

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE POMPONNE



Mémoire en réponse aux avis des services

02 06 2025

Traitement des avis suivants reçus en mairie :

<i>Emetteur de l'avis</i>	<i>Date d'émission</i>
<i>Direction Départementale des Territoires (DDT) 77</i>	<i>05 05 2025</i>
<i>Conseil Départemental 77</i>	<i>02 05 2025</i>
<i>Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France</i>	<i>02 07 2024</i>
<i>Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire (CAMG)</i>	<i>20 05 2025</i>
<i>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i>	<i>19 07 2024</i>
<i>Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) 77</i>	<i>28 04 2025</i>
<i>Conseil National de la Propriété Forestière (CNPF)</i>	<i>14 03 2025</i>
<i>EDF</i>	<i>25 02 2025</i>
<i>Ile-de-France Mobilité (IDFM)</i>	<i>06 05 2025</i>
<i>Syndicat intercommunal d'études des mobilités urbaines (SIEMU)</i>	<i>10 04 2025</i>
<i>Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMAEP)</i>	<i>20 02 2025</i>
<i>Voies Navigables de France (VNF)</i>	<i>27 03 2025</i>

Avis reçus en mairie sans observations

<i>Emetteur de l'avis</i>	<i>Date d'émission</i>
<i>Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne SDESM</i>	<i>11 02 2025</i>

DDT 77 : avis du 05 05 2025		
Thématique/document	Contenu de l'avis/recommandation	Remarque/proposition de réponse de la commune
Généralités		
Procédure	<p>1/ La délibération du 31 janvier 2025, arrétant 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.</p> <p>2/ 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.</p> <p>3/ L'avis de la CDPENAF sera joint au dossier d'enquête publique.</p>
Contenu : Rapport de présentation	<p>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.</p> <p>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 dispositions découlant de documents supérieurs, notamment le SCoT.</p>	<p>1/Le RP 2 sera complété pour intégrer les justifications des OAP.</p> <p>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).</p>
Contenu : PADD	<p>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.</p>	<p>Le PADD sera complété par une orientation portant sur le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergie, par exemple : <i>Permettre le développement des réseaux d'énergie, notamment permettre le développement des énergies renouvelables.</i></p>


<p style="text-align: center;">Contenu : OAP</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4/ L'OAP « des quais » prévoit le développement <i>d'une desserte locale propice aux mobilités douces</i>, 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.</p> <p>L'OAP du « cœur de ville » a pour objectif la création <i>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 »</i>.</p> <p>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.</p> <p>L'OAP n°4 est traversée par un principe de circulation piétonne nord-sud.</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">Contenu : Dispositions réglementaires</p>	<p>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.</p> <p>2/ Le nombre de secteurs et sous-secteurs en zone N est trop élevé et mériterait d'être simplifié.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4/ Le rapport de présentation sera complété pour intégrer les précisions suivantes, qui figurent au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

		<p><i>lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p>
<p>Contenu : Annexes</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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).</p>	<p>1/ Le document graphique du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières sera annexé au projet de PLU.</p> <p>2/ Les annexes consacrées aux servitudes d'utilité publiques seront complétées et actualisées par ces informations.</p> <p>3/ La plaquette concernant l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est annexée au règlement du PLU.</p> <p>4/ Les servitudes d'utilité publiques seront complétées / mis à jour avec l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4^{ème} échéance et la carte de bruit stratégique de 4^{ème} échéance.</p>
<p>Compatibilité avec le SCoT</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>1/ Le rapport de présentation partie 1 sera complété pour localiser la consommation d'espace réalisée ces 10 dernières années.</p> <p>2/ La consommation d'espace entre 2012 et 2021 sera ainsi complétée dans le rapport de présentation partie 1 : <i>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).</i></p> <p>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 : <i>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.</i></p>

PLU de Pomponne : mémoire en réponse aux avis des services

	<p>S'agissant de la surface urbanisée de référence :</p> <p>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.</p> <p>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 recoupement 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.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p> <p>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^{er} 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Les différents éléments du PLU seront harmonisés sur la base de ces données :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Entre 2014 et 2025, 78 logements ont été créés.</i> - <i>Dans les opérations d'ensembles programmées ou en cours, 352 logements seront créés.</i> - <i>Le potentiel de densification et de renouvellement permet d'envisager la création de 181 logements.</i> <p><i>Le PLU permet donc la création, entre 2014 et 2030, de 611 logements.</i></p>
	<p>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.</p> <p>Le projet de PLU devrait exprimer la compatibilité du projet au SCoT sur l'augmentation de la densité humaine</p>	<p>Le rapport de présentation partie 2 sera complété pour démontrer la conformité du projet de PLU au SCoT concernant la densité humaine.</p> <p><i>En 2014, la densité humaine était de 28,5 habitants + emplois/ha.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 3582 habitants en 2030.</i> - <i>Le nombre d'emplois en 2030 est estimé à 602 par le SCoT.</i> - <i>La superficie de l'enveloppe urbaine de référence est estimée à 152 ha.</i> <p><i>En 2030, la densité humaine ainsi estimée pourra atteindre 34.1 habitant et emploi par hectare, en conformité avec les objectifs du SCoT.</i></p>
	<p>Le SCoT ne prévoit aucune extension pour la commune de Pomponne. Cette information est reprise en p.10 du RP1.</p> <p>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.</p>	<p>Le règlement de la zone Ac autorise sous condition : <i>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol*</i>, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE</p>	<p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le SAGE Marne et Beuvronne en cours d'élaboration.</p>

<p>Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE Cours d'eau</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>1/ Les cours d'eau seront matérialisés sur le règlement graphique.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les aménagements permis sont contenus dans l'enveloppe urbanisée, encadrés par des OAPs et un règlement compatible avec les dispositions du PPRI qui s'appliquent.</p> <p>La commune se référera 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.</p>
<p>Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE Eaux pluviales</p>	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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 m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10 000 m², 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.</p>	<p>Pour le secteur UB, le règlement mentionne à l'article B-2-1 :</p> <p><i>Dans le secteur UBa : les pentes de toitures des constructions principales devront s'harmoniser avec celles des constructions mitoyennes.</i></p> <p><i>Dans le secteur UBb : les toitures des constructions doivent être composées d'un toit terrasse*.</i></p> <p>Pour le secteur UD, le règlement mentionne à l'article B-2-1 :</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>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.</p>
<p>Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE Mares et plans d'eau</p>	<p>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</p>	<p>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.</p>
<p>Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE Zones humides</p>	<p>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.</p> <p>Or malgré une description des enjeux sur le territoire communal dans le rapport de présentation, le plan de</p>	<p>Les zones humides identifiées comme avérées par la DRIEAT seront versées dans une zone Nzh qui sera créée pour protéger leurs caractéristiques environnementales.</p>

	<p>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.</p> <p>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).</p>	
<p>Compatibilité avec le SRCE</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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-trames 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.</p> <p>4/ De la même façon, tous les espaces relais identifiés sur la carte n°4 du D00 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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ Le dossier de PLU sera mis en cohérence par la suppression des mentions du SRCE.</p> <p>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.</p> <p>Par ailleurs, le règlement autorise dans la zone NS1 : <i>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.</i></p> <p>3/ Le rapport de présentation sera complété pour souligner l'enjeu des lisières forestières à la page 10 du rapport de présentation.</p> <p>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.</p>  <p>5/ Pour limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques, le D00 prévoit les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) ; - Les PLU éviteront au maximum toute nouvelle installation pouvant créer un obstacle à l'écoulement des eaux et à la circulation des espèces (secteurs de projet). Le cas échéant, les projets intégreront des aménagements permettant leur franchissement.

		<p>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.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP <i>Trame verte et bleue</i> rappelle notamment l'objectif de <i>traiter prioritairement les principaux obstacles de la sous-trame-arborée : le chemin de fer ainsi que l'autoroute A104</i>. Elle intègre également des dispositions pour faciliter l'intégration de la nature en ville.</p> <p>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...</p> <p>Il est à noter que les points de conflit identifiés par la cartographie du DOO du SCoT portent principalement sur les infrastructures routières et ferroviaire d'intérêt national, sur lesquels le PLU n'est pas destiné à prévoir les aménagements.</p>
<p>Espaces agricoles naturels et boisés</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p>2/ Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le PRIF.</p>
	<p>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.</p>	<p>3/ - Concernant le secteur Ac : voir réponse p.6</p> <p>Dans tous les secteurs N sont autorisés :</p> <p><i>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,</i></p> <p>En conformité avec l'article L.151-11 – I.1° du code de l'urbanisme.</p> <p><u>En dehors de cette disposition :</u></p> <p>Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement :</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher* effective à l'approbation du présent PLU.</i></p> <p>➔ Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.</p> <p>Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement :</p> <p><i>Les constructions nécessaires à l'activité des jardins, d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur maximale de 3m.</i></p> <p>➔ 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.</p> <p>NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.</p>
	<p>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.</p>	<p>Le cône de vue identifié sur la carte 3 du DOO du SCoT, depuis la Marne au sud de la gare vers Pomponne à l'ouest sera transcrit dans le règlement graphique et écrit au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Espaces agricoles</p>	<p>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.</p> <p>En effet, l'article L.151-11 du Code l'urbanisme permet, en zone A, « <i>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque</i></p>	<p>1 et 2/ Le règlement de la zone Ac autorise sous condition : <i>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m² 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</i></p>

	<p><i>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</i> ». La seule zone A permet donc le projet de point de vente, si les conditions ci-dessus sont remplies.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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 m² 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 ».</p>	<p>terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>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.</p> <p>Les destinations « habitation » et « artisanat et commerce de détail » seront interdites en zone Ac.</p> <p>3/ L'emprise au sol et l'emplacement des constructions nécessaires à l'activité agricole est limitée à 500 m², surface nécessaire au développement d'une activité maraîchère et à la surface de transformation ou de commercialisation liée.</p>
<p>Espaces naturels</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ Voir réponse ci-dessus (p.9 du mémoire en réponse)</p> <p>2/ L'article N-B-1-1 <i>Règles maximales d'emprise au sol</i> concerne uniquement les zones Nj, Ne et Nh2 car l'article N-A-1-3 (<i>Destinations et sous-destinations autorisées à conditions</i>) 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.</p> <p>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.</p> <p>3 et 4/ : La constructibilité dans le secteur NI sera maintenue et précisée dans le cadre d'un STECAL.</p> <p>5/ Le règlement concernant les clôtures en zones N sera ainsi modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

		<p>• 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.</p>
STECAL	<p>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 m2 de surface de plancher ; Les secteurs Ne, Nj, Nht et NIht autorisent toutes les sous-destinations (sous condition) à l'exception des exploitations agricoles.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ Voir réponse ci-dessus (p.9 du mémoire en réponse)</p>
Espaces boisés	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Habitat	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU doit mettre à jour ses informations sur les différents documents supra communaux en vigueur.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour pour présenter ces informations.</p>

PLU de Pomponne : mémoire en réponse aux avis des services

	<p>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 %.</p> <p>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.</p>	<p>Le dossier de PLU sera mis à jour sur la base des informations suivantes : <i>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.</i> <i>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.</i></p>
	<p>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.</p>	<p>L'OAP n°1 encadre pour le quai Gaudineau : <i>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).</i> L'OAP n°3 encadre la <i>diversification de l'offre de logement et le soutien à la mixité des fonctions (équipement public ou d'intérêt collectif, commerce)</i> L'OAP n°4 encadre la réalisation de typologies variées : maisons individuelles, habitat collectif et superposé.</p>
<p>Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le projet de PLU ne fait pas de propositions à ce sujet.</p>	

<p>Schéma de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. <p>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.</p>	<p>1/ Le rapport de présentation sera complété pour mentionner le PDMIF.</p> <p>2/ Le rapport de présentation sera actualisé pour mentionner le PLM.</p> <p>3 et 4/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.</p> <p>5/ Le rapport de présentation sera complété au sujet du transport de marchandises.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--

PLU de Pomponne : mémoire en réponse aux avis des services

	<p>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.</p>	<p>8/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.</p>
	<p>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.</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>2/ Les objectifs de la commune seront mis en adéquation avec la politique de la communauté de communes compétente en la matière.</p> <p>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 : <i>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.</i> 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.</p> <p>4/ Le projet de la commune prévoit la re-localisation de ces places de stationnement sur le parking de la gare.</p>
	<p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété. Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sont présentée en annexe au règlement du PLU.</p>

	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	
PCAET	<p>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^{er} 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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ Le rapport de présentation partie 1 et 2 sera corrigé pour mentionner un rapport de compatibilité avec le PCAET</p> <p>2/ La compatibilité du projet de PLU avec le PCAET sera démontrée. Le PCAET est intégré au SCoT, avec lequel le PLU est compatible.</p>
Préservation de l'environnement Natura 2000	<p>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, "<i>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)</i>".</p> <p>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).</p>	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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>L'emprise du bois de Vaire 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.</p> <p>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.</p>
Préservation de l'environnement Eau potable et eaux usées	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1/ Les annexes sanitaires seront mises à jour.</p> <p>2/ Les références réglementaires seront mises à jour</p>

<p>Prise en compte des risques et nuisances Risques d'inondation</p>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les documents (OAP et RP2) seront ainsi clarifiés : <i>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).</i></p>
<p>Prise en compte des risques et nuisances Risques de retrait-gonflement des argiles</p>	<p>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.</p> <p>Cette plaquette devra être annexée au projet de PLU. Il convient également d'y faire référence dans le règlement écrit.</p>	<p>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.</p>
<p>Prise en compte des risques et nuisances Risques technologiques</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>1/ Les servitudes seront complétées pour intégrer les informations du porter-à-connaissance technologique.</p> <p>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 : <i>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.</i></p>
<p>Prise en compte des risques et nuisances Nuisances sonores</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>2/ Le RP1 sera complété pour faire état du PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État (2025) et du département (2024).</p>

<p>Prise en compte des risques et nuisances Carrières</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Le rapport de présentation et les annexes seront complétés pour faire état de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières.</p>
<h2>Observations</h2>		
<p>Rapport de présentation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Cornouillers 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 71LLS. 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 	<p>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> <p>p.81, p.133 : les chiffres seront mis en harmonie conformément aux réponses apportées plus haut dans le mémoire en réponse</p> <p>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> <p>p.225 : la phrase sera complétée : « <i>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...)</i> »</p> <p>p.29 : la carte et la légende seront complétés et mis en cohérence</p>

	<p>logements fait 436. Tous ces chiffres doivent être mis en cohérence.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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» 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. 	
PADD	<p>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>	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>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.</p>	Ces corrections seront apportées au dossier d'OAP.
Règlement graphique	<p>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.</p>	<p>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.</p>
Règlement écrit	<p>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.</p>	Les corrections suggérées seront intégrées au dossier de PLU

EDF : avis du 25 02 2025

	<p>Le règlement de la zone « Nélec » précise que l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 500m2, 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.</p>	<p>La constructibilité du secteur est permise dans le cadre d'un STECAL, que le code de l'urbanisme définit à l'article L.151-13. Il précise notamment : <i>[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.</i> 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.</p>
--	--	--

	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>

RTE : avis du 13 03 2025

<p>Règlement</p>	<p>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).</p> <p>Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :</p> <p>Pour les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance :</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p>	<p>Le règlement autorise, dans la zone N :</p> <p><i>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.</i></p> <p>Il sera précisé, dans les zones Nht et NIht, que le PLU <i>autorise la construction et la modification d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et de câbles de télécommunication hors réseau de puissance.</i></p> <p>Il sera précisé, dans les zones Nht et NIht, que le PLU <i>autorise les exhaussements et affouillements de sol liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</i></p> <p>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.</p> <p>Le règlement mentionne à l'article B-1-2 (règles maximales de hauteur) que : <i>les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.</i></p> <p>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 : <i>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.</i></p> <p>➔ Il en résulte que le règlement est compatible avec les demandes concernant le prospect formulées par RTE dans son avis du 13 03 2025.</p>
-------------------------	---	--

	<p>Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	
<p>SNCF : avis du 10 03 2025</p>		
	<p>Le règlement de la zone UA interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts. Cela pose une difficulté de principe puisque que certains des bâtiments déjà présents pourraient conserver un usage d'entrepôts sans être forcément liés directement au transport ferroviaire. Or la jurisprudence la plus récente admet que sur le fondement d'une telle règle du PLU, l'autorité administrative compétente remette en cause la possibilité d'exercer dans la zone concernée certains types d'activités liés à des constructions pourtant pré-existantes. Il conviendrait donc d'autoriser explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.</p>	<p>Considérant la vocation de l'ER1, il n'y a pas lieu de modifier le règlement existant.</p>
	<p>L'OAP des Quais prévoit « une opération en renouvellement pour un programme mixte marquant l'« entrée de ville » sur des fonciers appartenant au GPU. La programmation de ce site devra se faire en concertation avec SNCF Immobilier et sous réserve de la mutabilité des terrains ferroviaires concernés.</p>	<p>L'OAP sera complétée par cette mention : <i>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</i></p>
	<p>Le PLU prévoit un emplacement réservé (ER 1) au profit de la communauté d'Agglomération Marne et Gondoire, sur du foncier ferroviaire, pour la réalisation d'un franchissement en remplacement du pont en X. Cet ER grève un foncier appartenant à SNCF. Une demande de mutabilité de ce terrain devra être faite auprès de SNCF immobilier.</p>	<p>Les aménagements envisagés sur cette parcelle feront l'objet d'une concertation préalable avec SNCF immobilier.</p>
	<p>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 :</p>	<p>Les éléments suivants du PLU seront mis à jour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - notice T1 figurant en annexe, - coordonnées du gestionnaire de servitudes figurant dans le tableau des servitudes d'utilité publiques en annexe au PLU.

	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: fit-content;"> <p>SNCF - Direction Immobilière IDF</p> <p>Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine</p> <p>Campus Rimbaud -10 rue Camille MOKE</p> <p>CS 20012</p> </div>	
Conseil Départemental 77 : avis du 02 05 2025		
<p>Routes départementales Rapport de présentation</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>1, 2, 3/ Le rapport de présentation sera mis à jour et complété sur la base de ces informations.</p>
<p>Routes départementales OAP</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2/ Le site 1b « 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Concernant le stationnement : il sera prévu dans les aménagements, conformément au règlement qui précise, à l'article B-4-1 : <i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques</i></p> <p>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.</p>
	<p>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</p>	<p>Les services du département seront associés en amont pour tout projet d'aménagement lié aux circulations sur les voies départementales.</p>

	<p>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-Villenois (1 rue des Raguins - 77124 Villenois), les projets étant soumis à son accord :</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	
	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>1/ 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 ».</p> <p>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.</p> <p>Le stationnement sera prévu sur les terrains de l'OAP, comme indiqué p. 39 du dossier d'OAP : <i>« 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. »</i></p>
<p>Routes départementales Règlement</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'ER 1 « Réalisation d'un franchissement en remplacement du pont en X » (2 322 m²), 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 m²), 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 m²) 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 	<p>L'ARD sera consultée en amont de la réalisation de tout projet impactant les circulations sur les voies départementales.</p> <p>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.</p>

	<p>dépose minute.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ER 7 « Réalisation d'un stationnement » (878 m²) 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 m²) 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. 	
	<p>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 ».</p>	<p>La voirie départementale n'est pas couverte par la protection au titre d'« éléments paysagers du patrimoine ».</p> <p>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 ».</p>
	<p>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.</p>	<p>La zone d'inconstructibilité de 75 m est confirmée.</p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Environnement PDIPR</p>	<p>1/ Le PDIPR devrait être mentionné au RP (p. 60, par exemple), les carte et liste des chemins inscrits étant communiqués en annexe.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour présenter le PDIPR.</p>
<p>Environnement Eau</p>	<p>Quelques remarques et erreurs sont listées ci-dessous :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>1 et 2/ Les compléments et rectifications mentionnés seront apportés au dossier de PLU.</p> <p>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 »).</p> <p>4/ L'OAP n°1 prévoit, en complément du cadre règlementaire 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.</p> <p>5/ L'OAP sera complétée pour figurer et mentionner le ru du Bouillon.</p>
<p>Environnement Climat, énergie</p>	<p>Dans le règlement écrit, il serait judicieux d'exclure les systèmes de production d'énergies renouvelables (« constructions techniques ») de toutes limitations de hauteurs.</p>	<p>La commune souhaite maintenir la limitation des hauteurs pour préserver la qualité des paysages urbains sur la commune.</p>

CAMG : avis du 20 05 2025		
Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Rapport de présentation Partie 1	<p>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 ;</p> <p>2/ P.13, le PLH n'est pas exécutoire ;</p> <p>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 ;</p> <p>4/ P.126, les cônes de vue d'intérêt (carte 3 du DOO) doivent figurer sur la cartographie.</p>	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	<p>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 ;</p> <p>P7, la cartographie indique des principes de liaisons interquartiers sans indiquer ce qui est envisagé, de plus une liaison coupe un axe routier ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>P65, les autorisations des sous-destinations dans les sous-secteurs naturels paraissent trop nombreuses</p>	<p>La cartographie de synthèse des orientations relatives à l'environnement, au patrimoine et au paysage, intégrée au PADD et reproduite dans la RP2, sera mise en conformité avec la carte du SCoT, concernant le corridor fonctionnel et les points de conflits identifiés.</p> <p>Elle n'a pas vocation à établir les limites précises de l'enveloppe urbaine, mais à représenter la valeur environnementale des espaces. Les limites de l'enveloppe urbaine sont présentées dans le rapport de présentation partie 1 (p.31 et p.81)</p> <p>Par ailleurs, la carte n°2 du SCoT est présentée intégralement dans le rapport de présentation partie 1, p.11.</p> <p>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.</p> <p>Notamment, en ce qui concerne les liaisons inter-quartier, le PADD propose :</p> <p><i>Le renforcement du réseau des liaisons douces :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . 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. <p>Cette orientation se traduit notamment dans l'OAP « cœur de bourg » qui concerne plus particulièrement les mobilités entre quartiers.</p> <p>Les références au SRCE seront remplacées par la référence au SCoT.</p> <p>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 m², hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble et mixtes où la surface de vente n'est pas limitée.</p> <p>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.</p> <p>Les destinations autorisées semblent en cohérence avec l'objectif du SCoT.</p> <p>Les destinations autorisées dans les sous-secteurs naturels seront réduites (voir réponse à l'avis de la DDT, p.9 du mémoire en réponse)</p>

PLU de Pomponne : mémoire en réponse aux avis des services

	P74, l'ER8 interroge pour la création d'un stationnement lié au maraichage, cet ER coupe une voie.	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.
	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 ;	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.
	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 ;	Le rapport de présentation sera corrigé, le périmètre de protection inscrit au règlement étant bien celui prescrit par le SCoT (7m).
	P88, la même problématique soulevée ultérieurement, le SCoT fait écran avec les normes supérieurs ;	Le rapport de présentation sera corrigé pour supprimer les mentions du SRCE.
	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.	Le rapport de présentation sera corrigé pour mentionner un rapport de compatibilité.
	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.	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 interquartiers à créer, il serait nécessaire de préciser ce qui est envisagé ;	Le principe de liaisons inter-quartier est précisé p.28 de l'OAP
	Site n°3 « Madeleine », il n'est pas indiqué le nombre de logements par hectare envisagé ;	Pour rappel, la réalisation de l'opération est déjà engagée sur l'ensemble du périmètre, la fin des travaux est prévue début 2026.
	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 ;	Les OAP seront corrigées pour supprimer les mentions du SRCE.
	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.	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 règlementaires 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) ;	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 : <i>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.</i>
	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 ;	Le coefficient d'espace de pleine terre végétalisés est mentionné à l'article B-3-1 de toutes les zones urbaines.
	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 ;	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
	P49, la zone UC ne figure pas au SCoT dans une polarité ;	L'erreur sera rectifiée
	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.	La référence au décret sera supprimée.

	<p>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 construction ou annexe » en zone NL sans emprise au sol. Également, P85/86, « les aires de stationnement collectif » + développement du stationnement en zone N ;</p>	<p>Dans tous les secteurs N sont autorisés : <i>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,</i> En conformité avec l'article L.151-11 – I.1° du code de l'urbanisme.</p> <p><u>En dehors de cette disposition :</u> Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement : <i>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.</i> <i>La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher* effective à l'approbation du présent PLU.</i> ➔ Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.</p> <p>Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement : <i>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.</i> ➔ 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.</p> <p>NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.</p>
	<p>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.</p>	<p>Les destinations dans la bande tampon incompatibles avec le SCoT, à savoir : <i>« 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 »</i> seront interdites.</p>
<p>Analyse du projet dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme Le règlement graphique</p>	<p>1/ Même légende pour les zones Nh1 et Nh2 : difficulté pour différencier les secteurs ; 2/ Une zone mentionnée en légende n'apparaît pas sur le plan de zonage (UBe1).</p>	<p>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 »</p>
<p>Analyse du projet dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme Le règlement écrit</p>	<p>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.</p>	<p>1/ Les mentions des zones UDht et Ns1 seront ajoutées 2/ Le nombre de zones N sera rectifié. 1/ L'article sera re-formulé ou complété d'un schéma pour en faciliter la compréhension. 2/ Les extensions sont soumises aux règles concernant les bâtiments principaux. 3/ La référence aux type matériaux sera supprimée. 4/ Le secteur UA est un secteur urbain central, à proximité immédiate de la gare, qui constitue un secteur préférentiel pour la densification. L'emprise au sol maximale de 70% tient compte de cette perspective et de la densité actuelle de la zone. L'emprise de pleine terre découle de cette emprise maximale. 5/ Les stationnements en épi sont présents sur la commune, qui souhaite à ce titre les réguler.</p>

PLU de Pomponne : mémoire en réponse aux avis des services

	<p>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 ;</p> <p>2/ UB-B-2-1 : « Les pentes de toitures des constructions principales devront s'harmoniser avec celles des constructions mitoyennes » : impossible de contrôler par rapport aux constructions voisines lors des instructions.</p>	<p>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</p> <p>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...</p>
	<p>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 ;</p> <p>2/ UC-B-3-3 - 1 arbre de HT/50m² de terrain libre : nombre de plantations trop important au regard de la surface ;</p> <p>3/ UC-B-4-2-3 : tableau du stationnement en épi : difficile à appliquer dans le cadre de l'instruction.</p>	<p>1/ La référence aux type matériaux sera supprimée.</p> <p>2/ L'exigence mentionnée à l'article UC-B-3-3 sera portée à 1 arbre pour 70 m² de terrain libre</p> <p>3/ Les stationnements en épi sont présents sur la commune, qui souhaite à ce titre les réguler.</p>
	<p>1/ N-A-1-3 : La zone NIht n'est pas reprise ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p>1/ Le règlement sera complété pour mentionner la zone NIht.</p> <p>2/ Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement : <i>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.</i> <i>La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher* effective à l'approbation du présent PLU.</i> ➔ Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.</p> <p>Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement : <i>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.</i> ➔ 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.</p> <p>NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.</p> <p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p>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...).</p>

<p>Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté Rapport de présentation</p>	<p>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 ;</p> <p>2/ P99, de nouveau il faudrait faire référence aux zones d'accélération ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1 / Le rapport de présentation sera complété par la référence au Schéma Directeur des Energies (SDE) de Marne et Gondoire.</p> <p>2/ Le rapport de présentation sera complété par la mention des zones d'accélération.</p> <p>3 et 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.</p>
<p>Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté OAP</p>	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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).</p>	<p>1/ La couleur des documents sera reprise pour permettre une meilleure lecture</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté Règlement graphique</p>	<p>1/ Il faudrait matérialiser les cours d'eau en bleu;</p> <p>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) ;</p> <p>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.</p>	<p>1/ Les cours d'eau seront représentés en bleu pour une meilleure lisibilité.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Analyse de la protection de l'environnement dans le projet arrêté Règlement graphique</p>	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p>	<p>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.</p> <p>2/ Dans le secteur Nc, sont autorisés uniquement : <i>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.</i> <i>La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits dans la limite de la surface de plancher* effective à l'approbation du présent PLU.</i> ➔ Afin de mettre le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme, la constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.</p> <p>Dans le secteur Nj, sont autorisés uniquement :</p>

	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>8/ Il convient d'annexer la liste des essences locales de Seine et Marne ;</p> <p>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 ;</p> <p>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) ;</p> <p>11/ P81, aucune construction ne doit être autorisée en zone humide avérée. Seulement les aménagements visant à valoriser et préserver la zone humide avérée ;</p> <p>12/ Rajouter pour les locaux techniques « les autoriser à condition qu'ils ne portent pas atteinte à une zone humide » ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p><i>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.</i></p> <p>➔ 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.</p> <p>NI : la constructibilité sera maintenue dans le cadre d'un STECAL.</p> <p>6/ Le règlement de la zone Ac autorise sous condition : <i>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans la limite de 500 m² 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.</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>9/ Le règlement est ainsi formulé : il interdit « <i>La création de plans d'eau artificiels dans les zones d'alerte potentiellement humides</i> ». La <u>remise</u> 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.</p> <p>10/ Le règlement mentionne, à l'article N-A-1-2 : « <i>Dans la zone N et les secteurs Nht, NI, NIht et Nj : La création de voirie et d'aires de stationnement imperméabilisées sont interdites.</i> »</p> <p>12/ Le règlement indique, pour l'article A-1-3 : <i>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).</i></p> <p><i>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</i></p> <p>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.</p> <p>13/ La constructibilité pour des annexes en zone Nc sera supprimée.</p> <p>14/ La formulation sera clarifiée.</p>
--	---	--

<p>Erreurs matérielles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 « Coeur 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'îlot 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 ; 	<p>Les erreurs matérielles seront corrigées</p>
<p>CNPF : avis du 14 03 2025</p>		
<p>Généralités</p>	<p>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 « <i>La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)</i> », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour présenter les informations liées à l'exploitation forestière, notamment l'existence de plans simples de gestion.</p>

<p>Règlement écrit</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 défrètement 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).</p>	<p>Les espaces boisés classés représentent 289.95 ha, soit une surface similaire à celle du PLU en vigueur (approuvé en 2015).</p> <p>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 Vaire-sur-Marne, les différentes ZNIEFF (Bois de Luzancy et de Châalis, 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 Vaire et prairies associées...).</p> <p>Cet ensemble boisé constitue un réservoir de biodiversité majeur, dont la protection est portée notamment par le SCoT.</p> <p>La suppression des EBC sur l'intégralité des surfaces couvertes par des PSG n'est donc pas envisagée.</p> <p>Le règlement sera complété pour intégrer à l'article N-C-1-1 (<i>conditions de desserte par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>) la nécessité de maintenir, dans les espaces boisés, une desserte suffisante pour satisfaire aux exigences d'entretien et de défense contre les incendies.</p> <p>L'atlas régional du risque incendie sera intégré au rapport de présentation.</p>
<p>OAP « cœur de ville »</p>	<p>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.</p>	<p>Cette information sera intégrée au rapport de présentation.</p>

IDFM : avis du 06 05 2025

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p>	<p>La formulation du règlement pour les normes de stationnement sera reformulée pour préciser la distinction entre normes plancher (habitat) et normes plafond (bureau) :</p> <p><i>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 m² de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière*.</i></p>
	<p>Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,33 voiture par ménage [soit (946+2,2X659)/1808].</p> <p>La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Pomponne est donc de 2 places par logement (soit 1,33*1,5=1,99).</p>	<p>La commune maintient l'anticipation du règlement du futur PDMIF.</p>
	<p>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 m² pour 100 m² de surface de plancher »)</p>	<p>Le règlement sera complété pour mentionner les prescriptions du PDUIF</p> <p>L'article B-4-2-3 sera ainsi complété :</p> <p><i>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.</i></p> <p>Le stationnement des vélos sera réalisé de préférence dans un local spécifiquement dédié.</p>

	<p>En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m² et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m², la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents.</p> <p>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.</p>	<p>Le tableau en annexe sera complété pour présenter également les normes du PDUIF auxquelles sont soumises les nouvelles constructions.</p>
	<p>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).</p>	<p>Ces prescriptions pourront être intégrées au tableau en annexe.</p>
CAUE 77 : avis du 28 04 2025		
<p>Documents graphiques</p>	<p>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).</p>	<p>Le dossier de PLU sera complété pour faire apparaître une légende sur tous les plans.</p>
<p>OAP des Quais</p>	<p>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> <p>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 ?</p> <p>Suggestion : un projet de bateaux stationnaires serait plus réaliste que de l'hébergement sur pilotis.</p>	<p>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 » : <i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Désartificialiser le parking -Développer les services dédiés aux mobilités douces -A l'échelle de la polarité, prendre en compte la desserte de bus touristiques <p>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.</p> <p>Le boisement d'intérêt paysager correspond à l'orientation suivante de l'OAP : <i>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)</i></p> <p>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.</p>
<p>OAP cœur de ville</p>	<p>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.</p>	<p>L'encadrement des caractéristiques architecturales et paysagères sera assuré par le règlement du PLU. L'OAP sera ainsi complétée : <i>La qualité du traitement des différents aménagements (espaces publics et bâtiments) visera à assurer une cohérence à l'échelle du cœur de bourg</i></p>
<p>OAP de la « Madeleine »</p>	<p>Suggestion : préciser que les éléments de paysage relèvent de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (page 33).</p> <p>p.34 : La maison à l'angle au Sud-Ouest, et non au Sud Est, constitue-t-elle un élément de paysage ?</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Pour rappel, la réalisation de l'opération est déjà engagée sur l'ensemble du périmètre, la fin des travaux est prévue début 2026.</p>

<p>OAP du « Grimpé »</p>	<p>Suggestion : préciser que les zones d'attente correspondent à des aménagements d'espaces de recul des portails d'accès.</p>	<p>La nature des espaces identifiés comme « zones d'attente » sera précisée dans les documents d'OAP.</p>
<p>OAP « trame verte et bleue »</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ?</p> <p>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.</p>	<p>L'OAP sera complétée pour renvoyer à l'état initial de l'environnement.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>VNF : avis du 27 03 2025</p>		
<p>OAP des Quais</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>SIEMU : Avis du 10 04 2025</p>		
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 de manœuvre permettant d'accueillir de nouvelles infrastructures de mobilités aux abords de l'actuel pôle gare.</p>	<p>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...</p> <p>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>
	<p>p. 9 - Le Plan Local des Déplacements 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.</p> <p>Il s'agira de bien prendre en compte cette évolution pour la bonne compatibilité du PLU de Pomponne.</p> <p>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.</p> <p>Nous proposons les éléments d'information suivants afin d'aider la commune à rédiger un paragraphe à jour sur ce document (voir avis)</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour sur la base de ces informations.</p>
	<p>Rapport de présentation p. 56- Bus</p> <p>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</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour sur la base de ces informations.</p>

	<p>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.</p> <p>Le plan de ligne affiché dans le PLU pourra être actualisé</p>	
	<p>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...</p> <p>Dans les documents d'urbanisme, cela pourra se traduire par diverses mesures concrètes pouvant être inscrites dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>L'OAP « des quais » prévoit pour la prise en compte des contraintes sonores liées à la circulation ferroviaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <i>L'organisation du plan d'aménagement devra prévoir un espace tampon entre les constructions et la voie ferrée permettant de limiter les nuisances sonores.</i> <i>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 :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'implantation des bâtiments privilégiera un positionnement des façades proposant les ouvertures des espaces de sommeil à l'avant du bâti (façade côté Marne).</i> - <i>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 ».</i> <i>Considérant ces dispositions, seront privilégiés les logements traversants qui offrent une double orientation.</i>

SMAEP : avis du 20 02 2025

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.

Chambre d'Agriculture : Avis du 30 avril 2025

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.