleurs, l'OAP Trame verte et bleue rappelle notamment l'objectif de traiter prioritairement les principaux obstacles de la sous-trame-arborée : le chemin de fer ainsi que l'autoroute A104. Elle intègre également des dispositions pour faciliter l'intégration de la nature en ville.

Enfin, le règlement impose la porosité des clôtures pour faciliter le passage de la petite faune, prévoit des pourcentages de pleine terre dans les zones urbaines, la plantation des terrains libres par des arbres de haute tige.

7)-L'Autorité environnementale recommande de :

- *réaliser un diagnostic précis de la fonctionnalité du corridor écologique dans les secteurs des OAP des Quais et Coeur de ville*
- *compléter l'analyse des incidences et la séquence d'évitement, de réduction et de compensation.*
- *ajuster le schéma d'aménagement et la programmation des équipements envisagés le long de la Marne dans le cadre de ces OAP, à l'aune d'une évaluation environnementale complète.*

Le rapport de présentation partie 2 sera complété pour présenter la justification des choix retenus pour les OAP, notamment « des quais » et « cœur de ville », et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées.

OAP seront complétées par une mention de la nécessité de réaliser des études faune-flore avant tout aménagement.

8)-L'Autorité environnementale recommande de :

- *compléter le règlement graphique en faisant apparaître les zones humides avérées*
- *faire évoluer le schéma d'aménagement de l'OAP des Quais en cas de zone humide avérée identifiée dans l'étude en cours, afin d'éviter la destruction des éléments résiduels qui la caractérisent, voire de recréer des fonctionnalités liées à ces milieux.*

Les zones humides identifiées comme avérées par la DRIEAT seront versées dans une zone Nzh qui sera créée pour protéger leurs caractéristiques environnementales.

L'étude « zone humide » en cours ne permettra pas de délimiter, avant l'approbation du PLU, la zone humide avérée. Cependant l'OAP mentionne cette étude en cours, et rappelle la réglementation en vigueur concernant les zones humides (tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lorsqu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides).

9)-L'Autorité environnementale recommande de :

- *reconsidérer le périmètre de l'OAP n°4 « Grimpé », afin d'éviter la destruction des espaces boisés présents sur site.*
- *compléter le schéma d'aménagement de l'OAP Coeur de ville, afin de localiser l'implantation préférentiellement retenue pour le bâti en secteur 2b.*
- *réaliser un diagnostic écologique précis sur les secteurs de projet et définir à l'aune de ces relevés des mesures visant à réduire et compenser toute perte de biodiversité.*

Pour rappel l'opération du « Grimpé », dans le cadre de l'OAP intégrée au PLU par modification en 2023, est en cours de réalisation. Elle prévoit la protection de 1.3 ha de boisements (soit 42% de l'emprise de l'OAP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que de 4 arbres remarquables.

La délimitation du secteur Ac a été établie afin d'écartier le périmètre du ru de Bouillon versé en N, ainsi que l'emprise considérée comme zone humide probable par la DRIEAT

L'OAP pourra être ainsi complétée (p.30, paragraphe 2b) : les constructions seront implantées de préférence à proximité des accès existants, de façon à en limiter l'impact sur le paysage et l'environnement, et à réduire les aménagements de voirie et de réseaux nécessaires.

OAP seront complétées par une mention de la nécessité de réaliser des études faune-flore avant tout aménagement

10)-L'Autorité environnementale recommande de :

- *présenter des données récentes sur l'ambiance sonore sur le territoire de la commune, afin d'identifier avec précision les sources de pollutions sonores, ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures.*
- *étudier la possibilité de réaliser une OAP thématique « urbanisme favorable à santé » qui proposerait des mesures d'évitement et de réduction susceptibles de s'appliquer à l'ensemble du territoire communal.*
- *pour les secteurs de projet susceptible d'accueillir de nouvelles populations : mesurer les niveaux sonores, compléter les OAP avec des mesures susceptibles d'éviter ou réduire l'exposition des populations à l'instar de celles proposées pour l'OAP des Quais, évaluer l'efficacité des mesures à l'aune des valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé.*

Le RP1 sera complété et mis à jour pour intégrer les données suivantes (en accord avec les remarques formulées par la DDT dans son avis du 05 05 2025) :

- La mention de la directive européenne 2002/CE/49,

- Le PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État (2025) et du département (2024)
- Les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance et la carte de bruit stratégique de 4ème échéance

L'analyse de l'impact du PLU sur la santé humaine, notamment par les projets qu'il permet, sera complété dans le rapport de présentation partie 2.

Cette analyse permettra notamment de préciser les mesures prises dans les OAP pour limiter l'exposition des habitants aux bruits. La réflexion constante concernant la préservation de la santé humaine, qui s'inscrit dans la politique globale de développement durable de la commune, sera poursuivie et pourra faire l'objet d'une formalisation dans une OAP thématique pour intégration dans le PLU lors d'une prochaine évolution du document.

*11)-L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées à garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus dans les secteurs de projet ou ceux ouverts à l'urbanisation, afin de limiter l'exposition des futures populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols.*

L'OAP « des quais » rappelle pour le quai Gaudineau, qui est la seule opération du territoire susceptible d'être impactée par une pollution des sols :

dans les anciens sites industriels et d'activités de services susceptibles d'être pollués (d'après la base de données BASIAS), et sur le terrain anciennement occupé par l'entreprise WIPELEC (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise au régime de l'autorisation (non SEVESO)), sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), que l'aménageur devra mettre en place les moyens nécessaires à la gestion des risques liés aux pollutions suspectées.

Ces éléments d'analyse seront intégrés au complément du RP2 concernant l'impact du PLU sur la santé humaine.

12)-L'Autorité environnementale recommande de :

- *compléter l'évaluation environnementale par une analyse des effets du plan communal de sauvegarde sur le fonctionnement en cas d'inondation dans les secteurs ouverts à une urbanisation accrue du fait du PLUi notamment en cas de crue prolongée.*
- *analyser les incidences de la mise en oeuvre du projet de PLU en termes d'aggravation du risque, en particulier s'agissant des secteurs urbanisés le long de la Marne et/ou fortement exposés au risque d'inondation par remontée de nappe.*
- *prendre des dispositions, dans le règlement et les OAP concernées, adaptées à l'évitement et à la réduction de ce risque pour assurer le fonctionnement et l'adaptation des secteurs urbanisés.*

Une information sur le Plan Communal de Sauvegarde sera intégrée au rapport de présentation (et aux OAP concernées).

L'OAP n°1 prévoit, en complément du cadre réglementaire du PPRI, des dispositions visant à limiter l'exposition aux risques des futurs habitants, notamment la délimitation d'un secteur de développement préférentiel de l'habitat (zone UBe1) en partie haute des terrains par rapport à la Marne, la mise en place d'une trame paysagère nord-sud, la préservation d'un coefficient de pleine terre.

13)-L'Autorité environnementale recommande

- *d'analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée aux projets rendus possibles par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances générées par cette augmentation du trafic.*

L'analyse de l'impact du PLU sur la santé humaine, notamment par les projets qu'il permet, sera complété dans le rapport de présentation partie 2.

14)-L'Autorité environnementale recommande de :

- *compléter l'analyse des déplacements sur l'ensemble des motifs et des modes de mobilités ;*
- *détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations de la vie quotidienne, notamment en direction du pôle gare de Lagny-Thorigny, les établissements scolaires, les services publics et privés, les lieux de loisir, etc.*
- *évaluer le potentiel de développement de ces modes et prévoir le cas échéant les dispositions du PLU nécessaires*

L'analyse des modes de déplacements est présentée dans la partie 1 du rapport de présentation (p.55 à 60). Elle présente un état des lieux des infrastructures de déplacement et de stationnement automobile, en transports en commune et en mobilités actives, ainsi que des perspectives d'évolution et d'amélioration avec lesquels les projets communaux sont en cohérence.

Les PPA qui ont répondu dans les délais ont été reprises ci-après avec les réponses du MO à la suite, quand elles sont formulées

### **3.1.1 Avis du Préfet de Seine 'et-Marne**

Le Service Territoires, Aménagements et Connaissances, Pôle Stratégie et Planification Territoriale, Unité Planification Territoriale Nord a fait une analyse détaillée du dossier faisant ressortir des éléments à corriger et à compléter, (notamment vis-à-vis du SCoT de Marne-et-Gondoire, mais aussi de la réglementation en vigueur).

« sur la maîtrise de l'urbanisation, le projet doit préciser sa compatibilité au SCoT, en particulier sur l'augmentation de 10 % des densités humaine et des espaces d'habitat, mais aussi sur la densité moyenne communale de 55 logements/ha pour les logements neufs, ainsi que sur les extensions (STECAL) ;

sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet de PLU doit être complété pour être compatible au SCoT, notamment en limitant davantage la constructibilité en zones A et N, mais aussi en intégrant davantage les enjeux écologiques et éléments naturels identifiés sur la carte n°4 du DOO ;

sur le volet habitat, le dossier doit préciser sa compatibilité au SCoT, notamment sur la programmation de logements et leur typologie, ainsi que sur la programmation sociale, dans le respect de l'article 55 de la loi SRU ;

concernant les mobilités, le projet de PLU doit respecter les dispositions de l'article L.131-35 du Code de l'urbanisme sur le nombre de places de stationnement à proximité des gares, l'arrêté du 23 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie et reprendre les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif au stationnement vélo. Il doit également être mis en compatibilité avec le PLM et prendre en compte le SDIRVE ;

❖ Le projet compte 5 OAP (3 sectorielles, 1 thématique) :

1. Site quais Gaudineau (1a) - Bizeau (1b)
2. Site cœur de ville
3. Site « Madeleine » - 1,7 ha
4. Site du « Grimpé » - 3,44 ha
5. OAP trame verte et bleue

*« Les vocations, la superficie et la réceptivité des OAP devraient être précisées, notamment en les chiffrant. En effet, alors que dans le rapport de présentation, des chiffres sont avancés concernant le nombre de logements et les surfaces concernées, les OAP sont assez peu précises à ce sujet ».*

Préciser la mise en place d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines, pour les OAP impliquant des reconfigurations ou création de voiries

❖ Le nombre de secteurs et sous-secteurs en zone N est trop élevé et mériterait d'être simplifié.

❖ la thématique « eau », les références réglementaires et données doivent être actualisées ;

❖ sur les risques et nuisances, le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières doit être ajouté, en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme. Le PAC technologique de la centrale électrique basée à Vaires-sur-Mame doit être intégré au dossier. Des éléments doivent être modifiés concernant le PPRI. Enfin, une carte de bruit stratégique communale doit être jointe.

❖ L'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique. ainsi que :

- le bilan de la concertation ;
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- En annexe :
  - un document graphique du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières ;
  - le décret approuvant le plan de servitudes aéronautiques (PSA) de l'aéroport Paris-Charles De Gaulle.
- L'arrêté concernant les cartes de bruit stratégiques de 4e échéance
- La plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN
- Une carte du bruit à l'échelle de la commune

Par ailleurs :

- Actualiser :
  - les références juridiques et le service gestionnaire ( en p.47) ;
  - rendre exécutoire le PLH adopté ( séance du 7 décembre 2020).
- Compléter :
  - le rapport de présentation (RP1) par un « *une carte de la commune indiquant les parcelles construites en extension sur les 10 dernières années, afin de les localiser précisément, ainsi que leur surface, afin de pouvoir faire un bilan précis* » répondant aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. ;
  - le projet de PLU
  - la carte 2 du SCoT :
  - le règlement pour y inclure le Ru Venante à la liste des cours d'eau « *comportant une bande inconstructible d'au moins 7 m de part et d'autre des rives* », afin d'être compatible au SCoT sur la protection des cours d'eau
  - la rédaction des OAP sur leur soumission à un dossier loi sur l'eau au regard du critère des 10 000 m<sup>2</sup> ;
  - compléter .... à gérer à fa parcelle, y compris en cas d'infiltration totale à la source, afin de correspondre aux exigences des SDAGE ;
  - le règlement graphique concernant les mares recensées et les inscrire dans l'OAP TVB
  - le plan de zonage pour identifier les zones humides avérées sur le territoire communal,
  - le règlement graphique des espaces relais identifiés qui doivent être repris et protégés (avec un zonage adapté);
  - le projet de PLU qui « *ne propose pas de mesures permettant de résorber les points de conflit (ruptures de continuités écologiques) identifiés* ».
  - le projet de PLU dans son articulation avec le PRIF qui couvre la commune ;
  - le projet de PLU (dans le RP 1) des cônes de vue

- la liste des secteurs en STECAL ( autres que le secteur Nejec)
  - intégrer les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels au regard du passage de la petite faune ;
  - les bandes tampons inconstructibles autour des réservoirs boisés inférieurs à 100ha, destinées à les protéger, devront être matérialisés sur le règlement graphique et retranscrits dans le règlement écrit ;
  - « *au niveau graphique, il convient d'inclure tous les espaces urbanisés de la commune* » ;
  - « *Les cours d'eau et espaces en eau doivent être représentés en totalité et protégés sur le règlement graphique, les zones humides doivent aussi être identifiées et protégées ; le règlement écrit doit également être modifié sur les eaux pluviales ;*
  - le PLU devra se mettre en compatibilité avec le PDMIF 2030
  - concernant le stationnement des véhicules motorisés , en relation avec le PIM, le dossier devrait être complété avec une estimation des besoins en stationnement sur la commune.
- Corriger :
    - les dates de modifications du PLU, la date de la décision de la MRAe
    - les calculs sur les logements à l'horizon 2030, qui comportent des incohérences ;
    - Le règlement du secteur Ac doit être revu pour assurer la compatibilité au SCoT car le secteur Ac autorise des destinations et sous-destinations qui constituent un STECAL en extension.
    - enlever du dossier les références au SRCE, le dossier devant analyser le projet de PLU directement par rapport au SCoT.
    - la rédaction du règlement pour ne pas imposer des toitures à pente, ce qui interdit de fait les toitures-terrasses ;
    - la sous- destination « artisanat et commerce de détail » et la destination « habitation », qui semblent inadaptées au secteur Ac dédié à un projet d'activité agri-urbaine ;
    - le règlement de la zone N, qui « *doit autoriser uniquement les sous-destinations correspondant aux usages prévus pour les secteurs concernés, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme* » et « *limiter l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes* » pour « *protéger les espaces naturels de l'urbanisation* » ;
    - mettre en cohérence le PADD et le Rapport de présentation concernant le développement des mobilités douces, sur divers secteurs
    - mettre le PLU en conformité avec le PCAET
    - sur la cartographie : reprendre les servitudes légendées :AC1, A2, EL3, EL7,15 peu lisibles ;
    - revoir sur la carte de synthèse du PADD, le corridor écologique, à l'ouest du château de Chaâiis,
    - sur le règlement graphique :
      - ✚ le cimetière est mal représenté ;

- ✚ la largeur de la bande tampon interdisant la construction en bord des cours d'eau n'est pas légendée ;
    - ✚ représenter les « *bâtiments dont le changement de destination est autorisé* ».
  - sur le règlement écrit :
    - ✚ la zone N compte 10 secteurs et non 8 ;
    - ✚ reprendre la rédaction pour les règles des secteurs Nj et Nelec ;
    - ✚ corriger une coquille en pages 90 et 91 où apparaît inutilement la lettre N.
  - sur le rapport de présentation :
    - ✚ reprendre l'ensemble des points à compléter ou corriger listés dans « OBSERVATIONS » de la réponse préfectorale.
- justifier/préciser :
    - la compatibilité du projet au SCoT sur l'augmentation de la densité humaine.
    - dans le rapport de présentation ou corriger la non mention du secteur NIht dans le règlement, concernant « *spécifiquement les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance* ».
    - l'incompatibilité d'un hangar sur le site en NIht « *décrit comme à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air dans le rapport de présentation et dans le règlement* ;
    - « *le respect de la moyenne communale de 55 logements/ha pour la production de logements neufs, demandée par le SCoT, doit être mieux démontré au niveau communal* »
    - « *concernant les continuités écologiques, le projet de PLU doit davantage intégrer les enjeux identifiés par le SCoT sur le territoire communal. Il doit également préciser comment il permet la restauration des continuités écologiques et la résorption des points de conflit* » ;
    - « *en matière d'accueil des gens du voyage, apporter une réponse adaptée aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et prévoir les conditions de la sédentarisation sur le territoire* ». Comment combler les 4 places qui manquent au regard de la CAMG ?
    - Justifier la diversification du parc de logements ( typologie) au regard du PADD ;
    - Revoir (préciser) dans le RP, sur le PPRI, la constructibilité en zones bleu clair et/ou rouge
    - Qu'en est-il de la zone AU ? ( le règlement, - graphique comme écrit-, n'en comporte pas ) ;
    - Préciser les exemptions sur les hauteurs maximales dans la zone Nélec ;
    - Vérifier ou revoir la nature des parcelles E231 et 232 pour un (non) classement en « élément paysager » qui limiterait les possibilités de travaux futurs d'EDF.

## Réponses du M.O

On trouvera au 3.1.2 ci-dessous les réponses apportées aux points à actualiser, compléter, corriger ou justifier/préciser ci-dessus, issues du mémoire en réponse aux services.

### **3.1.2 Avis de la DDT 77**

#### **Procédure**

1/ La délibération du 31 janvier 2025, arrêtant le projet de PLU, présente les modalités de concertation prévues ainsi que leur mise en œuvre. Toutefois, le bilan de la concertation, annoncé comme traduit dans un mémoire annexé à la délibération, est absent du dossier.

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.

2/ Le projet de PLU de Pomponne est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU comporte une évaluation environnementale dans le corps du rapport de présentation.

L'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique.

3/ Le projet de PLU prévoit des Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). De ce fait, il est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

*1/ Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.*

*/ L'autorité environnementale a été saisie pour avis sur le PLU de Pomponne le 24 02 2025. Son avis, ainsi que le mémoire en réponse, seront joints au dossier d'enquête publique.*

*/ L'avis de la CDPENAF sera joint au dossier d'enquête publique.*

#### **Contenu : Rapport de présentation**

1/ Les pages 134 à 172 du RP2, destinées à la justification des OAP, sont, dans les grandes lignes, une intégration de ce dernier document dans le rapport de présentation. Cela apporte donc peu de plus- value. Il aurait été plus adapté d'expliquer les vocations et objectifs de chacune des OAP.

*1/Le RP 2 sera complété pour intégrer les justifications des OAP.*

2/ Concernant les justifications réglementaires (p.175 à 193 du RP2), il aurait sans doute été plus pertinent d'expliquer les choix qui ont conduit à la subdivision des zones en secteurs et sous-secteurs plutôt que de justifier le contenu de chaque article du règlement, d'autant plus que le rapport de présentation ne fait pas toujours le lien avec les

*2/ Les choix ayant conduit à la division des zones en sous-secteurs sont développés au chapitre IV.3 « exposé des motifs de délimitation des zones et du règlement » (p.173 et 174 du règlement), et justifiés par la description de chaque zone et sous-secteur qui constitue le paragraphe introductif de chaque chapitre du IV.3.b. La justification de la compatibilité du PLU au SCoT est précisée en particulier au chapitre IV.4 (p.211 et 212 du RP2).*

### **Contenu : PADD**

L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme demande, dans le PADD, des éléments sur le développement des énergies renouvelables ainsi que les réseaux d'énergie. Il convient donc de traiter ce sujet dans le PADD.

*Le PADD sera complété par une orientation portant sur le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergie, par exemple :*

*Permettre le développement des réseaux d'énergie, notamment permettre le développement des énergies renouvelables.*

### **Contenu OAP**

1/ Les vocations, la superficie et la réceptivité des OAP devraient être précisées, notamment en les chiffrant. En effet, alors que dans le rapport de présentation, des chiffres sont avancés concernant le nombre de logements et les surfaces concernées, les OAP sont assez peu précises à ce sujet.

2/ Concernant l'OAP 2 « Cœur de ville », sur le secteur b, il conviendra de veiller à ce que l'activité agri-urbaine prévue, reste dans le cadre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

3/ En p.35, l'OAP 3 « Madeleine » comporte des prescriptions réglementaires. Aussi, le règlement écrit de la zone UA devrait mentionner de se reporter à l'OAP sur ces points.

4/ Plusieurs OAP impliquent des reconfigurations ou création de voiries. Pour rappel, l'article L.228-2 du Code de l'environnement prévoit la mise en place d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines, ce qui pourrait être précisé dans les OAP concernées.

5/ Pour les OAP mixtes, l'indication de la surface consacrée à l'habitat doit être mentionnée pour analyser la densité des logements neufs créés.

*/ L'OAP n°1, au niveau du quai Gaudineau, encadre la densité du secteur de développement de l'habitat identifié (au moins 55 logements/ha). Au niveau du quai*

*Bizeau, le programme permet le renouvellement de l'habitat dans le tissu existant, en densification ou en réhabilitation : cette évolution a été estimée pour les besoins de la projection de création de logements sur la commune, mais elle n'est pas encadrée par l'OAP.*

*Les OAP n°4 prévoit l'aménagement de 102 logements maximum sur 2.2 ha (soit une densité minimale de 46 logements / ha) pour le Grimpé. Le chantier de réalisation de l'opération de la Madeleine (OAP n°3) est en cours et prévoit la création de 225 logements sur 1.2 ha (soit une densité d'environ 186 logements/ha).*

*2/ Le secteur b est versé en zone agricole, il est donc soumis aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.*

*3/ Le règlement écrit renvoie expressément à l'OAP dans ses articles UA-A-2-1, UA-B-1-1, UA-B-1-2, UA-B-1-4 et UA-B-1-5.*

*4/ L'OAP « des quais » prévoit le développement d'une desserte locale propice aux mobilités douces, en limitant la circulation des voitures pour dédier les quais aux liaisons douces, et en créant des porosités nord-sud sous forme de trame verte.*

*L'OAP du « cœur de ville » a pour objectif la création d'un maillage des circulations douces structurant les relations entre les espaces du centre-bourg et en connexion avec les quartiers pour faire converger les flux piétons et cycles au « cœur de ville ».*

*L'OAP n°3 ne prévoit pas de circulation traversante, mais comprend des orientations visant à améliorer les circulations actives à proximité immédiate de l'opération, notamment un espace public piétonnier le long de la rue de la Gare.*

*L'OAP n°4 est traversée par un principe de circulation piétonne nord-sud.*

*5/ Le rapport de présentation partie 2 sera complété par une analyse de la densité des opérations de logements rendues possibles par le projet de PLU, et notamment par les OAP encadrant la réalisation de logements (vocation unique ou mixte), telles qu'elle est précisée dans la réponse au point n°1 ci-dessus.*

### **Contenu : dispositions réglementaires**

1/ Le règlement indique, pour plusieurs zones, comporter des « secteurs de préservation de la mixité sociale ». Cependant, les mesures de mixité sociale sont fixées dans les articles A-2-1 « Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière », dont l'intitulé ne correspond donc pas au contenu. Il convient de corriger ce point.

2/ Le nombre de secteurs et sous-secteurs en zone N est trop élevé et mériterait d'être simplifié.

3/ L'OAP 1b « Quai Bizeau » (p.21) identifie des éléments bâtis remarquables à préserver. Toutefois, ceux-ci ne sont pas reportés sur le plan de zonage, qui comporte pourtant un figuré dédié. Le plan de zonage doit être complété.

4/ A l'ouest de l'OAP des quais, figure le secteur « Ns1 », celui-ci n'est pas évoqué dans les justifications du rapport de présentation, qui mentionne uniquement le secteur « Ns ». Par ailleurs, le règlement écrit comporte les mêmes dispositions pour ces deux sous-secteurs, et évoque alternativement l'un et l'autre. Les différentes pièces du projet de PLU doivent être mises en cohérence sur ce point.

1/ Les mesures prévues par le PLU pour les secteurs de préservation de la mixité sociale seront reportées à un article dédié « A-2-3 Mixité sociale ».

2/ Les sous-secteurs en zone N présentent des caractéristiques et des règles propres, présentées notamment p.189 à 191 du rapport de présentation. Leur réduction sera une perte de spécificités propres à chaque zone.

3/ Le règlement prévoit à l'article B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier des règles pour préserver les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du CU. Celles-ci limitent donc fortement l'évolution des bâtiments ainsi identifiés.

L'OAP du quai Bizeau, qui vise à permettre des évolutions respectueuses de la qualité patrimoniale du tissu faubourien, identifie des bâtiments remarquables à préserver sans les soumettre à la conservation stricte prévue pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19.

4/ Le rapport de présentation sera complété pour intégrer les précisions suivantes, qui figurent au règlement écrit :

- Le secteur Ns couvre les terrains de sport et de loisirs au nord du bourg. Y sont autorisées Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le secteur Ns1 couvre les terrains compris dans l'OAP n°1. Y sont autorisés Les aménagements nécessaires aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs de plein air, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

### **Contenu : annexes**

1/ En application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, un document graphique du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières doit être ajouté en annexe.

2/ Concernant la servitude aérienne TS, figurant dans la pièce 4.1 « Fond cartographique SUP », il convient de reporter la cote 243mNGF sur le plan p.2. Par ailleurs, les références juridiques et le service gestionnaire sont à actualiser en p.47. De plus, le décret approuvant le plan de servitudes aéronautiques (PSA) de l'aéroport Paris-Charles De Gaulle doit être ajouté aux annexes.

3/ La plaquette concernant l'aléa lié au retrait gonflement des argiles doit être ajoutée. Elle est téléchargeable ici : [https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire\\_en\\_terrain\\_argileux\\_la\\_reglementation\\_et\\_bonnes\\_pratiques.pdf](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf)

4/ Concernant les nuisances sonores, il convient :

- d'ajouter l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance - n°2023/DDT/SEPR/24 (routes et autoroutes non concédées et voies ferroviaires).

Cet arrêté ainsi qu'une carte dynamique sont disponibles au lien suivant :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

- de mettre à jour la carte de bruit stratégique de 4ème échéance (p.127 et 129).

*1/ Le document graphique du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières sera annexé au projet de PLU.*

*2/ Les annexes consacrées aux servitudes d'utilité publiques seront complétées et actualisées par ces informations.*

*3/ La plaquette concernant l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est annexée au règlement du PLU.*

*4/ Les servitudes d'utilité publique seront complétées / mises à jour avec l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance et la carte de bruit stratégique de 4ème échéance.*

### **Compatibilité avec le SCoT**

1/ L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Le RP1, en p.31, présente un bilan de consommation d'espaces à partir du MOS. Celui-ci ne permet pas d'identifier concrètement les terrains concernés. Par ailleurs, il est basé sur des catégories assez larges (espaces ouverts artificialisés, espaces construits artificialisés...), qui ne permettent qu'une vision partielle de la réalité. Il serait donc plus adapté de présenter une carte de la commune indiquant les parcelles construites en extension sur les 10 dernières années, afin de les localiser précisément, ainsi que leur surface, afin de pouvoir faire un bilan précis répondant aux dispositions de l'article précité. Ce point doit être complété.

2/ Sur la période 2012-2021, le RP1 identifie comme principale consommation d'espaces, l'augmentation des surfaces dédiées à l'habitat individuel (3,85 ha), au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers - ENAF- (- 3ha) et des espaces ouverts artificialisés (- 2,95 ha), soit - 5,95 ha au total. Cependant, la consommation totale (espaces ouverts artificialisés et ENAF) sur cette période présentée en p.31 (6,36 ha) ne permet pas d'expliquer ce point ; celui-ci doit être davantage démontré.

3/ Les tableaux présentés en p.81 et 133 indiquent que les projets s'inscrivant dans le potentiel de mutation respecteront la densité de 55 logements/ha. En p.12 du RP1, le dossier indique que sur les opérations d'aménagement d'ensemble, cette densité sera respectée. Il conviendra également de justifier que le reste des projets permet d'atteindre la densité moyenne communale de 55 logements/ha pour la production de logements neufs, demandée par le SCoT en p.8 du DOO

4/ Le projet de PLU doit être complété sur la densité de production de logements neufs (secteurs en extension et en densification) pour démontrer sa compatibilité au SCoT

*1/ Le rapport de présentation partie 1 sera complété pour localiser la consommation d'espace réalisée ces 10 dernières années.*

*2/ La consommation d'espace entre 2012 et 2021 sera ainsi complétée dans le rapport de présentation partie 1 :*

*Entre 2012 et 2021, la principale source de consommation d'espace a été l'augmentation des surfaces d'habitat individuel (3,93 ha sur la période), au détriment des espaces naturels agricoles ou forestiers qui ont diminué de 3 ha, et des espaces ouverts artificialisés qui ont diminué de 2,95 hectares. Les espaces occupés par des activités ont également augmenté de près de 2.2 ha, en raison d'aménagements privés réalisés dans le parc du château de Châalis et à proximité de la Pomponnette (dans la zone NI du projet de PLU).*

*3 et 4/ Le rapport de présentation partie 2 sera complété par les informations suivantes, qui démontrent la conformité du PLU aux prescriptions du SCoT en matière de densité de logements neufs :*

*L'ensemble des opérations possibles à l'échelle du projet de PLU (opérations d'ensemble, densification, potentiel de mutation) permettent la création de 509 logements sur 7.68 ha, soit une densité moyenne de 66,27 logements par hectare, compatible avec l'objectif de 55 logements par hectare fixé par le DOO du SCoT..*

S'agissant de la surface urbanisée de référence :

Le SCOT de Marne-et-Gondoire, dans le tome 3 du rapport de présentation, indique une superficie de l'enveloppe urbaine de référence de 150,8 ha pour 2014 (p.45). Le RP1 reprend cette information en p.10.

La prescription sur l'intensification de l'urbanisation, p.8 du DOO, indique que l'enveloppe urbaine de référence du territoire doit être précisée au moment de la révision des PLU. Ce travail de recouplement entre la réalité du terrain et la carte 2 du SCoT est en partie présenté en p.133 du RP2. Toutefois, l'ensemble de la commune doit être inclus sur ce plan. Il convient de compléter cette carte.

*La superficie de l'espace urbanisée telle que précisée par le travail de révision du PLU se porte à 152 ha. Une description de sa délimitation, pour l'intégralité du territoire de Pomponne, sera ajoutée dans le rapport de présentation partie 1.*

Selon le SCoT, le projet de PLU doit permettre d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat d'au minimum 16,1 logements/ha en 2030, soit 255 logements de plus par rapport à 2013, pour arriver à 1820 logements au total dans les espaces d'habitat de 2013.

D'après le SCoT, 58 logements ont été construits entre 2014 et 2017 dans les espaces d'habitat de 2013, ce qui demandait encore au 1<sup>er</sup> janvier 2018 a minima 197 logements à réaliser. Le SCoT, dans le tome 3 du rapport de présentation, estime à 3,6 ha le potentiel en densification (p.36), et indique que 561 logements supplémentaires sont potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine sur la période 2018-2030 (p.40). Cela amènerait à un total de 2184 logements en 2030, soit une densité de 19,3 logements/ha.

Le projet de PLU recense, selon le dossier, un potentiel de 587 logements à l'intérieur de l'enveloppe bâtie à l'horizon 2030. Cependant, les calculs comportent des incohérences (cf observations). Ainsi, le projet aboutirait plus probablement à 611 logements supplémentaires sur la période 2014-2030, dans les espaces urbanisés de référence de 2013. Bien que les calculs soient à corriger, le projet de PLU est compatible au SCoT sur l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat.

*Le rapport de présentation partie 2 sera complété pour démontrer la conformité du projet de PLU au SCoT concernant la densité dans les espaces d'habitat.*

*Les différents éléments du PLU seront harmonisés sur la base de ces données :*

- *Entre 2014 et 2025, 78 logements ont été créés.*
- *Dans les opérations d'ensembles programmées ou en cours, 352 logements seront créés.*
- *Le potentiel de densification et de renouvellement permet d'envisager la création de 181 logements.*

*Le PLU permet donc la création, entre 2014 et 2030, de 611 logements.*

1/ Selon le SCoT, la densité humaine 2014 était de 28,5 habitants + emplois/ha. Le projet de PLU doit permettre d'atteindre une densité humaine d'au minimum 32,8 hab+emplois/ha en 2030. Le SCoT, en p.45 du tome 3 du rapport de présentation, estime à 1 613 le nombre d'habitants supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence de 2014 pour la période 2014-2030 et à 602 le nombre d'emplois en 2030 sur la commune, ce qui permettrait d'atteindre une densité de 39,2 habitants + emplois/ha.

Le projet de PLU devrait exprimer la compatibilité du projet au SCoT sur l'augmentation de la densité humaine

*Le rapport de présentation partie 2 sera complété pour démontrer la conformité du projet de PLU au SCoT concernant la densité humaine.*

*En 2014, la densité humaine était de 28,5 habitants + emplois/ha.*

- *Compte tenu des capacités de production de logements dans le tissu urbain entre 2014 et 2030 estimées à 611 nouveaux logements, et du point mort estimé à 14,4 logements par an ne produisant pas d'effet démographique (voir p. 38 du RP1), la population pourra atteindre 4940 habitants en 2030.*
- *Le nombre d'emplois en 2030 est estimé à 602 par le SCoT.*
- *La superficie de l'enveloppe urbaine de référence est estimée à 152 ha.*

*En 2030, la densité humaine ainsi estimée pourra atteindre 34.1 habitant et emploi par hectare, en conformité avec les objectifs du SCoT.*

Le SCoT ne prévoit aucune extension pour la commune de Pomponne. Cette information est reprise en p.10 du RP1.

Toutefois, le règlement du secteur Ac autorise la destination « habitation » et la sous-destination « artisanat et commerce de détail », ce qui constitue un STECAL en extension, puisqu'aucune construction n'est présente sur ce secteur. Le règlement du secteur Ac doit donc être modifié pour rendre le projet compatible au SCoT.

*Le règlement de la zone Ac autorise sous condition : les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*En conformité avec l'article L.151-11 - II du code de l'urbanisme, des constructions à destination non agricole peuvent être implantées en zone agricole dans la mesure où elles sont nécessaires à l'activité agricole.*

*Le règlement de la zone Ac sera modifié pour y interdire le logement et l'artisanat et commerce de détail. Ce secteur ne constitue donc pas un STECAL.*

### **Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

La commune de Pomponne est concernée par le SAGE Marne et Beuvronne, en phase d'émergence. Celui-ci n'étant pas encore approuvé, ce sont les dispositions du SDAGE 2022- 2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands qui s'appliquent. Le RP1 évoque ce document p.18, mais pourrait traiter et identifier les enjeux liés au SAGE en élaboration, dans l'optique d'y être compatible une fois ce dernier approuvé.

*Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le SAGE Marne et Beuvronne en cours d'élaboration.*

### **Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE - Cours d'eau**

1/ Le RP1, en p.85, présente le réseau hydrographique de la commune, composé de la Marne et de trois rus (Morte-Mère, Bouillon et Venante). Une bande inconstructible a été mise en place le long du cours d'eau du ru du Bouillon et de la Marne. Le Ru Venante ne bénéficie pas de cette bande, même si celui-ci est protégé via la protection des « éléments paysagers du patrimoine ». Il convient de représenter et protéger tous les cours d'eau au règlement graphique, la seule présence d'une bande de protection des berges n'étant pas suffisante pour les identifier.

2/ Par ailleurs, le SCoT de Marne-et-Gondoire demande une bande inconstructible d'au moins 7 m de part et d'autre des rives des cours d'eau. Cette disposition est reprise dans le règlement écrit, mais ne concerne que la Marne, et les Rus de Bouillon et de Morte Mère. Il convient donc d'inclure le Ru Venante à cette liste, afin d'être compatible av SCoT sur la protection des cours d'eau.

3/ Il est à noter que le SDAGE (disposition 1.2.2) recommande également de préserver une largeur de part et d'autre des rivières. Pour les rivières mobiles, la largeur totale à protéger est de l'ordre de 15 à 20 fois la largeur de plein bord, pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur de plein bord et pour les petites rivières elle de 20 mètres au minimum

*1/ Les cours d'eau seront matérialisés sur le règlement graphique.*

*2 et 3/ Le DOO du SCoT de Marne et Gondoire précise (p.28) la liste des rus et cours d'eau à inscrire dans les règlements graphiques des PLU, parmi lesquels ne figure pas le ru Venante.*

*En dehors des espaces urbanisés, le PLU verse en zone naturelle les berges de la Marne. La voie ferrée constitue un obstacle important à la mise en place de mesures d'interdiction des aménagements sur les berges de la Marne.*

*Les aménagements permis sont contenus dans l'enveloppe urbanisée, encadrés par des OAP et un règlement compatible avec les dispositions du PPRI qui s'appliquent.*

*La commune se réfèrera pour la protection des cours d'eau, à la politique de la communauté de communes Marne-et-Gondoire compétente en la matière, et notamment au plan de gestion des rus.*

### **Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE - Eaux pluviales**

1/ Pour les zones UBa, UBb et UD, le règlement du PLU en matière de toitures (article B-2-1 des zones concernées et hors bâtiments remarquables identifiés) est trop restrictif, et empêche la mise en place de toitures-terrasses, qui pourraient assurer la gestion des eaux pluviales à la source.

Pour rappel, il n'est pas possible d'interdire les toitures-terrasses, y compris sur les constructions principales, si elles sont végétalisées ou support de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Imposer des toitures à pente interdit de fait les toitures-terrasses. Ainsi, il convient de reprendre la rédaction du règlement pour les zones UA et UC et de l'appliquer à chaque zone

2/ Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles C-2-2 de chaque zone) de préciser le niveau de service des pluies à gérer à la parcelle, y compris en cas d'infiltration totale à la source, afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022- 2027. Pour rappel, le niveau de protection trentennal est le niveau minimal que devra respecter le projet.

3/ Le projet de PLU présente plusieurs OAP de superficie conséquente (> 1 hectare). Pour rappel, tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10 000 m<sup>2</sup>, est soumis à dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. La rédaction des OAP pourrait rappeler ce point.

*Pour le secteur UB, le règlement mentionne à l'article B-2-1 :*

*Dans le secteur UBa : les pentes de toitures des constructions principales devront s'harmoniser avec celles des constructions mitoyennes.*

*Dans le secteur UBb : les toitures des constructions doivent être composées d'un toit terrasse\*.*

*Pour le secteur UD, le règlement mentionne à l'article B-2-1 :*

*Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-*

*climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.*

*L'architecture des nouvelles constructions contribuera par leur gabarit, la forme et les matériaux, couleurs, ouvertures...etc. des toitures, à intégrer le bâti dans son environnement à l'échelle du quartier, en reprenant les caractéristiques des formes bâties existantes.*

*Les dispositions imposant une harmonisation des pentes de toiture des nouvelles constructions avec celles des bâtis existants alentours n'équivalent pas à une interdiction des toitures terrasse ou de faible pente, dans la mesure où des formes architecturales existantes comportent des toitures-terrasses dans ces zones.*

### **Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE - Mares et plans d'eau**

Les mares sont recensées p.86 du RP1. La protection des mares pourrait être inscrite dans l'OAP TVB. Elles doivent par ailleurs figurer sur le règlement graphique

*Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la protection des mares caractérisées par le SNPN, identifiées au RP 1 sera intégrée au règlement (graphique et écrit) et à l'OAP TVB.*

### **Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE-Zones humides**

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans son orientation 1.1 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Cette disposition est reprise par la prescription « protection des réservoirs de biodiversité des milieux humides » de l'objectif 7 du D00 du SCOT Marne-et-Gondoire. Le PLU doit donc préserver les zones humides aux fonctionnalités avérées.

Or malgré une description des enjeux sur le territoire communal dans le rapport de présentation, le plan de zonage n'identifie pas les zones humides avérées sur le territoire communal, alors que le règlement écrit fait mention d'enveloppes d'alerte de classe A et B.

Il convient, par conséquent, que les zones humides de classe A identifiées par la DRIEAT fassent l'objet d'un repérage ou d'un zonage spécifique (Azh ou Nzh) au règlement graphique pour permettre d'appliquer les dispositions du règlement écrit, afin de les protéger en empêchant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation (construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation).

*Les zones humides identifiées comme avérées par la DRIEAT seront versées dans une zone Nzh qui sera créée pour protéger leurs caractéristiques environnementales.*

### **Compatibilité avec le SRCE**

1/ Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue et qui a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ce document est intégré par le SCoT, auquel le PLU doit être compatible. Le dossier doit donc analyser le projet de PLU directement par rapport au SCoT et enlever les références au SRCE (p.9, puis p.106-109 du RP1, p.165 à 168 du RP2 et p.49 à 52 des OAP).

2/ L'OAP n°1a « Quai Gaudineau » prévoit, dans le schéma de principe en p.15 des OAP, d'utiliser le secteur en Ns1 comme espace tampon « trame verte support de circulation et de stationnement ». Ces deux usages semblent peu compatibles avec la fonctionnalité d'une trame verte, d'autant plus que la carte n°4 du D00 du SCoT recense de nombreux enjeux écologiques sur ce secteur. En effet, cette dernière identifie à cet endroit des corridors à restaurer et des points de conflits à résorber pour la sous-trame des milieux humides et pour la sous-trame des milieux ouverts. De ce fait, il convient de préserver le site d'aménagements qui pourraient dégrader sa fonctionnalité.

3/ Le SCoT, dans la carte 4 du D00, identifie de nombreuses continuités écologiques, réservoirs et espaces relais à préserver ou à restaurer sur le territoire communal, pour toutes les composantes : sous-frames aquatique, humide, boisée et des milieux ouverts. Le RP1, en p.10, reprend ce constat. Bien que tous les types de réservoirs et d'espaces relais soient présents sur le territoire, le rapport n'identifie que les lisières forestières comme enjeu sur la commune. Ce point est à corriger.

4/ De la même façon, tous les espaces relais identifiés sur la carte n°4 du DOO doivent être repris et protégés, notamment sur le règlement graphique, en leur apposant un zonage adapté. En effet, selon la prescription p.25 du D00, ces espaces d'intérêt écologique majeur doivent être préservés de l'urbanisation. Le RP2, en p.212, indique que les « éléments relais » sont préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, mais cela ne semble pas concerner l'ensemble des éléments recensés par le SCoT. Ce point doit être complété.

5/ Enfin, le projet de PLU ne propose pas de mesures permettant de résorber les points de conflit (ruptures de continuités écologiques) identifiés sur cette même carte. Ce sujet devra être traité à l'échelle communale, en exposant les mesures de restauration des continuités écologiques mises en place, pour répondre aux enjeux identifiés par le SCoT et à l'orientation p.7 du PADD.

1/ Le dossier de PLU sera mis en cohérence par la suppression des mentions du SRCE.

2/ L'OAP n°1 identifie le secteur NS1 comme un « secteur de développement de loisirs en pleine air ». L'« espace tampon (trame verte support de circulation et de stationnement) » se situe uniquement le long de la voie ferrée.

*Le schéma sera corrigé pour clarifier cette orientation.*

*Par ailleurs, le règlement autorise dans la zone NS1 : les aménagements nécessaires aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs de plein air, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*3/ Le rapport de présentation sera complété pour souligner l'enjeu des lisières forestières à la page 10 du rapport de présentation.*

*4/ La superposition des protections patrimoniales (zones N et A, EBC, protections des berges et au titre de l'article L.151-23 du C.U...) montre une adéquation entre les*

espaces relais et ces protections. Ces justifications seront ajoutées au rapport de présentation partie 2.



5/Pour limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques, le DOO prévoit les mesures suivantes :

- Prendre des mesures spécifiques permettant de dépasser les points de rupture identifiés dans la carte 4 (replantations, passes à poissons, passages à faune, clôtures poreuses,...) ;

- Etudier la possibilité de lever les obstacles à l'écoulement des eaux dans les nouvelles opérations d'aménagement (ouverture des ouvrages hydrauliques, etc.). Poursuivre les actions de réouverture des rus : le Bicheret (Montévrain), le ru Sainte-Geneviève (Jossigny), le Bras Saint-Père (Lagny) ;

Le PLU protège les réservoirs de biodiversité et les espaces relais par le biais du zonage N ou A, des EBC, et des protections au titre des article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'OAP Trame verte et bleue rappelle notamment l'objectif de traiter prioritairement les principaux obstacles de la sous-trame-arborée : le chemin de fer ainsi que l'autoroute A104. Elle intègre également des dispositions pour faciliter l'intégration de la nature en ville.

Enfin, le règlement impose la porosité des clôtures pour faciliter le passage de la petite faune, prévoit des pourcentages de pleine terre dans les zones urbaines, la plantation des terrains libres par des arbres de haute tige...

Il est à noter que les points de conflit identifiés par la cartographie du DOO du SCoT portent principalement sur les infrastructures routières et ferroviaires d'intérêt national, sur lesquels le PLU n'est pas destiné à prévoir les aménagements.

## **Espaces agricoles naturels et boisés**

1/ La commune est concernée par le PPEANP sur la quasi-totalité de son territoire, à l'exception des secteurs déjà urbanisés (centre village et quartier de la Pomponnette). Ce document est abordé en p.114 du RP1. Une partie de l'OAP « Quai Gaudineau », zonée en Nj est située en PPEANP. Cela est cohérent avec l'obligation de zoner en A ou N les parcelles situées en PPEANP. Toutefois, il serait intéressant de développer l'intérêt d'inclure ces parcelles dans l'OAP, d'autant plus que les schémas de principe ne paraissent pas prévoir d'étendre l'OAP sur le secteur Nj, mais uniquement sur le secteur Ns1. Ce point doit être clarifié.

2/ La commune est également couverte par le PRIF, évoqué p.113 du RP1, sans préciser comment le projet de PLU s'articule avec celui-ci. Le dossier devra donc être complété pour développer ce point.

3/ Seul le secteur Nelec est identifié comme un STECAL. Cependant, étant donné les informations présentées dans le dossier, les secteurs Ac, NI, Nc, Nj, Nht et NIht sont également des STECAL.

4/ Les cônes de vue de la carte n°3 du D00 doivent être reprises par le projet de PLU, notamment en p.126 du RP1.

*1/ Le périmètre de l'OAP, ainsi que figurée sur le plan de zonage (liseré rouge) et dans la description de l'OAP, ne s'étend pas sur la zone Nj. Elle inclut la zone NS1, qui est prévue pour des aménagements de sport et de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone, et qui est couverte également par le PPEANP.*

*2/ Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le PRIF.*

*3/ - Concernant le secteur Ac : voir réponse p.6 Dans tous les secteurs N sont autorisés:*

*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,*

*En conformité avec l'article L.151-11 - I.1° du code de l'urbanisme.*

*En dehors de cette disposition :*

*Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement :*

*Les annexes à condition qu'elles aient une emprise au sol\* maximale de 20 m2 par annexe, dans la limite d'une annexe par construction existante à la date d'approbation du PLU.*

*La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.*

*Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement :*

*Les constructions nécessaires à l'activité des jardins, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m2 et d'une hauteur de maximale de 3m.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, le règlement sera complété pour préciser que ces constructions doivent être à destination agricole. NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.*

### **Espaces agricoles**

1/ La zone A comprend un secteur Ac, dédié au projet d'activité agri-urbaine, développé dans le secteur 2b de l'OAP « cœur de ville ». Cependant, le règlement de ce secteur autorise la sous- destination « artisanat et commerce de détail », ce qui semble inadapté.

En effet, l'article L.151-11 du Code l'urbanisme permet, en zone A, « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». La seule zone A permet donc le projet de point de vente, si les conditions ci-dessus sont remplies.

2/ Par ailleurs, le site ne comportant actuellement aucun bâtiment et le maraîchage ne nécessitant pas, a priori, de présence permanente sur le lieu de production ; la destination « habitation » doit être interdite, car elle limite insuffisamment la constructibilité pour préserver les espaces agricoles.

Le secteur Ac peut être maintenu pour définir l'emprise du projet de maraîchage, mais en retirant la sous- destination « artisanat et commerce de détail » et la destination « habitation ». Dans le cas contraire, ce secteur constituerait un STECAL incompatible avec les dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme du fait de sa taille et devra être modifié

3/ De plus le secteur Ac autorise « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». L'emprise au sol de cette construction doit être davantage limitée et ses modalités d'implantation (localisation, accès...) doivent être précisées dans le cadre de l'OAP « Cœur de ville »..

*1 et 2/ Le règlement de la zone Ac autorise sous condition : les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*En conformité avec l'article L.151-11 - II du code de l'urbanisme, des constructions à destination non agricole peuvent être implantées en zone agricole dans la mesure où elles sont nécessaires à l'activité agricole.*

*Les destinations « habitation » et « artisanat et commerce de détail » seront interdites en zone Ac.*

*3/ L'emprise au sol et l'emplacement des constructions nécessaires à l'activité agricole est limitée à 500 m<sup>2</sup>, surface nécessaire au développement d'une activité maraîchère et à la surface de transformation ou de commercialisation liée.*

## **Espaces naturels**

1/ La zone N comporte 9 secteurs. De façon globale, et d'après le tableau en p.189 du RP2, plusieurs secteurs (Nc, NIht, Nj et Nht) autorisent quasiment toutes les sous-destinations (de façon conditionnelle). Afin de limiter la constructibilité pour préserver les espaces naturels, le règlement doit autoriser uniquement les sous-destinations correspondant aux usages prévus pour les secteurs concernés, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

2/ De plus, la section B-1-1 du règlement, relative aux règles d'emprise au sol, est également insuffisamment cadrante pour protéger les espaces naturels de l'urbanisation, car elle ne concerne que les secteurs Nj, Ne et Nh2. Il convient de limiter l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes pour tous les secteurs de la zone N.

3/ Selon la p.189 du RP2, le secteur NIht, situé sous les lignes haute tension, autorise davantage de destinations (sous conditions) que le secteur NI, qui concerne les parties du même site en dehors du tracé des lignes électriques.

À l'inverse, en secteur NI, le règlement écrit (p.80 - article A-1-3) permet spécifiquement les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces derniers, alors que le secteur NIht n'est pas mentionné dans cet article du règlement. Cela semble incohérent et nécessiterait d'être justifié dans le rapport de présentation ou corrigé.

4/ Par ailleurs, il n'est pas expliqué l'usage précis de ce site actuellement. Il apparaît comme un hangar, alors que le secteur NI est décrit comme à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air dans le rapport de présentation et dans le règlement. Ce point doit être explicité.

5/ Le règlement prévoit des clôtures perméables au passage de la petite faune, ce qui est compatible avec la prescription en p.36 du DOO du SCoT. Toutefois, il est à noter que la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a apporté des objectifs plus ambitieux concernant les clôtures en zone N. Ces dispositions devront être intégrées.

*1/ Voir réponse ci-dessus (p.9 du mémoire en réponse)*

*2/ L'article N-B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol concerne uniquement les zones Nj, Ne et Nh2 car l'article N-A-1-3 (Destinations et sous-destinations autorisées à conditions) détermine pour les zones Nelec, Nc, Nh1, NI une emprise maximale constructible pour les destinations autorisées. Dans les zones Ns et Ns1, la construction de bâtiments n'est pas autorisée, seuls les aménagements sportifs sont autorisés sous condition.*

*Les seules constructions non soumises à une réglementation en matière d'emprise au sol sont donc les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou*

*assimilés, autorisés dans la zone N et dans tous les secteurs de la zone naturelle à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*3 et 4/ : La constructibilité dans le secteur NI sera maintenue et précisée dans le cadre d'un STECAL.*

*5/ Le règlement concernant les clôtures en zones N sera ainsi modifié :*

- Dans les terrains soumis au risque inondation défini par le PPRI, les clôtures devront respecter les prescriptions fixées par ce document. Les clôtures, haies, et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre le champ d'expansion des crues.*
- Tant en bordure des voies\* qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.*
- Les clôtures à proximité immédiate des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.*
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.*
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.*
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ou de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.*
- Les nouvelles clôtures seront composées d'une haie d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique. Dans les conditions prévues à l'article L. 372-1 du code de l'environnement, les clôtures pourront être doublées d'un grillage ou de barrières côté intérieur permettant le passage de la faune (hauteur inférieure à 1m20, avec 30 cm de hauteur de passage en partie basse).*
- La hauteur\* maximale des clôtures\* n'excédera pas 2 mètres.*
- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.*

## **STECAL**

Selon le tableau en p.189 du RP2 :

Le secteur NI permet les commerces, à condition qu'ils soient liés à l'activité de loisir existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Les secteurs Ne, Nj, Nht et NIht autorisent toutes les sous-destinations (sous condition) à l'exception des exploitations agricoles.

Ces secteurs, tels que présentés, permettent des destinations qui ne sont pas compatibles avec la vocation d'une zone naturelle, au sens de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Ce sont donc des STECAL.

De plus, ils n'entrent pas tous dans les conditions de taille et de capacité limitées demandées par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation et le règlement doivent être mis en cohérence pour cadrer au maximum la

constructibilité de ces secteurs. Cela doit passer par la limitation du nombre de sous-destinations autorisées au strict nécessaire, mais aussi par une restriction des possibilités d'implantation et de la volumétrie des constructions et installations.

*1/ Voir réponse ci-dessus (p.9 du mémoire en réponse)*

### **Espaces boisés**

1/ Le SCoT prescrit (p.26 du D00), pour protéger les réservoirs de biodiversité boisés, la mise en place de bandes tampons inconstructibles autour des réservoirs boisés inférieurs à 100ha, dont l'épaisseur sera définie localement. Ces espaces doivent être matérialisés sur le règlement graphique et retranscrits dans le règlement écrit.

2/ L'EBC qui longe les lignes haute tension et le quartier de la Pomponnette s'étend sur le nord de la parcelle A 567, qui ne semble pas comporter de boisement. S'il s'agit de protéger la lisière forestière, une bande tampon inconstructible, d'épaisseur définie localement (comme demandé par le SCoT), serait plus adaptée.

*La commune est couverte sur une large partie de son territoire par le bois de Châalis, forêt de plus de 100 ha entraînant la mise en place d'une bande de protection de ses lisières sur 50 m de large en dehors des zones urbanisées.*

*Les boisements de moins de 100 ha sur la commune, non rattachés au bois de Châalis, sont protégés par des EBC. En dehors de l'espace urbain : les lisières des deux massifs boisés situés en zone N dans le parc du château (au sud de l'allée de la Justice) seront protégées par une bande inconstructible de 10 m de large.*

*2/ Les parcelles sont comprises dans une zone urbanisée, la protection au titre de la zone tampon de 50 m en lisière des boisements de plus de 100 ha ne s'y applique pas. Une protection en tant que terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine - jardin ou cœur d'îlots remarquables (au titre de l'article L.151-23) y sera appliquée.*

### **Habitat**

Le volet habitat du SCoT aurait dû être précisé par le PLH de la CAMG, élaboré de façon concomitante, et adopté dans la séance du 07 décembre 2020. Or, ce PLH bien qu'adopté, n'a pas été rendu exécutoire.

En effet, les éléments du dossier adopté n'ont pas permis de répondre à l'avis émis par le CRHH et de lever la réserve relative à la conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage. Toutefois, le PLH adopté par la CAMG a précisé la stratégie habitat de l'agglomération et les différentes actions à mettre en œuvre sur la temporalité 2019-2024. Pour la commune de Pomponne, le PLH prévoyait une programmation de logements à hauteur de 46 nouveaux logements/an en moyenne, dont 16 logements sociaux, soit entre 2019 et 2024, un total de 275 nouveaux logements, dont 96 logements sociaux.

Le rapport de présentation 1 (RP1, p.12 à 13) présente les objectifs du PLH. Cependant, la programmation du PLH s'arrêtant à fin 2024, elle ne concerne plus la temporalité du PLU en révision qui vise l'échéance 2030.

Le RP1 (p.27) rappelle les grandes orientations du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017. Cependant, le SRHH a été révisé

pour la période 2024-2030 et adopté le 7 mai 2024. Il fixe à la CAMG un objectif de 1 002 nouveaux logements/an, dont 442 logements sociaux minimum. Le SCoT en vigueur permet cet objectif.

Le PLU doit mettre à jour ses informations sur les différents documents supra communaux en vigueur.

*Le rapport de présentation sera mis à jour pour présenter ces informations.*

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis dans le RP présente des incohérences. Le projet de PLU prévoit :

533 nouveaux logements, dont 152 logements sociaux à l'horizon 2030 (p.81 du RP1), ce qui représente une part de production de LLS de 28,5 % ;

587 nouveaux logements, dont 101 logements sociaux à l'horizon 2030 (p.133 du RP2), ce qui représente une part de production de LLS de 17,2 %.

Le PLU doit garantir le respect de l'article 55 de la loi SRU sur la période 2018-2030. À ce titre, le PLU doit assurer le maintien des LLS au-dessus du seuil des 25 % sur la commune. Les éléments de présentation de la programmation habitat doivent être vérifiés.

En cohérence avec l'orientation du PADD, la programmation globale des OAP annonce satisfaire l'objectif d'une diversification du parc de logements venant en réponse des besoins quantitatifs et qualitatifs de tous types de publics. Pour autant, la typologie des logements et leur nombre ne sont pas déclinés, ce qui ne permet pas de juger objectivement de la diversification du parc et donc du respect de l'orientation du PADD.

*Le dossier de PLU sera mis à jour sur la base des informations suivantes :*

*L'ensemble des opérations possibles à l'échelle du projet de PLU (opérations d'ensemble, densification, potentiel de mutation) permettent d'ici 2030 la création de 533 logements dont 152 logements locatifs sociaux.*

*Compte tenu du nombre de logements existants (1 951) et du nombre de LLS existants (478), le taux de LLS en 2030 est évalué à 25,36 % du parc.*

*L'OAP n°1 encadre pour le quai Gaudineau : l'aménagement permettra de structurer et d'équilibrer la mixité fonctionnelle, avec, pour compléter l'offre résidentielle, une programmation maîtrisée de logements (accession, locatif), associée à une offre de type partagée intergénérationnelle et/ou inclusive, proposant des formes innovantes adaptées aux contraintes du site (voie ferrée, inondation).*

*L'OAP n°3 encadre la diversification de l'offre de logement et le soutien à la mixité des fonctions (équipement public ou d'intérêt collectif, commerce)*

*L'OAP n°4 encadre la réalisation de typologies variées : maisons individuelles, habitat collectif et superposé.*

## **Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage**

- La CAMG est non conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Le schéma préconise la création de 70 places d'aires d'accueil, dont 40 places à Bussy-Saint-Georges et 30 places à Montévrain.

-La CAMG a validé les propositions de localisation de ces deux communes, totalisant une capacité d'accueil de 66 places sur les deux aires d'accueil. La CA doit faire des propositions pour satisfaire l'objectif du schéma et combler les 4 places manquantes qui pourraient prendre la forme de terrains familiaux locatifs. Le projet de PLU ne fait pas de propositions à ce sujet.

## Réponse du M.O

Comme indiqué il appartient à la CA de faire des propositions à ce sujet.

### 3.1.12 Schéma de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

1/ Suivant les dispositions des articles L.1214-4 du Code des transports, le PDUIF (p.149 à 151) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France. Par délibération en date du 25 mai 2022, le conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF 2010-2020 en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030. Ce point devrait être mentionné, et le PLU devra se mettre en compatibilité avec le PDMIF 2030 lors de son approbation, prévue fin 2025.

2/ La thématique mobilité est traitée en p.23-24 puis p.55 à 60 du RP1. En p.24, le plan local des déplacements de Marne-la-Vallée (PLD) est évoqué. Cependant, ce dernier a évolué en plan local des mobilités (PLM), approuvé le 12 décembre 2023. Le rapport de présentation doit être actualisé, et le PLU doit être mis en compatibilité aux dispositions du PLM.

3/ Ce dernier a notamment pour objectifs d'augmenter la part modale du vélo (+ 2 pts), de la marche (+ 1 pt), des transports en commun (+0,5 pt) et de diminuer l'usage de la voiture (- 3,5 pts). Aussi, afin d'atteindre ces objectifs, le PLU devrait être plus précis sur les objectifs communaux en matière d'aménagements cyclables, ainsi que sur la mise en accessibilité des espaces publics. Cela pourrait passer par la mise en place d'un PAVE.

4/ Le PLU devra prendre en compte le schéma directeur pour les infrastructures de recharge pour véhicules électriques (SDIRVE), avec l'installation de bornes de recharge. Au 1er septembre 2024, la commune possédait 2 stations, soit 4 points de charge. Selon les estimations du SDIRVE, la commune devrait s'équiper de 22 bornes de recharges à l'horizon 2026. Une étude devrait être menée afin de confirmer le besoin estimé par le SDIRVE

5/ Le CRTE (étude sur le réaménagement du pont X), le SDC de Marne-et-Gondoire ainsi que le plan vélo 77 ont bien été pris en compte. En revanche, le transport des marchandises aurait pu être abordé dans le rapport de présentation, notamment concernant les aires de livraison sur la commune, ainsi qu'à propos des possibilités de report modal fluvial via le port de Lagny. Pour cela, il est possible de s'appuyer sur la charte logistique en cours d'élaboration par le Syndicat Intercommunal d'Études des Mobilités Urbaines (SIEMU).

6/ Le projet prévoit, à travers le PADD, de favoriser le recours aux mobilités douces à l'échelle locale en développant les itinéraires dédiés et en facilitant l'accès aux transports en commun. Ces objectifs sont notamment déclinés dans les OAP :

- OAP « 1 Quai Gaudineau » : Le projet de PLU prévoit de mettre en sens unique la voie de desserte réservée aux riverains et aux mobilités douces, permettant ainsi de fluidifier et sécuriser la circulation en favorisant l'usage du vélo et de la marche. Cette pacification de la voirie est d'autant plus pertinente qu'elle sera en continuité de la sente piétonne située à l'extrémité du quai Gaudineau le long de la berge.
- OAP « Quai Bizeau » : Si le développement des services dédiés aux mobilités douces est prévu, il conviendrait de mener une réflexion globale sur la marche et le vélo en lien avec le projet de requalification du pont en X. Cela permettrait de réduire la place de la voiture sur ce secteur, en favorisant le rabattement vers la gare par les modes actifs.
- OAP « Cœur de ville » : Un maillage de circulations piétonnes et cyclistes est prévu sur l'ensemble du périmètre. Une connexion via la rue de la Petite Ferme pourrait être envisagée afin de rejoindre l'itinéraire GIC « les Boucles de la Marne » prévu dans le plan vélo 77 situé en amont, en bordure de Marne.
- OAP « Madeleine » : L'OAP devra préciser l'intégration des modes doux dans la desserte des voiries afin de se connecter à l'aménagement cyclable présent sur l'avenue Chabanneaux et rue de la Gare.
- OAP du « Grimpé » : Une réflexion globale devra être menée sur les liaisons douces de ce secteur, avec notamment la possibilité de rejoindre en vélo la piste cyclable située sur la RD334.

7/ Par ailleurs, il aurait été pertinent de définir une OAP spécifique sur le renforcement du réseau de liaisons douces, notamment entre les quartiers et à l'échelle communale, comme le prévoit le PADD.

-1/ Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le PDMIF.

-2/ Le rapport de présentation sera actualisé pour mentionner le PLM.

-3 et 4/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.

8/ Enfin, le PADD et le rapport de présentation doivent être mis en cohérence, notamment sur le développement des mobilités douces, sur les secteurs à enjeux tels que les entrées de ville, ainsi que sur la création ou le renforcement de liaisons douces entre la Pomponnette et le quartier du Grimpé.

*1/ Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le PDMIF.*

*2/ Le rapport de présentation sera actualisé pour mentionner le PLM.*

*3 et 4/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.*

*5/ Le rapport de présentation sera complété au sujet du transport de marchandises.*

*6/ OAP « des quais » : les aménagements prévus s'inscrivent en lien avec l'aménagement souhaité pour le pont en X.*

*OAP « cœur de ville » : La liaison via la rue de la « petite ferme » aux rives de la Marne et au GIC est intégrée à l'OAP.*

*OAP « Madeleine » : l'OAP ne prévoit pas de circulations publiques internes à l'îlot, hormis les accès dédiés aux habitants. Les circulations douces s'organiseront via un espace public piétonnier réservé le long de l'avenue de la Gare, et les circulations réservées le long des rues bordant l'îlot.*

*OAP « du Grimpé » : le schéma d'aménagement prévoit la création d'une liaison piétonne entre le nord et le sud de la parcelle.*

*7/ Le projet de PLU répond aux orientations du PADD en matière de développement des mobilités douces par le biais du règlement et des OAP sectorielles.*

*8/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.*

7/ Le projet de PLU répond aux orientations du PADD en matière de développement des mobilités douces par le biais du règlement et des OAP sectorielles.

*9/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.*

1/ Le dossier n'indique pas le taux de motorisation communal et devrait être complété sur ce point. En effet, le PDUIF prévoit que le stationnement voiture, pour les constructions à destination d'habitation, n'excède pas 1,5 fois le taux de motorisation des ménages soit, pour Pomponne, 1,98 place/logement. Toutefois, le règlement écrit, qui fixe un seuil maximal d'1,5 place/logement, est compatible avec le PDUIF.

2/ L'obligation de réaliser des places pré-équipées et points pour la recharge électrique des véhicules est inscrite dans les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Le règlement écrit devra veiller également à intégrer les prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie,

3/ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'1 place/logement et 0,5/logement à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif. Les règles exigeant 1 place par logement situé à moins de 500 m de la gare sur l'ensemble des zones devront être modifiés en conséquence.

Sur le règlement graphique, un emplacement réservé (ER7) est identifié pour réaliser du stationnement. Celui-ci devra être justifié et quantifié en indiquant la typologie (VL, Vélo, PMR) dans le rapport de présentation.

4/ L'OAP « Quai Bizeau » prévoit la suppression d'un parking en bord de Marne. Il serait utile de préciser si et où ces places seront relocalisées. Dans le cas où elles ne seraient pas déplacées, il conviendrait de démontrer que l'offre de stationnement est suffisante pour répondre à la demande.

*1/ Le rapport de présentation partie 1 présente un calcul du taux de motorisation des ménages évalué à 1.5 véhicules par foyer en 2020.*

*Le règlement écrit qui fixe un seuil minimal de 1.5 place par logement est donc compatible avec le PDUIF.*

*2/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.*

*3/ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus de 0.5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, par logement locatif intermédiaire mentionnés ou pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.*

*Ces dispositions sont ainsi rappelées dans le règlement à l'article B-4-2-3 :*

*Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.*

*La destination de l'ER 7 sera précisée dans le rapport de présentation : celui-ci est prévu pour assurer l'accessibilité des visiteurs au secteur de maraichage prévu en développement sur la zone Ac.*

*4/ Le projet de la commune prévoit la re-localisation de ces places de stationnement sur le parking de la gare.*

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, l'arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs.

Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 doivent être reprises dans le règlement écrit. En complément, un inventaire des places de stationnement vélo pourrait être fait dans le rapport de présentation

*Le rapport de présentation sera complété. Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sont présentées en annexe au règlement du PLU.*

## **PCAET**

1/ Le PCAET de Marne-et-Gondoire, auquel le PLU doit être compatible, a été approuvé le 15 mars 2021. En p.9 et 26 du RP1 et 214 du RP2, il est indiqué un rapport de prise en compte du PCAET par le PLU. Or, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, suite à l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, le PLU doit dorénavant être compatible au PCAET. Ce point doit être corrigé.

2/ De fait, le dossier doit analyser et démontrer la compatibilité du projet de P.LU au PCAET en vigueur. Le rapport de présentation ne comporte qu'une partie de tableau consacrée à ce sujet, en p.214 du RP2. 11 convient de développer davantage cette thématique dans l'ensemble du dossier.

*1/ Le rapport de présentation partie 1 et 2 sera corrigé pour mentionner un rapport de compatibilité avec le PCAET*

*2/ La compatibilité du projet de PLU avec le PCAET sera démontrée. Le PCAET est intégré au SCoT, avec lequel le PLU est compatible.*

### **Préservation de l'environnement-Natura 2000**

L'évaluation des incidences Natura 2000 (EIN2000) est bien présente, complète et conclusive. Toutefois, le règlement de la zone N du PLU devra être précisé ou reformulé. En effet, l'EIN2000 explique que les secteurs situés en zone Natura 2000 sont tous préservés, du fait de leur classement en zone N. Or, le règlement de la zone N permet, sous conditions, "Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement)".

Cette autorisation semble aller à l'encontre des objectifs de conservation d'un milieu naturel, quand bien même la construction serait conditionnée aux exigences de la loi sur l'eau. Il paraît étonnant que tout type de construction, sans restriction de surface, soit autorisé dans une telle zone. Cette partie est donc à corriger, afin de la mettre en cohérence avec les objectifs affichés dans l'évaluation des incidences Natura 2000 (limiter la surface des constructions autorisées en site Natura 2000 et préciser les destinations autorisées).

*Voir réponse p.7 du mémoire en réponse (avis de la DDT) : les zones humides identifiées comme avérées par la DRIEAT seront versées dans une zone Nzh qui sera créée pour protéger leurs caractéristiques environnementales*

### **Préservation de l'environnement - Forêts et boisements**

1/ La majorité des boisements de la commune est classé en EBC (289,95 ha, soit près de 40 % du territoire communal-p.94 du RP2). Cependant, quelques parcelles boisées ou en cours de reboisement ne sont pas protégées, notamment sur les parcelles forestières appartenant au site Natura 2000 du Bois de Vaires-sur- Marne (Directive Habitat Faune Flore). Ce site a été désigné entre autres pour la protection de la population de Grand-Capricorne, qui nécessite la conservation sur pied le bois mort et des vieux arbres. Ces boisements devraient donc être eux aussi protégés, ou, dans le cas contraire, ce choix est à argumenter.

2/ La lisière de 50 m des massifs boisés de plus de 100ha doit suivre les contours extérieurs et intérieurs du massif, ce qui n'est pas le cas partout. Elle vise notamment à interdire l'extension des habitations existantes en direction du massif.

3/ Par ailleurs, les parcelles boisées B 281, B 282, ainsi que le massif situé au sud-ouest (site Natura 2000) devront être intégrés au massif de plus de 100 ha.

*1, 2 et 3/ Pour le bois de Châalis, la protection des lisières est appliquée en dehors des zones urbanisées (zones urbaines, infrastructures routières ou ferroviaires, lignes à haute tension), à l'intérieur et à l'extérieur des contours du massif.*

*L'emprise du bois de Vaires identifiée comme réservoir de biodiversité dans le DOO du SCoT sera protégée au titre d'EBC, et sa lisière s'appliquera dans les zones naturelles.*

*L'intégration des parcelles B 281 et B 282 au massif de plus de 100 ha sera étudié, ce qui impliquera un report de la lisière.*

## **Préservation de l'environnement Eau potable et eaux usées**

1/ Les données présentées dans les annexes sanitaires (notice concernant l'eau potable, plan du réseau AEP...) datent de 2006 et sont à mettre à jour.

2/ Concernant les eaux usées, il est fait référence à l'arrêté du 22 juin 2007, relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement. Ce dernier a été abrogé par l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié. Il convient de mettre à jour les références réglementaires.

*1/ Les annexes sanitaires seront mises à jour.*

*2/ Les références réglementaires seront mises à jour*

## **Prise en compte des risques et nuisances - Risques d'inondation**

Dans le rapport de présentation ainsi que dans les OAP, il convient de modifier la partie sur le PPRI. En effet, il est indiqué une possibilité de construire « en zone bleu clair et en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'inondation de la vallée de la Marne (PPRI) ». Or, la construction de nouvelles habitations, sous réserve de respecter les prescriptions, est uniquement autorisée en zone bleu clair, mais interdite en zone rouge.

*- Les quais et une partie de la zone Ns1, dans lesquels l'OAP prévoit des aménagements paysagers et de loisirs, sont concernés par le règlement de la zone rouge du PPRI interdisant la construction de nouvelles habitations et les changements de destination entraînant une augmentation du nombre de logements.*

*- Les zones UBe et UBe1, dans lesquels l'OAP prévoit le développement d'habitat en renouvellement urbain, sont largement concernées par la zone bleu clair du PPRI, qui n'interdit pas la construction de nouvelles habitations.*

*Les documents (OAP et RP2) seront ainsi clarifiés :*

*Situé en zone bleu clair et en zone rouge dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'inondation de la vallée de la Marne (PPRI). Ainsi, la construction d'habitations nouvelles en « dent creuse » et les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat sont autorisées dans les secteurs urbains (zone bleue claire).*

## **Prise en compte des risques et nuisances**

### **Risques de retrait-gonflement des argiles**

Le Ministère de la Transition Écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux

dispositions de la loi ELAN : « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques ». Elle est disponible sur le site suivant : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

Cette plaquette devra être annexée au projet de PLU. Il convient également d'y faire référence dans le règlement écrit

*L'exposition au risque de retrait-gonflement des argiles est mentionné en introduction du règlement pour chaque zone. Cette mention sera complétée pour renvoyer à la plaquette. Celle-ci est d'ores-et-déjà annexée au règlement du PLU (p.109) ainsi que la cartographie du risque.*

### **Prise en compte des risques et nuisances-Risques technologiques**

1/ Cette thématique est abordée p.93-95 du RPI. Cependant, il n'est pas fait mention du PAC technologique autour de la centrale électrique basée à Vaires-sur-Marne, qui impacte une partie du territoire de Pomponne. Ce PAC technologique doit être intégré par le projet de PLU, notamment la servitude correspondante.

2/ L'OAP « Quai Gaudineau » prévoit une opération sur un site anciennement à vocation industrielle (station service, dont la cessation d'activité n'est pas achevée et garage automobile). Cependant, celle-ci n'est pas mentionnée. Le dossier doit être complété sur ce point.

1/ Les servitudes seront complétées pour intégrer les informations du porter-à-connaissance technologique.

2/ Les pollutions suspectées sont mentionnées p.93 (sites identifiés dans la base de données BASIAS) et p.94 (ICPE : usine WIPELEC) du rapport de présentation partie 1. L'OAP « Quai Gaudineau » sera ainsi complétée :

Des terrains compris dans l'OAP (voir p. 93 et 94 du rapport de présentation partie 1) sont susceptibles d'être concernées par des pollutions. L'aménageur devra mettre en place les moyens nécessaires à la gestion des risques liés à la pollution suspectée sur ce site.

### **Prise en compte des risques et nuisances - Nuisances sonores**

1/ Cette thématique est traitée en p.97 du RP1. Toutefois, il convient de compléter cette partie en faisant référence à la directive européenne 2002/CE/49, dont découlent les Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) et les Plans de Prévention du Bruit dans (PPBE). Il convient également de joindre une carte à l'échelle de la commune.

2/ Par ailleurs, il est conseillé d'évoquer le PPBE d'agglomération de Marne et Gondoire mais aussi du PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État (2025) et du département (2024). Ces éléments devraient être ajoutés.

*1/ Le RP1 sera complété pour mentionner la directive européenne 2002/CE/49. La cartographie à l'échelle de la commune, outre la présentation faite dans le RP1, est annexée au PLU (annexe 6.b).*

*2/ Le RP1 sera complété pour faire état du PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État (2025) et du département (2024).*

## Prise en compte des risques et nuisances - Carrières

Concernant les carrières, le territoire communal est concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières définie par le décret du 11 avril 1969, dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

À l'intérieur de ce périmètre, peuvent être accordés :

des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaire du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions du Code minier;

des permis exclusifs de carrière, conférant à leur titulaire le droit d'exploiter la substance à l'exclusion de toute autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice du Code minier.

L'existence de ce périmètre doit figurer en annexe sur un ou plusieurs documents graphiques, en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.

*Le rapport de présentation et les annexes seront complétés pour faire état de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières.*

## Observations

- p.5: Les dates des deux dernières modifications sont à corriger. En effet, la n°2 a été approuvée par délibération du 29 janvier 2020, et la n°3 par délibération du 10 juillet 2023.
- P. 6: La référence de la décision MRAe mentionnée renvoie au PLU de Cesson. Il convient de la corriger.
- p.9 : La hiérarchie des normes présentée en p.9 doit être actualisée pour indiquer un rapport de compatibilité avec le PCAET et retirer le SRCE des documents à prendre en compte, puisqu'il est intégré dans le SCoT, auquel le PLU doit être compatible.
- p.9 : le RP1 donne les objectifs de participation à la production de logement des pôles ruraux de respiration (8 %), alors que Pomponne fait partie des pôles urbanisés, comme indiqué sur la même page. Il serait plus pertinent de donner le chiffre pour cette catégorie (37 %), qui concerne directement la commune.
- p.12 : Le projet évoque une « zone AU », alors que le règlement, graphique comme écrit, n'en comporte pas. Il convient d'expliquer ou de corriger ce point.
- p.81 : Dans le calcul des logements restant à produire à l'horizon 2030, il semble y avoir plusieurs erreurs. En effet, le SCoT demande la production de 500 logements à l'horizon 2030. En additionnant les 58 logements produits sur la période 2014-2017 (SCoT), les 20 logements

produits sur la période 2019-2021 et les 352 logements (102+171+79) prévus à l'horizon 2026, on obtient 430 logements sur la période 2014-2026. Il resterait donc 70 logements à produire, et non 128.

De plus, le calcul pour obtenir ces 128 logements restants soustrait aux 500 logements à produire les 20 logements de la période 2019-2021, mais aussi 406 logements, sans expliquer d'où provient ce chiffre, introuvable par ailleurs.

Enfin, le résultat de ce calcul donnerait 74 logements restant à produire, et non 128.

Bien que l'objectif SCoT soit atteint dans les deux configurations, ces incohérences devraient être corrigées.

- p.85 : Le texte évoque d'abord 4, puis 3 rus. Ce dernier chiffre est correct, puisque le fossé des Cornoulliers ne compte pas comme un ru.
- p.133 : Les chiffres des opérations de logements sont différents de ceux de la p.81 du RP1.

En effet, le nombre de LLS du « Grimpé » n'est pas indiqué dans le tableau de cette page, alors qu'e dans le RP1, il est mentionné 31 LLS.

Pour l'opération « Madeleine et Chabanneaux », le RP1 mentionne 171 logements dont 103 LLS, alors que le RP2 parle de 225 logements pour le seul secteur Madeleine, dont 71 LLS.

Pour « les jardins de Courtin », le RP1 annonce 18 LLS, et le RP2 parle de 20 LLS.

Enfin, le RP2 indique 406 logements sur les opérations d'ensemble à horizon 2026, alors que la somme des logements fait 436. Tous ces chiffres doivent être mis en cohérence.

- p.140: Actualiser le nom.de la DRIEE en DRIEAT.
- p.198: Remplacer la référence au SDRIF par celle au SCoT concernant la lisière des massifs boisés de plus de 100ha.
- p.201 : Les articles L.151-19, L.151-23 et R.151-41, cités ici, devraient être repris dans leur intégralité et mis à jour.
- p.109, 212, 213, 227 : Retirer les références au SRCE.
- p.212: Dans la partie évaluant la compatibilité au SCoT, le périmètre de protection de la ripisylve devrait être 7 m et non 5 m pour être compatible au SCoT.
- p.225 : La phrase « Des prescriptions sont intégrées dans les OAP et dans le règlement pour protéger les bâtiments remarquables, les murs

intéressants et les ensembles paysagers» est inachevée. Il convient de la compléter.

- p.29 : La carte ne semble pas reprendre tous les éléments indiqués en légende. Les servitudes AC1, A2, EL3, EL7, TS, notamment ne sont pas visibles. Ce point devrait être amélioré.

p.5, p.6, p.9, p.12, p.85, p.140, p.198, p.201, p.109, 212, 213, 227 : Les corrections seront apportées au dossier

p.81, p.133 : les chiffres seront mis en harmonie conformément aux réponses apportées plus haut dans le mémoire en réponse

p.212 : la bande de protection des ripisylves est de 7m, ce qui a été appliqué dans le règlement. L'erreur sera rectifiée dans le rapport de présentation.

p.225 : la phrase sera complétée : « Des prescriptions sont intégrées dans les OAP et dans le règlement pour protéger les bâtiments remarquables, les murs intéressants et les ensembles paysagers (alignements d'arbres, espaces verts...) »

p.29 : la carte et la légende seront complétés et mis en cohérence

## **PADD**

p.10: La carte de synthèse des enjeux écologiques fait figurer, à l'ouest du château de Chaâlis, un corridor écologique à restaurer de la sous-trame des milieux boisés. Selon la carte n°4 du DOO du SCoT, il s'agit en fait d'un corridor fonctionnel. Ce point est à corriger.

Cette même carte doit reprendre les points de conflits identifiés par la carte n°4 du DOO du SCoT.

p.10 : la cartographie sera mise en conformité avec la carte du SCoT, concernant le corridor fonctionnel et les points de conflits identifiés.

## **OAP**

p.20: Dans le titre de l'OAP, il convient de corriger le numéro 1a en 1b.

p.49 et 51 : La référence au SRCE doit être retirée, ce document étant intégré par le SCoT, notamment à travers la carte n°4 du DOO.

Ces corrections seront apportées au dossier d'OAP.

## **Règlement graphique**

Le cimetière devrait apparaître plus clairement sur le plan de zonage, pour montrer que le terrain est occupé et non en dent creuse.

la largeur de la bande tampon interdisant la construction en bord des cours d'eau devrait être mentionnée en légende.

Pour une meilleure lisibilité, le figuré destiné aux bâtiments remarquables devrait être davantage différencié de celui attribué aux clôtures remarquables.

Il manque une représentation des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.

Les corrections suggérées seront intégrées au document graphique.

Le règlement de Pomponne n'identifie pas de bâtiment dont le changement de destination est autorisé dans les zones N et A.

### **Règlement écrit**

p.78 : Il est écrit que la zone N comporte 8 sous-secteurs, mais en réalité, elle compte 10 secteurs au règlement graphique ; Ne, NI, NIht, Nj, Nht, Nh1, Nh2, Ns, Ns1, Nelec. A cette même page du règlement écrit, le secteur Ns1 n'est pas mentionné. Il convient de clarifier et mettre en cohérence ce point pour l'ensemble du dossier. p.81 : Au B-1-2, le règlement édicte une règle pour tous les secteurs « à l'exception du secteur Nj », puis énonce deux autres règles, pour les secteurs Nj et Nelec, ce qui constitue une double exception. Il convient de reprendre la rédaction pour la rendre plus cohérente. p.90 et 91: Les articles A-1-2 et A-1-3 comportent la lettre « N » en début de ligne, ce qui semble être une coquille. Il convient de corriger ce point.

Les corrections suggérées seront intégrées au dossier de PLU

### **3.1.3 Avis du Conseil Départemental**

#### **Routes départementales - Rapport de présentation**

1/ Pour une analyse des données de trafic sur le territoire, la carte de trafic de l'année 2023 est disponible en ligne à l'adresse <https://seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>.

2/ A la page 59, il est mentionné que le Grand Itinéraire Cyclable départemental (GIC) n°4, « Les Boucles de la Marne », traverse la commune au sud du territoire, le long de la voie ferrée. Il convient de modifier cette information en précisant que le GIC 4 est prévu le long de la Marne. L'extrait cartographique du Plan Vélo 77 peut être également remplacé par sa version actuelle, reportée en annexe.

3/ Dans la même rubrique, les développements sur le stationnement auraient pu être accompagnés d'une analyse du potentiel de covoiturage sur la commune, notamment par l'identification de quelques places réservées sur les parkings de la Commune. Le Département, dans le cadre de son Schéma départemental dédié, soutient le covoiturage solidaire en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle (repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci).

*1, 2, 3/ Le rapport de présentation sera mis à jour et complété sur la base de ces informations.*

## **Routes départementales- OAP**

1/ Le site 1a « Quai Gaudineau », entre la voie ferrée et la RD 418, à l'est, accueille un programme mixte réparti en trois secteurs de loisirs, d'habitat et de renouvellement urbain. Ce dernier se situe le long de la RD 418. Une requalification de l'entrée de ville doit concerner le pont en X (RD 418 x RD 221 x RD 334). Un principe de desserte des secteurs au nord du quartier prévoit une voie nouvelle se raccordant à la RD 418. Cette voie nouvelle se maille avec le quai Eugène Gaudineau qui rejoint la RD 418 via la rue Maurice- Lainé, quelques 40m au sud du piquage de la voie nouvelle.

Or, la courte distance entre la sortie du pont en X et le pont sur la Marne (100m) et la configuration en courbe de la RD 418 sur ce tronçon incite à mutualiser les 2 points d'accès à l'OAP, pour une meilleure lisibilité de la route. Si cette proposition s'avère impossible techniquement, il sera demandé, a minima, de prévoir un fonctionnement en sens unique des 2 carrefours de l'OAP, avec une entrée par la voie nouvelle et une sortie par la rue Maurice-Lainé.

Enfin, compte-tenu du trafic qui sera généré par son programme, l'OAP devrait prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, à l'intérieur de son périmètre.

*1/ Le schéma de desserte présenté dans l'OAP prévoit en effet une entrée par la voie nouvelle créée depuis la rue du Général Leclerc, et une sortie par la rue Maurice Lainé. Par ailleurs, ce schéma est clairement présenté à titre de principe (ce que permet le cadre juridique de l'OAP, qui s'instruit en termes de compatibilité et non de conformité). Les études préalables à une réalisation permettront, en concertation avec les services du département, de préciser l'organisation la plus adaptée à la desserte de la zone. Concernant le stationnement : il sera prévu dans les aménagements, conformément au règlement qui précise, à l'article B-4-1 : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies\*publiques*

2/ Le site1b « Quai Bizeau », délimité au nord et au nord-est par la RD 221, à l'ouest par la RD 418, au sud par la Marne, et à l'est par la rue de la Marne, est desservi depuis la RD 221, en impasse. A proximité immédiate de la gare de Lagny-Thorigny, il est dédié à une vocation principalement résidentielle. Il est envisagé de supprimer le parking situé en bord de Marne, à l'est de la RD 221 (desserte communale), pour redéfinir l'espace de stationnement attenant à la gare (élargissement de sa capacité d'accueil, pour les visiteurs touristiques notamment). Ce dernier étant desservi par la RD 221, il est demandé que l'accès actuel du parking soit maintenu et qu'aucun autre accès ne soit créé. De plus, il convient de souligner que ce parking semble ne pas permettre une réelle augmentation de sa capacité et qu'il reste très limité en termes de nombre de places disponibles.

*2/ Les aménagements à prévoir sur le parking attenant à la gare sont envisagés à titre d'hypothèse. Ils n'ont pas encore fait l'objet d'un plan, qui sera élaboré en concertation avec le département et toutes les parties prenantes concernées.*

L'OAP n°2 « Cœur de ville » englobe un ensemble de lieux marquants du paysage communal, tels que la Butte et le bois de Chaalis, la Butte du Grimpé. L'espace est traversé par la RD 334, délimité au Sud par Les services du département seront associés en amont pour tout projet d'aménagement lié aux circulations sur les voies départementales

la voie ferrée et à l'Est par la RD 86. Il revêt une fonction mixte incluant des équipements, des espaces naturels et agricoles, un complexe sportif, un espace vert et le domaine du château de Pomponne. Plusieurs points d'interaction avec le réseau routier départemental seront à travailler, en phase études et travaux, avec l'ARD de Meaux-Villenoy (1 rue des Raguins - 77124 Villenoy), les projets étant soumis à son accord :

1/ sur le maillage de circulations douces, les conditions de sécurité des cheminements et traversées des piétons et cycles devront prendre en compte l'existant. Le long de la RD 334, la piste cyclable est interrompue, vers l'ouest de l'OAP, contrairement au trottoir. Il n'existe actuellement aucune traversée. La RD 86 ne dispose pas de piste cyclable, le trottoir n'existe que sur le côté est de la voie, en agglomération. Des liaisons inter-quartiers sont prévues pour se connecter aux deux RD ;

2/ l'aménagement du carrefour à feux tricolores existant entre la RD 334 et la RD 86, à des fins de régulation du trafic (automobile, transports en commun et mobilités douces) et de mise en valeur de la mairie ;

3/ le renforcement de la polarité des équipements et services situés entre la voie de chemin de fer et la RD 334 devra être l'occasion de mutualiser certains accès riverains proches, sur cette dernière (aucune création ne sera autorisée). Il devra être accompagné d'espaces de stationnement réservés aux équipements en question. La part importante faite aux activités de sport et de loisirs impose d'étudier une desserte confortable par les modes actifs.

*Les services du département seront associés en amont pour tout projet d'aménagement lié aux circulations sur les voies départementales.*

L'OAP n°4 « Grimpé » est destinée à une opération de construction de 100 logements et d'un équipement public, en bord de la RD 334. Les éléments à prendre en compte, ayant fait l'objet en 2022 d'un avis du Département sur la modification du PLU afférente, sont rappelés ici :

- Les accès à l'opération se feront, pour les secteurs B, D et E, depuis la RD 334. Deux accès y sont prévus, pour desservir les secteurs E et D d'une part (équipement et habitat collectif), et B de l'autre (domaine de la villa et parc). La distance entre ces

deux accès, existants, est inférieure à 20 mètres. Il est demandé de réserver l'accès Ouest au secteur B depuis la RD 334 aux seuls modes actifs et de mutualiser à l'actuel accès Est l'ensemble des flux motorisés vers les secteurs B, D et E. Cela se traduira par l'aménagement d'un véritable carrefour routier et la voie d'accès devra être dimensionnée pour absorber le flux de l'ensemble de ces secteurs. L'aménagement de cet accès Est, devra garantir tout le confort et la sécurité aux piétons et aux cyclistes qui empruntent la RD 334 et il est indispensable d'assurer la continuité du trottoir et de la piste cyclable existants, au droit de l'OAP, par un gabarit suffisant pour rejoindre la liaison piétonne nord-sud (secteurs A-E). Aussi, ces accès et leurs conditions de sécurité devront être validés, en amont, par l'ARD.

- Il convient de prévoir, au sein de l'OAP, un espace de stationnement répondant au besoin de l'équipement prévu en bordure de la RD 334 (secteur E), à rendre accessible depuis le piquage Est sur celle-ci .

Les accès pour les véhicules depuis la rue du Général Leclerc (RD 334) sont prévus par l'OAP sur un « principe d'aménagement » ne précisant pas le nombre d'accès prévus mais indiquant, conformément à la demande formulée par le département : « en concertation avec le Département, sera mise en place un aménagement de sécurité en partie Sud sur la RD 334 ».

L'OAP met donc en place les conditions permettant d'intégrer les remarques du Département au schéma d'aménagement lors d'une concertation approfondie entre l'aménageur et les services de l'ARD.

Le stationnement sera prévu sur les terrains de l'OAP, comme indiqué p. 39 du dossier d'OAP

« Les stationnements seront localisés dans l'enceinte de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- en sous-sols pour les stationnements résidentiels
- dans des poches prévues à cet effet en bordure de la rue des Chênes pour les stationnements visiteurs. »

### **Routes départementales - Règlement**

Cinq emplacements réservés (ER) ont un impact sur le domaine public routier départemental, et devront faire l'objet d'une association étroite de l'ARD :

- l'ER 1 « Réalisation d'un franchissement en remplacement du pont en X » (2 322 m<sup>2</sup>), qui mentionne à la fois la sécurisation des abords du pont, la réalisation d'un franchissement et une emprise conjointe avec l'OAP n°1 (« Opération en renouvellement pour un programme mixte marquant l'entrée de ville ») ;
- l'ER 2 « Réalisation d'une piste cyclable » (883 m<sup>2</sup>), situé le long de la rive sud de la RD 334, semble se situer sur du foncier départemental plutôt que sur les

emprises privées limitrophes. Il est donc demandé de le supprimer ou de le déplacer hors du domaine public.

- L'ER 5 « Equipement scolaire » (3 773 m<sup>2</sup>) se situe le long de la RD 334, à la place de maisons individuelles. Tout accès depuis la RD 334 devra être élaboré en concertation avec l'ARD, sans dépose minute
- L'ER 7 « Réalisation d'un stationnement » (878 m<sup>2</sup>) est situé le long de la RD 86, en agglomération et en courbe extérieure du virage, à proximité du début de l'ER 8 ;
- L'ER 8 « Réalisation d'une liaison douce et d'un accès à la zone maraichère » (20 588 m<sup>2</sup>) vise à créer une liaison douce vers la Pomponnette, se raccordant à la RD 86 en agglomération. La RD 86 ne disposant pas de piste cyclable, de traversée à cet endroit, ni de trottoir en rive ouest, où la liaison se connecte, la Commune devra garantir la sécurité des usagers et leur insertion sur le réseau routier départemental.

*L'ARD sera consultée en amont de la réalisation de tout projet impactant les circulations sur les voies départementales.*

*Afin de réaliser l'aménagement de la contre-allée pour un aménagement piéton et cyclable (prolongement de la liaison douce rue du Général Leclerc), le statut de la propriété sera vérifié et les éventuelles régularisations au PLU effectuées.*

Dans le règlement écrit, il est demandé que les affouillements et exhaussements de sol dans la zone « éléments paysagers du patrimoine » soient autorisés, comme dans le reste de la zone N, « pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables ».

*La voirie départementale n'est pas couverte par la protection au titre d'« éléments paysagers du patrimoine ».*

*Le plan de zonage sera rectifié à l'endroit du rond-point, pour compléter l'exclusion des emprises des voies départementales de la protection au titre d'« éléments paysagers du patrimoine ».*

Par ailleurs, une zone d'inconstructibilité de 75 mètres est définie, en dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de la RD 934. Il convient de préciser que cette zone de recul ne découle pas d'un statut de Route à grande circulation (RGC), mais que la Commune peut la maintenir à son gré.

*La zone d'inconstructibilité de 75 m est confirmée.*

Enfin, les alignements en bordure des RD 334 et RD 934 étant protégés au titre de l'article L. 151-19 du CU, il est recommandé d'y ajouter celui de la RD 86.

*Aucun alignement d'arbres n'a été relevé le long de la RD 86, dont les abords sont par ailleurs classés en EBC sur leur quasi-totalité.*

## **Environnement - PDIPR**

1/ Le PDIPR devrait être mentionné au RP (p. 60, par exemple), les carte et liste des chemins inscrits étant communiqués en annexe.

*Le rapport de présentation sera complété pour présenter le PDIPR.*

**Environnement - Eau** Quelques remarques et erreurs sont listées ci-dessous :

1. à la page 91 du RP-1, préciser la dénomination des TRI « Ile-de-France ou Métropole francilienne » et du PPRI « Marne » ;
2. à la page 8 du RP-2, il est opportun de préciser que certaines zones identifiées pour de la densification urbaine sont en zone inondable ;
3. à la page 81 du RP-2, il serait intéressant d'ajouter le ru de Venante aux dispositifs de protection au titre de l'article L. 151-23 du CU ;
4. pour l'OAP n°1, respecter les prescriptions du PPRI restant de l'ordre du minimum légal (cf. p. 14), il serait opportun d'approfondir l'historique d'inondation du secteur. Dans un contexte de changement climatique croisé à de la densification urbaine, et en cohérence avec l'ambition et les objectifs arrêtés du PLU, l'OAP pourrait permettre d'anticiper les mesures qui permettront la compatibilité des besoins de constructions, les risques d'inondation et la nécessité de préservation et de restauration des milieux naturels (perméabilité des espaces, constructions adaptées ...) ;
5. dans l'OAP n°2, il convient de mentionner et de prendre en compte la présence du ru du Bouillon.

*1 et 2/ Les compléments et rectifications mentionnés seront apportés au dossier de PLU.*

*3/ La protection du Ru Venante au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est présentée p.205 du rapport de présentation partie 2 («élément paysager du patrimoine»).*

*4/ L'OAP n°1 prévoit, en complément du cadre réglementaire du PPRI, des dispositions visant à limiter l'exposition aux risques des futurs habitants, notamment la délimitation d'un secteur de développement de l'habitat (zone UBe1) en partie haute des terrains par rapport à la Marne, la mise en place d'une trame paysagère nord-sud, la préservation d'un coefficient de pleine terre.*

*5/ L'OAP sera complétée pour figurer et mentionner le ru du Bouillon.*

### **Environnement-Climat, énergie**

Dans le règlement écrit, il serait judicieux d'exclure les systèmes de production d'énergies renouvelables (« constructions techniques ») de toutes limitations de hauteurs.

*La commune souhaite maintenir la limitation des hauteurs pour préserver la qualité des paysages urbains sur la commune.*

### **3.1.4 Avis IDFM**

Les normes de stationnement pour les véhicules automobiles, pour les constructions à destination de bureaux doivent être modifiées afin de privilégier l'expression « il ne pourra être construit (ou réalisé) plus de ... » pour caractériser une norme plafond. Il peut aussi être pertinent de préciser dans le règlement s'il s'agit de normes plafond ou plancher.

Pour rappel, une norme de stationnement plafond correspond à un nombre maximum de places que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser. Elle est par conséquent plus contraignante qu'une norme plancher qui constitue un minimum à réaliser par les constructeurs immobiliers.

Or, la règle telle qu'actuellement formulée dans le règlement du projet de PLU arrêté (« il est (ou sera) exigé ... ») laisse penser qu'il s'agit d'une norme plancher, en dépit de la mention « au maximum ».

*La formulation du règlement pour les normes de stationnement sera reformulée pour préciser la distinction entre normes plancher (habitat) et normes plafond (bureau) :*

*Pour les constructions à vocation de bureaux, il sera exigé au maximum la construction il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière\*.*

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,33 voiture par ménage [soit  $(946+2,2 \times 659)/1808$ ].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Pomponne est donc de 2 places par logement (soit  $1,33 \times 1,5 = 1,99$ ).

*La commune maintient l'anticipation du règlement du futur PDMIF.*

Les normes plancher de stationnement pour les vélos, pour les constructions à destination de bureaux, doivent être modifiées afin de s'assurer que la norme en matière de stationnement vélo fixée par l'arrêté du 30 juin 2022 reprise dans le règlement du projet de PLU arrêté (« 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ») est bien compatible avec la prescription du PDUIF (« 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher »)

*Le règlement sera complété pour mentionner les prescriptions du PDUIF L'article B-42*

*sera ainsi complété :*

*Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de*

*France » figurant en annexe du présent règlement.*

*Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.*

En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m<sup>2</sup> et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m<sup>2</sup>, la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents.

Observation :

Pour rappel, le PDUIF recommande de limiter l'usage du local strictement aux vélos. Cette observation est valable pour toutes les normes du PLU arrêté.

*Le tableau en annexe sera complété pour présenter également les normes du PDUIF auxquelles sont soumises les nouvelles constructions.*

Si souhaité par la commune, les normes plancher de stationnements à destination des vélos et des poussettes, pour les constructions à destination d'établissements scolaires, pourront être modifiées afin de définir une norme pour les vélos compatible avec la recommandation du PDUIF pour les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur dans les zones urbaines qui autorisent ces types d'équipement (1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ; 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur).

*Ces prescriptions pourront être intégrées au tableau en annexe.*

### **3.1.5 Avis de CAMG ( Marne et Gondoire)**

#### **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale**

Rapport de présentation Partie 1

1/ P.9, le schéma de compatibilité en page 9 n'est pas à jour de l'ordonnance du 17 juin 2020, ce qui entraîne une erreur sur la hiérarchisation des normes, par exemple le PLU doit être compatible avec le PCAET et non prendre en compte le PCAET (P26 également) ; Aussi, comme le SCoT fait écran entre le PLU et les documents supérieurs, il n'est pas nécessaire de les recenser et de montrer comment le PLU y est compatible ;

2/ P.13, le PLH n'est pas exécutoire ;

3/ P.109, il aurait été nécessaire de mettre la carte 4 du DOO à la place de la cartographie du SRCE, reprise par le SCoT ;

4/ P.126, les cônes de vue d'intérêt (carte 3 du DOO) doivent figurer sur la cartographie.

*1, 2, 3, 4/ Le rapport de présentation sera rectifié pour prendre en compte ces observations (voir réponses avis DDT)*

## **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale**

### **Rapport de présentation Partie 2**

P5, la carte représente plusieurs espaces urbanisés non compris dans la carte 2 du DOO, de plus certains éléments comme les points de conflit à la trame verte et bleue ou espaces relais ne sont pas représentés ou identifiés comme tels ;

P7, la cartographie indique des principes de liaisons interquartiers sans indiquer ce qui est envisagé, de plus une liaison coupe un axe routier ;

P39, l'OAP trame verte et bleue parle de l'identification niveau SRCE, cela devrait se référer au SCoT et à la carte 4 qui reprend le SRCE en étant à une échelle plus précise à partir de la page 44 ;

P50/51, la zone UA est en partie comprise dans le pôle de centralité urbaines (anciennement ZACOM) du SCoT, ce qui entraîne une vocation à recevoir des commerces répondant à tous types d'achat. Ce pôle est voué à accueillir prioritairement des commerces répondant à des besoins d'achats quotidiens. Il faut donc revoir les sous-destinations autorisées.

P65, les autorisations des sous-destinations dans les sous-secteurs naturels paraissent trop nombreuses

P74, l'ER8 interroge pour la création d'un stationnement lié au maraichage, cet ER coupe une voie.

P79, certains espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts pourrait être protégés par l'article L151-23 du CU, notamment ceux sur le secteur Gaudineau ;

P87,88 il est fait référence aux bords des rus et à la ripisylve en mentionnant un périmètre de protection de 5 mètres. Le périmètre qui doit être inconstructible doit se porter à 7 mètres pour être compatible avec le SCoT ;

P88, la même problématique soulevée ultérieurement, le SCoT fait écran avec les normes supérieures ;

P89, le lien entre le PLU et le PCAET est un lien de compatibilité et non de prise en compte depuis l'ordonnance de 2020. Le PLU doit donc être compatible avec le PCAET.

P102, la justification de la protection de l'environnement dans le PLU doit se faire uniquement par rapport au SCoT qui fait écran. Il faut également évoquer les lois postérieures à l'approbation du SCoT notamment la loi dite « Climat et Résilience » qui impose le respect de certaines prescriptions même avec un SCoT et directement aux PLU arrêtés après la loi.

*La cartographie de synthèse des orientations relatives à l'urbanisme, l'habitat, les équipements et le développement économique, intégrée au PADD et reproduite dans la RP2, sont présentées dans le PADD.*

*Notamment, en ce qui concerne les liaisons inter-quartier, le PADD propose :*

*Le renforcement du réseau des liaisons douces :*

. sur les grands parcours de liaisons entre les quartiers et à l'échelle communale en continuité des itinéraires avec les communes limitrophes pour l'accès aux services et équipements,

. dans l'aménagement des espaces publics et leur prise en compte dans les opérations d'ensemble en ce qu'elles peuvent participer au développement du maillage des liaisons interquartiers pour l'accès aux équipements et aux services.

Cette orientation se traduit notamment dans l'OAP « cœur de bourg » qui concerne plus particulièrement les mobilités entre quartiers.

Les références au SRCE seront remplacées par la référence au SCoT.

Le DOO du SCoT identifie le pôle gare de Lagny-Thorigny-Pomponne comme un pôle de centralité urbaine. Ceux-ci, d'après le SCoT, ont vocation à recevoir des commerces répondant à tous types d'achat. Ces pôles sont néanmoins voués à accueillir prioritairement des commerces répondant à des besoins d'achats quotidiens. Ils accueillent préférentiellement les commerces d'une surface de vente maximale de 1000 m<sup>2</sup>, hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble et mixtes où la surface de vente n'est pas limitée.

Dans la zone UA, l'article A-1-3 du règlement autorise sous condition les destinations liées aux commerces d'achats quotidiens : les constructions destinées à l'hébergement, à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques à condition que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Les destinations autorisées semblent en cohérence avec l'objectif du SCoT.

Les destinations autorisées dans les sous-secteurs naturels seront réduites (voir réponse à l'avis de la DDT, p.9 du mémoire en réponse)

L'emplacement réservé n°8 est prévu pour la création d'une liaison douce vers la Pomponnette et d'un accès pour le secteur de maraichage. Il prend place sur un cheminement existant sur des bois privés, que la commune souhaite acquérir pour le pérenniser.

Le jardin de la maison remarquable (BK 29) sur le quai Gaudineau est protégé par un EBC. L'emprise des espaces relais de la trame herbacée identifiés par Marne-et-Gondoire est en majorité intégrée à la zone Ns1.

Le rapport de présentation sera corrigé, le périmètre de protection inscrit au règlement étant bien celui prescrit par le SCoT (7m).

Le rapport de présentation sera corrigé pour supprimer les mentions du SRCE.

Le rapport de présentation sera corrigé pour mentionner un rapport de compatibilité.

Le rapport de présentation sera corrigé pour supprimer les mentions du SRCE.

### **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale – OAP**

P24, interrogation sur les principes de liaisons inter quartiers à créer, il serait nécessaire de préciser ce qui est envisagé ;

Site n°3 « Madeleine », il n'est pas indiqué le nombre de logements par hectare envisagé ;

Site n°4 « Grimpé », il n'est pas nécessaire de rappeler le SRCE, le SCoT faisant écran et ayant une lecture plus fine à l'échelle intercommunale ;

OAP « trame verte et bleue », il aurait été opportun de rappeler les bandes tampons inconstructibles autour des cours d'eau, des boisements de plus de 100 ha et moins de 100 ha à discrétion de la commune. La carte du SRCE n'est pas nécessaire comme rappelé précédemment. C'est donc par rapport à la carte 4 du DOO qu'il aurait fallu développer les enjeux et objectifs de la commune avec des prescriptions applicables.

*Le principe de liaisons inter-quartier est précisé p.28 de l'OAP*

*Pour rappel, la réalisation de l'opération est déjà engagée sur l'ensemble du périmètre, la fin des travaux est prévue début 2026.*

*Les OAP seront corrigées pour supprimer les mentions du SRCE.*

*Les bandes tampons inconstructibles autour des cours d'eau, des boisements de plus de 100 ha et moins de 100 ha figurent au règlement (graphique et écrit). L'OAP « trame verte et bleue » n'a pas vocation à rappeler les dispositions réglementaires du PLU.*

### **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale- Règlement écrit**

Le SCoT de Marne et Gondoire doit être mentionné (cf. le respect des densités de logements/ha à respecter) ;

Il n'est pas fait mention du coefficient minimal d'espaces verts à maintenir dans les zones urbaines, du coefficient minimal d'espaces verts à créer dans les zones à urbaniser, ainsi qu'à la mise en place d'un coefficient de biotope ;

P6, il est indiqué des zones de protection des lisières forestières, il aurait dû être précisé « bande tampon inconstructible hors site urbain constitué ». Par ailleurs, il n'est pas envisagé pour les autres réservoirs boisés d'une bande inconstructible définie localement en fonction des spécificités de chaque secteur par la commune ;

P49, la zone UC ne figure pas au SCoT dans une polarité ;

P64 « En application des orientations du SDRIF approuvé par décret du 27 décembre 2013 notamment celles relatives aux réseaux et équipements liés aux ressources, le secteur UDht correspond au zonage du réseau électrique stratégique situé sur le quartier de la Pomponnette » cette référence n'est pas obligatoire.

P81, l'autorisation de constructions nouvelles en zone N peut aller à l'encontre de la limitation de l'extension urbaine du SCoT, (limitation ne permettant pas d'aller au-delà des 242 ha localisés sur la carte 2 du DOO) ; « Les commerces » + « implantation des constructions ou annexes » en zone NL sans emprise au sol. Également, P85/86, « les aires de stationnement collectif » + développement du stationnement en zone N ;

P90, en zone A, autorisation de construction dans la bande inconstructible des lisières de plus de 100 ha, seuls les bâtiments agricoles peuvent être autorisés, le reste est contraire au SCoT sauf site urbain constitué.

*Le rapport de présentation partie 2 sera complété par les informations suivantes, qui démontrent la conformité du PLU aux prescriptions du SCoT en matière de densité de logements neufs :*

*L'ensemble des opérations possibles à l'échelle du projet de PLU (opérations d'ensemble, densification, potentiel de mutation) permettent la création de 509 logements sur 7.68 ha, soit une densité moyenne de 66,27 logements par hectare, compatible avec l'objectif de 55 logements par hectare fixé par le DOO du SCoT.*

*Le coefficient d'espace de pleine terre végétalisés est mentionné à l'article B-3-1 de toutes les zones urbaines.*

*La commune est couverte sur une large partie de son territoire par le bois de Châalis, forêt de plus de 100 ha entraînant la mise en place d'une bande de protection de ses lisières sur 50 m de large en dehors des zones urbanisées.*

*Les boisements de moins de 100 ha sur la commune, non rattachés au bois de Châalis, sont protégés par des EBC. En dehors de l'espace urbain : les lisières des deux massifs boisés situés en zone N dans le parc du château (au sud de l'allée de la Justice) seront protégées par une bande inconstructible de 10 m de large*

*L'erreur sera rectifiée*

*La référence au décret sera supprimée.*

*Dans tous les secteurs N sont autorisés :*

*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,*

*En conformité avec l'article L.151-11 - I.1° du code de l'urbanisme.*

*En dehors de cette disposition, dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement :*

*Les annexes à condition qu'elles aient une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> par annexe, dans la limite d'une annexe par construction existante à la date d'approbation du PLU.*

*La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.*

*Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement :*

*Les constructions nécessaires à l'activité des jardins, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de maximale de 3m.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, le règlement sera complété pour préciser que ces constructions doivent être à destination agricole.*

*NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.*

*Les destinations dans la bande tampon incompatibles avec le SCoT, à savoir :*

*« les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone » seront interdites.*

### **Analyse du projet dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme Le règlement graphique**

*1/ Les légendes pour les zones Nh1 et Nh2 différenciées pour faciliter la lecture du règlement graphique. 2/ La zone UBe1 se situe au sein du périmètre de l'OAP des quais »*

### **Analyse du projet dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme Le règlement écrit**

1/ Les zones UDht et Ns1 ne sont pas citées ;

2/ Incohérence dans le nombre de sous-secteurs de la zone N.

1/ UA-B-1-4 : « Lorsqu'il existe une servitude de cour commune (article L 471-1 du code de l'urbanisme) sur une même unité foncière, les distances d'implantation sont fixées par l'article B-1-5. Aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 4 mètres de celle-ci » : article difficilement compréhensible ;

2/ UA-B-1-4 : aucune règle ne précise les modalités d'implantation pour les extensions ;

3/ UA-B-2-1-3: « Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène » : les matériaux ne peuvent pas être imposés par le PLU ;

4/ UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées\* ou éco-aménageables : « Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés » : règle trop peu contraignante ;

5/ UA-B-4-2-3 : tableau du stationnement en épi : difficile à appliquer dans le cadre de l'instruction.

1/ UB-B-1-4 : Absence de précision sur les distances pour les fonds de parcelle. Harmoniser les termes entre fond de parcelle et limites séparatives ;

1/ UC-B-2-1-3: « Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans une séquence d'architecture homogène » : les matériaux ne peuvent pas être imposés par le PLU ;

2/ UC-B-3-3 - 1 arbre de HT/50m<sup>2</sup> de terrain libre : nombre de plantations trop important au regard de la surface ;

3/ UC-B-4-2-3 : tableau du stationnement en épi : difficile à appliquer dans le cadre de l'instruction.

1/ N-A-1-3 : La zone NIht n'est pas reprise ;

2/ N-B-1-1 : l'emprise au sol n'est pas réglementée pour la zone NIht alors que les extensions sont autorisées. Idem pour les autres sous-zones, à l'exception des secteurs Nj, Nc et Nh2 ;

3/ N-B-1-3 et 4 : distances par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives : absence de précision sur les retraits minimum à respecter ;

4/ N-B-2-2 (architecture) : pas de règle mise à part pour les clôtures et le patrimoine bâti à protéger alors que les extensions et/ ou annexes sont autorisées sur certains secteurs.

Dans toutes les zones :

« Les murs de clôture à protéger repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. La construction sera soit implantée juste derrière le mur, soit en recul de l'alignement. Les ouvertures nécessaires au passage automobile ou piéton seront réduites au minimum et mutualisées en cas de division. » => formule à préciser.

1/ Les limites de fond de parcelles fond partie des limites séparatives, de même que les limites latérales. Ces termes sont expliqués dans les définitions données en annexes

2/ Cette règle s'applique au secteur UBa, qui se caractérise par la complète homogénéité d'un modèle de maison unique.

L'« harmonie » des formes de toitures peuvent donc être simplement contrôlées via les pièces DP6 ou PC4, PC8...

*1/ La référence aux type matériaux sera supprimée.*

*2/ L'exigence mentionnée à l'article UC-B-3-3 sera portée à 1 arbre pour 70 m<sup>2</sup> de terrain libre*

*3/ Les stationnements en épi sont présents sur la commune, qui souhaite à ce titre les réguler.*

*1/ Le règlement sera complété pour mentionner la zone NIht.*

*2/ Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement :*

*Les annexes à condition qu'elles aient une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> par annexe, dans la limite d'une annexe par construction existante à la date d'approbation du PLU.*

*La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.*

*Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement :*

*Les constructions nécessaires à l'activité des jardins, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de maximale de 3m.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, le règlement sera complété pour préciser que ces constructions doivent être à destination agricole.*

*NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.*

*3 et 4/ Considérant la faible densité de ces zones et la constructibilité très limitée, les contraintes apportées à l'implantation sur cette zone sont réduites. Le règlement sur cette zone a principalement vocation à préserver les qualités paysagères et environnementales, pas à assurer l'homogénéité architecturale et urbaine qui ne caractérise pas cette zone.*

*Cet article permet de limiter la suppression de pans de murs protégés liées à l'ouvertures de passages piétons ou véhicules, afin de préserver les paysages de la commune. La taille des ouvertures nécessaires au passage piéton ou automobile ne peut pas être fixée sans contraindre des projets qui nécessitent des largeurs de passage différents selon les cas (nécessité de véhicule échelle ou non, double sens de circulation nécessaire ou non.).*

## **Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté**

### **Rapport de présentation**

1/ P25, il faudrait faire référence au Schéma Directeur des Energies (SDE) de Marne et Gondoire finalisé en 2023, le SDE a pour objectif de fixer un cap à l'échelle de l'intercommunalité, de permettre l'animation des acteurs du développement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) ainsi que d'identifier les leviers pour chacun d'eux ;

2/ P99, de nouveau il faudrait faire référence aux zones d'accélération ;

3/ P109, le SRCE a fait l'objet d'une déclinaison à l'échelle de Marne et Gondoire pour identifier les réservoirs de biodiversité, les espaces relais et les corridors. Il faudrait mentionner que la source des cartes est cette étude. Tout comme dans l'OAP Trame verte et bleue, il est regrettable de matérialiser les réservoirs de biodiversité en rouge sur la carte des composantes du SRCE (page 50) ce qui ne facilite pas la lecture du document. Il aurait été plus opportun de reprendre les éléments du SCoT ou de l'étude trames écologiques du territoire (vert foncé, vert clair, jaune, bleu). Il manque également la référence à la trame noire du territoire.

4/ Le SRCE a fait l'objet d'une déclinaison à l'échelle de Marne et Gondoire pour identifier les réservoirs de biodiversité, les espaces relais et les corridors. Il faudrait mentionner que la source des cartes est cette étude. Il manque également la référence à la trame noire du territoire.

*1 / Le rapport de présentation sera complété par la référence au Schéma Directeur des Energies (SDE) de Marne et Gondoire.*

*2/ Le rapport de présentation sera complété par la mention des zones d'accélération.*

*3et 4/ La source des documents présentés sera clarifiée. La couleur des documents sera reprise pour permettre une meilleure lecture. Des éléments d'analyse concernant la trame noire seront intégrés au rapport de présentation.*

### **Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté-OAP**

1/ Concernant l'OAP trame verte et bleue, la matérialisation des réservoirs de biodiversité en rouge sur la carte des composantes du SRCE ne facilite pas la lecture du document. Il aurait été plus opportun de reprendre les éléments du SCoT ou de l'étude trames écologiques du territoire (vert foncé, vert clair, jaune, bleu). La trame noire n'est pas évoquée ou rapidement. Il faudrait compléter l'OAP avec les préconisations pour lutter contre la pollution lumineuse en se basant sur le travail effectué à l'échelle de Marne et Gondoire ;

2/ Il convient de renvoyer dans cette OAP vers la palette végétale d'essences locales du CAUE 77 et d'annexer la liste au règlement ;

3/ Au sein de cette OAP il faudrait préconiser la remise à ciel ouvert les cours d'eau busé comme le Bouillon par exemple pour améliorer la fonctionnalité de ces milieux (page 55).

*1/ La couleur des documents sera reprise pour permettre une meilleure lecture*

*2/ La palette végétale d'essences locales du CAUE 77 sera annexée au règlement, il y sera fait référence dans l'OAP « trame verte et bleue ».*

*L'OAP sera complétée pour présenter les documents de déclinaison du SRCE réalisés par Marne-et- Gondoire.*

*3/ L'OAP sera complétée pour faire référence à la politique mise en place par Marne-et-Gondoire dans son plan de gestion des rus.*

### **Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté**

#### **Règlement graphique**

1/ Il faudrait matérialiser les cours d'eau en bleu;

2/ Il y a beaucoup de sous-zonages N ce qui ne facilite pas la lisibilité du plan. Il faudrait donc réduire le nombre de sous-zones (remarque dans la partie règlement écrit) ;

3/ Le zonage EBC est à réduire au niveau du projet de réouverture du ru du Bouillon afin de permettre la création d'une zone d'expansion des crues et sa remise à ciel ouvert. Il conviendrait également d'y inscrire un emplacement réservé pour la réouverture du cours d'eau et la création de cette annexe hydraulique.

*1/ Les cours d'eau seront représentés en bleu pour une meilleure lisibilité.*

*2/ Les sous-secteurs en zone N présentent des caractéristiques et des règles propres, présentées notamment p.189 à 191 du rapport de présentation. Leur réduction sera une perte de spécificités propres à chaque zone.*

*3/ La réduction de l'emprise des EBC pour permettre la réouverture du ru du Bouillon et la délimitation du périmètre d'un emplacement réservé seront étudiés en concertation avec Marne-et-Gondoire.*

## **Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté**

### **Règlement graphique**

- 1/ Il y a trop de sous-zonages en zone naturelle ce qui ne rend pas lisible le plan. Il ne faudrait envisager que les sous-zonages suivants : N, NI, Nht, Nj, Nh1, Nh2 et Nelec ;
- 2/ Le sous-zonage Nc ayant vocation à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'a pas vocation à accueillir du commerce et des activités de services ou des activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. Il en est de même pour le secteur NI (vocation loisirs et tourisme) et Ns dont la vocation est le sport et le loisir ;
- 3/ Il conviendrait de fusionner les sous-zonages Nc, NI, Ns et d'y interdire les destinations en lien avec le commerce et les activités de services ou des activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- 4/ Le sous zonage Nj correspond à un secteur à vocation principale de jardin, il n'y a pas lieu d'autoriser le logement, l'hébergement ou encore les commerces et activités de services ou des activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- 5/ La vocation des secteurs Nht et NIht étant la même, il faudrait fusionner ces deux sous-zones. Par ailleurs, compte tenu de la localisation de ces secteurs et leur vocation en lien avec les lignes à haute tension, il convient d'y interdire les destinations de commerces, activités de service et ou des activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- 6/ Concernant le sous-zonage Ac, il n'est pas nécessaire d'y autoriser l'artisanat et le commerce de détail puisque l'autorisation de l'exploitation agricole permet déjà d'autoriser les constructions en lien avec l'activité agricole, y compris pour la vente des produits agricoles. Il convient donc de fusionner le zonage A et Ac. La hauteur des constructions peut être réduite à 7m sur l'ensemble de la zone A ;
- 7/Le zonage EBC est à réduire au niveau du projet de réouverture du ru du Bouillon afin de permettre la création d'une zone d'expansion des crues. Il conviendrait également d'y inscrire un emplacement réservé pour la réouverture du cours d'eau et la création d'une annexe hydraulique ;
- 8/ Il convient d'annexer la liste des essences locales de Seine et Marne ;
- 9/ P80, il est noté l'interdiction de la création de plan d'eau dans les enveloppes d'alerte de zone potentiellement humide. Cela empêche la création de zone d'expansion des crues ou d'annexe hydraulique et notamment le projet de remise à ciel ouvert du ru du Bicheret. Il convient de supprimer cette interdiction. Il faut interdire le comblement et le terrassement des zones humides potentielles sauf à démontrer que la zone n'est pas humide dans le cadre d'une caractérisation végétation et sol ;
- 10/ La création d'aires de stationnement imperméabilisées est à proscrire sur l'ensemble des zones N. Il faut préconiser des revêtements perméables à partir du moment où ce projet est en zone N (et les sous zones associées) ;
- 11/ P81, aucune construction ne doit être autorisée en zone humide avérée. Seulement les aménagements visant à valoriser et préserver la zone humide avérée ;
- 12/ Rajouter pour les locaux techniques « les autoriser à condition qu'ils ne portent pas atteinte à une zone humide » ;

13/ La zone Nc se situe en site inscrit, en PRIF et en ENS. Il convient de n'autoriser les annexes que si celle-ci ne viennent pas impacter le paysage et le cadre patrimoniale du site ;

14/ Nh1, il ne s'agit pas de construction il me semble si c'est dans la limite du volume construit des bâtiments. Il faut revoir la formulation, il s'agit de changement de destination.

Les constructions nécessaires à l'activité des jardins, d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de maximale de 3m.

*1/ Les sous-secteurs en zone N présentent des caractéristiques et des règles propres, présentées notamment p.189 à 191 du rapport de présentation. Leur réduction sera une perte de spécificités propres à chaque zone.*

*2/ Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement :*

*Les annexes à condition qu'elles aient une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> par annexe, dans la limite d'une annexe par construction existante à la date d'approbation du PLU.*

*La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher\* effective à l'approbation du présent PLU.*

*Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.*

*Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement :*

*6/ Le règlement de la zone Ac autorise sous condition : les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*En conformité avec l'article L.151-11 - II du code de l'urbanisme, des constructions à destination non agricole peuvent être implantées en zone agricole dans la mesure où elles sont nécessaires à l'activité agricole.*

*Le règlement de la zone Ac sera modifié pour y interdire le logement et l'artisanat et commerce de détail. La distinction avec le secteur A permet cependant de limiter l'emprise des constructions dans ce secteur.*

*8/ La palette végétale d'essences locales du CAUE 77 sera annexée au règlement, il y sera fait référence dans l'OAP « trame verte et bleue ».*

*9/ Le règlement est ainsi formulé : il interdit « La création de plans d'eau artificiels dans les zones d'alerte potentiellement humides ». La remise à ciel ouvert du ru du Bicheret et de ses zones d'expansion des crues naturelles ne pouvant être considérées comme la création de plans d'eau artificiels, le règlement ne s'oppose pas au projet.*

*10/ Le règlement mentionne, à l'article N-A-1-2 : « Dans la zone N et les secteurs Nht, Ni, Nlht et Nj :*

*La création de voirie et d'aires de stationnement imperméabilisées sont interdites. »*

*12/ Le règlement indique, pour l'article A-1-3 :*

*Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :*

*Les constructions nouvelles situées dans une zone humide avérée, à condition de répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0.1 ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1 ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).*

*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Ainsi, ces deux règles s'appliquant de façon cumulative, les locaux et techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sont soumis aux exigences de la Loi sur l'Eau.*

*13/ La constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.*

*14/ La formulation sera clarifiée.*

### **Erreurs matérielles**

- P8 du rapport n°1, remplacer A1 par A 104 ;
- P81 du rapport n°1 et page 8 du rapport n°2, il est indiqué dans le tableau potentiel de mutation 157 logements à la place de 147 logements ;
- P49 du rapport n°2, remplacer Seine par Marne ;
- P76 du rapport n°2, il manque une lettre dans une phrase « A Pmponne, des éléments de paysage. » ;
- P100 du rapport n°2, il manque un élément de phrase « les murs intéressants et les .
- P108 du rapport n° 2, l'analyse doit être établie sous un délai de 6 ans et non de 9 ans ; P3 du résumé non technique, remplacer SCOT par PLH ;
- La forme de l'OAP « Cœur de ville » n'est pas la même que dans le règlement de zonage ;
- P10, OAP, remplacer la photo 1 car depuis la fermeture du garage et de la station-service il s'agit d'une friche ;
- P22, OAP, remplacer « atténuation des effets de l'ilot de fraîcheur » par « Préservation » ou « Renforcement » ;
- P4 et 79, il est indiqué dans le règlement écrit que la zone N comprend 8 sous-secteurs, cependant il y a Nht, NIht, Nc, NI, Ns, Nj, Nh1, Nh2, Nelec cela représente 9 sous-secteurs. Par ailleurs, dans le règlement de zonage, il y en a 10 avec Ns1.
- Il est fait référence plusieurs fois aux « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » anciennement CINASPIC. Il faut parler d'Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) pour les PLU entrés en vigueur après le 1er janvier 2020.
- P90 (92 du PDF), il est noté N pour l'article A-1-2 et A-1-3 en zone agricole ;

*Les erreurs matérielles seront corrigées*

### 3.1.6 Avis CAUE 77

**Documents graphiques** Il serait souhaitable que tous les documents graphiques soient accompagnés d'une légende. Par exemple, il faudrait expliciter à quoi correspondent les zones bleues, les zones rouges, etc... dans l'OAP « Quai Gaudin » (page 8).

*Le dossier de PLU sera complété pour faire apparaître une légende sur tous les plans.*

**OAP des Quais** p.20 : Qu'entend-on par « programmation fonctionnelle et paysagère à définir pour une requalification de l'espace support de fonctionnalités diverses » ? Ce point mériterait d'être précisé.

p.22 : Concernant l'OAP « Quai Bizeau », il serait intéressant de préciser à quoi correspondent les « Boisement à préserver d'intérêt paysager ». S'agit-il d'espaces boisés classés ? D'éléments de paysage ?

Suggestion : un projet de bateaux stationnaires serait plus réaliste que de l'hébergement sur pilotis.

*L'orientation suivante (p.22) s'applique à l'espace identifié pour une « programmation fonctionnelle et paysagère à définir pour une requalification de l'espace support de fonctionnalités diverses » :*

*Restructurer le dispositif de stationnement en supprimant le parking en bord de Marne et en redéfinissant les capacités de l'espace parking attenant à la gare, pour élargir l'accueil aux visiteurs liés au développement de l'activité touristique :*

*-Désartificialiser le parking*

*-Développer les services dédiés aux mobilités douces -A l'échelle de la polarité, prendre en compte la desserte de bus touristiques Cet espace pourra recevoir des aménagements en lien avec la mise en place de mobilités douces le long des quais, et avec l'installation d'activités touristiques et de loisirs sur les berges.*

*Le boisement d'intérêt paysager correspond à l'orientation suivante de l'OAP :*

*Préserver le boisement d'intérêt paysager (entrée de ville, protection visuelle (nœud routier) et sonore (train, trafic routier)) et écologique (atténuation des effets de l'îlot de fraîcheur)*

*Il n'est pas versé par le règlement en espace boisé classé ou en espace vert protégé au titre des article L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme, afin de ne pas entraver d'éventuels aménagements liés au trafic routier sur le pont en X.*

**OAP cœur de ville** Il semble important de concevoir un outil de coordination qui garantisse l'homogénéité architecturale et paysagère des différents projets des secteurs 1a, 1b, 1c et 1d.

*L'encadrement des caractéristiques architecturales et paysagères sera assuré par le règlement du PLU. L'OAP sera ainsi complétée :*

*La qualité du traitement des différents aménagements (espaces publics et bâtiments) visera à assurer une cohérence à l'échelle du cœur de bourg.*

**OAP de la « Madeleine »** Suggestion : préciser que les éléments de paysage relèvent de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (page 33).

p.34 : La maison à l'angle au Sud-Ouest, et non au Sud Est, constitue-t-elle un élément de paysage ?

p.35 : Les surfaces retenues pour les espaces de développement d'un programme mixte sont trop précises. Il serait souhaitable d'arrondir ces surfaces de plancher afin d'éviter les recours en justice.

*Le périmètre de l'OAP de la Madeleine ne comporte pas de protections paysagères au titre de l'article L . 151-19 du code de l'urbanisme.*

*La maison à l'angle sud-ouest de l'OAP est protégée au titre des éléments bâtis patrimoniaux, conformément à l'article L.151-19 du C.U. Le texte p.34 de l'OAP mentionnant l'angle sud-est sera rectifié.*

*Pour rappel, la réalisation de l'opération est déjà engagée sur l'ensemble du périmètre, la fin des travaux est prévue début 2026.*

**OAP du « Grimpé »** Suggestion : préciser que les zones d'attente correspondent à des aménagements d'espaces de recul des portails d'accès.

*La nature des espaces identifiés comme « zones d'attente » sera précisée dans les documents d'OAP.*

**OAP « trame verte et bleue »** Les boisements (page 48) : Il serait souhaitable de préciser quelles sont les espèces animales et végétales auxquelles il est fait référence, en donner quelques exemples, ou renvoyer a minima au rapport de présentation.

Carte des objectifs de la trame verte et bleue (page 51) : L'intérêt de ce document n'est pas évident. Il serait souhaitable de détailler les objectifs énoncés.

Schéma de synthèse des orientations relatives à l'environnement, au patrimoine et au paysage (page 54) : Les espaces pittoresques correspondent-ils à des éléments de paysage ?

Il serait souhaitable de préciser la cohérence de l'échelle entre l'OAP sectorielle (sites Madeleine et quai Bizeau) et sa traduction dans l'OAP thématique.

*L'OAP sera complétée pour renvoyer à l'état initial de l'environnement.*

*La carte des objectifs de la trame verte et bleue p.51 traduit les objectifs de la trame verte et bleue identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).*

*La cartographie présentée p.54 reprend les objectifs en matière d'environnement, de patrimoine et de paysage tels que formulés au PADD. A ce titre, elle présente des éléments patrimoniaux n'ayant pas de lien direct avec l'OAP « trame verte et bleue »*

*tels que les « espaces pittoresques » qui correspondent à des secteurs présentant du bâti, des points de vues ou une cohérence urbaine remarquables.*

*Les éléments structurants la trame verte et bleue seront reportés sur les schémas d'OAP sectorielles. Les secteurs d'OAP seront localisés sur les cartographies de la trame verte et bleue.*

### **3.1.7 Avis IDFM compléments**

Tableaux de règles destination pour les véhicules individuels motorisés

### **3.1.8 Avis SDESM Service Départemental des Energies de Seine et Marne**

Pas d'observations particulières formulées.

### **3.1.9 Avis de SMAEP**

Les représentants du SMAEP n'ont pas d'avis à formuler sur le fond concernant l'eau potable, mais souhaitent la mise à jour de certaines données dans le rapport de présentation et la notice sanitaire.

*Les informations présentées en annexe seront intégrées au rapport de présentation et à la notice sanitaire.*

### **3.1.10 Avis du SIEMU Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines de Marne-la Vallée**

La densification prévue aux abords des infrastructures de transports répond à des objectifs de construction fixés à un niveau supra-communal. Néanmoins, le quartier de la gare est particulièrement contraint d'un point de vue foncier et les enjeux de mobilités y sont nombreux.

Le SIEMU s'inquiète donc du manque d'emprise réservée en vue d'une éventuelle évolutivité du pôle gare sur les communes du Nord-Marne.

En effet, l'augmentation de la population sur le secteur devra nécessairement s'accompagner d'un développement des services de mobilités afin de proposer des moyens de rabattements crédibles vers la gare et ainsi ne pas accentuer la congestion routière au niveau du pont en X et sur les axes routiers attenants. Il paraît donc essentiel que les acteurs locaux impliqués dans le projet de « cœur urbain » de Marne et Gondoire, prévoient des marges

*Les aménagements du pôle gare ne peuvent être envisagés uniquement à l'échelle communale, dans la mesure où ils impliquent l'intercommunalité, le département, les gestionnaires des réseaux de transports publics.*

*La commune intègre cependant les objectifs d'évolution du pôle gare et de sa desserte, dans les OAP et dans le règlement : notamment par le biais d'aménagements de mobilités douces desservant la gare et les différents quartiers de Pomponne (OAP « cœur de ville », OAP « des*

*quais ».), par l'inscription d'aménagements dans la perspective d'un aménagement du pont en X (OAP « des quais », ER n°1.).*

p. 9 - Le Plan Local des Déplacement des Secteurs III et IV de Marne-la-Vallée approuvé en 2010 a récemment été révisé et le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée 2023- 2027 a été approuvé en décembre 2023. Il s'agira de bien prendre en compte cette évolution pour la bonne compatibilité du PLU de Pomponne.

p. 24 - Comme indiqué ci-dessus cette page doit être actualisée et prendre en compte les nouveaux objectifs du PLM de Marne-la-Vallée approuvé fin 2023. Nous proposons les éléments d'information suivants afin d'aider la commune à rédiger un paragraphe à jour sur ce document (voir avis).

*Le rapport de présentation sera mis à jour sur la base de ces informations.*

Rapport de présentation p. 56- Bus

Ce paragraphe nécessiterait la mise à jour de certaines informations ainsi que quelques précisions :

Le territoire communal est bien desservi par la ligne 5 du réseau du bassin Chellois ainsi que par la ligne, désormais intitulée 2252 (ex-ligne 07).

En effet, Île-de-France Mobilités a souhaité améliorer la lisibilité du réseau de bus régional, en travaillant sur la numérotation des lignes de bus afin que chacune ait un numéro unique. Aussi, notre territoire bénéficie de cette nouvelle numérotation depuis le 22 avril 2024.

Enfin, le service de transport à la demande n'existe plus et a été remplacé par le service de bus de soirée (effectivement cité par le PLU) qui offre des départs depuis la gare de Lagny- Thorigny-Pomponne du lundi au samedi (hors jours fériés) de 21h30 à 00h00.

Le plan de ligne affiché dans le PLU pourra être actualisé.

*Le rapport de présentation sera mis à jour sur la base de ces informations.*

Des interventions ciblées et locales pour réduire l'exposition au bruit ferroviaire devront être mises en œuvre, dans le cadre des PPBE, dans des secteurs prioritaires où le niveau sonore dépasse significativement les normes en vigueur (valeurs limites réglementaires), au moyen de techniques adaptées au contexte : murs anti-bruit, isolation des façades des bâtiments exposés aux nuisances sonores...

Dans les documents d'urbanisme, cela pourra se traduire par diverses mesures concrètes pouvant être inscrites dans le règlement :

- adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, prévoir l'implantation des constructions,
- autoriser, sous conditions, la réalisation d'écrans acoustiques, réglementer les changements de destination,
- mettre en place des zones « tampon »,

- graduer les secteurs en fonction de leur niveau d'exposition et de leur sensibilité.

*L'OAP « des quais » prévoit pour la prise en compte des contraintes sonores liées à la circulation ferroviaire :*

- *Une voie de desserte du nouvel ensemble urbain le long des voies de chemin de fer, organisée comme une trame verte avec des espaces plantés et des stationnements paysagers, afin de former un espace tampon entre le chemin de fer et les futures habitations.*

- *L'orientation développée p.13 :*

*L'organisation du plan d'aménagement devra prévoir un espace tampon entre les constructions et la voie ferrée permettant de limiter les nuisances sonores.*

*D'une manière générale l'organisation de cet ensemble urbain et notamment l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, leur configuration et de fait la configuration des logements, prendra en considération les contraintes liées à l'exposition au bruit du site. Ainsi par exemple :*

- *L'implantation des bâtiments privilégiera un positionnement des façades proposant les ouvertures des espaces de sommeil à l'avant du bâti (façade côté Marne).*

- *Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit pourront de préférence présenter des ouvertures sur les pièces les moins sensibles au bruit (cuisine, salle de bain...) et pourront accueillir des fonctions (escaliers, coursives.) constituant des espaces « tampons ».*

*Considérant ces dispositions, seront privilégiés les logements traversants qui offrent une double orientation*

### **3.1.11 Avis des VNF**

**OAP des Quais** Concernant l'aménagement d'un espace d'accueil pour des activités ou hébergements touristiques (sur pilotis ou flottants : co-working, marché flottant.) et de mobilités douces sur pontons : VNF devra préalablement être sollicitée afin de délivrer les autorisations nécessaires pour ces activités.

*L'OAP sera complétée par la mention suivante, p.12 à la fin du paragraphe « Une reconexion de la ville à sa rivière, valorisant les continuités écologiques » ; ces aménagements seront réalisés en concertation avec VNF en amont de tout projet.*

### **3.1.12 Avis d'EDF**

Le règlement de la zone « Nélec » précise que l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 500m<sup>2</sup>, avec une hauteur maximale de 15m et un coefficient de pleine terre fixé à 70% minimum (règlement de la zone N). Il est précisé qu'en cas de contraintes techniques particulières liées aux activités de production d'électricité, la règle de hauteur maximale ne s'applique pas. Nous souhaiterions donc savoir s'il pourrait en être de même pour la limite d'emprise au sol et le minimum de coefficient de pleine terre. En effet, les limitations imposées par ces deux règles pourraient en

particulier restreindre les capacités d'EDF à apporter des modifications rendues nécessaires à la pérennisation ou à la prolongation de durée de vie des installations en place sur le foncier resté disponible, et en particulier sur la commune de Pomponne.

Par ailleurs, la page 80 de la partie 2 du rapport de présentation du projet de PLU indique que des éléments paysagers du patrimoine (protection du ru Venante) ont été ajustés pour que la parcelle E232, actuellement bétonnée et appartenant au foncier EDF, ne soit pas concernée par ces protections.

Nous vous remercions pour l'attention portée à nos contraintes. Nous souhaitons néanmoins attirer votre attention sur le fait qu'une partie de la parcelle 231 (au Nord et à l'Est) est déjà artificialisée (présence de voiries bétonnées très larges), mais que cette parcelle est considérée comme appartenant aux éléments paysagers du patrimoine. Or, une partie de cette parcelle est considérée comme industrialisée par le MOS 2021 (en violet sur le plan).

Cela nous incite donc à exprimer le souhait que cette partie de la parcelle E231, ou son intégralité soit, elle aussi, sortie du périmètre « éléments paysagers du patrimoine », et intégrée à la zone Nélec et au périmètre STECAL. Ce terrain peut en effet être mis à contribution pour des travaux futurs d'EDF, et un classement en « élément paysager » rendrait de fait ces travaux impossibles, alors qu'en l'état, il n'y a pas d'enjeux environnementaux majeurs sur la partie bétonnée.

*La constructibilité du secteur est permise dans le cadre d'un STECAL, que le code de l'urbanisme défini à l'article 1.151-13. Il précise notamment :*

*[le règlement] précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*L'exonération de contraintes pour l'emprise au sol des constructions et l'emprise minimum de pleine terre qui en découle ne serait pas compatible avec le code de l'urbanisme.*

*Une proposition pour l'ajustement de la protection au titre des « éléments paysagers du patrimoine » au droit des espaces goudronnés au nord de la parcelle identifiée comme STECAL (Nelec) sera faite.*

### **3.1.13 Avis de la CCI**

**OAP des Quais :** Concernant l'aménagement d'un espace d'accueil pour des activités ou hébergements touristiques (sur pilotis ou flottants : coworking, marché flottant.) et de mobilités douces sur pontons : VNF devra préalablement être sollicitée afin de délivrer les autorisations nécessaires pour ces activités.

L'OAP sera complétée par la mention suivante, p.12 à la fin du paragraphe « Une reconnexion de la ville à sa rivière, valorisant les continuités écologiques » ; ces aménagements seront réalisés en concertation avec VNF en amont de tout projet.

### **3.1.14 Avis des VNF**

**Généralités** Dans le Rapport de Présentation, la forêt est présentée sous l'aspect environnemental et paysager, mais pas sous l'aspect économique. Les espaces forestiers sont le support d'une activité économique locale et durable (production de bois d'oeuvre et de bois énergie, matériau et énergie renouvelables), et ne doivent pas être réduits au seul rôle de fourniture d'aménités externes (environnement, paysage, loisir). Nous rappelons que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

*Le rapport de présentation sera complété pour présenter les informations liées à l'exploitation forestière, notamment l'existence de plans simples de gestion.*

**Règlement écrit** A la lecture du plan de zonage, nous avons noté qu'il est prévu de classer les bois et forêts en zone « N » à laquelle a été systématiquement ajouté un classement EBC ; or, plus de la moitié (56%) de la forêt privée est sous Plan Simple de Gestion ; ce qui garantit une gestion durable et multifonctionnelle : économique, environnementale et sociale (cf art L 121-1 du code forestier).

L'empilement de réglementation est donc inutile et excessif, d'autant plus qu'aux EBC s'ajoute le fait que Pomponne est dans le périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, qui empêche l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles. Le PLU prévoit aussi une bande d'inconstructibilité de 50 mètres pour protéger les lisières boisées des massifs de plus de 100 hectares, de 100 mètre ou 75 mètres en bordure des grands axes routiers ou autoroutiers.

1/ Comme évoqué précédemment, l'empilement des réglementations est excessif : il est un frein à la gestion multifonctionnelle, c'est pourquoi nous vous demandons de mettre les bois et forêts dotés de PSG en zone « N » uniquement, sans autre ajout.

2/ Page 84, concernant les espaces soumis à l'article L.151-19, nous vous rappelons que le décret n°2024- 295 du 29 mars 2024 a en effet ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

3/ Page 86, en N-C, en ce qui concerne les « Equipements et Réseaux », il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruits mais aussi la défense contre l'incendie. Vous pourrez vous référer à l'atlas régional du risque incendie, qui est désormais public (<https://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/l-ile-de-france-nouveau-territoire-de-feu-dispose-desormais-d-un-atlas-a3836.html>).

*Les espaces boisés classés représentent 289.95 ha, soit une surface similaire à celle du PLU en vigueur (approuvé en 2015).*

*Par ailleurs, cette protection est en cohérence avec la qualité paysagère et environnementale de la forêt, notamment l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Domaine régional de Pomponne, le site Natura 2000 du Bois de Vaires-sur-Marne, les*

*différentes ZNIEFF (Bois de Luzancy et de Chaâlis, Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne, Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne, Bois de Brou, bois de Vaires et prairies associées.).*

*Cet ensemble boisé constitue un réservoir de biodiversité majeur, dont la protection est portée notamment par le SCoT.*

*La suppression des EBC sur l'intégralité des surfaces couvertes par des PSG n'est donc pas envisagé.*

*Le règlement sera complété pour intégrer à l'article N-C-1-1 (conditions de desserte par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public) la nécessité de maintenir, dans les espaces boisés, une desserte suffisante pour satisfaire aux exigences d'entretien et de défense contre les incendies.*

*L'atlas régional du risque incendie sera intégré au rapport de présentation.*

**OAP « cœur de ville »** Il est prévu de mettre en place une circulation piétonne ou cycliste ; celle-ci traverserait un bois privé sous PSG. Cela ne peut se faire sans l'accord écrit du propriétaire de ce bois, par le biais par exemple d'une convention écrite.

*Cette information sera intégrée au rapport de présentation.*

Les normes de stationnement pour les véhicules automobiles, pour les constructions à destination de bureaux doivent être modifiées afin de privilégier l'expression « il ne pourra être construit (ou réalisé) plus de ... » pour caractériser une norme plafond. Il peut aussi être pertinent de préciser dans le règlement s'il s'agit de normes plafond ou plancher.

Pour rappel, une norme de stationnement plafond correspond à un nombre maximum de places que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser. Elle est par conséquent plus contraignante qu'une norme plancher qui constitue un minimum à réaliser par les constructeurs immobiliers.

Or, la règle telle qu'actuellement formulée dans le règlement du projet de PLU arrêté (« il est (ou sera) exigé ... ») laisse penser qu'il s'agit d'une norme plancher, en dépit de la mention « au maximum ».

*La formulation du règlement pour les normes de stationnement sera reformulée pour préciser la distinction entre normes plancher (habitat) et normes plafond (bureau) : Pour les constructions à vocation de bureaux, il sera exigé au maximum la construction il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière\*.*

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,33 voiture par ménage [soit  $(946+2,2 \times 659)/1808$ ].

La commune maintient l'anticipation du règlement du futur PDMIF.

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Pomponne est donc de 2 places par logement (soit  $1,33 \times 1,5 = 1,99$ ).

*La commune maintient l'anticipation du règlement du futur PDMIF.*

Les normes plancher de stationnement pour les vélos, pour les constructions à destination de bureaux, doivent être modifiées afin de s'assurer que la norme en matière de stationnement vélo fixée par l'arrêté du 30 juin 2022 reprise dans le règlement du projet de PLU arrêté (« 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ») est bien compatible avec la prescription du PDUIF (« 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher »).

*Le règlement sera complété pour mentionner les prescriptions du PDUIF L'article B-4-2-3 sera ainsi complété :*

*Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.*

*Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.*

En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m<sup>2</sup> et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m<sup>2</sup>, la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents.

Observation :

Pour rappel, le PDUIF recommande de limiter l'usage du local strictement aux vélos. Cette observation est valable pour toutes les normes du PLU arrêté.

*Le tableau en annexe sera complété pour présenter également les normes du PDUIF auxquelles sont soumises les nouvelles constructions.*

Si souhaité par la commune, les normes plancher de stationnements à destination des vélos et des poussettes, pour les constructions à destination d'établissements scolaires, pourront être modifiées afin de définir une norme pour les vélos compatible avec la recommandation du PDUIF pour les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur dans les zones urbaines qui autorisent ces types d'équipement (1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ; 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur).

*Ces prescriptions pourront être intégrées au tableau en annexe.*

**Règlement** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics» (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées» (4° de l'article R. 151-28 du

même Code). A ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics» (article 4 de l'arrêté du 10 nov. 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

Pour les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance :

Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; Le règlement autorise, dans la zone N :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il sera précisé, dans les zones Nht et NIht, que le PLU autorise la construction et la modification d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et de câbles de télécommunication hors réseau de puissance.

Il sera précisé, dans les zones Nht et NIht, que le PLU autorise les exhaussements et affouillements de sol liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'article B-1-1 (règles d'emprise au sol) n'encadre pas l'emprise au sol pour les zones Nht et NIht qui couvrent le réseau de transport d'électricité.

Le règlement mentionne à l'article B-1-2 (règles maximales de hauteur) que : les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Le règlement précise aux articles B-1-3 et B-1-4 (règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publique, et par rapport aux limites séparatives, que : L'article ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

Il en résulte que le règlement est compatible avec les demandes concernant le prospect formulées par RTE dans son avis du 13 03 2025.

Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

[Le règlement autorise, dans la zone N :](#)

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il sera précisé, dans les zones Nht et NIht, que le PLU autorise la construction et la modification d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et de câbles de télécommunication hors réseau de puissance.

Il sera précisé, dans les zones Nht et NIht, que le PLU autorise les exhaussements et affouillements de sol liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'article B-1-1 (règles d'emprise au sol) n'encadre pas l'emprise au sol pour les zones Nht et NIht qui couvrent le réseau de transport d'électricité.

Le règlement mentionne à l'article B-1-2 (règles maximales de hauteur) que : les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Le règlement précise aux articles B-1-3 et B-1-4 (règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publique, et par rapport aux limites séparatives, que : L'article ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report au plan des servitudes.

Il en résulte que le règlement est compatible avec les demandes concernant le prospect formulées par RTE dans son avis du 13 03 2025.

### **3.1.25 Avis de la Chambre d'agriculture**

**Schéma des circulations agricoles** Notre Compagnie constate l'absence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles.

Il reste sur le territoire pomponnais quelques hectares de terres agricoles à la périphérie est ainsi qu'une petite parcelle au nord. Il est également fait état, dans le rapport de présentation, d'un projet de maraichage à l'ouest du bourg principal de Pomponne.

Aussi, il nous paraît opportun et essentiel de matérialiser dans un schéma les voies empruntées par les engins agricoles afin de prendre en compte de manière plus efficace les enjeux liés à ces circulations lors des projets d'aménagement sur le territoire communal.

Nous demandons donc qu'il en soit réalisé un.

[Le dossier PLU sera complété par un schéma des circulations agricoles.](#)

**Plan de zonage :** A la lecture du plan graphique, nous constatons que quelques parcelles déclarées agricoles au RPG 2023, c'est-à-dire cultivées, sont zonées en N (naturelle). Nous prônons un plan de zonage qui reflète l'affectation réelle des sols. Aussi, nous demandons le reclassement en A de celles-ci (cf plans ci- après).

[Les parcelles concernées \(B1, C181 partiellement, C186, C217\) seront versées en zone agricole.](#)

### **3.1.26 Avis de la SNCF**

Le territoire de la commune de Pomponne est traversé par les emprises des lignes n°005 000 de Paris à Strasbourg (LGV) et 11°070 000 de Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice TI. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude TI est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après. L'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

Les éléments suivants du PLU seront mis à jour :

- notice T1 figurant en annexe,
- coordonnées du gestionnaire de servitudes figurant dans le tableau des servitudes d'utilité publiques en annexe au PLU.

SNCF - Direction Immobilière IDF Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine Campus Rimbaud -10 rue Camille MOKE CS 20012

Considérant la vocation de l'ER1, il n'y'a pas lieu de modifier le règlement existant.

L'OAP sera complétée par cette mention :

L'évolution des terrains propriété de la SNCF sera envisagée en concertation avec SNCF Immobilier et sous réserve de la mutabilité des terrains ferroviaires concernés  
Les aménagements envisagés sur cette parcelle feront l'objet d'une concertation préalable avec SNCF immobilier.

Les éléments suivants du PLU seront mis à jour :

- notice T1 figurant en annexe,
- coordonnées du gestionnaire de servitudes figurant dans le tableau des servitudes d'utilité publiques en annexe au PLU.

### **3.1.15 Avis du CNPF**

Généralités : Dans le Rapport de Présentation, la forêt est présentée sous l'aspect environnemental et paysager, mais pas sous l'aspect économique. Les espaces forestiers sont le support d'une activité économique locale et durable (production de bois d'oeuvre et de bois énergie, matériau et énergie renouvelables), et ne doivent pas être réduits au seul rôle de fourniture d'aménités externes (environnement, paysage, loisir). Nous rappelons que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la

gestion des espaces forestiers (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

[Le rapport de présentation sera complété pour présenter les informations liées à l'exploitation forestière, notamment l'existence de plans simples de gestion.](#)

### **3.1.16 ( Pour) Avis de la CDPENAF, par DDT 77**

Guillaume FENAT

Chargé du Secrétariat de la CDPENAF et du suivi de l'Urbanisme en Zone Agricole  
Service Agriculture et Développement Rural Unité Foncier et Territoires Ruraux  
Madame,

Votre commune de Pomponne est couverte par le SCOT de Marne et Gondoire et couverte par un PPEANP. L'avis général de la CDPENAF n'est donc pas obligatoire. Toutefois, l'avis de l'Etat a relevé la présence de STECAL qui eux nécessitent normalement un avis CDPENAF.

Je vous confirme rapidement si on part sur un avis tacite au niveau des STECAL.

C'est en tout cas la demande que je vais faire.

restant à votre disposition

Bien cordialement

### **3.1.17 Avis de Brou-sur-Chantereine**

## **3.2 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies aux registres papier et/ou reçues par courriel ou par courrier recommandé avec AR**

**Remarque** : certains contributeurs ont produit plusieurs observations ( identiques ou reformulées/redéveloppées ) écrites aux registres papier ou par courriel(s) qui ont été numérotées selon leur chronologie. ( un rappel en cf en attire l'attention. pour les regrouper afin de formuler une réponse globale du MO pour les « tirs »groupés il convient de noter que :

- Observation n°4 ( et 4bis) de M. Nicolas MOELLINGER et Mlle Florence PELAEZ-CARUS Se complètent ;
- Les observations 6, 7 ( version longue), 8, 17 et 23 de M.Mme IBERRAKENE Pierre et SAFIA au 16 Route de Villevaudé / Avenue de l'Impératrice, à Pomponne vont ensemble ;
- Les observations 9 à 16, 18 et 19 concernant l'ER 5 regroupent MM. LAAJDAL Kamel et Patricia Michel, M.MEKKI Sami, M. et Mme DOS SANTOS VIEIRA Pédro , M.GRAPIN , et sont à regrouper en une réponse globale

### **3.2.1 Observation n°1 de M. LAMMER**

Peut-on distinguer les espaces verts privés de ceux appartenant à la commune ?

Réponse de la commune :

La nomenclature officielle employée pour la base du document graphique de zonage du PLU qui sera déposé sur le Géoportail de l'Urbanisme ne fait pas de distinction entre les espaces privés et publics.

### **3.2.2 Observation n°2 de Mme AUDIBERT adjointe au Maire à l'urbanisme et au patrimoine**

Ma demande concerne des THT entre le quartier urbanisé de la Pomponnette et la francilienne : peut-il y avoir ou non compatibilité entre des THT et une ferme photovoltaïque ?

Réponse de la commune :



### 3.2.3

**Observation de Mme AUDIBERT adjointe au Maire à l'urbanisme et au patrimoine :** Concernant le foncier du 45 avenue de l'Impératrice je demande la réduction dans le zonage UD du secteur « terrain cultivé ou non bâti à protéger » un fond de parcelle pour envisager une construction en second rang ? (voir extrait cadastral joint).



Réponse de la commune :

A partir des constats suivants (voir Rapport de présentation partie 1 au II.8.b) :

*« A partir du XIXème siècle la formation par phases successives d'un ensemble résidentiel remarquable façonne l'image d'une « forêt habitée » qui présente encore aujourd'hui une belle unité du fait de l'épaisseur de la couverture végétale forestière et d'une trame viaire principale ordonnancée. »*


*« L'épaisseur de la couverture végétale participe à la qualité de la biodiversité, structure le paysage et l'ambiance des lieux. De nombreuses opérations d'ensemble y portent atteinte. Pour permettre une insertion de qualité de l'aménagement (bâtiment, clôture, revêtement de sol...), la nécessaire prise en compte des composantes structurantes du secteur et de la parcelle est assez souvent oubliée. On assiste alors à un effritement progressif de l'identité du lieu parfois à l'échelle d'un secteur. ».*

Les protections mises en place sur le quartier de la Pomponnette répondent aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui indique :

- Aux orientations relatives à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et de préservation des ressources naturelles : « *Les boisements au sein des quartiers assurent, outre leur rôle majeur dans la qualification paysagère de ces entités, des fonctions écologiques dans le réseau de la trame boisée à l'échelle du territoire communal.* »
- Aux Orientations relatives à la politique de protection du paysage et du patrimoine : « *renforcer la protection du patrimoine arboré de la Pomponnette qui orne les jardins et, s'inscrivant dans la trame urbaine singulière héritée de l'histoire, qualifie l'identité paysagère remarquable et les qualités environnementales de ce quartier.* »

Considérant la configuration et le boisement sur la parcelle, il sera procédé à un ajustement de la protection en place.



 Réduction de la protection « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou cœur d'îlots remarquables)

### 3.2.4 Observation n°4 de M. Nicolas MOELLINGER et Mlle Florence PELAEZ-CARUS

Propriétaires au 17 avenue de l'Impératrice (Quartier de la Pomponnette faisons l'observation suivante :

A la lecture du plan de zonage, nous constatons que plus de la moitié de notre terrain est classé en terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine conformément à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Ce classement implique que le terrain n'est plus constructible au 2ème alinéa de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et ne nous permet plus de construire en second ou troisième rang comme cela nous est permis actuellement.

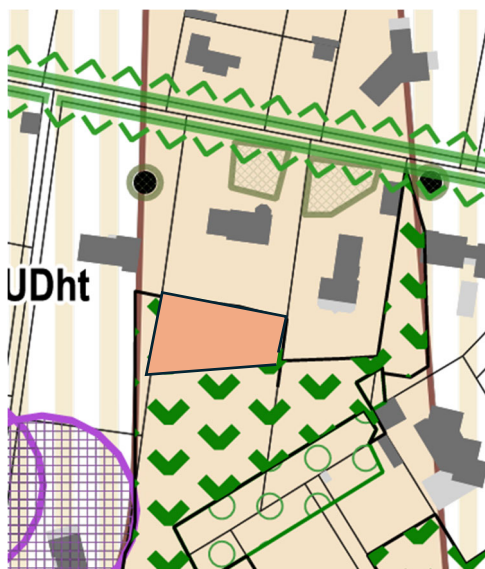
Nous sollicitons la réduction sinon totale au moins partielle de cette zone de terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine. La parcelle concernée est la parcelle cadastrée section BC n°58, figurant en zone UD.

Compléments reçus par courriel

Réponse de la commune :

Voir réponse au 3.2.3 Observation n°3

Considérant la configuration et le boisement sur la parcelle, il sera procédé à un ajustement de la protection en place.



■ Réduction de la protection « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou cœur d'îlots remarquables)

**Observation n°4bis (courriel) de Monsieur Nicolas MOELLINGER et  
Mademoiselle Florence PELAEZ-CARUS;**  
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Durant la phase d'enquête publique du projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Pomponne, j'ai pu prendre, hier, connaissance de celui-ci en mairie.

Je vous ai laissé mes premières observations sur le cahier réservé à cet effet (registre d'enquête) que vous pourrez consulter lors de votre prochaine et dernière permanence en mairie le 3 juillet prochain.

Néanmoins, je tiens à préciser quelques points et apporter un complément argumentaire sur les observations que j'ai consigné sur le registre :

Pour rappel préliminaire, je suis Monsieur Nicolas MOELLINGER et je suis propriétaire avec Mademoiselle Florence PELAEZ-CARUS d'une propriété située au 17 avenue de l'Impératrice à POMPONNE (Quartier de la Pomponette). La parcelle concernée est la parcelle cadastrée section BC numéro 58.

Cette parcelle est située en zone UD du plan local d'urbanisme (l'une des deux grandes zones urbaines de la commune) et devrait y rester car elle est située dans une zone urbanisée de la commune (et entourée de tous côtés de parcelles bâties dont la densité, sur les parcelles voisines, est plus importante que sur la mienne).

Cette parcelle supportait déjà, sous l'empire du PLU dont la modification est en cours, une restriction non négligeable de la constructibilité par deux zones, l'une près de la route d'accès constituée d'un groupe d'arbres remarquables, l'autre, à l'opposé, consistant en un espace boisé classé à conserver ou à créer en partie Sud de la parcelle. Ces espaces, déjà identifiés, lors du précédent PLU apportent déjà des limites considérables à la constructibilité du terrain mais ont été maintenus dans le projet du nouveau PLU; Or ces deux zones me paraissent déjà suffisamment importante pour arriver au but fixé par la commune qui est de protéger un jardin ou cœur d'îlot remarquable, si tant est que ce classement est pertinent :

Au niveau de la parcelle BC numéro 58 dont nous sommes propriétaires, la municipalité a cru bon de classer PLUS de la MOITIE de ladite parcelle (outre les parties déjà inconstructibles dont je vous ai fait part au paragraphe précédent) en "Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou cœur d'îlot remarquable) visé à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme rendant ma parcelle de fait totalement inconstructible alors qu'elle se trouve en zone urbaine (la seule partie constructible est celle où est située ma maison...). L'alinéa 2 de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la création de telle zone précise que le terrain est inconstructible et motive la protection de tels espaces par la nécessité du maintien des continuités écologiques.

Il me semble que la création d'un tel terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine, sur la totalité non bâtie de ma parcelle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :

1°) La loi dite de solidarité et de renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi SRU" a, dans l'exposé de ses motifs et dans sa philosophie voulue densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain. Dans cette optique, elle a notamment supprimé le COS (coefficient d'occupation des sols) et la superficie minimale pour construire. Cette décision de classer mon terrain, en totalité pour la partie non construite alors que mon terrain est en pleine zone urbaine, va à l'encontre de la loi et de sa philosophie.. Selon cette loi (et les suivantes), éviter l'étalement urbain et évitant l'urbanisation des zones naturelles et ou agricoles doit être contrebalancée par une "sur densification" des espaces déjà construits et en zone urbaine (comme mon terrain).

2°) De même, le projet de la commune spécifiquement pour ma parcelle, est contraire aux axes fixés par la commune elle-même dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable adopté le 8 décembre 2022 (et transmis en préfecture le 23 janvier 2023) en ce que ledit Plan d'Aménagement et de Développement Durable fixe notamment (page 15) "les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain de la manière suivante littéralement rapportée :

"Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par DENSIFICATION DU TISSU ("DENTS CREUSES") sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées OU A LA PARCELLE;

La lutte CONTRE L'ETALEMENT URBAIN s'opère ainsi par une constructibilité qui NE CONSOMME PAS D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS, et qui devra favoriser le renforcement de la biodiversité tout en permettant de répondre aux objectifs fixés par le SCOT MARNE ET GONDOIRE et le programme local de l'habitat.

Superficie d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés : 0 HA"

Cet objectif est louable : 0 hectares de terrains situés en zone naturelle (N) ou agricole (A) "consommés" ou ouverts à l'urbanisation, c'est en soi un très bel objectif, cependant, pour ne pas lutter contre l'étalement urbain en zone N ou A tout en permettant une offre diversifiée en matière de logements (ce qui est aussi l'objectif tant de la loi (notamment loi SRU) mais également du PADD de la commune de Pomponne, il faut laisser ouvert à l'urbanisation les "dents creuses" c'est à dire les parcelles non construites situées en zone urbaine comme ma parcelle et entourées de toutes parts de constructions. Le classement de la partie de mon terrain non construit en zone de terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou coeur d'ilôt remarquable), non constructible, est en totale opposition avec la loi (notamment la loi SRU) mais également avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable pourtant établi par la commune et qui devrait tenir compte des principes qu'elle a elle même fixé.

3°) L'avis rendu le 24 mai 2025 sur le projet de PLU de POMPONNE à l'occasion de sa révision par la MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ILE DE FRANCE (Avis n° MRAe APPIF-2025-048) précise notamment relativement au paragraphe 2.1 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale, pour le résumé non technique ce qui suit littéralement rapporté :

"Le résumé non technique est trop succinct par rapport à son objet et doit être approfondi, tout particulièrement pour certaines parties strictement relatives à l'évaluation environnementale, notamment la synthèse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT", la JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES, l'analyse des INCIDENCES et les mesures VISANT A EVITER, REDUIRE et COMPENSER, et les critères et indicateurs de suivi.

En l'état, à la seule lecture de ce résumé, il n'est pas possible de comprendre - même de manière superficielle- les enjeux et incidences du projet de révision à la lumière des grandes évolutions anticipées (nombre d'habitants et de logements supplémentaires attendus à l'horizon du PLU par exemple) et la façon dont la commune entend y répondre, de sorte que celui-ci ne remplit pas sa fonction première qui est la bonne information du grand public.

L'autorité environnementale recommande de compléter substantiellement le résumé non technique avec les éléments relatifs aux incidences environnementales.

En outre, au point 2.3 du même avis intitulé Justification des Choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnable, il est précisé ce qui suit littéralement rapporté :

"L'article R 151-3 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale EXPLIQUE LES CHOIX RETENUS au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT CES CHOIX;

L'autorité environnementale rappelle que la présentation de SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES n'est pas un faculté offerte au maître d'ouvrage, mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner PLUSIEURS SCENARIOS D'EVOLUTION SUSCEPTIBLE S DE PERMETTRE D'ATTEINDRE les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position PAR RAPPORT A CES SCENARIOS ALTERNATIFS. L'examen des scénarios est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale ET DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC, car elle permet notamment de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale des enjeux environnementaux.

(3) L'autorité environnementale recommande :

- d'étudier et de présenter des SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES au projet de révision du PLU retenu ;
- de JUSTIFIER les choix effectués à partir d'une ANALYSE COMPARATIVE MULTICRITERES qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaire."

Le scénario démographique et de production des logements indique qu'entre 2010 et 2021, la population à Pomponne a augmenté en moyenne annuellement de 1,95 % et les logements de 3,01 % (tandis que la population de la communauté d'agglomération n'a augmenté que de 1,48 %). Il est donc nécessaire que Pomponne puisse accueillir

de nouveaux pomponnais et que l'offre de logement soit variée. Or les prévisions de la commune n'envisagent que les grands ensembles côté Gare et de fait, avec le classement systématique à la pomponnette des jardins non construits en Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou coeur d'ilôt remarquable) visé à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, l'offre de nouveaux logements de type individuels / non collectifs n'est pas prévu (objectif de mixité sociale).

4°) Le classement de mon terrain en zone inconstructible est motivé par la volonté de préserver la biodiversité et le "passage" des espèces d'animaux des bords de la marne aux côteaux. Or cet argument n'est pas pertinent pour les raisons suivantes :

- La commune de Pomponne est composée à 48 % d'espaces naturels (près de la moitié) et de 8 % d'espaces agricoles, ce qui laisse une très grande place (plus de la moitié aux zones non construites et non constructibles). Il est donc inutile de rendre inconstructible des zones situées depuis longue date dans des zones urbaines.

- Pour la protection des espaces naturels, il est précisé que Le territoire de Pomponne se caractérise par une grande richesse des milieux naturels et représente un maillon important de la trame verte et bleue locale. Cette richesse est traduite par de nombreux dispositifs visant à préserver voire à valoriser ces espaces et dont les périmètres tendent ponctuellement à se superposer :

. un site natura 2000 à l'ouest de la commune,

. cinq (5) zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)

. un espace naturel sensible

. un périmètre régional d'intervention foncière,

. un périmètre de protection des espaces naturels, agricoles et naturels périurbains (PPEANP) défini par le SCOT de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et COUVRANT LES DEUX TIERS DE LA SUPERFICIE COMMUNALE;

L'ensemble de ces espaces et classé en zone N (naturelle).

Maintenir ces zones en zone N inconstructible devrait SUFFIRE à protéger l'environnement sans qu'il soit besoin que les espaces non construits en zone urbaine ne soient rendus inconstructibles par leur classement en Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou coeur d'ilôt remarquable) visé à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. La diversité animale, de la flore et les liaisons entre les différents sites pour les espèces peut se passer de mon jardin, derrière ma maison, en zone urbaine.

- Egalement, le quartier de la Pomponnette est implanté entre le bois de Brou et le Bois des Bouleaux. Si ces deux bois sont maintenus (il faut éviter leur construction ou une déforestation trop importante ou sauvage), la protection de l'environnement sera suffisante y compris si la partie urbanisée de la pomponnette est "densifiée".

5°) Enfin, le classement de la partie non bâtie de ma parcelle en terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou coeur d'ilôt remarquable) visé à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme entraîne une RUPTURE D'EGALITE entre les administrés de la commune de Pomponne et surtout entre les administrés du quartier de la Pomponnette. En effet, le projet de PLU classe un grand nombre d'autres terrains que le mien en terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine, cependant, sur une grande partie de ces terrains pourtant classés, soit des constructions ont déjà été

édifiées, soit un permis de construire a déjà été obtenu par le propriétaire et il pourra le mettre en oeuvre en vertu de règle de la cristallisation des droits acquis. Ces autorisations, qui sont nombreuses, pourront encore être mise en vigueur par le pétitionnaire entre deux ans et 5 ans après l'obtention de l'autorisation. Certains projets ont été autorisés (sans il me semble que le sursis à statuer ait été opposé par Monsieur le Maire) et permettent la construction de cinq maison par exemple sur un terrain d'un peu plus de 4.000 mètres carrés (projet non encore mis en oeuvre) ou ont permis des division de terrain (avec consommation de terrains à bâtir créant des terrains de moins de mille mètres carrés).

Sans doute ces pétitionnaires ont ils été bien inspirés de déposer leur déclaration préalable ou permis de construire avant la révision, peut-être même sur le conseil de membres du conseil municipal, mais il y a néanmoins une véritable rupture d'égalité entre ces gens qui ont fait pour certains des opérations de lotisseurs et/ou marchands de biens avec un résultat financier à la clé et moi qui souhaite juste vivre sur mon terrain et garder la possibilité, si le besoin s'en fait sentir de vendre un terrain de manière raisonnée (plus de 1.000 m<sup>2</sup> par lots) en deuxième ou troisième position derrière ma maison si le besoin s'en fait sentir. Je vous précise que nous avons acheté notre maison qui était déjà édifiée à un prix non négligeable qui prenait en compte la constructibilité de la parcelle. Economiquement et financièrement, le classement de ma partie non construite en zone non constructible est désastreuse et nous ne pouvons pas seuls en assumer le coût.

Voilà, vous avez mes observations plus précises suite à la prise de connaissance du projet de modification du PLU de POMPONNE;

J'espère que vous tiendrez compte de toutes mes observations et que vous pourrez appuyer et relayer mes remarques et observations auprès de la mairie qui pourra alors faire disparaître le classement de ma parcelle en terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine et lui rendre sa constructibilité.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Monsieur Nicolas MOELLINGER et Mademoiselle Florence PELAEZ-CARUS



Réponse de la commune :

[Voir réponse au 3.2.3 Observation n°3](#)

### **3.2.5 Observation n°5 de Claude SCHAEFFER relatives au PADD et au projet de PLU – Propriété située à La Pomponnette**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pomponne, je souhaite formuler une observation concernant le zonage de ma parcelle cadastrée Zone UD section BB n°0021, située 18 avenue de l'abbé Pierre.

En consultant le document intitulé « **4.a Pomponne - PLU - règlement graphique - territoire communal 5000E Atlas A3** », j'ai constaté qu'une partie de la parcelle est identifiée comme un **terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine**. Cette mention n'apparaît pas sur l'ensemble des parcelles de la zone et semble donc constituer une contrainte spécifique.

Je m'interroge sur la portée de cette classification, notamment en ce qu'elle impose, selon ma compréhension, un recul de 20 mètres par rapport à la voie privée, au lieu des 10 mètres applicables ailleurs. Ma parcelle ayant une superficie de 1 238 m<sup>2</sup> pour

une façade de seulement 25 mètres, cette contrainte rendrait l'implantation d'une future construction particulièrement complexe, dans des conditions normales.

Aussi, je sollicite respectueusement **la suppression de cette contrainte sur ma parcelle.**

Dans l'attente de votre retour, je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Claude Schaeffer

13 avenue des Champs Elysées

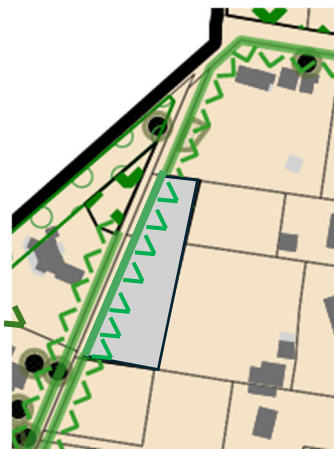
77 400 Pomponne



[schaefferclaud@orange.fr](mailto:schaefferclaud@orange.fr) 06 82 60 92 05

Réponse de la commune :

Voir réponse au 3.2.3 Observation n°3

Considérant la configuration et le boisement sur la parcelle, il sera procédé à un ajustement de la protection en place.



-  Suppression de la protection « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (jardin ou cœur d'îlots remarquables)
-  Mise en place de la protection « Bandes paysagères »

### **3.2.6 Observation n°6 ( courriel) de SAFIA IBERRAKENE**

Paris, le 24 juin 2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Pomponne

Nous vous adressons la présente en tant que propriétaires d'une unité foncière de 1 818 m<sup>2</sup>, située au 16 Route de Villevaudé / Avenue de l'Impératrice, à Pomponne – secteur de La Pomponnette, classé en zone UD du projet de PLU.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons formuler deux remarques, que nous vous prions de bien vouloir intégrer dans votre rapport final.

#### **1. Sur la mobilité et la connexion du quartier de la Pomponnette**

Nous saluons les grandes orientations du PADD, notamment la revalorisation du centre-ville, le développement des bords de Marne à des fins éco-touristiques et la promotion des circulations douces (piétonnes et cyclables).

Toutefois, nous regrettons vivement que le quartier de La Pomponnette soit totalement exclu de cette dynamique. À ce jour, aucune liaison piétonne ou cyclable sécurisée ne permet de relier La Pomponnette au reste de la commune.

Cela entre en contradiction avec les objectifs fixés par le Plan de Mobilité d'Île-de-France, qui préconise notamment :

« Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité » et « rendre la route plus multimodale, sûre et durable ».

Nous demandons donc que le quartier de La Pomponnette soit intégré aux aménagements cyclables et piétons prévus à l'échelle communale.

#### **Réponse de la commune :**

La commune a bien intégré la problématique du quartier de la Pomponnette dans la réflexion sur les perspectives de développement de liaisons piétonnières et cyclables interquartier (voir le schéma de synthèse des orientations relatives à l'urbanisme, l'habitat, les équipements et le développement économique) au titre des « principes de liaisons interquartiers à développer ».

#### **2. Sur l'article UD-B-1-3 du projet de PLU – Demande de suppression ou d'aménagement**

Nous contestons fermement l'introduction de la règle suivante dans le projet de PLU, applicable à notre secteur UD :

« Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine) devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. »

*Cette règle nous semble en effet :*

- disproportionnée, par rapport aux reculs habituels en zone pavillonnaire (souvent de 4 ou 5 mètres),
- non motivée dans le rapport de présentation,
- incompatible avec le tissu urbain existant (où les reculs peuvent être de 5 mètres sur notre rue et partout ailleurs à la Pomponnette),
- injustement discriminatoire, puisqu'aucune autre zone urbaine du PLU (UA, UB, UC, N) n'impose un tel recul de 10 mètres, sauf la zone Agricole. Il est incompréhensible que seule la Pomponnette soit soumise à une règle aussi stricte, sans justification. Cela crée une inégalité de traitement entre les habitants, contraire à l'esprit du droit de l'urbanisme.
- préjudiciable à notre droit de propriété, puisqu'elle rend matériellement impossible toute extension ou nouvelle construction sur notre parcelle, malgré sa surface importante ( 1818M2) et son potentiel constructible (550m2 dont 250 déjà construits).

***Par ailleurs :***

- La règle n'est pas appliquée à l'Avenue d'Italie située en zone UD également, sans justification apparente.
- Elle est en contradiction avec les objectifs du SCoT de Marne-et-Gondoire et du SDRIF, notamment en matière de densification urbaine. Or, le projet de PLU de Pomponne affirme explicitement qu'il vise à se mettre en conformité avec ces documents supra-communaux.

**► *Par conséquent, nous demandons :***

- La suppression pure et simple de cette règle, ou à défaut :
- Sa réduction à 4 ou 5 mètres, comme dans le PLU actuellement en vigueur,
- Ou encore, la possibilité de s'aligner sur les constructions voisines à 5 m de la voie, comme le prévoit le Code de l'urbanisme,
- À titre subsidiaire, l'extension de l'exception appliquée à l'avenue d'Italie à l'avenue de l'Impératrice, pour une égalité de traitement entre riverains.
- **En conclusion, nous considérons que cette règle constitue une restriction injustifiée, non proportionnée, non motivée légalement et contraire à l'intérêt général en matière de cohérence urbaine. Elle compromet gravement notre projet de construction, pourtant conforme au PLU actuel et antérieur.**

**Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire, et nous espérons pouvoir vous rencontrer le 3 juillet prochain dans le cadre de l'enquête publique.**

**Veillez recevoir, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.**

M.Mme Iberrakene Pierre et Safia



Réponse de la commune :

Les protections mises en place sur le quartier de la Pomponnette répondent aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui indique :

- Aux orientations relatives à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et de préservation des ressources naturelles : *« Les boisements au sein des quartiers assurent, outre leur rôle majeur dans la qualification paysagère de ces entités, des fonctions écologiques dans le réseau de la trame boisée à l'échelle du territoire communal. »*
- Aux Orientations relatives à la politique de protection du paysage et du patrimoine : *« renforcer la protection du patrimoine arboré de la Pomponnette qui ornemente les jardins et, s'inscrivant dans la trame urbaine singulière héritée de l'histoire, qualifie l'identité paysagère remarquable et les qualités environnementales de ce quartier. »*

Les transcriptions réglementaires de ces orientations sont rappelées dans le rapport de présentation et notamment en partie 2 justifiées au :

- au B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques :  
*« Les dispositions caractéristiques de la zone sont reprises pour préserver la morphologie urbaine caractérisée par l'importance de la végétation qui est le principal élément perceptible depuis l'espace public : les constructions et les*

*annexes doivent donc s'implanter avec un recul minimum de 10 m de la voie publique pour préserver la perception d'éléments végétaux masquant en partie les constructions depuis l'espace public. »*

- au B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir :

*« Les prescriptions concernant les bandes paysagères repérées au règlement graphique permettent de maintenir la perception du couvert végétalisé depuis l'espace public. »*

### **3.2.7 Observation n°7 version longue de l'observation précédente**

#### **Observation n°6 ( courriel) de SAFIA IBERRAKENE**

Dans le cadre de l'enquête publique relatives au PADD (et révision du PLU) à Pomponne, en tant que propriétaires d'une unité foncière de 1818M2 à la Pomponnette en Zone UD, (16 Route de Villevaudé/ Avenue de l'Impératrice 77400 Pomponne), nous souhaitons porter à votre attention les deux remarques suivantes ; Remarque I ; Nous sommes tout à fait favorables aux orientations générales qui portent sur la renaissance du « cœur de ville », l'aménagement des bords de Marne avec le développement d'activités touristiques ou économiques et de loisirs éco responsables, la mise en place de parcours piétonniers et cyclables pour une meilleure circulation et connexion entre les quartiers...C'est effectivement un beau projet

Néanmoins, nous déplorons que la question de la circulation et de la connexion de la Pomponnette aux autres quartiers n'ait pas été prise en compte. Aujourd'hui, il n'est pas possible de sortir de ce quartier ni de rejoindre le reste de la ville à pied ou à vélo de manière sécurisée. Pourtant, le Plan des Mobilités d'Ile-De-France vise à « placer le piéton au cœur des politiques de mobilité et conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo. Rendre la route plus multimodale, sûre et durable, et mieux partager la voirie urbaine »... Pourquoi ne pas étendre les parcours piétonniers et cyclables pour entrer / sortir de la Pomponnette et rejoindre les autres quartiers ?

**Remarque II ; Par ailleurs, la révision du PLU est très problématique pour nous, en particulier le futur article UD-B-1-3 du projet de PLU, article que nous contestons vivement.**

Pour rappel, cet article stipule **qu'en « Zone UD-B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées.**

Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine) devront respecter **une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. »**

Or cette contrainte de recul de 10m est injustifiée et nous est très préjudiciable.

1- En effet cette règle est disproportionnée par rapport aux autres règles de recul classiques qui est le plus souvent portée à 4 à 5 m en zone pavillonnaire.

Dans l'actuel PLU de Pomponne (avant révision), cette règle porte le recul à 5m et cela a toujours été le cas à la Pomponnette, au moins depuis notre acquisition en 2001.  
2- Par ailleurs, cette règle n'est justifiée nulle part dans le rapport de présentation du PLU.

3- Elle est contraire au tissu urbain existant, qui ne respecte pas un tel recul de 10m. Il n'y a aucune prise en considération de l'intégration des futures constructions (recul de 10m) avec les constructions existantes (recul de 5m) sur l'Avenue de l'impératrice comme dans le reste de la Pomponnette.

4- Elle est en totale contradiction avec les règles correspondantes dans les autres secteurs de la zone urbaine et les autres zones dans le projet de PLU (et conforme à la contrainte de recul de 10 m émise seulement en zone Agricole ! ) ;

- Zone UA : B-I-3

Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques : les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Zone UB ; B-I-3

« Dans le secteur UBa Les constructions et annexes doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, existantes ou à créer. (...). « Dans le secteur UBd Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques,
- avec un retrait compris entre 2 et 7 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. (...)

Dans les secteurs UBe et UBel ; Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 7 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

- Zone UC : B-I-3

« Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques; Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement de {la rue de) Paris, inscrite en alignement obligatoire sur les plans de zonage.

Zone UD-B-1-3 (notre propriété est située en Zone UD)

« Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine) devront respecter une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. (...)

Zone N - B-I-3

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait.

Zone A - B-1-2

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou des emprises publiques.

11 est donc tout à fait inattendu de voir que cette règle ne se trouvera appliquée qu'à la Pomponnette, quartier résidentiel qui a toujours été jusque-là régie par la règle du recul de 5m, et qui se verrait donc appliqué la même règle qu'en Zone Agricole !

5- En Zone UD, cette règle ne s'appliquera pas à l'Avenue d'Italie, sans aucune justification ; pour quelle(s) raison(s) « Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue d'Italie le long des linéaires inscrits en alignement obligatoire sur les plans de zonage. ». ?

**6- Cette règle réduit très artificiellement la constructibilité des terrains et nous porte un grand préjudice.**

Notre unité foncière mesure 1818m<sup>2</sup>. Or avec cette nouvelle règle, nous n'avons plus aucune possibilité de construction. Notre projet de construction ne verra pas le jour, alors qu'il a toujours été possible sous l'actuel PLU et les précédents PLU.

Avec l'emprise au sol de 30%, il nous est possible de construire 550m<sup>2</sup> environ. Mais avec cette nouvelle contrainte de recul de 10m, aucune nouvelle implantation n'est possible. Nous ne pourrons jamais exercer notre droit de propriété pour construire les 300m<sup>2</sup> qui restent néanmoins théoriquement possibles, déduction faite de notre maison déjà construite et son garage. Le préjudice qui en découle est important.

Zone UB ; B-I-3

« Dans le secteur UBa Les constructions et annexes doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, existantes ou à créer. (...). « Dans le secteur UBd Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques,
- avec un retrait compris entre 2 et 7 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. (...)

Dans les secteurs UBe et UBel ; Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 7 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

- Zone UC : B-I-3

« Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ; Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement de (la rue de) Paris, inscrite en alignement obligatoire sur les plans de zonage.

Zone UD-B-1-3 (notre propriété est située en Zone UD)

« Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine) devront respecter une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. (...)

Zone N - B-I-3

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait.

#### Zone A - B-1-2

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou des emprises publiques.

11 est donc tout à fait inattendu de voir que cette règle ne se trouvera appliquée qu'à la Pomponnette, quartier résidentiel qui a toujours été jusque-là régie par la règle du recul de 5m, et qui se verrait donc appliqué la même règle qu'en Zone Agricole !

5- En Zone UD, cette règle ne s'appliquera pas à l'Avenue d'Italie, sans aucune justification ; pour quelle(s) raison(s) « Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue d'Italie le long des linéaires inscrits en alignement obligatoire sur les plans de zonage. ». ?

6- Cette règle réduit très artificiellement la constructibilité des terrains et nous porte un grand préjudice.

Notre unité foncière mesure 1818m<sup>2</sup>. Or avec cette nouvelle règle, nous n'avons plus aucune possibilité de construction. Notre projet de construction ne verra pas le jour, alors qu'il a toujours été possible sous l'actuel PLU et les précédents PLU.

Avec l'emprise au sol de 30%, il nous est possible de construire 550m<sup>2</sup> environ. Mais avec cette nouvelle contrainte de recul de 10m, aucune nouvelle implantation n'est possible. Nous ne pourrions jamais exercer notre droit de propriété pour construire les 300m<sup>2</sup> qui restent néanmoins théoriquement possibles, déduction faite de notre maison déjà construite et son garage. Le préjudice qui en découle est important.

#### Zone UB ; B-I-3

« Dans le secteur UBa Les constructions et annexes doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, existantes ou à créer. (...). « Dans le secteur UBd Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, et aux emprises publiques,
- avec un retrait compris entre 2 et 7 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. (...)

Dans les secteurs UBe et UBe1 ; Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 7 mètres des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

#### - Zone UC : B-I-3

« Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement de {la rue de) Paris, inscrite en alignement obligatoire sur les plans de zonage.

#### Zone UD-B-1-3 (notre propriété est située en Zone UD)

« Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine) devront respecter une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. (...)

Zone N - B-I-3

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait.

Zone A - B-1-2

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées, ou des emprises publiques.

11 est donc tout à fait inattendu de voir que cette règle ne se trouvera appliquée qu'à la Pomponnette, quartier résidentiel qui a toujours été jusque-là régie par la règle du recul de 5m, et qui se verrait donc appliqué la même règle qu'en Zone Agricole !

5- En Zone UD, cette règle ne s'appliquera pas à l'Avenue d'Italie, sans aucune justification ; pour quelle(s) raison(s) « Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'avenue d'Italie le long des linéaires inscrits en alignement obligatoire sur les plans de zonage. ». ?

6- Cette règle réduit très artificiellement la constructibilité des terrains et nous porte un grand préjudice.

Notre unité foncière mesure 1818m<sup>2</sup>. Or avec cette nouvelle règle, nous n'avons plus aucune possibilité de construction. Notre projet de construction ne verra pas le jour, alors qu'il a toujours été possible sous l'actuel PLU et les précédents PLU.

Avec l'emprise au sol de 30%, il nous est possible de construire 550m<sup>2</sup> environ. Mais avec cette nouvelle contrainte de recul de 10m, aucune nouvelle implantation n'est possible. Nous ne pourrions jamais exercer notre droit de propriété pour construire les 300m<sup>2</sup> qui restent néanmoins théoriquement possibles, déduction faite de notre maison déjà construite et son garage. Le préjudice qui en découle est important.

**7. Pour finir, cette réduction de la constructibilité des terrains nous semble en contradiction avec le SCot de Marne et Gondoire.**

Pour rappel, l'un des objectifs de la révision du PLU de Pomponne, est de « Mettre en compatibilité le PLU avec les documents supra communaux dont le SCoT de Marne et Gondoire et le Programme Local de l'Habitat ». Cela est indiqué à la page p.5 du Rapport I.a Pomponne - PLU - Rapport de présentation partie 1 - pour arrêt.

On peut encore lire dans ce même rapport, que « Le SCoT fixe pour Pomponne un objectif de production de 500 logements dans l'enveloppe urbaine de référence sur la période 2018 - 2030.

Cette production permet notamment de répondre à l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat inscrit au SDRIF ».

Le DOO relatif au SCot rappelle que : « Les PLU mettront en place les moyens pour tendre vers les objectifs de densification du SDRIF, en s'appuyant sur la méthodologie présentée dans le Tome 3 du rapport de présentation »(...) « Pour l'ensemble des communes, les règles inscrites dans les PLU ne devront pas aller à l'encontre de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat identifiés au SDRIF. ainsi que de la densité humaine. »

te règle UD-B-1-3 du projet de PLU de Pomponne, nous semble donc aller à l'encontre du Scot de Marne et Gondoire. Ce projet de PLU prévoit semble-t-il de se conformer à cet objectif du SCot, en faisant exception, sans justification, pour la Pomponnette.

Aussi, nous demandons la suppression pure et simple de cet article UD-B-1-3 du projet de PLU de Pomponne ; cette obligation de recul de 10 mètres est une règle inhabituelle, non justifiée et abusive.

Parmi les solutions qui nous semblent possibles, il semble que ;

,- Sa réduction à 4 ou 5 mètres maximum soit préférable, comme dans Factuel PLU ou bien dans les articles des autres secteurs de Zone Urbaine A, B, C, ou autres PLU. De même, la possibilité de s'aligner sur les constructions voisines (implantées à 5m ou moins de la voie) comme le prévoit le Code de l'urbanisme est une autre solution. Pour finir, exception pourrait être faite comme pour l'Avenue d'Italie. Nous pourrions avoir la même possibilité d'implanter toute future construction sur l'alignement, pour l'avenue de l'Impératrice (et d'autres rues habitées par des propriétaires pénalisés comme nous).

Nous vous remercions pour l'attention portée à notre long courrier et vous prions de bien vouloir inscrire nos 2 remarques au rapport final.

Nous espérons pouvoir vous rencontrer le 3 Juillet prochain dans le cadre de l'enquête publique. Veuillez recevoir nos plus respectueuses salutations.

MMme IBERRAKENE

Propriétaires du 16 Route de Villevaudé/ Av. de l'Impératrice 77400 Pomponne/ La Pomponnette

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°6](#)

### **3.2.8 Observation n°8 de Mme IBERRAKENE**

**Paris, le 24 juin 2025**

À l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Pomponne

Objet : Observations relatives au PADD et au projet de PLU - Propriété située à La Pomponnette

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous vous adressons la présente en tant que propriétaires d'une unité foncière de 1 818 m<sup>2</sup>, située au 16 Route de Villevaudé / Avenue de l'Impératrice, à Pomponne - secteur de La Pomponnette, classé en zone UD du projet de PLU.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons formuler deux remarques, que nous vous prions de bien vouloir intégrer dans votre rapport final.

#### **1. Sur la mobilité et la connexion du quartier de la Pomponnette**

Nous saluons les grandes orientations du PADD, notamment la revalorisation du centre-ville, le développement des bords de Marne à des fins éco-touristiques et la promotion des circulations douces (piétonnes et cyclables).

Toutefois, nous regrettons vivement que le quartier de La Pomponnette soit totalement exclu de cette dynamique. À ce jour, aucune liaison piétonne ou cyclable sécurisée ne permet de relier La Pomponnette au reste de la commune.

Cela entre en contradiction avec les objectifs fixés par le Plan de Mobilité d'Ile-de-France, qui préconise notamment :

« Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité » et « rendre la route plus multimodale, sûre et durable ».

Nous demandons donc que le quartier de La Pomponnette soit intégré aux aménagements cyclables et piétons prévus à l'échelle communale.

## **2. Sur l'article UD-B-1-3 du projet de PLU - Demande de suppression ou d'aménagement**

Nous contestons fermement l'introduction de la règle suivante dans le projet de PLU, applicable à notre secteur UD :

« Les constructions nouvelles et annexes (y compris celles à destination de piscine) devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques. »

Cette règle nous semble en effet

- **Disproportionnée**, par rapport aux reculs habituels en zone pavillonnaire (souvent de 4 ou 5 mètres),
- **Non motivée** dans le rapport de présentation,
- **Incompatible avec le tissu urbain existant** (où les reculs peuvent être de 5 mètres sur notre rue).
- **Injustement** discriminatoire, puisqu'aucune autre zone urbaine du PLU (UA, UB, UC, N) n'impose un tel recul de 10 mètres, sauf la zone Agricole. Il est incompréhensible que seule la Pomponnette soit soumise à une règle aussi stricte, sans justification. Cela crée une inégalité de traitement entre les habitants, contraire à l'esprit du droit de l'urbanisme.
- **Préjudiciable** à notre droit de propriété, puisqu'elle rend matériellement impossible toute extension ou nouvelle construction sur notre parcelle, malgré sa surface importante (1818M2) et son potentiel constructible (550m2 dont 250 déjà construits).

Par ailleurs :

- La règle n'est pas appliquée à l'Avenue d'Italie située en zone UD également, sans justification apparente.
- Elle est en contradiction avec les **objectifs du SCoT de Marne-et-Gondoire et du SDRIF**, notamment en matière de densification urbaine. Or, le projet de PLU de Pomponne affirme explicitement qu'il vise à se mettre en conformité avec ces documents supra-communaux.

>- Par conséquent, nous demandons :

- **La suppression pure et simple de cette règle, ou à défaut :**
- **Sa réduction à 4 ou 5 mètres**, comme dans le PLU actuellement en vigueur,
- Ou encore, la possibilité de s'aligner sur les constructions voisines, comme le prévoit le Code de l'urbanisme,
- À titre subsidiaire, **l'extension de l'exception appliquée à l'avenue d'Italie à l'avenue de l'Impératrice**, pour une égalité de traitement entre riverains.

En conclusion, nous considérons que cette règle constitue une restriction injustifiée, non proportionnée, non motivée légalement et contraire à l'intérêt général en matière de cohérence urbaine. Elle compromet gravement notre projet de construction, pourtant conforme au PLU actuel et antérieur.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire, et nous espérons pouvoir vous rencontrer le 3 juillet prochain dans le cadre de l'enquête publique.

Veillez recevoir, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

M. Mme Iberrakene

Propriétaires au 16 Route de Villevaudé / Avenue de l'Impératrice 77400 Pomponne -  
La Pomponnette Propriétaires au 16 Route de Villevaudé / Avenue de l'Impératrice.



Rappel du plan cadastral

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°6](#)

### **3.2.9 Observation n°9 de Mme Laadjal Patricia et Laadjal Kamel**

**samedi 28 juin 2025 09:37 ENQUETE PUBLIQUE Pmkl1@hotmail.com**

Objet : :Demande de rendez-vous au commissaire enquêteur

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis monsieur Laadjal kamel 55 Rue de Paris 77400 Pomponne

Ma parcelle située: BD 97 997m2 de terrain, 55 Rue de Paris 77400 Pomponne,

est concernée par un classement en emplacement réservé pour un équipement scolaire dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique

Cette décision remet en cause une vente actée avec un promoteur et entraîne une perte de valeur importante. Elle repose par ailleurs sur un projet d'équipement dont la faisabilité, le financement et l'échéancier ne sont pas établis, créant une incertitude majeure.

Ce reclassement impacte directement mes projets familiaux et personnels construits autour de cette transaction immobilière.

Dans ce contexte, je souhaiterais pouvoir vous rencontrer pour vous exposer de vive voix l'ensemble des éléments de mon dossier.

Je vous remercie pour votre attention et reste à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous.

Respectueusement,





Réponse de la commune :

Comme rappelé dans le PADD pour ce qui concerne les orientations relatives à la politique d'urbanisme, d'habitat, d'équipements et des loisirs, il s'agit d'anticiper les besoins futurs notamment au regard de la croissance de la population des familles.

Considérant d'une part la production de logements à venir sur le quartier « village » (plus d'une centaine en construction neuve, réhabilitation, mutation) et l'augmentation de la population qui en découle, et d'autre part son éloignement du groupe scolaire des Cornouillers, la commune a engagé une réflexion sur les possibilités d'implantation d'un équipement pour l'accueil de la population scolaire dans ce quartier et qui serait destiné également à celle de la Pomponnette, réduisant ainsi les temps de transport.

La prise en compte de l'avis négatif des services de l'état sur des propositions d'implantation au motif de dispositions de protections environnementales a conduit la commune à faire le choix de terrains notamment en fonction des capacités de desserte (s'appuyant par exemple sur le projet de circulation douce en bordure de la rue de Paris) et d'un positionnement en proximité de secteurs d'accueil de logements en collectif.

L'élaboration de ce projet s'accompagnera d'un développement de l'information et d'échanges avec les propriétaires et riverains.

### **3.2.10 Observation n°10 de M. Sami MEKKI**

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pomponne, je souhaite porter à votre attention les éléments suivants

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée BD12, actuellement classée en zone à urbaniser. Or, j'ai découvert avec une vive préoccupation que le projet de révision prévoit de reclasser ce terrain en emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement scolaire.

Ce terrain fait pourtant l'objet d'un projet de construction établi en partenariat avec un promoteur, destiné à édifier une résidence neuve dans le prolongement d'une opération déjà autorisée sur la parcelle voisine. Ce projet repose sur des droits à construire reconnus de longue date, et a donné lieu à des engagements contractuels importants.

Le reclassement envisagé compromet lourdement cette initiative, dévalorise considérablement mon bien, et introduit une incertitude majeure dans notre planification familiale et patrimoniale. .

Aussi, je sollicite un rendez-vous afin de pouvoir vous exposer personnellement les enjeux concrets de cette décision, tant sur les plans humain, économique que juridique.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma requête et me tiens à votre disposition pour convenir d'une rencontre à votre convenance

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées

Cordialement,, Sami MEKKI

Réponse de la commune :

[Voir réponse à l'observation n°9](#)

### **3.2.11 Observation n°11 de M. GRAPIN Yves**

sur l'emplacement réservé projeté - Demande d'entretien

Monsieur, Madame le Commissaire Enquêteur,

En tant que propriétaire indivisaire d'un terrain situé 59 rue de Paris (références cadastrales BD n° 9-98) d'une superficie totale de 1.745 m<sup>2</sup>, aujourd'hui concerné par

un projet d'emplacement réservé pour un futur équipement scolaire dans le cadre du PLU en cours de révision, je souhaite vous faire part de mes observations et solliciter un entretien.

Depuis plusieurs années, ce terrain bénéficie de droits à bâtir. Une opération de construction de logements neufs y a récemment été envisagée avec un promoteur avec lequel je me suis engagé, dans le prolongement direct d'un projet similaire validé sur la parcelle voisine. La perspective d'un emplacement réservé remet entièrement en cause cette opération, entraînant une perte de valeur considérable de mon bien et bloquant la vente, pourtant essentielle à la réalisation de projets familiaux importants. Par ailleurs, je m'interroge sur la solidité du projet public qui justifie cette réserve : à ce jour, ni le calendrier, ni le financement, ni même la dimension exacte de l'équipement scolaire projeté ne sont clairement définis dans le PLU, ce qui soulève une incertitude excessive pour un tel zonage restrictif.

Enfin, je ne comprends pas pourquoi mon terrain, pourtant situé dans un secteur urbanisable traité jusqu'ici de manière homogène, ferait l'objet d'un traitement si différent par rapport à la parcelle voisine, où un programme résidentiel a été approuvé. Je souhaiterais vivement pouvoir vous exposer cette situation de vive voix afin de vous transmettre tous les éléments utiles à votre mission. Je reste bien entendu disponible pour convenir d'un rendez-vous selon vos disponibilités, avec Mr Viera, propriétaire du 57, Rue de Paris.

Je vous remercie de l'attention portée à ma demande, et vous prie d'agréer, Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr GRAPIN Yves ( à Lagny)

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°9](#)



Rappel du plan cadastral

### **3.2.12 Observation n°12 ( courriel) de M. et Mme DOS SANTOS VIEIRA Pédro, 57 rue de Paris à Pomponne**

Objet : Observation sur l'emplacement réservé projeté – Demande d'entretien Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de propriétaire indivisaire d'un terrain situé au 57 rue de Paris (références cadastrales : section BD n°11), d'une superficie de 499 m<sup>2</sup>, aujourd'hui concerné par un projet d'emplacement réservé en vue d'un futur équipement scolaire dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je souhaite vous faire part de mes observations et solliciter un entretien. Ce terrain dispose depuis plusieurs années de droits à bâtir. Une opération de logements neufs y a récemment été envisagée avec un promoteur, dans le prolongement direct d'un projet similaire validé sur la parcelle voisine. L'instauration de cet emplacement réservé compromet totalement cette opération, entraînant une perte de valeur significative de mon bien et bloquant une vente essentielle à la réalisation de projets familiaux majeurs. Par ailleurs, je m'interroge sur la consistance du projet public justifiant cette réserve : à ce jour, ni le calendrier, ni le financement, ni même la surface exacte de l'équipement

scolaire projeté ne sont précisés dans les documents du PLU, ce qui engendre une incertitude importante pour un zonage aussi contraignant. Je ne comprends pas non plus pourquoi mon terrain, situé dans un secteur urbanisable traité jusqu'ici de manière homogène, ferait l'objet d'un traitement aussi différent de celui réservé à la parcelle voisine, sur laquelle un programme résidentiel a été autorisé. Je souhaiterais vivement pouvoir vous exposer cette situation de vive voix et vous transmettre tous les éléments utiles à votre mission. Je me tiens bien entendu à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous selon vos disponibilités.

Je vous remercie de l'attention portée à ma demande et vous prie d'agréer, Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse de la commune :

[Voir réponse à l'observation n°9](#)

### **3.2.13 Observation n°13 de M. Sami MEKKI**

Monsieur le Commissaire enquêteur.

Je me permets de vous adresser la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pomponne.

Propriétaire de la parcelle cadastrée BD12, actuellement classée en zone à urbaniser, je constate avec une vive inquiétude que le projet de révision prévoit de classer ce terrain en emplacement réservé pour un équipement scolaire.

Or, ce terrain fait l'objet d'un projet de construction formalisé avec un promoteur, visant à édifier une résidence neuve en continuité d'une opération déjà autorisée sur la parcelle voisine. Ce projet repose sur des droits à construire reconnus de longue date, et a donné lieu à des engagements contractuels sérieux.

Le classement envisagé compromet gravement cette opération, affaiblit considérablement la valeur de mon bien, et introduit une incertitude majeure dans notre planification familiale et patrimoniale.

Je sollicite donc votre bienveillance pour prendre en compte ce préjudice manifeste, et sollicite, un rendez-vous pour vous exposer de vive voix les éléments du dossier et les conséquences humaines, économiques et juridiques que ce classement entraînerait pour ma famille et moi-même.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à cette demande et reste à votre disposition pour convenir d'un moment d'échange selon vos disponibilités.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées

### **3.2.14 Observation de M. GRAPIN Yves**

Double de l'observation n°11

9, Rue Charles Vaillant 77400 LAGNY SUR MARNE

07 69 28 27 18

yvesgrapin@yahoo.fr



[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°9](#)

### **3.2.15 Observation n°15 de M. LAADJAL Kamel ( 1<sup>er</sup> juillet 2025)**

55 rue de Paris : demande de rendez-vous avec le commissaire enquêteur.  
Madame, Monsieur,

Ma parcelle BD 97 de 997 m<sup>2</sup> située au 55 rue de Paris 77400 Pomponne est concernée par un classement en emplacement réservé pour un équipement scolaire dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique.

Cette décision remet en cause une vente actée avec un promoteur et entraîne une perte de valeur importante. Elle repose par ailleurs sur un projet d'équipement dont la faisabilité, le financement et l'échéancier ne sont pas établis, créant une incertitude majeure.

Ce reclassement impacte directement mes projets familiaux et personnels construits autour de cette transaction immobilière.

Dans ce contexte, je souhaiterais pouvoir vous rencontrer pour vous exposer de vive voix l'ensemble des éléments de mon dossier.

Je vous remercie pour votre attention et reste à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous.

Respectueusement, LAADJAL Kamel et Patricia

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°9](#)



Rappel du plan cadastral

**3.2.16 Observation n°16 de Mme DOS SANTOS VIEIRA Pedro  
57 rue de Paris 77400 Pomponne**

Objet : Observation sur l'emplacement réservé projeté - Demande d'entretien

Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de propriétaire indivisaire d'un terrain situé au 57 rue de Paris (références cadastrales : section BD n°11), d'une superficie de 499 m<sup>2</sup>, aujourd'hui concerné par un projet d'emplacement réservé en vue d'un futur équipement scolaire dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je souhaite vous faire part de mes observations et solliciter un entretien.

Ce terrain dispose depuis plusieurs années de droits à bâtir. Une opération de logements neufs y a récemment été envisagée avec un promoteur, dans le prolongement direct d'un projet similaire validé sur la parcelle voisine. L'instauration de cet emplacement réservé compromet totalement cette opération, entraînant une perte de valeur significative de mon bien et bloquant une vente essentielle à la réalisation de projets familiaux majeurs.

Par ailleurs, je m'interroge sur la consistance du projet public justifiant cette réserve : à ce jour, ni le calendrier, ni le financement, ni même la surface exacte de l'équipement scolaire projeté ne sont précisés dans les documents du PLU, ce qui engendre une incertitude importante pour un zonage aussi contraignant.

Je ne comprends pas non plus pourquoi mon terrain, situé dans un secteur urbanisable traité jusqu'ici de manière homogène, ferait l'objet d'un traitement aussi différent de celui réservé à la parcelle voisine, sur laquelle un programme résidentiel a été autorisé.

Je souhaiterais vivement pouvoir vous exposer cette situation de vive voix et vous transmettre tous les éléments utiles à votre mission. Je me tiens bien entendu à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous selon vos disponibilités.

Je vous remercie de l'attention portée à ma demande et vous prie d'agréer, Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr Mme DOS SANTOS VIEIRA Pedro  
57 rue de Paris 77400 Pomponne.

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°9](#)

### **3.2.17 Observation n°17 de Mme IBERRAKEN Safia**

Je suis venue ce jour, le 3/07/2025 à 14h pour confirmer -B-1-3ma demande de suppression pure et simple de l'article UD-B—1-3 du projet de PLU qui exige un recul de 10m pour les futures constructions. Nous demandons que soit maintenu l'actuel article qui exige 5m de recul present pour que nos droits à construire restent valides Avec mes remerciements, Mme Iberraken

Adresse de la propriété : 16 route de Villevaudé et avenue de l'Impératrice,  
77400 Pomponne. Référence cadastrale BC 225- 224

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°6](#)

### **3.2.18 Observation n°18 de M. Kamel LAADJAL, 55 rue de Paris Pomponne**

J'annexe ce jour le document fourni concernant la parcelle BD 97

3.2.19 Observation n°19 : document de l'observation n°18

- Enquête publique PLU de Pomponne Date : 01/07/2025

Noms : Kamel Laadjal et Patricia Michel Adresse : 15 rue Paul Bert, 77400 Lagny-sur-Mame

Parcelle concernée : BD 97 - 55 rue de Paris, Pomponne (copropriété 50 % chacun)

Objet : Opposition à l'emplacement réservé ER5 affectant notre propriété Bonjour, Nous sommes Kamel Laadjal et Patricia Michel, copropriétaires à parts égales (50 % chacun) de la parcelle BD 97 située au 55 rue de Paris à Pomponne.

Le 10 juin 2025, nous avons signé chez notaire une promesse de vente ferme avec la société ALSEI Résidentiel, pour un projet immobilier conforme au PLU en vigueur, en zone UC. Ce projet prévoit la construction de 57 logements, dont 25 % de logements sociaux.

Nous découvrons aujourd'hui que le projet de révision du PLU prévoit de classer notre parcelle BD 97 dans un emplacement réservé, le ER n°5, destiné à la construction future d'un groupe scolaire.

Ce classement aurait pour conséquence de bloquer toute possibilité de construire ou de vendre, sans aucune indemnisation, sans calendrier clair, et sans concertation préalable.

Nous avons 59 ans. Kamel Laadjal vient d'être licencié. Cette vente représentait pour nous une opportunité cruciale de rebondir, de reconstruire un projet de vie et de subvenir aux besoins de notre famille. Ce terrain est tout ce qu'il nous reste.

Nous refusons catégoriquement ce reclassement. Notre projet est légal, conforme au PLU actuel, et déjà juridiquement engagé. Nous n'accepterons pas qu'un projet public hypothétique efface brutalement un projet privé réel, signé et financé.

Nous ne sommes pas un obstacle au développement de Pomponne. Mais si l'on tente de

Bloquer une vente légale par une mesure unilatérale, alors nous défendrons ce terrain jusqu'au bout

Nous irons en justice. Nous alerterons la presse et nous ferons tout pour que cette injustice ne soit pas passée sous silence.

Nous vous demandons donc de faire figurer notre opposition formelle dans le registre d'enquête publique, et de retirer la parcelle BD 97 de l'emplacement réservé ER5, ou à défaut, d'engager immédiatement une procédure d'indemnisation transparente et équitable.

Merci pour votre attention

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse à l'observation n°9](#)

### **3.2.20 Observation de M. Hervé GUISE**

herve.guise@free.fr jeudi 3 juillet 2025 13:54 ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique PLU - Pomponne 2025.

Bonjour,

Je vous fais part d'une remarque générale sur la démarche.

L'avis d'enquête publique précise :

« L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU est consultable :

- En version informatique sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : [www.pomponne.fr](http://www.pomponne.fr) ».

Quand je clique sur le lien, j'arrive sur la page d'accueil que j'ai déjà consultée.

Quand je tape « Plan local d'urbanisme » dans le moteur de recherche proposé sur le site, j'obtiens deux réponses qui ne sont plus d'actualité :

[Réponse de la commune :](#)

La commune prend acte de ces dysfonctionnements et mettra en œuvre les moyens pour y remédier dans les meilleurs délais.

1. Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)...  
(Actualités)

Enquête publique : 1<sup>er</sup> au 30 avril 2019. Permanences du commissaire enquêteur (en mairie) : 1/04 (8h30 à 12h00), 13/04 (9h00 -12h00), 30/04 (14h00 -17h00). Contact mail : [enquete publique\(5\)pomponne.org](mailto:enquete publique(5)pomponne.org)... Créé le 25 mars 2019

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse au 3.2.20 « remarque générale sur la démarche » ci-avant](#)

2. PLU : devenez représentant de votre quartier  
(Actualités) «\*-»

... de Pomponne. Ce Comité a pour rôle de donner son avis sur les projets de révision et de modification du Plan Local d'Urbanisme de Pomponne ainsi que sur tout grand projet ou aménagement du territoire.... Créé le 16 avril 2021

Quand je tape « PLU » dans le moteur de recherche proposé sur le site, j'obtiens cette réponse « Total : résultats

trouvés. » avec des propositions hors sujet.

Ce serait donc bien de vérifier les informations données au public avant de les publier ? Cette situation ne favorise pas la prise de connaissance sur un sujet technique mais structurant qui, sauf bonne surprise, ne passionne pas globalement les Pomponnais. Concernant le PLU révisé, quelques remarques à partir des documents communiqués au conseil municipal lors de la délibération relative à l'arrêt de sa révision :

[Réponse de la commune :](#)

[Voir réponse au 3.2.20 « remarque générale sur la démarche » ci-avant](#)

OAP des quais

Le pont en X devrait être davantage intégré et valorisé car il est dimensionnant et impactant pour la vie du quartier (comme des autres). Plusieurs projets sont ou ont été envisagés pour cet ouvrage fortement sollicité. Certains peuvent nécessiter d'élargir son assiette foncière et il convient de mieux identifier et de réserver dès maintenant les évolutions potentielles de cet ouvrage vital pour notre commune.

[Réponse de la commune :](#)

[Le devenir du Pont en X est en effet à prendre en compte dans le programme d'aménagement de l'ensemble du secteur du pôle gare et c'est pourquoi le PLU introduit ce facteur au titre des orientations majeures de l'OAP des quais, « • Une entrée de ville associant le PONT EN X, requalifiée » et reconduit un emplacement réservé pour « réalisation d'un franchissement en remplacement du pont en X » au bénéfice de la CA Marne et Gondoire.](#)

ER 4

Les capacités de stationnement ponctuel quai Bizeau sont vitales pour développer le caractère commercial du secteur. La suppression envisagée du parking existant doit inclure une relocalisation pertinente et avec une capacité adaptée aux besoins actuels et futurs. L'offre de stationnement dans ce secteur proche de la gare est déjà tendue.

Réponse de la commune :

Dans la perspective de la valorisation des atouts de ce secteur pour notamment le développement touristique au regard de son caractère pittoresque marqué par le patrimoine bâti et les valeurs paysagères des espaces en bord de Marne, L'OAP sur le quai Bizeau présente un projet global de valorisation et propose de « *Restructurer le dispositif de stationnement en supprimant le parking en bord de Marne et en redéfinissant les capacités de l'espace Parking attenant à la gare [...]* », situé à une centaine de mètres des linéaires commerciaux (rue de la Marne et rue du Maréchal Foch). A cela s'ajoute les capacités potentielles pour les surfaces mobilisables à l'intérieur du silo au nord de la rue Maurice Lainé en bordure de la voie ferré.

OAP cœur de ville

Je suis très réservé sur le potentiel de la place Dumez en matière de lieu de convivialité. Celle-ci est enclavée entre les voies ferrées (plateforme à 4 voies principales) et la RD 334 qui traverse notre Commune (axe avec forte circulation et qui évite aussi l'A104 en cas de perturbations ou de circulation dense).

Réponse de la commune :

Ce site a été retenu à l'issue de la concertation organisée autour du projet « Cœur de Ville » notamment de par sa position centrale dans ce secteur stratégique.

Je suis très réservé sur les évolutions envisagées au niveau du parc du château actuellement occupé par la CRS4, pour plusieurs raisons :

Contexte sûreté du site avec de fortes exigences en matière de protection de la CRS 4.

Etat des cascades qui nécessite de gros investissements pour les rendre accessibles au public.

Coût d'acquisition, d'aménagement puis d'entretien du domaine envisagé.

Réponse de la commune :

Ce site présente des atouts et des potentiels qui motivent une anticipation de cadrage d'une vocation dans la perspective non seulement d'une valorisation d'un secteur stratégique à l'échelle communale mais aussi d'une valorisation patrimoniale d'intérêt supra communal.

Par ailleurs, l'avancement de ce projet est lié à la maîtrise foncière des terrains actuellement propriétés du Ministère de l'intérieur.

Echec actuel du projet de jardins partagés entre le projet initialement envisagé et la réalité.

Réponse de la commune :

La localisation du projet initial sur les « jardins de Chaâlis » aujourd'hui aménagés en jardins partagés a été inscrite, sur le règlement graphique du PLU en révision de Pomponne, en zone **Nj**.

OAP(s) « Madeleine » et « Grimpé »

Ces deux OAP accueillent déjà des projets immobiliers conséquents en matière de logements et donc l'impact sur les conditions de circulation, de stationnement et dimensionnement des services publics.

Réponse de la commune :

On peut ajouter que des ajustements de la prise en compte des impacts sur les conditions de circulation, de stationnement et dimensionnement des services publics ont été effectués dans le cadre de consultations avec les riverains avec l'aide d'un Bureau d'étude spécialisé.

Règlement

Pour les zones concernées, l'interdiction « Les autres équipements recevant du public » concerne-t-elle les assistantes maternelles, les activités rémunérées recevant des adhérents ou des clients, les locations ponctuelles (type Airbnb) ?

Réponse de la commune :

Les activités mentionnées sont accueillies dans les sous destinations suivantes définies par le code de l'urbanisme et ne sont donc pas concernées par « Les autres équipements recevant du public »:

- Assistante maternelle : « établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale »
- Activités rémunérées recevant des adhérents ou des clients : « activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- Locations ponctuelles de type Airbnb : « Hébergement »

Bien à vous,

Hervé GUISE

26 allée des petits prés à Pomponne

### **3.2.21 Observation n°21 de M. Charles DIARD**

Monsieur Charles DIARD

11 rue Saint Denis 77410 GRESSY

Objet

Propriété Le Bois des Boulots Rue de l'Impératrice Route de Villevaudé Cadastre : A-177.606.607.608.609.610.594.581 Le 3 juillet 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

1) Je suis propriétaire sur la Pomponnette.

J'ai obtenu il y a quelques années plusieurs autorisations d'urbanisme car cette propriété était située en zone NL de loisirs. Cette zone NL a été réduite drastiquement rendant impossible la finition du projet. J'ai beaucoup investi et on m'a floué.

J'ajoute que la fermeture totalement arbitraire et sous de faux prétextes de la route de 'Villevaudé vers le nord m'a privé de toutes la clientèle possible située au nord de l'A104. C'est le bouquet total !

Par ailleurs, pour permettre la réalisation d'un merlon de protection anti-bruit le long de l'A104, mon avocat me précise que le classement NL est nécessaire, le merlon en zone N est illégal. Bien-sûr, l'exhaussement doit aussi être autorisé (un merlon pour être efficace doit être au minimum de 6 m de hauteur).

La zone NL doit pouvoir permettre l'activité agricole et le commerce car l'élevage et le centre équestre sont définis comme tels par les textes en vigueur

La partie du sol définie en zone humide doit être délimitée avec précision et le ray

Par ailleurs,

Je suis propriétaire, rue de l'Impératrice.

Je relève que les distances imposées en zone UB sont :

- limites séparatives 8 m
- retrait par rapport à la voie 10 m

Ces dispositions laissent apparaître que certaines configurations foncières pourraient se retrouver quasiment privées de toute constructibilité effective.

Ces dispositions visent à aller à l'encontre des directives de l'état qui souhaite favoriser la construction.

Par exemple, sur un terrain de 20 m de large, seule une maison de 4 m de large serait possible ! C'est de l'abus caractérisé.

L'emprise au sol limitée à 20 % est également un abus et ne vise qu'à rendre les terrains constructibles inconstructibles. Cette règle lèse les propriétaires.

Une règle ayant pour effet de neutraliser de manière quasi-systématique la constructibilité des parcelles d'une zone classée constructible peut être contestée si elle n'est pas justifiée par un objectif d'intérêt général suffisant et proportionné ce qui est clairement le cas. La jurisprudence va dans ce sens.

Par ailleurs, je constate que la zone UDHT a encore été élargie par rapport à l'emprise des lignes. Cet élargissement ne me paraît pas justifié, il vise, une fois de plus, à neutraliser les possibilités de construction.

RTE n'a pas demandé une telle emprise élargie.

Je demande donc :

a) Réduction des limites séparatives à 4 ou 5 m comme cela se fait dans la quasi-totalité des PLU.

b) Réduction du recul par rapport aux voies à 5 m ce qui est la norme dans la plupart des PLU.

- c) Réduction de la largeur de l'emprise de la zone UDHT.
- d) Augmentation du pourcentage de l'emprise au sol à 40 %.

Charles DIARD

Réponse de la commune :

Une réponse pourra être apportée sur la base de la présentation d'un projet global qui pourrait se transcrire réglementairement par exemple dans la mise en place d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) dans le cadre d'une adaptation du PLU.

Lettre jointe ( Maître Basset , avocat ) :

Bonjour Monsieur Diard,

Je n'ai pas accès aux documents rédigés dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU site de la commune.

Mais en me fiant au règlement en vigueur, je suggérerais d'étendre le secteur NI afin de faire les constructions à destination de sports et de loisirs. Le TA de Melun avait lentement observé que « seule une partie des installations sera située dans le secteur NI ».

Il serait difficile de revenir sur la servitude non aedificandi de 30 mètres autour du bassin é considérée comme une construction par le TA. Mais peut-être la commune pourrait-elle réduire son rayon.

Enfin il serait nécessaire de ne pas interdire les exhaussements dans le nouveau secteur d'avoir des précisions sur l'étendue de cette zone « potentiellement humide de 3 ».

Restant à votre disposition

Bien à vous



### 3.2.22 Observation n°22 de M Mme DUPRE Isabelle

M Mme DUPRE Isabelle sollicitent l'examen du classement en clôture remarquable de la rue Beauséjour et notamment du « numéro 30 » qui ne présente que peu d'intérêt aujourd'hui.

En effet, cette clôture ne présente aucun élément d'époque ou architectural qui justifie ce placement. Nous remarquons également que ce classement n'existe pas à compter du numéro 34 de la rue Beauséjour.

Le PLU actuel comprend des éléments qui permettent d'assurer une homogénéité d'une cohérence d'architecture et de matériaux.

Merci de l'attention portée à cette démarche

M. et Mme DUPRE, jeudi 3 juillet 2025

Réponse de la commune :

La clôture s'inscrit dans une continuité d'intérêt patrimonial sur cette portion de la voie ce qui a motivé la protection en place.

### 3.2.23 Observation de IBERRAKENE SAFIA et PIERRE,

16 Route de Villevaudé et Av. de l'Impératrice 77400 Pomponne / la Pomponnette

De : SAFIA IBERRAKENE <[siberrakene@groupefenelon.org](mailto:siberrakene@groupefenelon.org)>

Envoyé : jeudi 3 juillet 2025 19:58

À : ENQUETE PUBLIQUE <[enquetepublique@pomponne.org](mailto:enquetepublique@pomponne.org)>

Ce : Pierre Iberrakene <[pierre.iberrakene@gmail.com](mailto:pierre.iberrakene@gmail.com)>; [iberrakenes@yahoo.com](mailto:iberrakenes@yahoo.com); SERVICE URBANISME <[s.urbanisme@pomponne.org](mailto:s.urbanisme@pomponne.org)>

Objet : Observations

Contribution à l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

IBERRAKENE SAFIA et PIERRE [iberrakenes@yahoo.com](mailto:iberrakenes@yahoo.com) 20 Av. de la Gare 02600 Villers-Cotterêts Tél 06 23 86 89 19

- Propriété concernée par l'enquête publique ;  
16 Route de Villevaudé et Av. de l'Impératrice 77400 Pomponne / la Pomponnette (réf. cadastrales ; BC 224-225) • Date : Le Jeudi 3 JUILLET 2025

*Monsieur le Commissaire-Enquêteur,*

Je vous ai rencontré aujourd'hui, le 3 juillet 2025 à 14h00, lors de la permanence tenue à la mairie de Pomponne.

J'y ai exprimé notre souhait de voir supprimé l'article UD - B-1-3 dans le projet de PLU. Je souhaite, par la présente, apporter une précision à ce sujet, précision que j'ai omis de donner cet après-midi.

Je demande également à ce que soit précisé l'article UD - B-2-1 (Caractéristiques architecturales des constructions et clôtures)

---

### **Concernant l'article UD - B-1-3 (règles de recul par rapport aux voies publiques et privées)**

Dans le projet de PLU, le recul d'au moins **10 mètres** par rapport à la limite des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques, nous porte préjudice du côté de l'avenue de l'Impératrice ( terrain quasi – inconstructible) mais aussi du côté de la route de Villevaudé.

Nous voudrions construire un garage de **30 m<sup>2</sup>**, à la place de celui qui existe déjà (avant même notre acquisition en 2001), en fond de parcelle, qui est trop éloigné de la maison actuelle.

Sous le nouveau PLU, il ne sera plus possible pour nous de faire un garage attenant (extension) à la maison actuelle, alors que cela est possible sous l'actuel PLU.

L'annexe qu'il nous faudra prévoir (à 5m de l'actuelle maison) sous le nouveau PLU pourrait apparemment être sur la limite séparative (sinon, nous ne pourrions même plus implanter de garage). Auquel cas, nous aimerions au moins pouvoir implanter ce garage-annexe à **5 mètres** de recul par rapport à la route de Villevaudé ( et non à 10 m).

Réponse de la commune :

[Voir réponse à l'observation n°7](#)

---

### **Article UD - B-2-1 : Caractéristiques architecturales des constructions et clôtures**

L'article UD - B-2-1 permet à l'administration de refuser une autorisation de construire ou d'imposer des prescriptions particulières si le projet est jugé susceptible de « porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ».

Bien que cette disposition s'appuie sur l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, sa formulation très générale ouvre la voie à des interprétations subjectives ou variables selon les instructeurs, en l'absence de critères définis ou de documents d'orientation annexés.

**Je propose donc que cet article :**

- **soit précisé, par exemple en mentionnant des critères objectifs (matériaux, formes, pentes de toitures, palette de couleurs, types de clôtures, etc.) ;**
- **ou qu'il renvoie à un document graphique ou à un cahier d'orientations architecturales joint au PLU.**

Cette clarification permettrait aux administrés de concevoir leurs projets en connaissance de cause, et garantirait une instruction plus équitable et lisible.

En espérant que ces observations constructives pourront être prises en compte lors de la finalisation du PLU, je vous remercie pour l'attention portée à cette contribution et reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mme M. IBERRAKENE Safia et Pierre

Réponse de la commune :

Pour les constructions nouvelles, on trouvera les précisions concernant les Toitures et ouvertures de toit, les matériaux de constructions et les clôtures dans la suite du § relatif aux règles générales de l'article UD - B-2-1 : Caractéristiques architecturales des constructions et clôtures

Pour les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, on trouvera les précisions concernant les toitures et ouvertures de toit, les façades des constructions et les ouvertures dans la suite du § relatif aux règles générales de l'article UD - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Enfin pour les couleurs, et les matériaux on se reportera à : PALETTE CHROMATIQUE DES ENDUITS ET MENUISERIE – GUIDE CLÔTURES, en annexe du règlement écrit.

### **3.3 Questions du commissaire enquêteur**

**Quelle place, le projet de révision réserve-t-il au handicap ?**

Réponse de la commune :

Pour rappel l'essentiel des normes en la matière figure dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) depuis la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des chances (art. 41).

S'inscrivant dans les perspectives de la loi SRU, dans l'objectif de « *diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement commercial (...)* » (C. urb., art. L. 101-2, 3°),

le PADD indique dans les orientations relatives à la politique d'urbanisme, d'habitat, d'équipement et de loisirs que la construction de nouveaux logements « *devra*

*permettre de favoriser une offre de logement diversifiée qui facilite le parcours résidentiel des Pomponnaises et des Pomponnais en répondant aux besoins des diverses catégories socioprofessionnelles, des familles, des jeunes couples, des personnes âgées, des jeunes travailleurs et des étudiants... Les opérations d'aménagement intégreront des types d'habitat, évolutifs, modulables et réversibles, dans une logique de mixité générationnelle notamment. Cette flexibilité sera également recherchée dans les programmes d'équipements.*

Enfin le règlement précise à l'article zone – B 4-2-2

*« Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite. »*

### **Comment la commune pourrait-elle mieux relier entre elles ses secteurs urbanisés ?**

A l'échelle du territoire, le PLU propose le projet d'un maillage favorisant les modes de déplacements actifs reliant les quartiers au Nord avec le secteur des polarités d'équipements et de services actuels et en projet et s'appuie sur le projet « cœur de ville » et la Marne.

A l'échelle des quartiers :

Secteur Mairie-village : le PADD propose de « *Valoriser et développer une continuité « active », lieux de vie, de rencontres et d'échanges autour d'activités de loisirs et de détente à destination de l'ensemble des habitants avec une vocation « intergénérationnelle », entre cette polarité et le village (église, entrée du château) ...*

Secteur du Grimpé : on notera la mise en place d'un principe de circulation piétonne interquartier Nord-Sud traversant l'opération.

Secteur des quais : la programmation met l'accent sur la valorisation des parcours en modes actifs et notamment des continuités en bord de Marne vers le pôle Gare d'une part et les quartiers à l'Ouest via la Marne d'autre part.