

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



Rapport de présentation partie 2

Approuvé

IV. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

La mise en révision générale du P.L.U. a été prescrite le 2 avril 2021 par délibération du conseil municipal. Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, se déclinent ainsi :

- Renforcer la préservation et le fonctionnement écologique du territoire, protéger les ressources naturelles
- Valoriser la Marne, entité paysagère et écologique majeure, notamment support de développement d'activités touristiques et de loisirs
- Renforcer la protection du patrimoine bâti
- Réduire la consommation énergétique du territoire
- Poursuivre le maillage du territoire par les mobilités douces pour les déplacements inter-quartiers, l'accès aux équipements, commerces et services et aux espaces naturels en liaison avec les communes limitrophes
- Prendre en compte le projet de constitution « d'un cœur de ville », polarité d'intérêt majeur à l'échelle de la commune permettant le développement d'activités liées à la production agroalimentaire locale
- Maîtriser le développement urbain en prenant en compte les caractéristiques des quartiers et la préservation et le renforcement du fonctionnement écologique du territoire
- Répondre aux besoins pour assurer le parcours résidentiel des Pomponnaises et des Pomponnais en cohérence avec la capacité des équipements
- Permettre un développement de l'offre commerciale et des activités économiques (PME-PMI, artisans, travailleurs indépendants ...)
- Prendre en compte l'évolution des scénarii de développement des secteurs stratégiques à proximité du pôle gare
- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents supracommunaux dont le SCoT de Marne et Gondoire et le Programme Local de l'Habitat
- Prendre en compte l'évolution de la législation

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PADD appuie le projet urbain sur les qualités urbaines, paysagères et environnementales du territoire. Le PADD vise donc à préserver, mettre en valeur voire renforcer ces qualités, en préservant les éléments supports de trames vertes et bleues, et en inscrivant le développement de Pomponne dans une politique environnementale.

Orientations relatives à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et de préservation des ressources naturelles

- **Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire** représentées par
 - **les boisements** et notamment les zones forestières, la ripisylve de la vallée de la Marne, les lisières qui assurent des fonctions de continuités écologiques d'intérêt national et local, et à plus petite échelle les milieux intermédiaires (terrains cultivés, haies, friches, prairies, boisements...).
 - **la trame humide** composée par la vallée de la Marne et ses milieux associés

Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques en s'appuyant sur les espaces de nature publics et des quartiers (terrains de sports enherbés, alignements d'arbres, parcs et jardins publics et privés en cœurs d'îlots.....).

- **Préserver les ressources naturelles qui proviennent :**
 - des produits agricoles tirés des terrains de culture, et à l'échelle domestique des potagers et les vergers,
 - de la Marne qui offre des ressources halieutiques,
 - du potentiel de biomasse,
 - de la nappe phréatique dont la ressource en eau doit être protégée et économisée.

Orientations relatives à la politique de réduction des consommations d'énergies et au traitement des déchets

- **Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre.**
En favorisant le recours aux mobilités douces (vélo, marche à pied...) à l'échelle locale, en développant les itinéraires dédiés, et facilitant l'accès aux transports collectifs. Encourager les initiatives privées visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, et leur mise en réseau.
- **Poursuivre la politique d'incitation au tri pour le recyclage, à la réduction à la source des déchets et à l'optimisation de leur collecte.**

Orientations relatives à la politique de protection du paysage et du patrimoine

- **Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles** et notamment celles qui qualifient les masses forestières, les alignements qui accompagnent les grands tracés viaires ou les empreintes historiques dans le parc du Château. Des **paysages « pittoresques » de plus petite échelle** (ex : le quai Bizeau, la place Chabanneaux) doivent également être préservés.
- **Préserver la silhouette paysagère de coteau sur le Grimpé** marquée par la couverture végétale ornementale des jardins et renforcer la protection du **patrimoine arboré de la Pomponnette**.
- **Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain**, ainsi que les **parcours piétonniers et cyclables** d'intérêt majeur à l'échelle communale et communautaire
- Renforcer la **protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique** (bâti patrimonial remarquable et ensembles architecturaux et urbains de caractère) pour consolider l'identité spécifique des entités urbaines

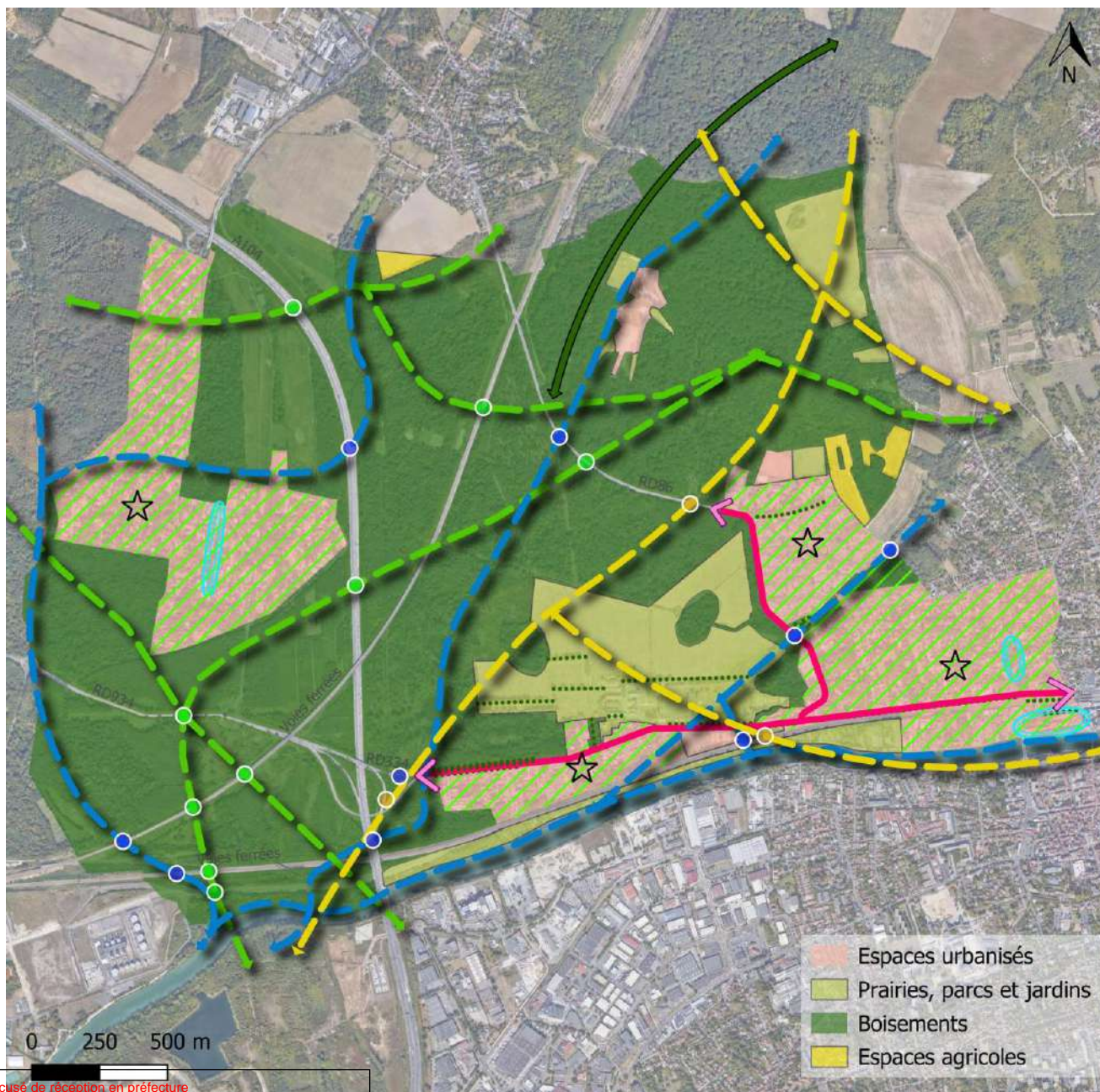


Schéma de synthèse des orientations relatives à l'environnement, au patrimoine et au paysage

Trame verte et bleue

- Corridors de la sous-trame des milieux ouverts à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame humide à restaurer
- Corridors écologiques de la sous trame boisés à restaurer
- /// les éléments de la biodiversité ordinaire et supports de continuité écologique à préserver
- Corridors écologiques fonctionnels de la sous-trame boisée à préserver

Etudier les possibilités de diminuer l'impact des points de conflits :

- Sur la sous-trame des milieux humides
- Sur la sous-trame boisée
- Sur la sous-trame des milieux ouverts

Préserver, valoriser

- les arbres d'alignement
- les parcours urbains d'intérêt majeur
- ∟ les entrées de ville
- les espaces pittoresques
- ☆ les éléments du patrimoine bâti public et privé

- Espaces urbanisés
- Prairies, parcs et jardins
- Boisements
- Espaces agricoles

Le PADD structure le projet urbain de Pomponne sur des polarités locales à conforter et à relier par un réseau de circulations douces. Il situe les secteurs stratégiques de mutation pour le développement de l'offre d'habitat, de services et d'activités, contenue dans le tissu urbain existant.

Orientations relatives à la politique d'urbanisme, d'habitat, d'équipement et des loisirs

- **Préserver et enrichir les valeurs identitaires de Pomponne**, dans un territoire en développement **en lien avec le « cœur urbain » du territoire Marne et Gondoire**. Pour répondre aux besoins et aux attentes de la population Pomponnaise, estimé à 5000 habitants environ à l'horizon 2030, le projet communal encadre la construction de nouveaux logements de typologies diversifiées, dans le tissu urbain existant. Ce développement s'appuiera sur et renforcera la structure urbaine projetée (circulations douces, polarités à l'échelle des quartiers), tout en valorisant les caractéristiques du tissu existant.
- **Poursuivre la politique de l'adaptation de l'offre d'équipements** à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques.

Orientations relatives à la politique de développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme

- **Soutenir une relance de l'offre commerciale** dans la dynamique du pôle gare et dans les quartiers et un développement des activités économiques à l'échelle de la commune (PME-PMI, travailleurs indépendants...), pour maintenir le niveau d'emplois et de services, encourager la mixité fonctionnelle dans le tissu.
- **Pérenniser l'activité agricole** dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique
- **Soutenir le positionnement de la commune dans le maillage de sites attractifs** (Disneyland Paris comme site majeur à proximité) qui offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques

Orientations relatives à la prise en compte des risques et des nuisances

Prendre en compte les risques et nuisances dans les politiques d'aménagement, notamment le risque lié au **retrait-gonflement des argiles**, à **l'inondation**, aux **risques industriels et technologiques**, les **nuisances liées au bruit et à la pollution** des axes routiers et ferroviaires.

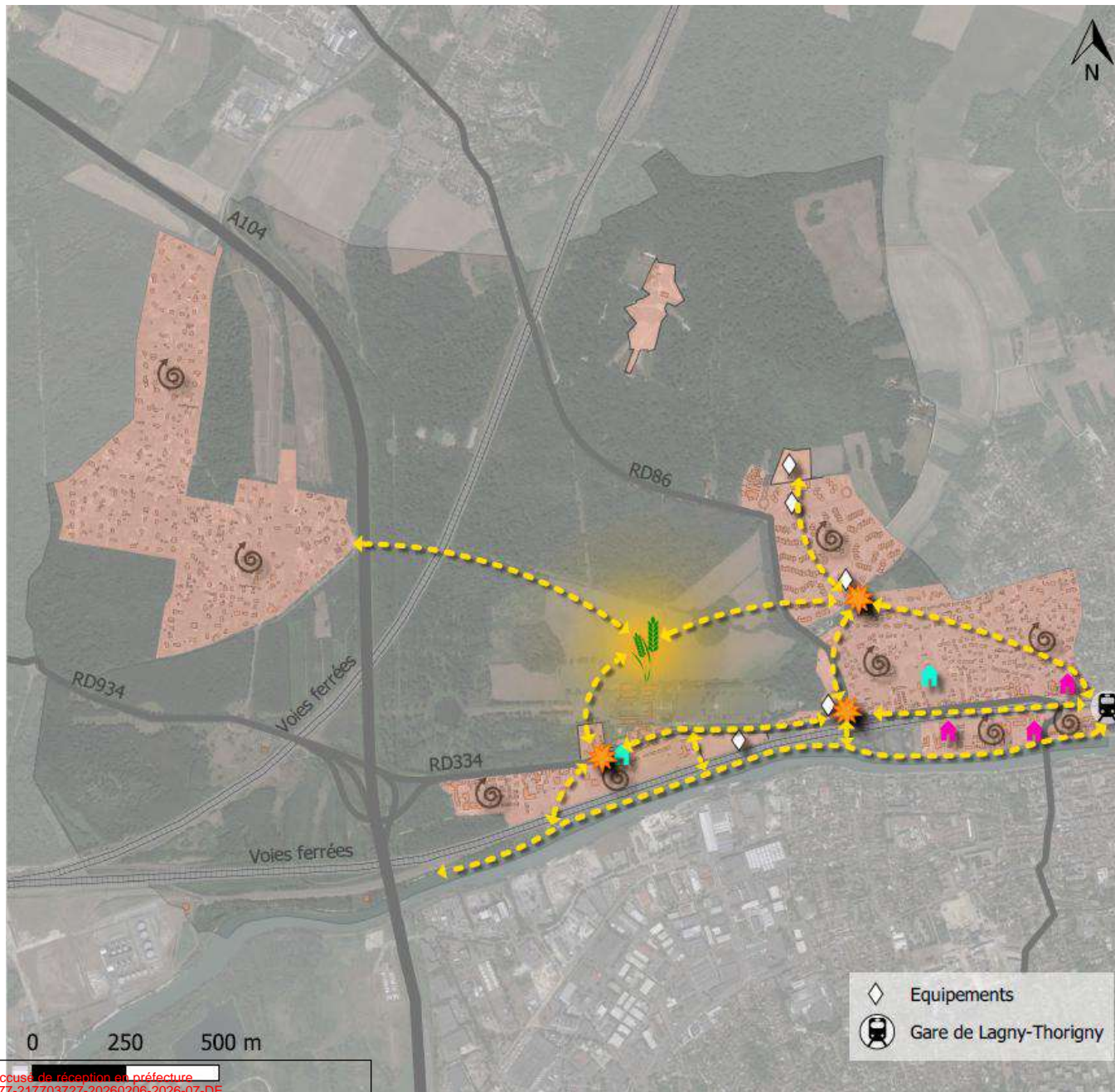







Schéma de synthèse des orientations relatives à l'urbanisme, l'habitat, les équipements et le développement économique


 Constituer une polarité d'intérêt majeur, espace de relations interquartiers, support du développement d'activités liées à la production alimentaire locale



 Constituer, renforcer les polarités à l'échelle des quartiers (commerces et/ou services et/ou équipements)

 Principes de liaisons interquartiers à renforcer ou à créer

 Poursuivre, mettre en oeuvre un aménagement durable des sites mutables identifiés

 et favoriser l'implantation de commerce d'équipements et de services sur les secteurs stratégiques constitutifs du pôle gare (îlots de la Madeleine, Quai Gaudineau)

 Plus généralement, préserver et valoriser les différentes formes d'habitat et la biodiversité ordinaire lors du processus de renouvellement urbain

 Equipements
 Gare de Lagny-Thorigny

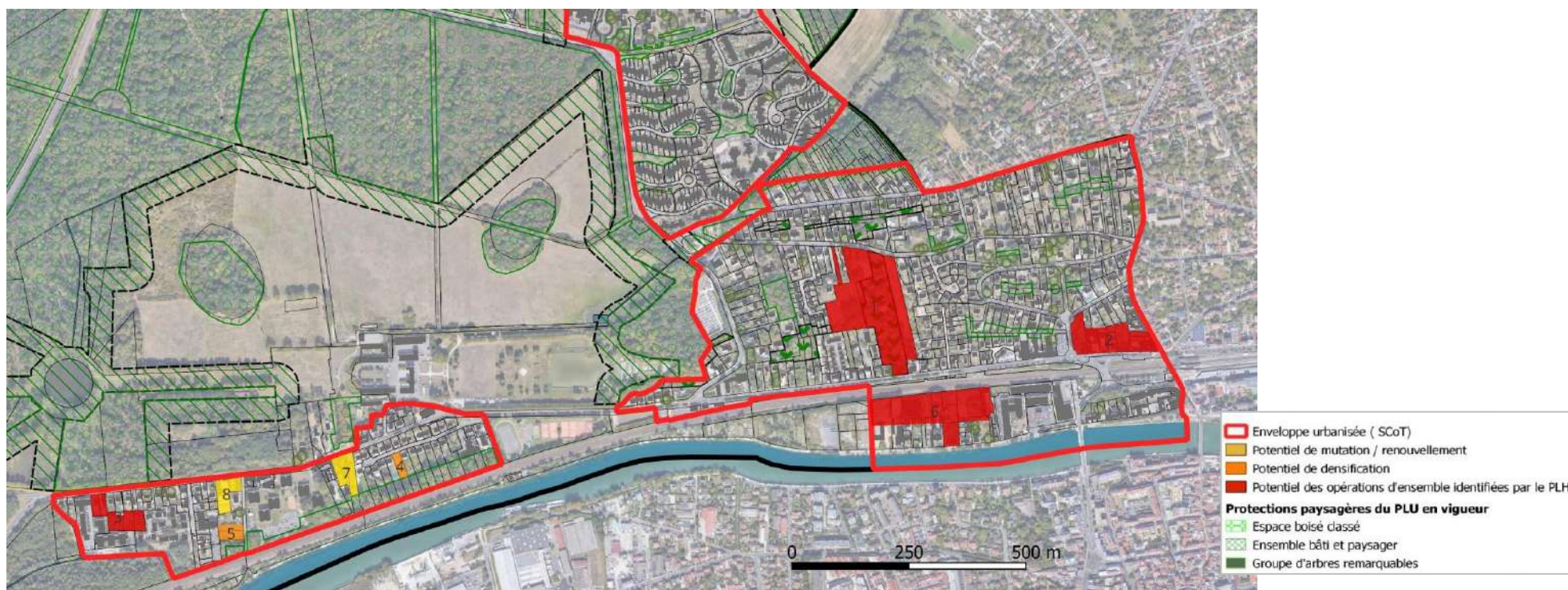
Objectifs de modération de consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu (« dents creuses ») sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées ou à la parcelle.

La lutte contre l'étalement urbain s'opère ainsi par une constructibilité qui ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, et qui devra favoriser le renforcement de la biodiversité tout en permettant de répondre aux objectifs fixés par le SCoT Marne et Gondoire et le Programme Local de l'Habitat.

Le SCoT fixe pour Pomponne un objectif de production de 500 logements dans l'enveloppe urbaine de référence sur la période 2018 – 2030. Cette production permet notamment de répondre à l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat inscrit au SDRIF.

Pour rappel, entre 2014 et 2021, 78 logements ont été réalisés. L'étude des capacités de densification (voir RPI, p.80) a permis d'identifier un potentiel global restant de 533 logements dont au moins 152 LLS, permettant de répondre aux objectifs supra-communaux.



| Potentiel actuel des opérations d'ensemble identifiées par le PLH | | | | | |
|---|--------------------|-----------|--------------|----------|----------|
| N° | Secteur | Logements | Surface (m²) | Dont LLS | Echéance |
| 1 | Le Grimpé | 102 | 30477 | 31 | 2026 |
| 2 | La Madeleine | 171 | 12044 | 103 | 2025 |
| 3 | Jardins de Courtin | 79 | 5000 | 18 | 2025 |
| Total à l'horizon 2026 : 352 logements dont 152 LLS | | | | | |

| Potentiel de densification | | | |
|----------------------------|-----------|--------------|----------|
| Numéro | Logements | Surface (m²) | Echéance |
| 4 | 1 | 821 | 2030 |
| 5 | 9 | 1740 | 2030 |

| Potentiel de mutation (55 logts/ha) | | | |
|---|-----------|--------------|----------|
| Numéro | Logements | Surface (m²) | Echéance |
| 6 | 100 | 18 000 | 2030 |
| 7 | 30 | 6069 | 2030 |
| 8 | 17 | 2659 | 2030 |
| Total à l'horizon 2030 : 147 logements | | | |

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20240214_134
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

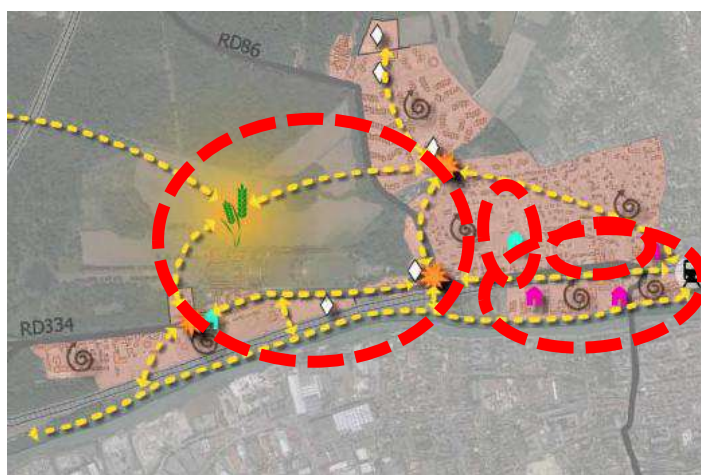
IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les 4 OAP sectorielles reflètent notamment les orientations suivantes du PADD :

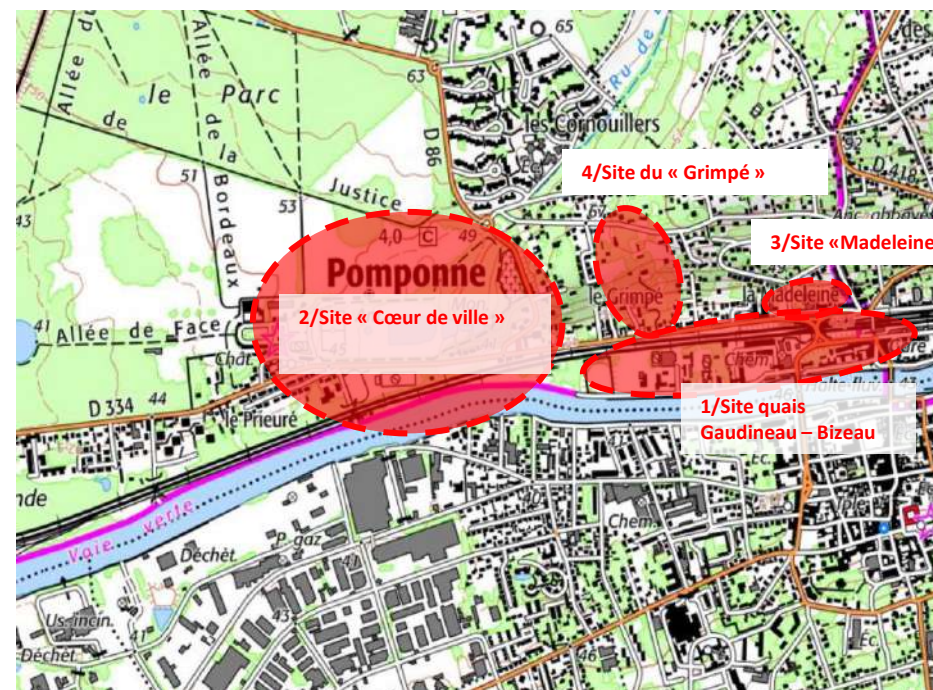
- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain et les parcours piétonniers et cyclables d'intérêt majeur à l'échelle communale et communautaire
- Préserver et enrichir les valeurs identitaires de Pomponne, dans un territoire en développement en lien avec le « cœur urbain » du territoire Marne et Gondoire,
- Poursuivre la politique de l'adaptation de l'offre d'équipements à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques
- Soutenir une relance de l'offre commerciale dans la dynamique du pôle gare et dans les quartiers et un développement des activités économiques à l'échelle de la commune
- Soutenir le positionnement de la commune dans le maillage de sites attractifs qui offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques

L'OAP thématique « trame verte et bleue » reflète les orientations du PADD relatives à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et de préservation des ressources naturelles

- Constituer une polarité d'intérêt majeur, espace de relations interquartiers, support du développement d'activités liées à la production alimentaire locale
- Constituer, renforcer les polarités à l'échelle des quartiers (commerces et/ou services et/ou équipements)
- Principes de liaisons interquartiers à renforcer ou à créer
- Poursuivre, mettre en œuvre un aménagement durable des sites mutables identifiés
- et favoriser l'implantation de commerce d'équipements et de services sur les secteurs stratégiques constitutifs du pôle gare (flots de la Madeleine, Quai Gaudineau)
- Plus généralement, préserver et valoriser les différentes formes d'habitat et la biodiversité ordinaire lors du processus de renouvellement urbain



Extrait du schéma de synthèse des orientations du PADD relatives à l'urbanisme, l'habitat, les équipements et le développement économique



Le PLU comporte 5 OAP sectorielles et une OAP thématique TVB. Elles visent à permettre reconexion de la ville à sa rivière en renforçant les continuités et en développant les mobilités douces et anticipent ainsi sur la restructuration à venir du pont en X.

- L'OAP n°1a (site quai Gaudineau) encadre un programme de 8 à 10 logements locatifs sociaux
- L'OAP n°1b (site quai Bizeau) encadre un programme de 8 à 15 logements locatifs sociaux.
- L'OAP n°2 (« Cœur de ville ») encadre un programme de 66 logements locatifs sociaux minimum.
- L'OAP n°4 (site de « la Madeleine ») encadre un programme de 30 logements locatifs sociaux minimum.
- L'OAP n°5 (site de la « Grimpé ») encadre un programme de 25 logements locatifs sociaux minimum.

IV.2.a Site n°1 – Quais Gaudineau-Bizeau

Justifications du choix du site

Le site a été choisi pour sa situation importante à l'échelle intercommunale (marquant une séquence urbaine et paysagère dans le parcours de la Marne) et communale.

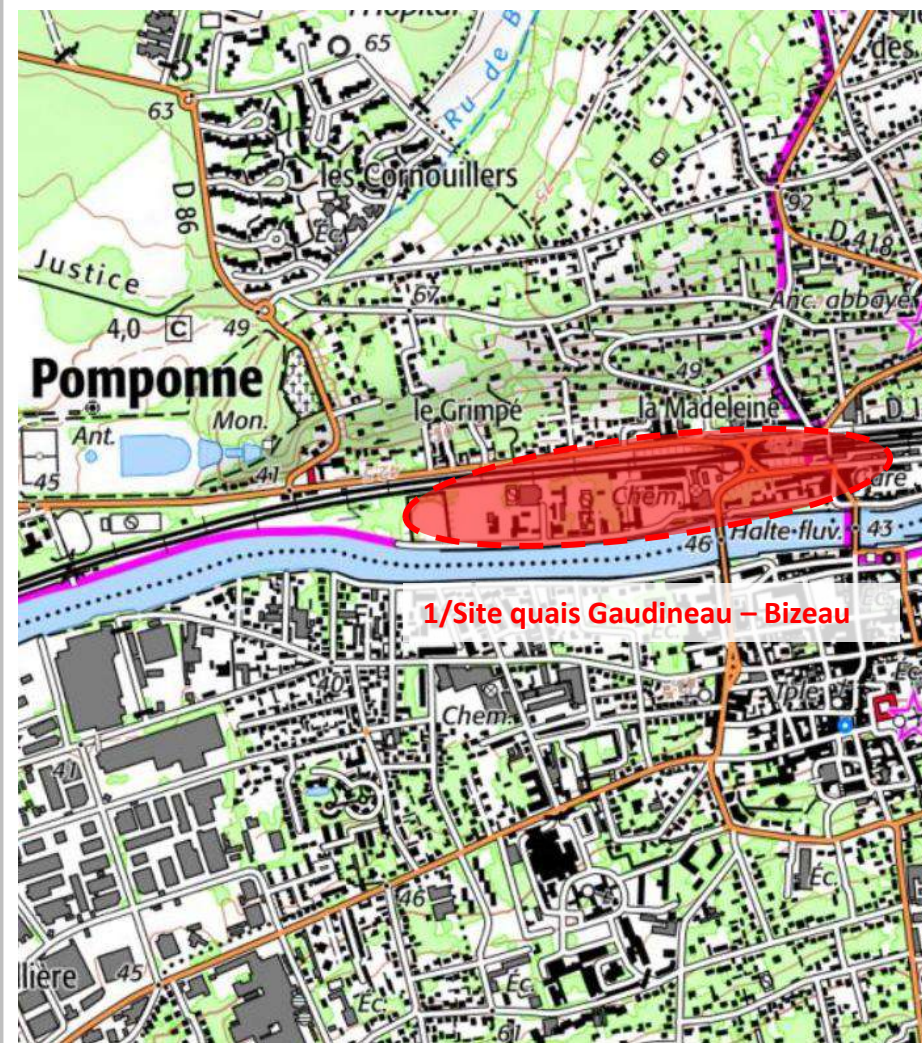
Il se situe au cœur de Pomponne, à proximité immédiate de la gare de Lagny-Thorigny-Pomponne, et des équipements, commerces et services centraux.

Cet ensemble urbain important offre l'opportunité de développer le lien entre la ville et la Marne, de valoriser l'atout touristique et patrimonial que représentent les abords de la rivière.

Enfin, le tissu existant présente des caractéristiques à valoriser (ensemble bâti quai Bizeau), et offre des opportunités de renouvellement (anciennes activités et friches quai Gaudineau), susceptibles d'être valorisées par le développement d'un habitat en densification, proche de la gare.

Objectifs du PADD mobilisés :

- Prendre en compte les parcours piétonniers et cyclables d'intérêt majeur à l'échelle communale et communautaire, (...) comme celui des bords de Marne et les paysages bâtis et naturels associés.
- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain.
- Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique
- Préserver et enrichir les valeurs identitaires de Pomponne, dans un territoire en développement en lien avec le «coeur urbain» du territoire Marne et Gondoire, (...) en encadrant la construction des nouveaux logements définis par les objectifs supra-communaux en poursuivant un aménagement durable contenu dans le tissu urbain existant.
- Soutenir le positionnement de la commune dans le maillage de sites attractifs (Disneyland Paris comme site majeur à proximité) qui offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques (gîtes ou chambres d'hôtes, activités évènementielles) sur Pomponne.
- ...



IV.2.a Site n°1 – Quais Gaudineau-Bizeau

Principales orientations

Quai Gaudineau

- Une programmation favorisant la mixité et la diversité fonctionnelle pour poursuivre la redynamisation de ce secteur et doter Pomponne d'équipements publics essentiels et/ou d'intérêt communautaire
- Une entrée de ville associant le PONT EN X, requalifiée
- Une reconnexion de la ville à sa rivière, valorisant les continuités écologiques
- Le développement d'une desserte locale propice aux mobilités douces
- Une insertion dans la structure paysagère des bords de Marne en adaptant la programmation de l'habitat aux contextes environnementaux, urbains et paysagers
- La préservation du bâti remarquable
- Une reconquête des espaces en friche
- Prendre en compte les contraintes et les nuisances

Quai Bizeau

- Valoriser la Marne, entité paysagère et écologique majeure en aménageant ses bords dans le but de mettre en valeur le patrimoine naturel que représente la Marne: implantation de pontons, désartificialisation, réaménagement paysager
- Placer la Marne au centre d'un développement d'activités touristiques ou économiques et de loisirs éco responsables conforté par la mise en « zone verte » (définir avec VNF)
- Préserver le bâti remarquable en front et le mettre en valeur au regard d'une « charte des couleurs » reflet de l'histoire culturelle du secteur (inspirée du peintre Henri Lebasque et des néo-impressionnistes locaux)
- Permettre des interventions dans le Tissu faubourien (face Gare), reprenant les caractéristiques principales de hauteur, de gabarit, de tons le caractérisant.
- Préserver le boisement d'intérêt paysager (entrée de ville, protection visuelle (noeud routier) et sonore (train, trafic routier)) et écologique (atténuation des effets de l'îlot de fraîcheur)
- Restructurer le dispositif de stationnement en supprimant le parking en bord de Marne et en redéfinissant les capacités de l'espace Parking attendant à la gare, pour élargir l'accueil aux visiteurs liés au développement de l'activité touristique
- Prendre en compte les contraintes liées aux risques d'inondation, à la situation géographique du secteur couvert sur 3 communes, à la présence de la Gare et du Pont en X
- Assurer une continuité des bords de Marne entre Quai Bizeau et Quai Gaudineau par des aménagements encourageants les mobilités douces (dont les Mobilités douces sur Ponton)

IV.2.b Site n°2 – OAP « cœur de ville »

Justifications du choix du site

L'OAP prend place sur un vaste ensemble de lieux qui marquent la convergence d'éléments structurants du paysage communal (butte et bois de Châalis, butte du Grimpé).

Ces espaces relient des équipements centraux de la commune (mairie, terrains de sports), et des espaces naturels et patrimoniaux (parc du château...) dont l'accessibilité au public sera développée.

Objectifs du PADD mobilisés :

- Prendre en compte les parcours piétonniers et cyclables d'intérêt majeur à l'échelle communale et communautaire, (...) comme celui des bords de Marne et les paysages bâtis et naturels associés.
- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain.
- Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique
- Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire
- Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles et notamment celles qui qualifient les masses forestières, les alignements qui accompagnent les grands tracés viaires ou les empreintes historiques dans le parc du Château.
- Poursuivre l'aménagement de l'espace public qui contribue également à consolider l'offre en matière d'activités récréatives et de loisirs avec par exemple l'ensemble constitué par le parc du château et les prairies en position stratégique au centre du territoire et qui possiblement connecté avec les bords de Marne forme un trait d'union emblématique entre les quartiers.
- Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique. La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.
- ...



 Périmètre de l'OAP

IV.2.b Site n°2 – OAP « cœur de ville »

Principales orientations

- 1a. *Consolider la polarité d'équipements et de services contraints entre voie de chemin de fer et voie départementale*
Valoriser et développer une continuité « active », lieux de vie, de rencontres et d'échanges autour d'activités de loisirs et de détente à destination de l'ensemble des habitants avec une vocation « intergénérationnelle », entre cette polarité et le village (église, entrée du château), en s'appuyant sur :
 - 1b. *Une opération d'ensemble de démolition /reconstruction ou réhabilitation pour une programmation d'activités de proximité (artisanat, commerces, services...). Le programme pourra, dans l'esprit d'un tiers lieu, mélanger espaces de travail et de vie en collectivité et s'inscrira en complément du site de la mairie. Il s'agit de constituer une centralité ouverte notamment sur la circulation possible par les berges de la Marne, animée par un commerce de proximité de type épicerie et boulangerie.*
 - *Un aménagement significatif du carrefour à feux tricolores existant, pour réguler le trafic (automobile, transports en commun et mobilités douces) et mettre en valeur la mairie.*
 - 1c. *Le potentiel du square Dumez à revaloriser en proposant un lieu de convivialité, effectuant ainsi une transition paysagère entre le complexe sportif et la polarité à développer en 1b.*
 - 1d. *Le renforcement de l'attractivité du complexe sportif :*
 - ✓ *par l'accompagnement d'une nouvelle maison des associations dans une architecture présentant une exemplarité en termes de démarche durable de conception, dont la situation de proximité favorisera le rapprochement des associations et la synergie avec leurs activités*
 - ✓ *et par la refonte des équipements consacrés aux activités sportives et culturelles grâce à des structures novatrices et multi-usages éventuellement regroupées sous une halle.*
 - 1e. *Halte fluviale, marché flottant...*
- *Lancer la réappropriation du parc du Château de Pomponne en s'appuyant sur :*
 - 2a. *Le développement de l'activité touristique autour de la présentation de la réhabilitation du site des Cascades, et de parcours touristiques destinés aux modes de déplacement doux (piétons, vélos, bateaux...) en lien avec les berges de Marne et en continuité avec un possible parcours dans l'espace boisé jusqu'à la Dhuis.*
 - *Le maillage des liaisons douces à instaurer entre les quartiers*
 - 2b. *Le déploiement d'une activité agri-urbaine de proximité, proposant par exemple : du maraîchage en circuit court, des jardins partagés, un relai de ré-emploi, une épicerie solidaire, des logements dédiés à l'activité agricole...*

Justifications du choix du site

Le secteur concerné par l'OAP est situé en entrée de ville, à proximité immédiate du pôle gare et du cœur de ville, bien desservi également par un réseau routier structurant à l'échelle intercommunale.

Cette situation offre une opportunité pour le développement de l'habitat en densification dans le cœur de ville et à proximité de la gare, et la valorisation d'un axe majeur d'entrée de ville.

Le bâti existant (tissu faubourien) et la qualité paysagère du site (coteau du Grimpé offrant des vues, cœur d'îlot vert...) sont des enjeux importants qui justifient l'encadrement de l'urbanisation de ce site.

Objectifs du PADD mobilisés :

- Encadrer la construction des nouveaux logements définis par les objectifs supra-communaux en poursuivant un aménagement durable contenu dans le tissu urbain existant.
- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain.
- Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique
- Préserver la silhouette paysagère de coteau sur le Grimpé marquée par la couverture végétale ornementale des jardins.

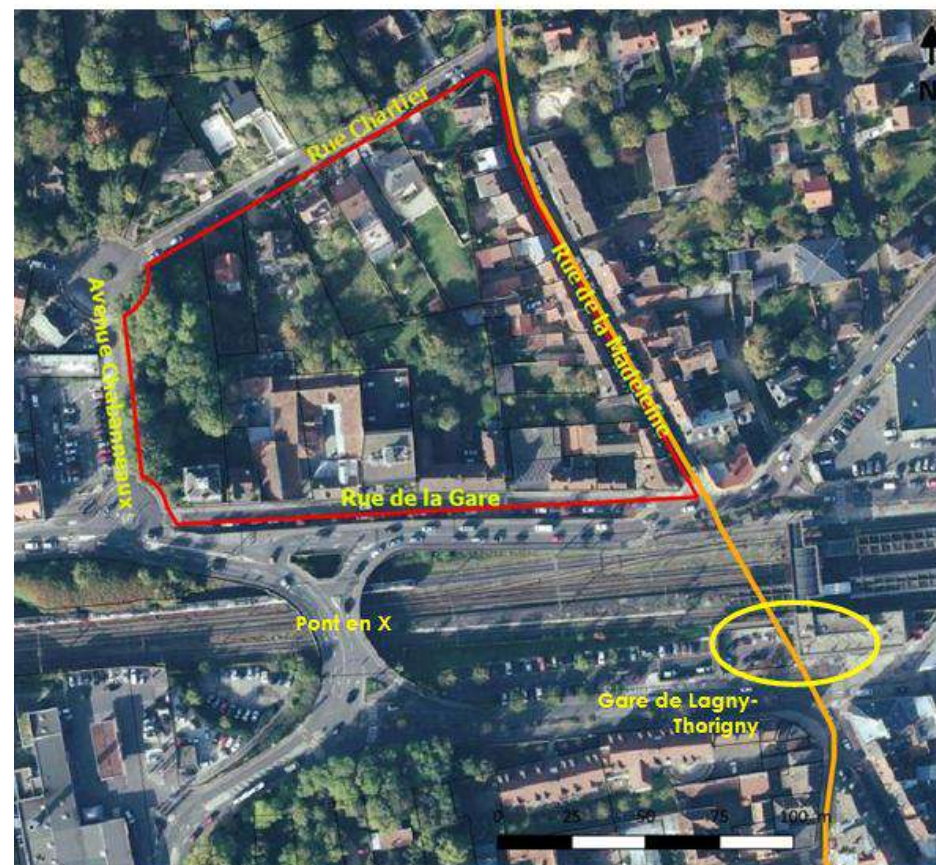
Principales orientations

L'opération en renouvellement urbain permettra de diversifier l'offre de logement et de soutenir la mixité des fonctions (équipement public ou d'intérêt collectif, commerce). Le programme et la composition urbaine viseront à qualifier l'image d'un secteur stratégique à la croisée de parcours urbains majeurs à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

Pour cela il s'agira de consolider la physionomie générale de l'îlot de la Madeleine et la cohérence du tissu urbain du secteur en proposant des gabarits et des implantations appropriés à la préservation de la silhouette du tissu faubourien (rue de la Madeleine), du bâti patrimonial (maison à l'angle au Sud-Est), des espaces des jardins de l'habitat individuel et de l'horizon végétal vers le Nord.

Rue de la Gare, la reconstitution du front bâti dans des écritures architecturales diversifiées et la création d'un espace public d'envergure valorisant les fonctionnalités piétonnières et cyclables et support d'aménités liées à l'implantation de commerces et/ou d'équipements, marqueront le caractère emblématique de l'opération.

IV.2.c Site n°3 – OAP « de la Madeleine »



 Périmètre de l'OAP

Justifications du choix du site

Le secteur concerné par l'OAP est situé en cœur de Pomponne, proche de la gare, des équipements et services. Il offre l'opportunité de développer des logements en densification, avec une localisation privilégiée, et un cadre paysager et patrimonial remarquable.

Le site présente en effet des qualités paysagères et patrimoniales à préserver : parc paysager et verger, ponctué de serres, bassins... villa «Palladienne» et annexes (écuries...). Ces qualités doivent être préservées et intégrées à un projet architectural et urbain adapté, qui justifie la création d'une OAP.

Objectifs du PADD mobilisés :

- Encadrer la construction des nouveaux logements définis par les objectifs supra-communaux en poursuivant un aménagement durable contenu dans le tissu urbain existant.
- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain.
- Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique
- Préserver la silhouette paysagère de coteau sur le Grimpé marquée par la couverture végétale ornementale des jardins.

Principales orientations

Le site sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement durable de type Eco Quartier, de part et d'autre du parc en lieu et place des vergers existants, en limitant les circulations automobiles. L'implantation des habitations (en terrasse) respectera la pente naturelle du terrain et préservera les vues.

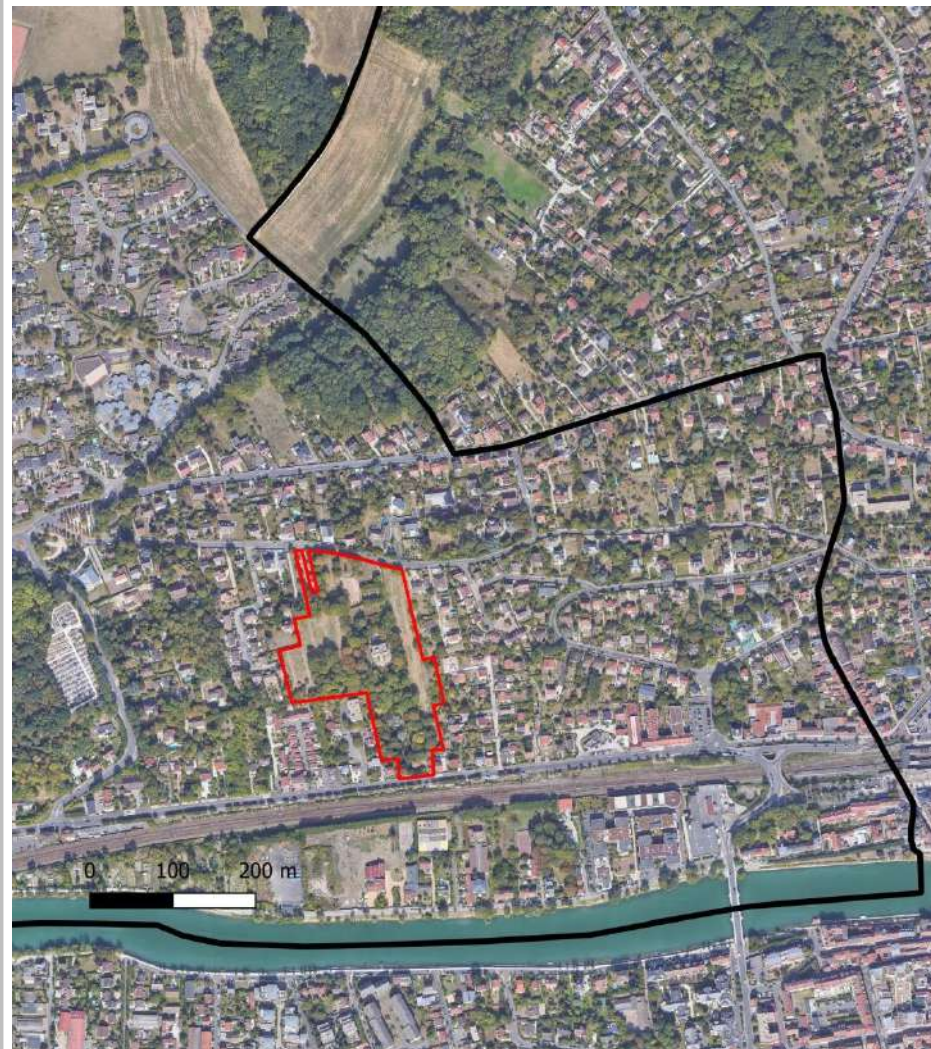
L'OAP encadre la réalisation d'une variété de typologies de logements, adaptés à la qualité du site.

Le projet envisage d'ouvrir aux résidents le parc en partie nord, espace collectif paysager support de promenade. La réalisation d'une liaison piétonne nord-sud est prévue. Les accès piétons aux logements se feront par des cheminements et espaces paysagers végétalisés.

Les accès pour les véhicules et les stationnements sont localisés pour sécuriser et préserver le site.

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20260206-2026-07-DE
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

IV.2.d Site n°4 – OAP « du Grimpé »



 Périmètre de l'OAP

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

Contexte

Les milieux aquatiques et les ripisylves

Le territoire communal comprend un important réseau hydrographique composante des milieux aquatiques avec :

- La Marne, longue de 514,26 km, principal affluent de la Seine, qui borde Pomponne au sud ;
- Le ru du Bouillon ou ru d'Armoine, long de 5,59 km, au sud-est ;
- Le ru Venante, 5,64 km, au sud-ouest ;
- le ru Morte Mère, long de 5,40 km ;
- Le Bras du ru Morte Mère, long de 0,20 km ;
- Le fossé des Cornouillers, 1,57 km.

Ces milieux aquatiques représentent des corridors écologiques et participent à la pérennité et au brassage des populations de la vallée et du plateau.

Sur le territoire communal, les ripisylves sont situées le long des rus et de la Marne.

Les ripisylves remplissent de nombreuses fonctions biologiques comme celle de corridor écologique et constituent un des maillons de la chaîne trophique au sein des hydrosystèmes.

En tant que corridor écologique, les ripisylves permettent les dispersions animales et végétales entre les différents habitats (massifs forestiers, zones humides, etc....) traversés par la Marne.

Le corridor biologique joue quatre rôles : celui de couloir de dispersion pour certaines espèces, celui d'habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologique, celui de refuge, et celui d'habitat-source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs.

Les boisements

Le principal peuplement forestier rencontré sur le plateau est la forêt de feuillus avec une dominance de chênes. Le chêne est le plus inféodé aux conditions du territoire.

Les boisements sont de taille importante mais cloisonnés par le réseau routier (A104) et hydrologique (Marne).

La présence de ces zones boisées est favorable à la biodiversité. Le rôle protecteur et de régulation thermique de ces zones en fait l'habitat privilégié de nombreuses espèces animales et végétales. Plus le peuplement est diversifié, plus le nombre d'espèces présentes est important.

L'isolement des écosystèmes peut s'avérer très néfaste pour les populations qui le peuplent. En effet lorsque deux écosystèmes sont reliés par des corridors cela permet la migration d'individus et des gènes. Le déplacement et les échanges sont indispensables à la survie des

espèces animales et végétales.

077-217703727-20260206-2026-07-DE
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026



Ru du Bouillon



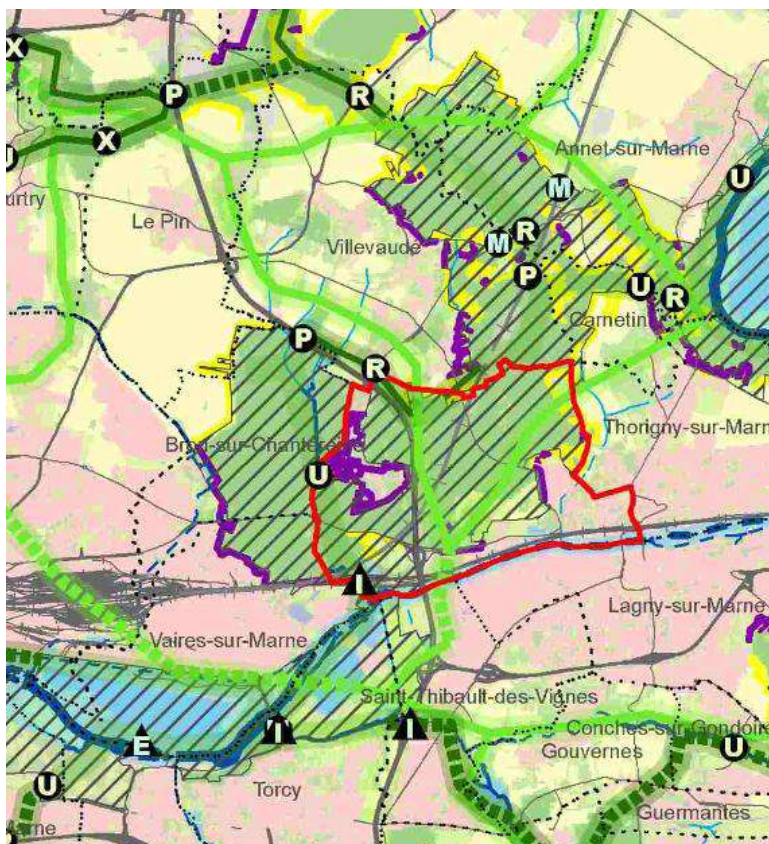
Ripisylve de la Marne



La silhouette massive et profonde du Bois de Chaâlis à la sortie de l'agglomération au nord par la RD86

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

Carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Île de France (Source : SRCE)



Le SRCE identifie sur Pomponne un corridor arboré fonctionnel diffus au sein d'un réservoir de biodiversité, qui correspond aux forêts de la commune. Le territoire est aussi traversé par deux corridors fonctionnels herbacées (prairies, friches et dépendances vertes) en direction du nord et de l'est de la commune. Une majorité de la commune est considérée comme un réservoir de biodiversité. Cependant, le corridor que représente la Marne est qualifiée de cours d'eau à fonctionnalité réduite sur sa partie qui longe Pomponne.

Les éléments fragmentaires dans Pomponne relevés par le SRCE se concentrent sur la partie ouest de la commune, avec trois obstacles aux corridors arborés : une infrastructure fractionnaire au sud-ouest de la commune (le chemin de fer), l'autoroute A104 comme présentant des risques de collisions avec la faune, ainsi que la Pomponnette comme passage difficile dû au mitage par l'urbanisation.

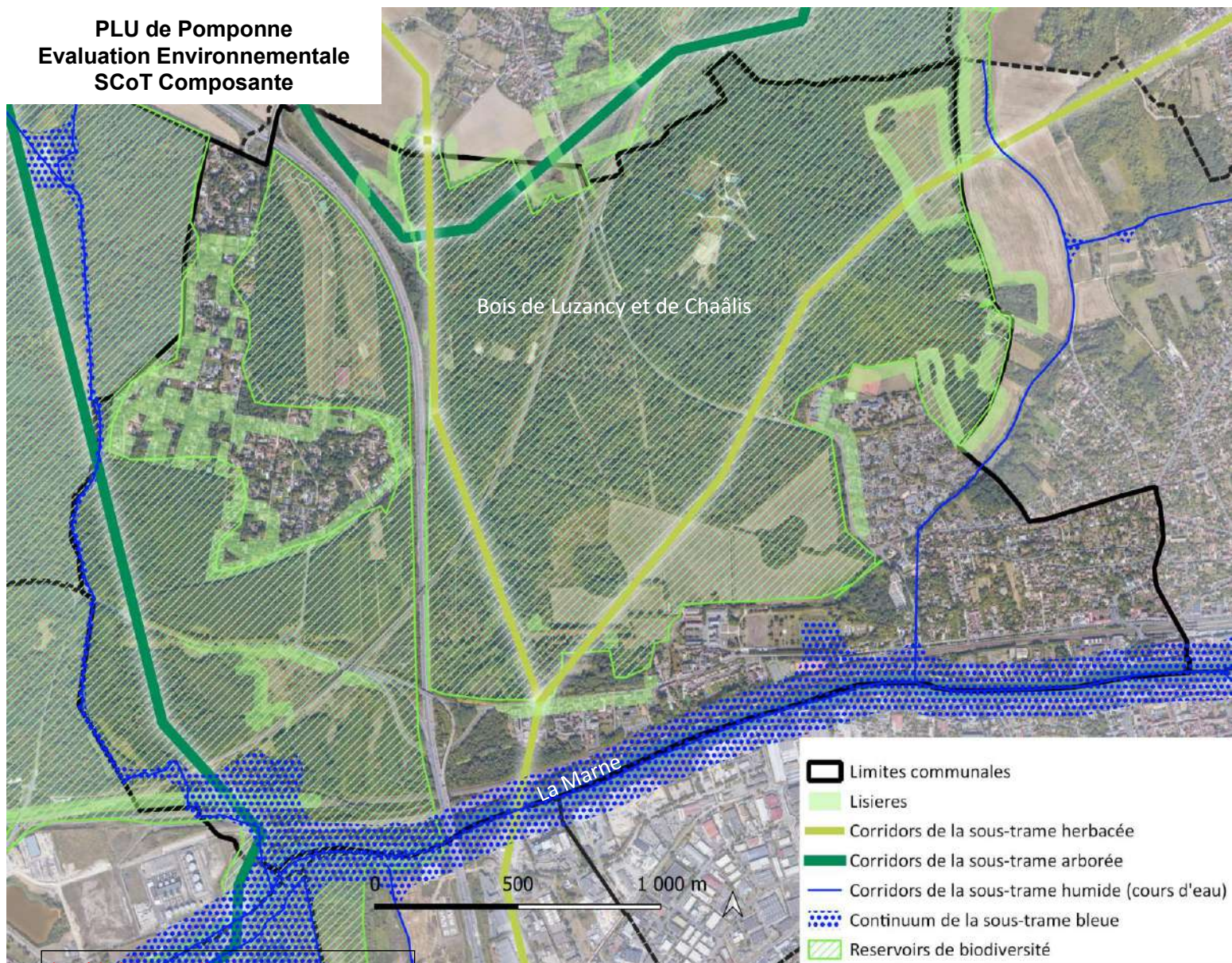
| CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | |
|---|--|
| Réservoirs de biodiversité | |
| | Réservoirs de biodiversité |
| Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France | |
| | Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France |
| Corridors de la sous-trame arborée | |
| | Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité |
| | Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité |
| | Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité |
| Corridors de la sous-trame herbacée | |
| | Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes |
| | Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes |
| | Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite |
| Corridors et continuum de la sous-trame bleue | |
| | Cours d'eau et canaux fonctionnels |
| | Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite |
| | Cours d'eau intermittents fonctionnels |
| | Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite |
| | Corridors et continuum de la sous-trame bleue |

| ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS | |
|---|--|
| Obstacles des corridors arborés | |
| | Infrastructures fractionnantes |
| Obstacles des corridors calcaires | |
| | Coupures urbaines |
| Obstacles de la sous-trame bleue | |
| | Obstacles à l'écoulement (ROE v3) |
| Point de fragilité des corridors arborés | |
| | Routes présentant des risques de collisions avec la faune |
| | Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire |
| | Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation |
| | Passages prolongés en cultures |
| | Clôtures difficilement franchissables |
| Points de fragilité des corridors calcaires | |
| | Coupures boisées |
| | Coupures agricoles |
| Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue | |
| | Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport |
| | Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport |

Pomponne est couverte sur 50,4 % de son territoire par des boisements qui concentrent les enjeux écologiques de la commune. Ces espaces se caractérisent par des protections nombreuses : 5 ZNIEFF, une zone Natura 2000, un Espace Naturel Sensible, un site inscrit (le Parc du Château de Pomponne), un périmètre d'Intervention Foncière (PRIF) et le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP).

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

PLU de Pomponne
 Evaluation Environnementale
 SCoT Composante



Le territoire communal est traversé par la Trame Bleue d'intérêt national : il s'agit de la trame humide, représentée sur la commune par la Marne et ses milieux associés.

Elle est également concernée par des Trames Vertes d'intérêt local et national pour les trames arborées : Ripisylve de la Vallée de la Marne, boisement et lisière. Le Bois de Chaâlis représente un important réservoir de biodiversité.

Sur la commune de Pomponne, ces fonctionnalités écologiques forment un réseau d'espaces naturels reliés entre eux par des continuités écologiques d'intérêt national et local.

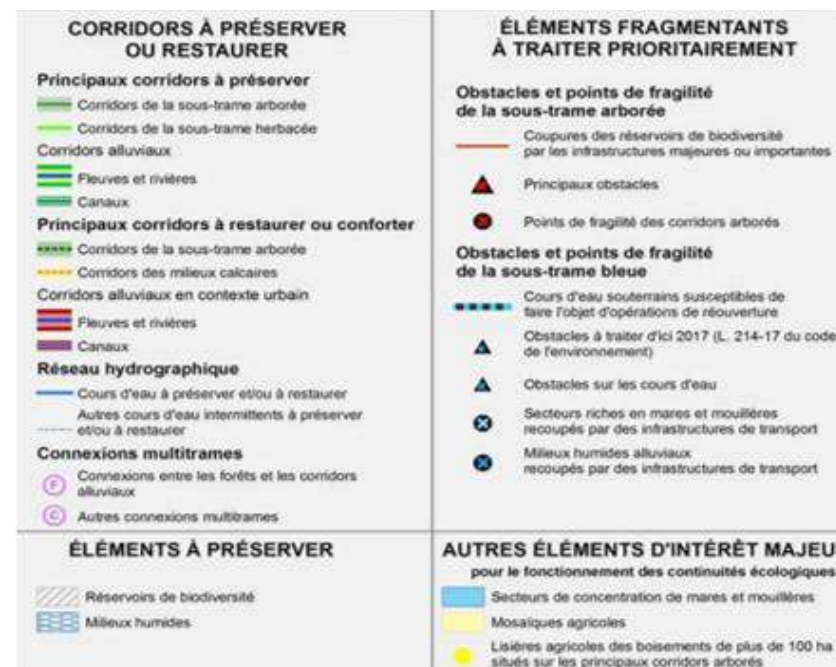
Ces corridors écologiques se composent de milieux intermédiaires (haies, friches, prairies, boisements...) qui assurent la liaison entre la Vallée de la Marne et les boisements du Plateau.

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

Les objectifs du document sur la commune sont de :

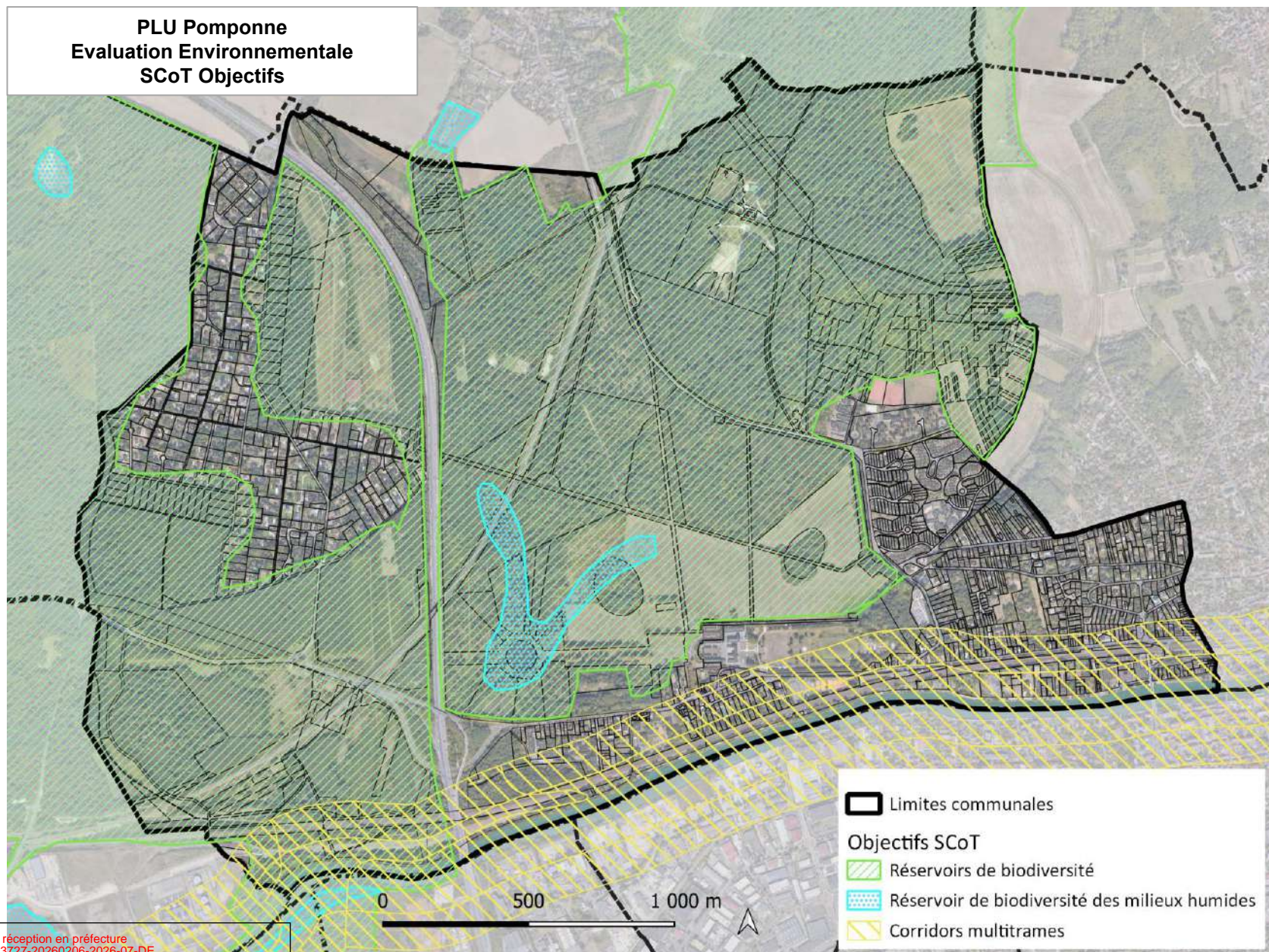
- Préserver et /ou restaurer la Marne
- Préserver le corridor de la sous-trame arborée à l'est de la commune (en direction de Brou-sur-Chantereine)
- Traiter prioritairement les principaux obstacles de la sous-trame-arborée : le chemin de fer ainsi que l'autoroute A104
- Préserver les espaces arborés, réservoirs de biodiversité, ainsi que les milieux humides tel qu'au centre de la commune

Carte des objectifs de la trame verte et bleue de la Région Île de France (Source : SRCE)



IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

PLU Pomponne
 Evaluation Environnementale
 SCoT Objectifs



Accusé de réception en préfecture
 077-217703727-20260206-2026-07-DE
 Date de télétransmission : 17/02/2026
 Date de réception préfecture : 17/02/2026

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

Le SCoT Marne et Gondoire



DOO - Carte 4

Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire

Corridors écologiques de la sous-trame boisée :

 Fonctionnel à préserver

 À restaurer

Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts :

 Fonctionnel à préserver

 À restaurer

Corridors écologiques de la sous-trame humide :

 Fonctionnel à préserver

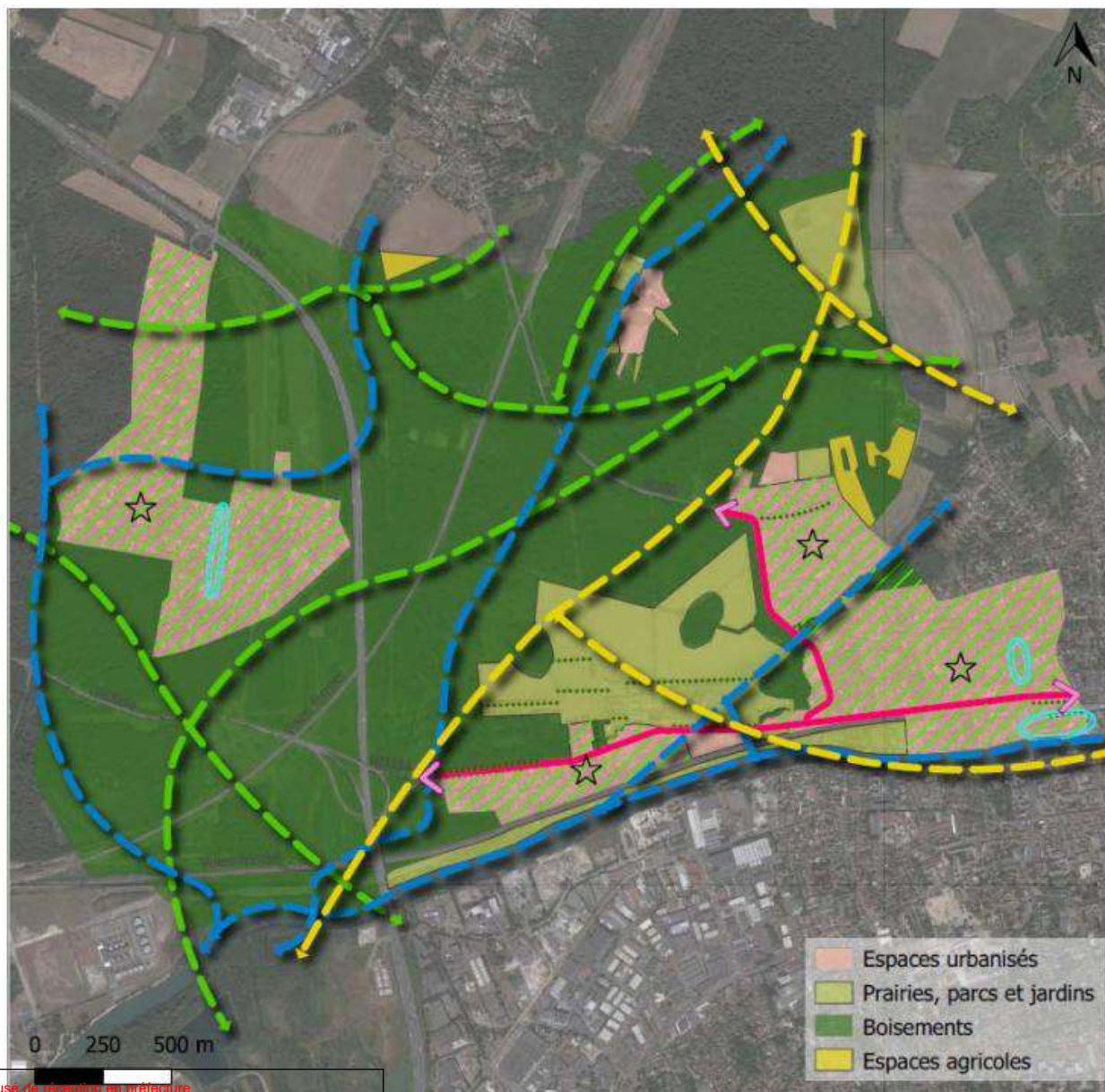
 À restaurer

 Points de conflit à la sous-trame boisée

 Points de conflit à la sous-trame des milieux ouverts

 Points de conflit à la trame des milieux humides

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »



PADD

Schéma de synthèse des orientations relatives à l'environnement, au patrimoine et au paysage

Trame verte et bleue

- Corridors de la sous-trame des milieux ouverts à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame humide à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame boisés à restaurer
- les éléments de la biodiversité ordinaire et supports de continuité écologique à préserver

Préserver, valoriser

- les arbres d'alignement
- les parcours urbains d'interêt majeur
- les entrées de ville
- les espaces pittoresques
- les éléments du patrimoine bâti public et privé

- Espaces urbanisés
- Prairies, parcs et jardins
- Boisements
- Espaces agricoles

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

Protéger, renforcer les supports des continuités écologiques et les zones humides

- *En pérennisant la protection des réservoirs de biodiversité que sont les espaces des bois de Chaâlis, de Luzency, des Marais, des Bouleaux et du château et les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.*
- *Préserver les corridors aquatiques (La Marne, le ru du Bouillon ou ru d'Armoine, le ru Venante, le ru Morte Mère, le Bras du ru Morte Mère, le fossé des Cornouillers) en préservant :*
 - *la fonctionnalité des zones d'écoulement des cours d'eau*
 - *la ripisylve*
- *Préserver les zones humides dont les principaux couloirs d'enveloppe sont ceux de la Marne au sud, du ru de Launay à l'ouest, celui du ru du Bouillon, discontinue qui traverse la zone urbaine au sud-est de la commune, et celui qui contribue à l'alimentation du bassin du Château (ru de Chaalis)*
- *Renforcer, valoriser les espaces supports de biodiversité et de continuités écologiques dans le tissu urbain en favorisant :*
 - *la végétalisation, la désimperméabilisation sur les espaces publics*
 - *le maintien d'espace de pleine terre à l'échelle de la parcelle et dans le cadre d'opération d'ensemble*
 - *les clôtures permettant le passage de la petite faune*

IV.2.e OAP thématique « trame verte et bleue »

LA NATURE EN VILLE

Afin de renforcer la biodiversité dans les parties urbanisées, à l'occasion de chaque aménagement ou construction, il convient de mettre en œuvre des dispositifs favorisant la végétation et la vie des petits animaux.

- Prévoir au pied des murs de clôture et au pied des constructions des espaces de pleine terre. Des plantations volontaires peuvent être réalisées où des plantes spontanées peuvent s'épanouir,
- Préférer les vivaces aux annuelles, elles nécessitent moins d'entretien,
- Diversifier la palette végétale et les strates (muscinale, herbacée, arbustive et arborescente) au sein des espaces verts,
- Varier les hauteurs et les formes (prairie, bosquet, haie, pierraille, mare...)
- A proximité des cours d'eau, seules des plantes adaptées au milieu humide et locales doivent être plantées,
- L'emploi des produits phytosanitaires est à proscrire,
- Les haies sont toujours composées d'essences variées et locales qui offrent abris et nourriture à la petite faune (exemple de la haie bocagère).
- Laisser pousser les herbes folles au pied des arbres,
- Conserver des vieux arbres creux qui abritent de nombreuses espèces.
- Prévoir des ouvertures dans les clôtures pour laisser le passage à la petite faune (hérisson...),
- Prévoir des aménagements spécifiques à la faune et flore locales sur les bâtiments : nichoirs, hôtel à insectes et abris à faune intégrés aux façades ou aux murs.

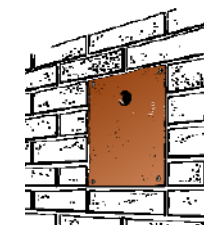
La lutte contre l'érosion de la biodiversité peut également s'opérer par la végétalisation du bâti. Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de la toiture végétalisée et la végétalisation des façades sont à utiliser.

La toiture végétalisée possède des qualités d'isolation phonique, elle retient également les eaux pluviales de manière temporaire ce qui en cas d'orage permet de différer les rejets dans les réseaux. Les espèces adaptées qui y sont implantées viennent enrichir la biodiversité.

La végétalisation des façades contribue au rafraîchissement de l'air en été.

- Couvrir d'une toiture terrasse végétalisée les constructions annexes de faible hauteur : ainsi, les ouvertures en étage des constructions principales bénéficient de la vue sur la végétation.
- Créer une continuité sol/toit avec des câbles ou filins tendus le long des murs entre sol et toiture pour conduire des plantes grimpantes.

L'éclairage nocturne est responsable de la mort directe ou indirecte de nombreuses espèces (insectes, oiseaux...) et en perturbe également beaucoup d'autres. L'extinction des luminaires la nuit ou leur optimisation est ainsi souhaitable.



Cavité réservée dans un mur pour insérer un nichoir



Fleurissement des pieds de mur ou de façade



Reine des prés



Sagittaires



Jonc



Iris d'eau

IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

IV.3.a – Le PADD et la délimitation des zones

• Préserver les ressources naturelles

Cette orientation trouve sa traduction dans le zonage, qui distingue 12 secteurs dans les zones naturelles pour adapter le règlement aux spécificités de chaque espace (N, Nc accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; NI à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air ; Ns à vocation principale de sports et de loisirs ; Nj à vocation principale de jardin ; Nh1 comportant des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'extensions limitées ; Nh2 comportant des constructions à vocation d'habitat pouvant faire l'objet d'extensions limitées ; NIht et Nht correspondant au zonage du réseau électrique stratégique ; Nzh protégeant les zones humides avérées) et deux zones agricoles.

• Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire

• Préserver la silhouette paysagère de coteau sur le Grimpé et renforcer la protection du patrimoine arboré de la Pomponnette.

• Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles

• Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique

Cette orientation est traduite dans le zonage qui protège, en zone N, les éléments majeurs (boisements, rives de Marne) de l'environnement et du paysage du territoire, les zones humides... Les terrains agricoles sont versés dans une zone A qui assure la protection de leur vocation agricole. Des protections spécifiques sont mises en place pour protéger les milieux constitutifs ou relais de continuités environnementales : espaces boisés classés, protection au titre des articles 151-19 ou 151-23 des ensembles bâtis et paysagers, des espaces paysagers, des terrains cultivés à protéger en zone urbaine, ainsi que des arbres isolés et les groupes d'arbres remarquables. Ces éléments ont également fait l'objet d'une démarche de renforcement de leur protection, dans le tissu urbain du centre de Pomponne (Grimpé) et dans le quartier de la Pomponnette.

• Poursuivre la politique d'incitation au tri pour le recyclage, à la réduction à la source des déchets et à l'optimisation de leur collecte.

• Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre.

• Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain, ainsi que les parcours piétonniers et cyclables d'intérêt majeur à l'échelle communale et communautaire

Des dispositions sont intégrées au règlement pour encourager le recours aux dispositifs d'économie d'énergie et de ressources pour toutes les nouvelles constructions. Le PLU incite globalement, et particulièrement par le biais des OAP, à la mise en place et à la valorisation d'un réseau étendu de circulations douces liant les quartiers entre eux et à la gare. Plusieurs emplacements réservés sont mis en place afin de créer ou de sécuriser des circulations piétonnes ou cyclables.

- Renforcer la **protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique** (bâti patrimonial remarquable et ensembles architecturaux et urbains de caractère) pour consolider l'identité spécifique des entités urbaines

L'adaptation du zonage aux quartiers présentant des caractéristiques urbaines propres permet d'ajuster les dispositions du règlement (hauteur, alignement, gabarit...etc.), en distinguant par exemple la Pomponnette (UD), le « village (UBc), la périphérie de la gare (UA)...etc. Les bâtiments remarquables sont protégés par le règlement, ainsi que les clôtures et murs remarquables.

- **Préserver et enrichir les valeurs identitaires de Pomponne**, dans un territoire en développement **en lien avec le « cœur urbain » du territoire Marne et Gondoire.**
- **Poursuivre la politique de l'adaptation de l'offre d'équipements** à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques.
- **Soutenir une relance de l'offre commerciale** et un développement des activités économiques à l'échelle de la commune
- **Soutenir le positionnement de la commune dans le maillage de sites attractifs** (Disneyland Paris comme site majeur à proximité) qui offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques

Le règlement relaie les objectifs liés à l'attractivité commerciale, touristique et d'activité de la commune en prévoyant la mutation des secteurs stratégiques par l'OAP des quais et l'OAP du cœur de village, et en reconduisant les OAP du Grimpé et de la Madeleine. Les programmes dans ces OAP prévoient du logement mais aussi des activités et des services, en particulier pour le quai Gaudineau qui pourra accueillir un développement touristique lié aux quais de la Marne. Dans le tissu urbain constitué, le PLU permet l'introduction maîtrisée et adaptée à l'existant d'une mixité d'usages. Par ailleurs, les linéaires de protection des commerces sont repérés au règlement graphique et font l'objet de règles spécifiques permettant de préserver les caractéristiques architecturales (hauteur sous plafond) nécessaires à l'activité. Un emplacement réservé est dédié à la construction d'une école.

- **Prendre en compte les risques et nuisances dans les politiques d'aménagement**

Le règlement rappelle les risques et nuisances auxquels sont exposées chacune des zones du plan. Les règles et mesures conseillées sont reprises en annexe : arrêtés liés à l'exposition aux nuisances sonores, plan et règlement du PPRI, bonnes pratiques de construction en terrain argileux.

IV.3.b – Le règlement

Le règlement comprend 3 zones se répartissant ainsi:

- Les zones urbaines appelées U, sont au nombre de 5: UA, UB (dont UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBe1), UC, UD (dont UDht) et UX
- Les zones agricoles, appelée A, sont au nombre de 2 : A et Ac
- Les zones naturelles, appelées N, sont au nombre de 12 : N, Nc, Nh1, Nh2, Nj, Nl, Nht, Nlht, Ns, Ns1, Nelec et Nzh.

IV.3.b1 – La zone urbaine

La zone UA correspond à une zone urbaine correspondant au centre ancien à proximité immédiate du pôle multimodal de la gare.

Elle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « des quais Bizeau et Gaudineau » qui complète son règlement avec pour objectif d'encadrer la mutation des quai Bizeau et Gaudineau, et par l'OAP dite « de l'îlot de la Madeleine » qui encadre la densification de l'îlot bâti au nord de la gare.

La zone s'étend autour de la gare, le long de la Marne, elle comprend également le pont en X. Le bâti, en cours de ré-organisation, est traditionnellement un bâti de faubourg dense qui s'élève souvent à R+2, et s'implante à l'alignement (sauf le long des quais où il est mis à distance par un retrait végétalisé). La zone comprend des linéaires commerciaux face à la gare et rue de la Marne.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en : | UA |
|--|--------------------------|
| L'exploitation agricole et forestière | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| L'habitation | |
| Le logement | Autorisé |
| L'hébergement | Autorisé sous conditions |
| Le commerce et les activités de service | |
| L'artisanat et le commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| La restauration | Autorisé sous conditions |
| Le commerce de gros | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé |
| L'hôtel | Autorisé sous conditions |
| Les autres hébergements touristiques | Autorisé sous conditions |
| Le cinéma | Interdit |
| Les équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Les salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Les équipements sportifs | Autorisé |
| Les lieux de culte | Autorisé |
| Les autres équipements recevant du public | Interdit |
| Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | |
| L'industrie | Interdit |
| L'entrepôt | Interdit |
| Le bureau | Autorisé |
| Les centres de congrès et d'exposition | Interdit |
| Les cuisines dédiées à la vente en ligne | Interdit |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>Actuellement dans la zone UA, divers usages (habitat, activités, commerces...) cohabitent. La mixité de cet espace central, favorisée par la proximité de la gare et des liaisons douces le long de la Marne, est à consolider et à renforcer (dans le cadre de l'OAP des quais notamment), c'est pourquoi les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitation, les équipements, les commerces et activités de services, les bureaux, l'artisanat, les hôtels et les hébergements hôteliers... les activités des secteurs primaires et secondaires n'ont en revanche pas vocation à s'y intégrer.</p> |
| <p>A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p> | <p>Les linéaires commerciaux sont protégés pour conforter l'attractivité de la zone : les destinations et la hauteur sous plafond suffisante pour accueillir des activités de services ou commerces Pour maintenir le taux de logements sociaux prévu dans le cadre de l'OAP de l'îlot de la Madeleine, et favoriser la mixité sociale à proximité de la gare, les opérations de logement y doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.</p> |
| <p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p> | <p>L'emprise au sol des constructions du tissu ancien est élevée et l'objectif est de maintenir cette densité tout en préservant des espaces de pleine terre qui caractérisent notamment les cœurs d'îlots.</p> |
| <p>B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions</p> | <p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes, généralement à deux niveaux sur rez-de-chaussée, ce qui correspond avec le niveau de toiture à 12m. Pour tenir compte des caractéristiques spécifiques de l'îlot de la Madeleine couvert par une OAP, les hauteurs y sont permises jusqu'à 18m. Les annexes et piscines sont limitées à un niveau correspondant à rez-de-chaussée (3,5 m)</p> |
| <p>UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p> | <p>Dans la zone UA, la plupart des constructions sont implantées à l'alignement: cette disposition marque la centralité et le caractère urbain du centre de Pomponne, elle doit donc globalement être reconduite. L'implantation en retrait est cependant possible à condition de s'aligner à une construction existante, pour préserver l'harmonie des fronts de rues. Afin de préserver les vues de l'Avenue Chabanneaux sur la vallée, les constructions et annexes doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres depuis cette voie. Une marge de recul de 5 m est également imposée le long du quai Gaudineau, pour préserver l'actuelle harmonie de l'alignement de façades. Les annexes et dépendances, pour ne pas altérer la perception des alignements de façades et protéger les murs, grilles ou la végétation participant du paysage de la rue, doivent être reculés.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|---|--|
| UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives | <p>En zone UA de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain adaptée à ce secteur dense à proximité immédiate de la gare. Le recul sur une des limites latérales est possible avec un retrait minimum de 4 m, maintenant un vide cohérent avec le gabarit des constructions et permettant le passage de véhicules.</p> <p>Au-delà de la bande de 15m, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul suffisant à ménager l'ensoleillement et d'éventuelles vues sur les fonds voisins.</p> <p>Pour garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, le règlement d'après l'article R.151-21 du code de l'urbanisme apprécie les règles édictées par le plan local d'urbanisme au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement.</p> |
| UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété | <p>Afin de favoriser la densification du tissu urbain, plusieurs constructions peuvent s'implanter sur une même unité foncière à condition de respecter un recul minimal de 8 mètres entre deux constructions, pour la préservation des vues et faciliter les accès. Cette distance minimale est ramenée à 1 mètres pour les annexes eût égard à leur fonction et leur gabarit réduit, et le long de la gare en accord avec l'aménagement de l'îlot de la Madeleine.</p> |
| <p>B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p> <p>B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</p> | <p>Le règlement vise à préserver l'harmonie générale du bâti, en maintenant le gabarit, les matériaux et couleurs extérieurs reprenant les tons existants... etc., tout en permettant l'intégration de formes nouvelles dans la mesure où elles contribuent à la qualité environnementale et s'intègrent au cadre bâti. Les toitures en pente sont obligatoires quai Bizeau, pour préserver le caractère « faubourien » du bâti. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux bâtiments remarquables répertoriés au plan de zonage de manière à préserver leur aspect, constitutif du paysage urbain.</p> |
| B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | <p>En cohérence avec les objectifs supra-communaux et fixés à Pomponne dans le PADD, ces règles imposent le recours à des techniques, mise en œuvre, implantation ou orientation qui réduisent les risques, améliorent la performance énergétique et le confort des bâtiments, ainsi que l'économie de ressources comme l'eau.</p> |
| <p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> | <p>Le ratio basé sur la notion de pleine terre, et les obligations de plantations, visent à favoriser l'infiltration de l'eau et le maintien d'un couvert végétal minimum, tout en tenant compte de l'emprise maximale au sol autorisée dans cette zone dense.</p> |
| B-3-3 Eléments de paysage à protéger | <p>Ces dispositions renforcent la protection des arbres remarquables en protégeant leur système racinaire.</p> |
| B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | <p>L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement | Afin de répondre aux besoins de stationnements liés aux pratiques locales de déplacement tout en prenant en compte les objectifs supra-communaux (PDUIF, SDRIF...) et la proximité de la gare, le règlement impose la réalisation de places de stationnement automobile et vélo selon des tranches de surface de plancher. |
| C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. | Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles. |
| C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement | La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. |
| C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE |
| C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau très haut débit (fibre) participant notamment au développement du télétravail. |

La zone UB correspond aux quartiers résidentiels des CORNOUILLERS, du VILLAGE et du GRIMPE. Elle est décomposée en six sous-secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBe1.

Elle est concernée par des Orientation d'Aménagement et de Programmation dites : du « cœur de ville » qui accompagne le développement de la polarité d'équipements du centre-bourg et ses liaisons actives, « des Quais » qui complète son règlement avec pour objectif d'encadrer la mutation des quai Bizeau et Gaudineau, de la « Madeleine » qui encadre la densification de l'îlot bâti au nord de la gare, et du « Grimpé » qui encadre la mutation d'un cœur d'îlot sur le coteau résidentiel du Grimpé.

La zone s'étend sur la majeure partie des espaces urbanisés de Pomponne, principalement dédié à l'habitat sous des formes diverses du pavillonnaire au collectif en passant par des opérations d'ensemble, ainsi que dans une moindre mesure à l'équipement.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en : | UBa | UBb | UBc | UBd | UBe | UBe1 |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| L'exploitation agricole et forestière | | | | | | |
| Exploitation agricole | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| L'habitation | | | | | | |
| Le logement | Autorisé sous conditions | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| L'hébergement | Autorisé sous conditions | Autorisé | Autorisé | Interdit | Autorisé | Autorisé |
| Le commerce et les activités de service | | | | | | |
| L'artisanat et le commerce de détail | Interdit | Interdit | Autorisé sous conditions | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| La restauration | Interdit | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| Le commerce de gros | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| L'hôtel | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Autorisé sous conditions | Interdit |
| Les autres hébergements touristiques | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Autorisé sous conditions | Interdit |
| Le cinéma | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Les équipements d'intérêt collectif et services publics | | | | | | |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| Les salles d'art et de spectacles | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| Les équipements sportifs | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |
| Les lieux de culte | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Les autres équipements recevant du public | Interdit | Interdit | Interdit | Autorisé | Interdit | Interdit |
| Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | | | | | | |
| L'industrie | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| L'entrepôt | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Le bureau | Autorisé sous conditions | Interdit | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé | Autorisé |
| Les centres de congrès et d'exposition | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Les cuisines dédiées à la vente en ligne | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>La zone UB est principalement vouée à l'habitat et aux équipements publics. Ces dispositions sont globalement reconduites afin de respecter la capacité d'accueil du tissu urbain constitué : les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitation, les équipements, ainsi que selon les zones les activités de services , les commerces dans la limite de 1000 m² au secteur déterminé par le SCoT, et 300 m² ailleurs, les bureaux... Dans le secteur UBe, couverte par l'OAP des quais qui programme une restructuration du secteur, les destinations permises sont étendues pour comprendre les équipements liés au tourisme. Les constructions annexes ont été encadrées.</p> |
| <p>A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p> | <p>Les linéaires commerciaux sont protégés pour conforter l'attractivité de la zone : les destinations et la hauteur sous plafond suffisante pour accueillir des activités de services ou commerces Pour protéger la vocation de certains terrains actuellement occupés par du logement locatif social, ce taux y est porté à 100% pour toute opération.</p> |
| <p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p> | <p>L'emprise au sol des constructions est adaptée à la densité et au caractère de chaque secteur de la zone UB, afin de pérenniser la physionomie de ces espaces urbains.</p> |
| <p>B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions</p> | <p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes dans chaque secteur, soit rez-de-chaussée plus combles en UBa, un niveau sur rez-de-chaussée plus combles en UBb et UBc, deux niveaux sur rez-de-chaussée plus combles en UBd et Ube. En UBe1, la hauteur a été rehaussée à 12 m afin de permettre une densité plus importante de logements. Les annexes et piscines sont limitées à un niveau correspondant à rez-de-chaussée (3,5 m)</p> |
| <p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p> | <p>Les dispositions caractéristiques des secteurs sont reprises pour préserver leur morphologie urbaine en place. Pour garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, le règlement d'après l'article R.151-21 du code de l'urbanisme apprécie les règles édictées par le plan local d'urbanisme au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement. Les annexes et dépendances, pour ne pas altérer la perception des alignements de façades et protéger les murs, grilles ou la végétation participant du paysage de la rue, doivent être reculés.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives | Pour favoriser la compacité du bâti individuel dans les secteurs UBa, UBd et UBe, celui-ci peut s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum préservant les vues et l'ensoleillement des parcelles voisines. Dans les secteurs UBb et UBc, un retrait est imposé pour préserver des nuisances les gabarits collectifs entre eux ou avec des maisons individuelles. Afin de permettre l'évolutions des constructions existantes, ces règles ne s'appliquent pas à leur aménagement si celui-ci n'aggrave pas une non-conformité existante. |
| UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Il n'est pas fixé de règles en UBa, le tissu déjà constitué étant peu susceptible d'accueillir de nouvelles constructions hors édifices utilitaires ou d'intérêt public, ni dans les secteurs dont la mutation est encadrée par une OAP prévue ou réalisée (UBd et UBe). Dans les secteurs UBb et UBc, un recul minimal de 8 mètres est fixé entre deux constructions pour la préservation des vues et faciliter les accès, ramené à 4 mètres pour les annexes eût égard à leur fonction et leur gabarit réduit. |
| B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier | Le règlement vise à préserver l'harmonie générale du bâti, il impose donc des règles plus spécifiques dans les secteurs au caractère architectural affirmé : c'est le cas par exemple dans aux Cornouillers où les nouvelles toitures devront reprendre les formes et matériaux des mitoyens, ainsi que dans le tissu de faubourg caractérisant les quais. Dans les autres secteurs, plus hétérogènes, l'intégration de formes alternatives (toitures à pente faible ou terrasse...) est permise dans la mesure où elles contribuent à la qualité environnementale et s'intègre au cadre bâti. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux bâtiments remarquables répertoriés au plan de zonage de manière à préserver leur aspect, constitutif du paysage urbain pomponnais. |
| B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | En cohérence avec les objectifs supra-communaux et fixés à Pomponne dans le PADD, ces règles imposent le recours à des techniques, mise en œuvre, une implantation ou orientation qui réduisent les risques, améliorent la performance énergétique et le confort des bâtiments, ainsi que l'économie de ressources comme l'eau. |
| B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Le ratio basé sur la notion de pleine terre, et les obligations de plantations, visent à favoriser l'infiltration de l'eau et le maintien d'un couvert végétal, tout en tenant compte de l'emprise maximale au sol autorisée dans la zone. |
| B-3-3 Eléments de paysage à protéger | Ces dispositions renforcent la protection des arbres remarquables en protégeant leur système racinaire, et introduisent des dispositions limitant la constructibilité dans les cœurs d'îlots et fonds de jardins (tout en permettant la construction d'annexes et d'extensions limitées). |
| B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain. |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement | Afin de répondre aux besoins de stationnements liés aux pratiques locales de déplacement tout en prenant en compte les objectifs supra-communaux (PDUIF, SDRIF...) et la proximité de la gare d'une partie de la zone, le règlement impose la réalisation de places de stationnement automobile et vélo selon des tranches de surface de plancher. |
| C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. | Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles. |
| C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement | La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. |
| C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE |
| C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau très haut débit (fibre) participant notamment au développement du télétravail. |

La zone UC correspond à un tissu urbain mixte avec des formes architecturales et des vocations variées dans le quartier du village.

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition</p> <p>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>La zone UC comporte principalement de l'habitat, ainsi que dans une moindre mesure des équipements et des activités. Ces dispositions sont reconduites : les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitation, certains équipements, ainsi que les activités de services. Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail de moins de 300 m², les bureaux de moins de 100 m², les activités de service et la restauration sont autorisés à condition de ne pas créer de nuisances.</p> <p>Les annexes sont limitées en nombre et en emprise. Toutes les constructions ou affectations autorisées doivent démontrer leur conformité aux exigences de la Loi sur l'Eau.</p> |
| <p>A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière</p> <p>A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p> | <p>Les linéaires commerciaux sont protégés pour conforter l'attractivité de la zone : les destinations et la hauteur sous plafond suffisante pour accueillir des activités de services ou commerces</p> <p>Pour protéger la vocation de certains terrains actuellement occupés par du logement locatif social, ce taux est porté à 100% pour toute opération dans les constructions repérées au règlement graphique.</p> |
| <p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p> | <p>L'emprise au sol des constructions maximale est fixée à 50% : elle est adaptée à la densité et au caractère de la zone UD, afin de pérenniser son caractère urbain, paysager et environnemental.</p> |
| <p>B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions</p> | <p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes dans la zone, soit un niveau sur rez-de-chaussée plus combles (9 m).</p> <p>Les annexes et piscines sont limitées à un niveau correspondant à rez-de-chaussée (3,5 m)</p> |

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites | UC |
|--|--------------------------|
| L'exploitation agricole et forestière | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| L'habitation | |
| Le logement | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement | Autorisé sous conditions |
| Le commerce et les activités de service | |
| L'artisanat et le commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| La restauration | Autorisé sous conditions |
| Le commerce de gros | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous conditions |
| L'hôtel | Autorisé sous conditions |
| Les autres hébergements touristiques | Interdit |
| Le cinéma | Interdit |
| Les équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Les salles d'art et de spectacles | Interdit |
| Les équipements sportifs | Autorisé |
| Les lieux de culte | Interdit |
| Les autres équipements recevant du public | Interdit |
| Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | |
| L'industrie | Interdit |
| L'entrepôt | Interdit |
| Le bureau | Autorisé sous conditions |
| Les centres de congrès et d'exposition | Interdit |
| Les cuisines dédiées à la vente en ligne | Interdit |

| Titre de l'article | Justification |
|---|---|
| B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques | <p>Les dispositions caractéristiques de la zone sont reprises pour préserver la morphologie urbaine : les constructions doivent donc s'implanter avec un recul minimum de m de la voie publique. Un alignement obligatoire le long de la rue de Paris est repris pour permettre la préservation de linéaires de façades anciens.</p> <p>Pour garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, le règlement d'après l'article R.151-21 du code de l'urbanisme apprécie les règles édictées par le plan local d'urbanisme au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement.</p> <p>Les annexes et dépendances, pour ne pas altérer la perception des ensembles bâtis depuis la rue, doivent être reculés.</p> |
| UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives | <p>Pour favoriser la compacité du bâti individuel, celui-ci peut s'implanter sur une limite séparative ou avec un retrait minimum (4 m sans baies et 8 m avec baies) préservant les vues et l'ensoleillement des parcelles voisines.</p> <p>Afin de permettre l'évolutions des constructions existantes, ces règles ne s'appliquent pas à leur aménagement si celui-ci n'aggrave pas une non-conformité existante.</p> |
| UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété | <p>Un recul minimum de 8 mètres est fixé entre deux constructions pour préserver les vues et l'ensoleillement, ramené à 3 mètres pour les annexes eût égard à leur fonction et leur gabarit réduit.</p> |
| <p>B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p> <p>B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</p> | <p>Le règlement vise à préserver l'harmonie générale du bâti, en imposant des formes, des matériaux et couleurs extérieurs reprenant l'existant, et permettent l'intégration de formes nouvelles dans la mesure où elles contribuent à la qualité environnementale et s'intègre au cadre bâti environnant.</p> <p>Des dispositions sont prévues pour encadrer le bardage métallique ou translucide des constructions destinées à l'activité, pour mieux l'intégrer au voisinage des habitations.</p> <p>Des prescriptions spécifiques sont imposées aux bâtiments remarquables répertoriés au plan de zonage de manière à préserver leur aspect, constitutif du paysage urbain.</p> |
| B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | <p>En cohérence avec les objectifs supra-communaux et fixés à Pomponne dans le PADD, ces règles imposent le recours à des techniques, mise en œuvre, implantation ou orientation qui réduisent les risques, améliorent la performance énergétique et le confort des bâtiments, ainsi que l'économie de ressources comme l'eau.</p> |
| <p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> | <p>Le ratio basé sur la notion de pleine terre, et les obligations de plantations, visent à favoriser l'infiltration de l'eau et le maintien d'un couvert végétal, tout en tenant compte de l'emprise maximale au sol autorisée dans la zone.</p> |
| B-3-3 Eléments de paysage à protéger | <p>Ces dispositions renforcent la protection des arbres remarquables en protégeant leur système racinaire.</p> |
| B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | <p>L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement | Afin de répondre aux besoins de stationnements liés aux pratiques locales de déplacement tout en prenant en compte les objectifs supra-communaux (PDUIF, SDRIF...), le règlement impose la réalisation de places de stationnement automobile et vélo selon des tranches de surface de plancher. |
| C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. | Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles. |
| C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement | La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. |
| C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE |
| C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau très haut débit (fibre) participant notamment au développement du télétravail. |

La zone UD correspond à un tissu urbain résidentiel de faible densité dans un environnement très boisé. Elle est située au Nord-Ouest du territoire, dans le quartier de la Pomponnette. Elle comporte le secteur UDht correspondant au zonage du réseau électrique stratégique situé sur le quartier de la Pomponnette.

| Titre de l'article | Justification |
|---|---|
| A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition | La zone UD est dédiée à l'habitat. Son caractère résidentiel doit être préservé eût égard à la qualité paysagère de son tissu urbain peu dense et à sa situation forestière, à l'écart du cœur de Pomponne. les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent donc l'habitation, les bureaux de moins de 100m ² et certains équipements de proximité de moins de 100m ² . Les annexes sont limitées en nombre et en emprise. Les sous-sols sont encadrés pour limiter l'imperméabilisation et le risque d'infiltration. Toutes les constructions ou affectations autorisées doivent démontrer leur conformité aux exigences de la Loi sur l'Eau. En zone UDht, seules les modifications de constructions existantes et les constructions approuvées par RTE sont autorisées pour préserver la sécurité et l'accessibilité des lignes à haute tension. . |
| B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions | L'emprise au sol des constructions maximale est fixée à 30% : elle est adaptée à la densité et au caractère de la zone UD, afin de pérenniser son caractère urbain, paysager et environnemental. Pour garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, le règlement d'après l'article R.151-21 du code de l'urbanisme apprécie les règles édictées par le plan local d'urbanisme au regard de chaque nouvelle parcelle. |
| B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions | La hauteur maximale reprend le gabarit des constructions existantes dans la zone, soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles (9 m). En UDht, pour conformer les constructions aux règles fixées par RTE, la hauteur est limitée à 8 m. Les annexes et piscines sont limitées à un niveau correspondant à rez-de-chaussée (3,5 m) |

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites | UD | UDht |
|--|--------------------------|--------------------------|
| L'exploitation agricole et forestière | | |
| Exploitation agricole | Interdit | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit | Interdit |
| L'habitation | | |
| Le logement | Autorisé | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement | Autorisé | Autorisé sous conditions |
| Le commerce et les activités de service | | |
| L'artisanat et le commerce de détail | Interdit | Interdit |
| La restauration | Interdit | Interdit |
| Le commerce de gros | Interdit | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit | Interdit |
| L'hôtel | Interdit | Interdit |
| Les autres hébergements touristiques | Autorisé | Autorisé sous conditions |
| Le cinéma | Interdit | Interdit |
| Les équipements d'intérêt collectif et services publics | | |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé | Autorisé sous conditions |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé | Autorisé sous conditions |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit | Interdit |
| Les salles d'art et de spectacles | Interdit | Interdit |
| Les équipements sportifs | Autorisé | Autorisé sous conditions |
| Les lieux de culte | Interdit | Interdit |
| Les autres équipements recevant du public | Interdit | Interdit |
| Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | | |
| L'industrie | Interdit | Interdit |
| L'entrepôt | Interdit | Interdit |
| Le bureau | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| Les centres de congrès et d'exposition | Interdit | Interdit |
| Les cuisines dédiées à la vente en ligne | Interdit | Interdit |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques | Les dispositions caractéristiques de la zone sont reprises pour préserver la morphologie urbaine caractérisée par l'importance de la végétation qui est le principal élément perceptible depuis l'espace public : les constructions et les annexes doivent donc s'implanter avec un recul minimum de 10 m de la voie publique pour préserver la perception d'éléments végétaux masquant en partie les constructions depuis l'espace public. Pour garantir des implantations harmonieuses avec l'environnement urbain, le règlement d'après l'article R.151-21 du code de l'urbanisme apprécie les règles édictées par le plan local d'urbanisme au regard de chaque nouvelle parcelle, même dans le cas d'un lotissement. |
| UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Pour préserver la morphologie peu dense du quartier, le rapport d'échelle entre le bâti et les vastes parcelles végétalisées, et éviter les nuisances de vues et d'ensoleillement, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives (8 m) et de fond de parcelles (10 m), et réserver entre elles une distance de 8 m. Afin de permettre l'évolutions des constructions existantes, ces règles ne s'appliquent pas à leur aménagement si celui-ci n'aggrave pas une non-conformité existante. |
| B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier | A l'échelle architecturale, les dispositions applicables à toutes les constructions sont peu contraignantes au vu de la diversité des formes bâties dans le quartier. Cependant, des règles générales sont introduites pour assurer l'insertion des bâtiments dans leur contexte urbain. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux bâtiments remarquables répertoriés au plan de zonage de manière à préserver leur aspect patrimonial, constitutif de l'identité du quartier. |
| B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | En cohérence avec les objectifs supra-communaux et fixés à Pomponne dans le PADD, ces règles imposent le recours à des techniques, mise en œuvre, implantation ou orientation qui réduisent les risques, améliorent la performance énergétique et le confort des bâtiments, ainsi que l'économie de ressources comme l'eau. |
| B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Le ratio basé sur la notion de pleine terre, et les obligations de plantations, visent à favoriser l'infiltration de l'eau et le maintien du couvert végétal, tout en tenant compte de l'emprise maximale au sol autorisée dans la zone. Les prescriptions concernant les bandes paysagères repérées au règlement graphique permettent de maintenir la perception du couvert végétalisé depuis l'espace public. |
| B-3-3 Eléments de paysage à protéger | Ces dispositions renforcent la protection des arbres remarquables en protégeant leur système racinaire, et introduisent des dispositions limitant la constructibilité dans les cœurs d'îlots et fonds de jardins (tout en permettant la construction d'annexes et d'extensions limitées). |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain. |
| B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement | Afin de répondre aux besoins de stationnements liés aux pratiques locales de déplacement tout en prenant en compte les objectifs supra-communaux (PDUIF, SDRIF...), le règlement impose la réalisation de places de stationnement automobile et vélo selon des tranches de surface de plancher. |
| C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. | Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles. |
| C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement | La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. |
| C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE |

IV.3.b2 – La zone naturelle

La zone N couvre la majeure partie du territoire de Pomponne. Elle couvre en partie les ZNIEFF du Bois de Brou, du Bois de Chaalis et de la vallée de la Marne. Elle comporte 9 sous-secteurs :

-Le secteur Nc, naturel accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

-Le secteur NI, naturel à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air.

-Les secteurs Nht et NIht, qui correspondent au zonage du réseau électrique stratégique,

-Le secteur Ns, naturel à vocation principale de sports et de loisirs. Il comprend le secteur Ns1, compris dans l'OAP n°1.

-Le secteur Nj, naturel à vocation principale de jardin.

-Le secteur Nh1, naturel comportant des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination limité,

-Le secteur Nh2, naturel comportant des constructions à vocation d'habitat pouvant faire l'objet d'extensions limitées.

- Le secteur Nelec correspond à une partie des terrains occupés par la centrale électrique

- Le secteur Nzh qui correspond à des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en : | N | Nc | NI | NIht | Ns (dont NS1) | Nj | Nh1 | Nh2 | Nht | Nelec | Nzh |
|--|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| L'exploitation agricole et forestière | | | | | | | | | | | |
| Exploitation agricole | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Exploitation forestière | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit |
| L'habitation | | | | | | | | | | | |
| Le logement | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Conditions | Conditions | Conditions | Interdit | Interdit |
| L'hébergement | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Le commerce et les activités de service | | | | | | | | | | | |
| L'artisanat et le commerce de détail | Interdit | Conditions | Conditions | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| La restauration | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Le commerce de gros | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| L'hôtel | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les autres hébergements touristiques | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Le cinéma | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les équipements d'intérêt collectif et services publics | | | | | | | | | | | |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Conditions | Conditions | Conditions | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Conditions | Conditions |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les salles d'art et de spectacles | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les équipements sportifs | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Conditions | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les lieux de culte | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les autres équipements recevant du public | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | | | | | | | | | | | |
| L'industrie | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| L'entrepôt | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Le bureau | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les centres de congrès et d'exposition | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |
| Les cuisines dédiées à la vente en ligne | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit | Conditions | Interdit | Interdit |

| Titre de l'article | Justification |
|---|---|
| <p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition</p> <p>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>D'une manière générale, la zone N n'est pas destinée à recevoir de nouvelles constructions et doit être préservée. Ainsi, la plupart des nouvelles constructions et installations sont interdites en dehors des équipements publics et installations d'intérêt collectif, ainsi que des destinations propres à chaque secteur dans la mesure où les constructions ne compromettent pas la vocation naturelle de la zone.</p> <p>Sous ces conditions, sont ainsi autorisés : l'aménagement des constructions existantes ou leur changement de destination pour de l'hôtellerie ou de l'hébergement touristique en NH1 ; les équipements sportifs en Ns (et Ns1) ; les aménagements nécessaires aux équipements récréatifs et de loisirs de plein air en Ns1 ; les annexes limitées en Nc et Nj ; des extensions limitées en Nh2. Dans la zone Nzh, aucune construction n'est autorisée afin de préserver la qualité environnementale des zones humides avérées.</p> |
| <p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p> | <p>Pour préserver le caractère et la vocation de la zone naturelle, l'emprise au sol maximale est limitée selon les possibilités de construction ou d'extension propres à chaque secteur.</p> |
| <p>B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions</p> | <p>La hauteur maximale des constructions, qui dans tous les secteurs ne peuvent être que des extensions ou annexes, est limitée à un niveau soit 3,5 m. Dans le secteur Nj, la hauteur est limitée à 3 m pour limiter les constructions aux abris de jardins ou annexes utilitaires.</p> |
| <p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p> <p>B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> | <p>La constructibilité de nouveaux édifices est restreinte aux édifices ou aménagement de taille réduite, utilitaires ou publics, et les caractéristiques paysagères de la zone non urbaine ne sont que peu liées aux formes bâties. C'est pourquoi l'implantation est peu contrainte.</p> |
| <p>B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p> <p>B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</p> | <p>La constructibilité de nouveaux édifices est restreinte aux édifices ou aménagement de taille réduite, utilitaires ou publics, et les caractéristiques paysagères de la zone non urbaine ne sont que peu liées aux formes bâties. C'est pourquoi les dispositions architecturales concernent principalement les clôtures, qui doivent être traitées en haies.</p> <p>Des prescriptions spécifiques sont imposées aux bâtiments remarquables répertoriés au plan de zonage de manière à préserver leur aspect, constitutif du paysage urbain.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | En cohérence avec les objectifs supra-communaux et fixés à Pomponne dans le PADD, ces règles imposent le recours à des techniques, mise en œuvre, implantation ou orientation qui réduisent les risques, améliorent la performance énergétique et le confort des bâtiments, ainsi que l'économie de ressources comme l'eau. |
| B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Le ratio basé sur la notion de pleine terre, et les obligations de plantations, visent à favoriser l'infiltration de l'eau et le maintien du couvert végétal qui doit rester majoritaire dans la zone. C'est pourquoi au moins 70 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre. |
| B-3-3 Eléments de paysage à protéger | Ces dispositions renforcent la protection des arbres remarquables en protégeant leur système racinaire, et introduisent des dispositions limitant la constructibilité dans les cœurs d'îlots et fonds de jardins (tout en permettant la construction d'annexes et d'extensions limitées). |
| B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain. |
| B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement | Afin de répondre aux besoins de stationnements liés aux pratiques locales de déplacement tout en prenant en compte les objectifs supra-communaux (PDUIF, SDRIF...), le règlement impose la réalisation de places de stationnement automobile et vélo selon des tranches de surface de plancher. La mutualisation est permise pour limiter la perte de surface. |
| C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. | Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles. |
| C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement | La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. |
| C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE |

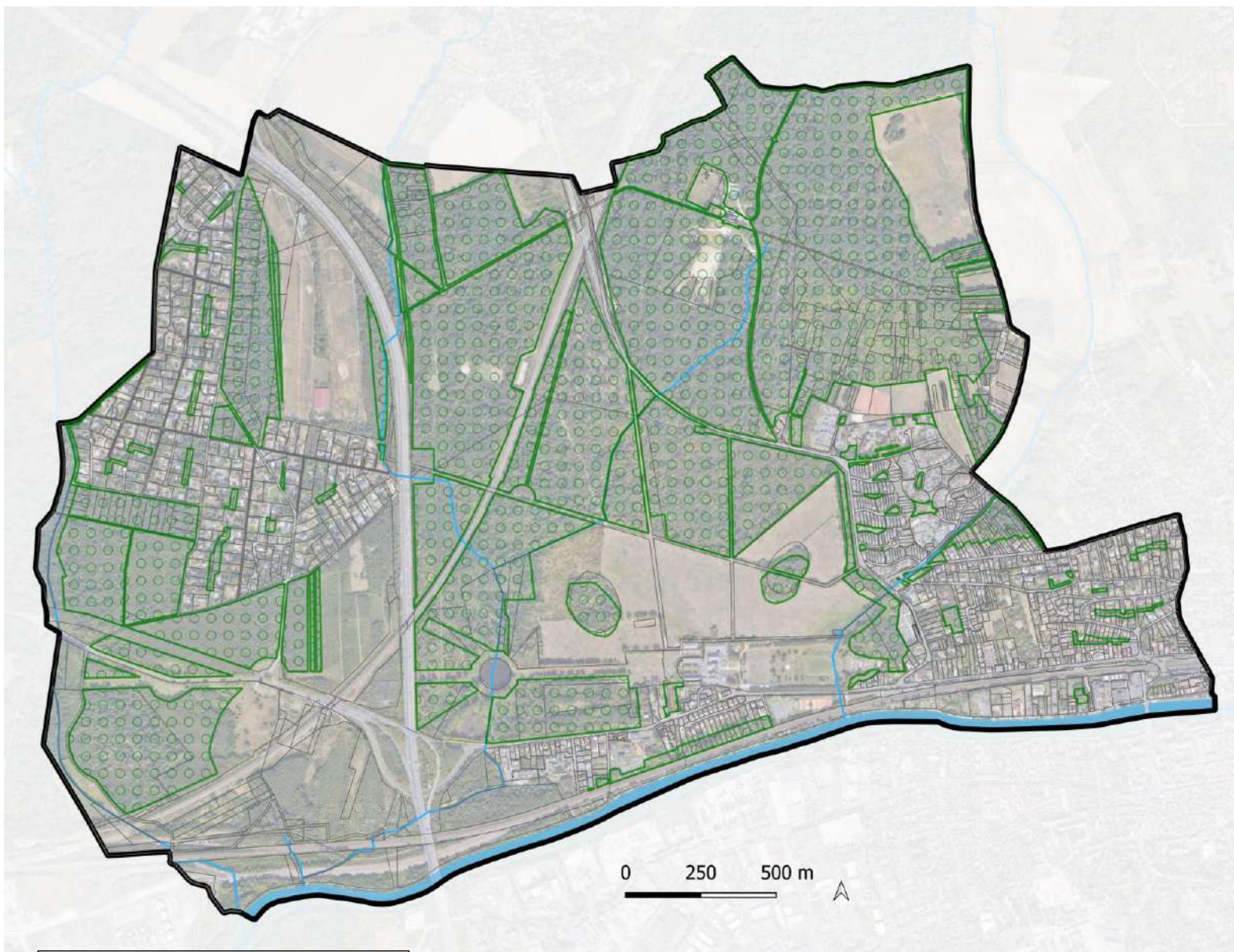
IV.3.b3 – La zone agricole

La zone A est une zone naturelle protégée à vocation agricole. Elle est localisée à l'Est du territoire en bordure de la limite communale et le bois de Chaalis.
Le sous-secteur Ac, situé au nord du parc du Château, est destiné à accueillir une exploitation maraîchère.

| Titre de l'article | Justification | Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites | | | |
|---|---|--|--------------------------|--------------------------|----------|
| | | A | Ac | | |
| A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition | La zone A doit être préservée, elle n'est pas destinée à recevoir de nouvelles constructions hormis celles liées à l'activité agricole et les constructions et installations liées aux équipements publics. Ainsi, la plupart des nouvelles constructions et installations sont interdites en dehors des équipements publics et installations d'intérêt collectif, ainsi que des installations nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où elles ne compromettent pas la vocation de la zone. Dans le secteur Ac, l'exploitation maraîchère doit permettre une commercialisation de proximité, c'est pourquoi les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles y sont autorisés, dans la perspective fixée par la loi ELAN, limités à 500m ² d'emprise. | L'exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisé | Autorisé |
| | | Exploitation forestière | Interdit | Interdit | |
| | | L'habitation | | | |
| | | Le logement | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | |
| | | L'hébergement | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | |
| | | Le commerce et les activités de service | | | |
| | | L'artisanat et le commerce de détail | Interdit | Autorisé sous conditions | |
| | | La restauration | Interdit | Interdit | |
| | | Le commerce de gros | Interdit | Interdit | |
| | | Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit | Interdit | |
| | | L'hôtel | Interdit | Interdit | |
| | | Les autres hébergements touristiques | Interdit | Interdit | |
| | | Le cinéma | Interdit | Interdit | |
| | | Les équipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| | | Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit | Interdit | |
| | | Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | |
| | | Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit | Interdit | |
| | | Les salles d'art et de spectacles | Interdit | Interdit | |
| | | Les équipements sportifs | Interdit | Interdit | |
| | | Les lieux de culte | Interdit | Interdit | |
| | | Les autres équipements recevant du public | Interdit | Interdit | |
| | | Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | | | |
| | | L'industrie | Interdit | Interdit | |
| | | L'entrepôt | Interdit | Interdit | |
| | | Le bureau | Interdit | Interdit | |
| | | Les centres de congrès et d'exposition | Interdit | Interdit | |
| | | Les cuisines dédiées à la vente en ligne | Interdit | Interdit | |
| B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions | Pour préserver le caractère et la vocation de la zone agricole, l'emprise au sol maximale est fixée pour permettre le développement de l'activité agricole et le commerce lié au maraîchage, et limiter la construction dans le périmètre protégé du PPAENP. | | | | |
| B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions | La hauteur maximale des constructions, nécessaires à l'activité agricole, est limitée 15 m au façtage afin de tenir compte des hauteurs nécessaires aux engins agricoles. Elle est réduite à 7 m en Ac, où elle doit suffire à l'activité maraîchère prévue. | | | | |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété | Pour tenir compte du gabarit des constructions liées à l'activité agricole, celles-ci doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques (10 m), des limites séparatives (5 m) et des autres constructions sur la même parcelle (5 m). |
| B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier | Pour tenir compte du caractère spécifique des constructions liées à l'activité agricole, des dispositions spécifiques aux bardages et structures techniques sont fixées, notamment pour favoriser la mise en œuvre de bardages permettant une bonne insertion des constructions dans leur environnement. |
| B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | En cohérence avec les objectifs supra-communaux et fixés à Pomponne dans le PADD, ces règles imposent le recours à des techniques, mise en œuvre, implantation ou orientation qui réduisent les risques, améliorent la performance énergétique et le confort des bâtiments, ainsi que l'économie de ressources comme l'eau. |
| B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir | Le ratio basé sur la notion de pleine terre, et les obligations de plantations, visent à favoriser l'infiltration de l'eau et le maintien du couvert végétal qui doit rester majoritaire dans la zone. |
| B-3-3 Eléments de paysage à protéger | Ces dispositions renforcent la protection des arbres remarquables en protégeant leur système racinaire, et introduisent des dispositions limitant la constructibilité dans les cœurs d'îlots et fonds de jardins (tout en permettant la construction d'annexes et d'extensions limitées). |
| B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain. |
| B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement | Afin de répondre aux besoins de stationnements liés aux pratiques locales de déplacement tout en prenant en compte les objectifs supra-communaux (PDUIF, SDRIF...), le règlement impose la réalisation de places de stationnement automobile et vélo selon des tranches de surface de plancher. La mutualisation est permise pour limiter la perte de surface. |
| C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. | Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles. |
| C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement | La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. |
| C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement | Gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE |

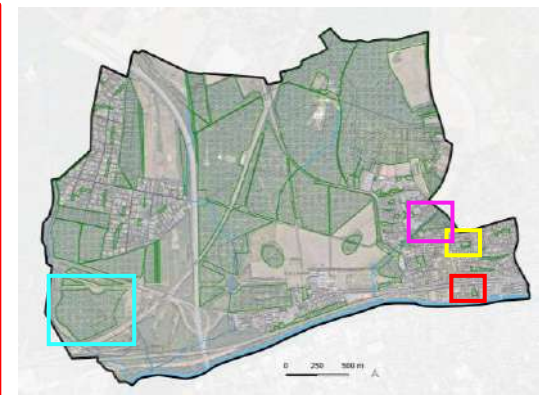
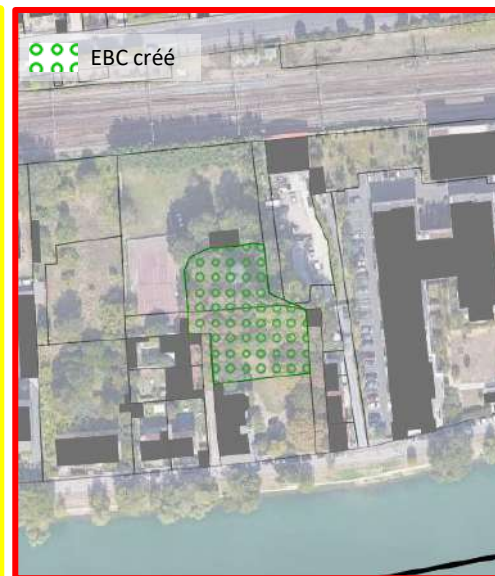
IV.3.c – Les espaces boisés classés



Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal voire régionale. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité. Ils sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

A Pomponne, il s'agit des grandes masses boisées du territoire (bois de Brou, de Chaâlis, de Luzancy), et plus localement des ensembles maillant l'espace urbain dans le parc du château, les fonds de jardins du quartier de la Pomponnette, dans les quartiers du Grimpé et des Cornouillers...

L'ensemble des Espaces boisés classés au PLU représentent une superficie de 298,20 ha soit près de 40 % du territoire communal.



Par rapport au précédent PLU, les espaces boisés classés (EBC) ont été étendus.

Rue des Chênes, pour accompagner la création d'un emplacement réservé (sécurisation de circulation piétonne), une emprise privée protégée en EBC au précédent PLU, qui couvrait principalement une haie, a été transférée au nord de la parcelle sur un ensemble d'arbres de haute tige.

Un espace boisé classé a été créé dans le jardin d'une maison de maître quai Gaudineau, sur une surface de 1 711 m².

La protection d'une partie du bois de Vaire (dite bois du Marais) a été complétée.

Des EBC ont été supprimés le long du ru du Bouillon, afin d'y permettre des aménagements de remise à ciel ouvert et d'entretien de la ripisylve.

IV.3.d – Superficie des zones

| | | Superficie (ha) | Part du territoire communal |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Zones urbaines | | | |
| UA | | 9,29 | |
| UB | UBa | 14,13 | |
| | UBb | 4,86 | |
| | UBc | 40,89 | |
| | UBd | 3,12 | |
| | UBe | 4,25 | |
| | UBe1 | 1,18 | |
| UC | | 9,71 | |
| UD | UD | 58,48 | |
| | UDht | 5,56 | |
| TOTAL zones urbaines | | 151,47 | 20,81 % |
| Zones agricoles | | | |
| A | | 22,12 | |
| | Ac | 13,02 | |
| TOTAL zones agricoles | | 35,14 | 4,83 % |
| Zones naturelles | | | |
| N | | 464,50 | |
| | Nc | 11,73 | |
| | Nh1 | 2,56 | |
| | Nh2 | 2,09 | |
| | Nht | 37,62 | |
| | Nj | 4,60 | |
| | NI | 1,05 | |
| | Nzh | 6,78 | |
| | NIht | 1,58 | |
| | Nelec | 0,41 | |
| | Ns | 5,05 | |
| | NS1 | 2,44 | |
| | TOTAL zones naturelles | | 541,41 |
| TOTAL territoire | | 728,02 | |

Le référentiel territorial (source : IAU) évalue la superficie du territoire communal à 729,94 ha. La mesure du territoire communal de 728,02 ha réalisée sur le fond de plan cadastral est relativement proche.

Le territoire est très majoritairement couvert par des zones naturelles.

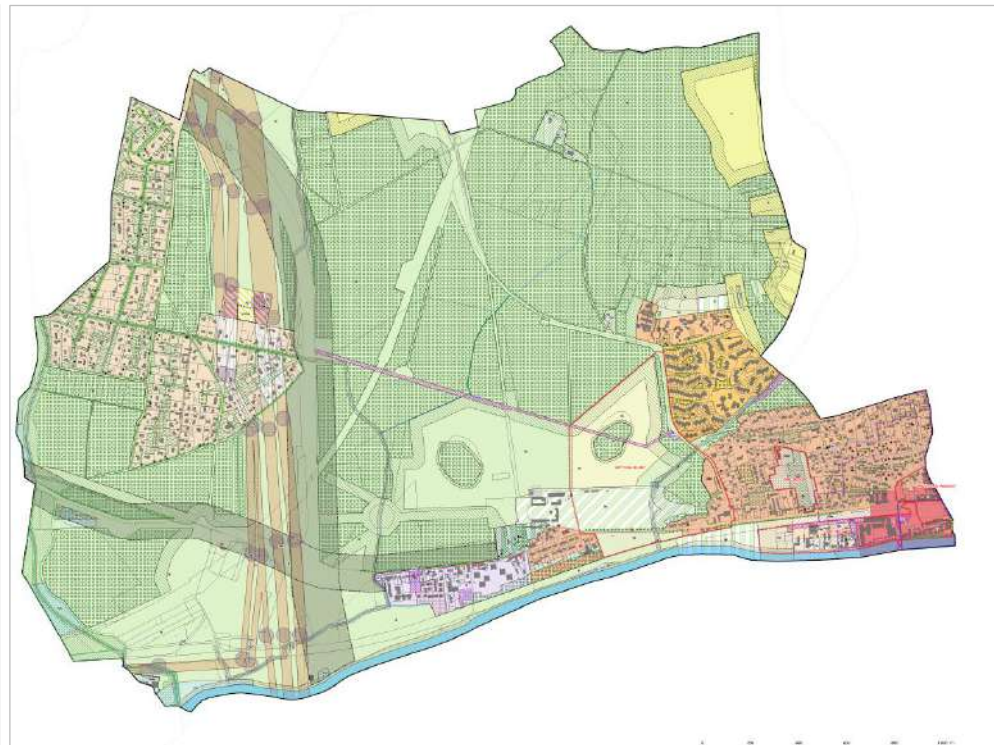
IV.3.e – Analyse de la consommation des espaces

Aucune consommation d'espace n'est prévue dans le cadre de la présente révision.

Plan de zonage du PLU de Pomponne approuvé le 6 mars 2015, dernière modification approuvée le 11 juillet 2023



Plan de zonage du PLU de Pomponne révisé



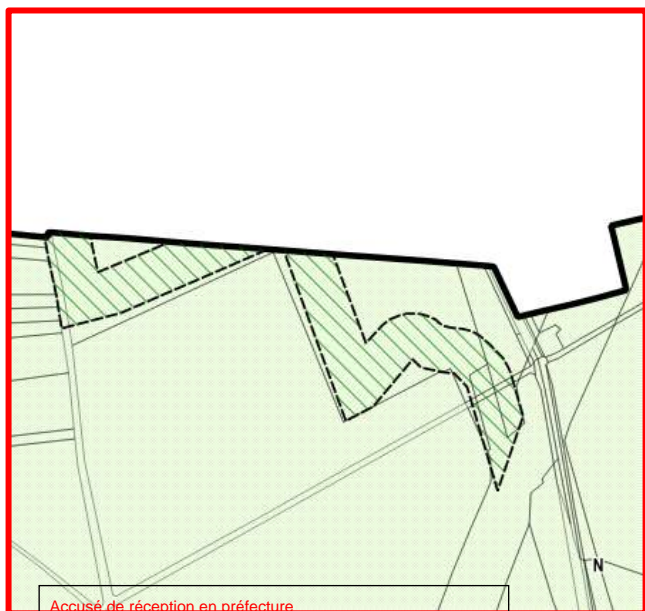
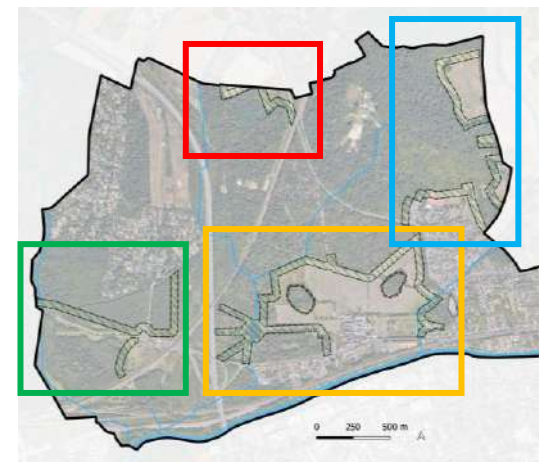
IV.3.f – La protection des lisières des bois de plus de 100 ha



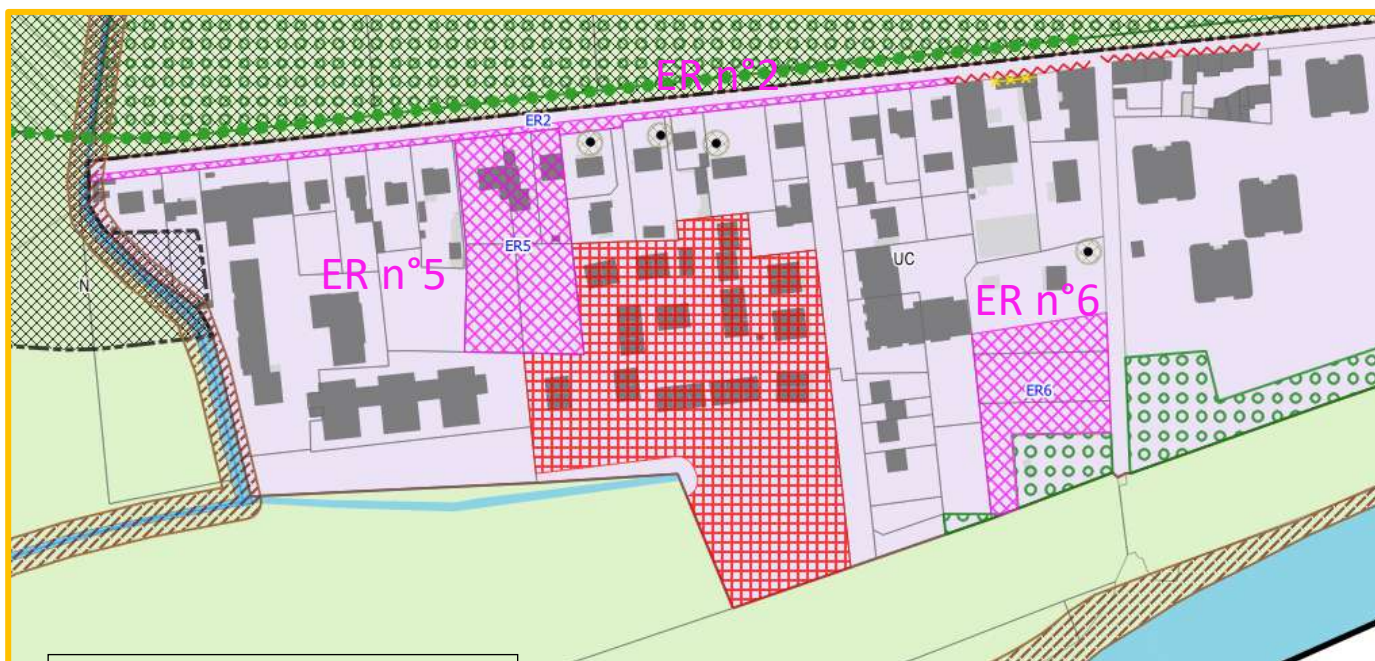
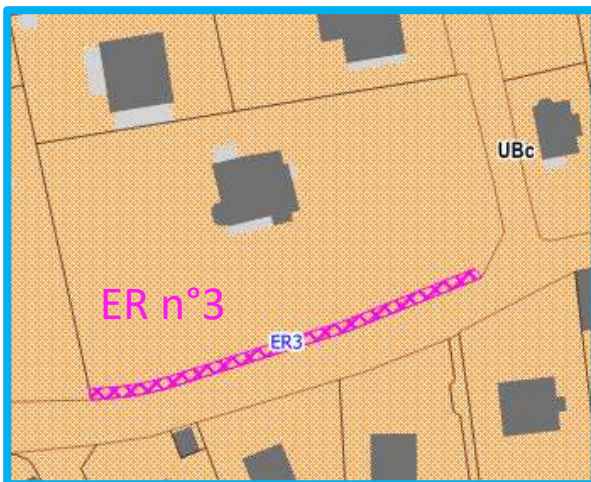
En application du **SCOT**, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

A Pomponne, les boisements répondant à ce critère engendrent une bande de protection de la lisière de 50 mètres, reportée au document graphique. Des boisements moins importants (dans le parc du château) ont également été protégés par une lisière de 10m.

Dans les zones U (urbaines) qui couvrent par définition des sites urbains constitués, cette protection de 50 mètres n'est pas reportée car elle est interrompue par la délimitation de la zone U. Dans les zones naturelles, des dispositions sont inscrites au règlement pour empêcher ou limiter fortement la constructibilité



IV.3.g – Les emplacements réservés



Le PLU inscrit 9 Emplacements Réservés pour plusieurs destinations avec :

- 5 emplacements réservés à la sécurisation et à l'amélioration des conditions de circulations piétonnes et cyclables (ER n°1, n°2 et n°3). L'ER n°1 concerne la sécurisation des abords du pont en X. L'ER n°2 concerne l'aménagement d'une circulation cyclable le long de la route départementale 334. L'ER n°3 vise à créer un trottoir praticable le long de la rue des Chênes.

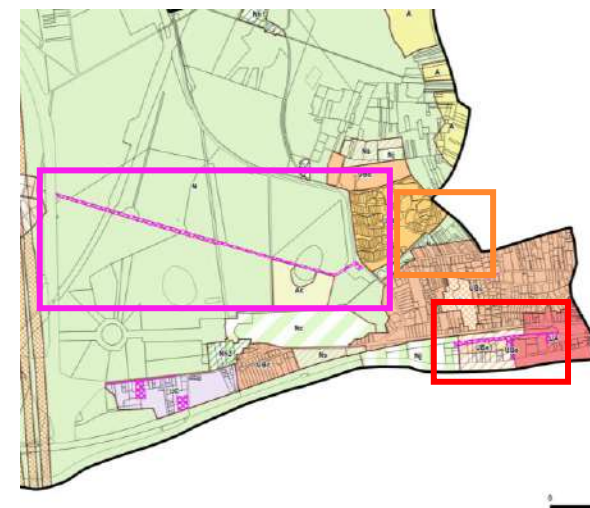
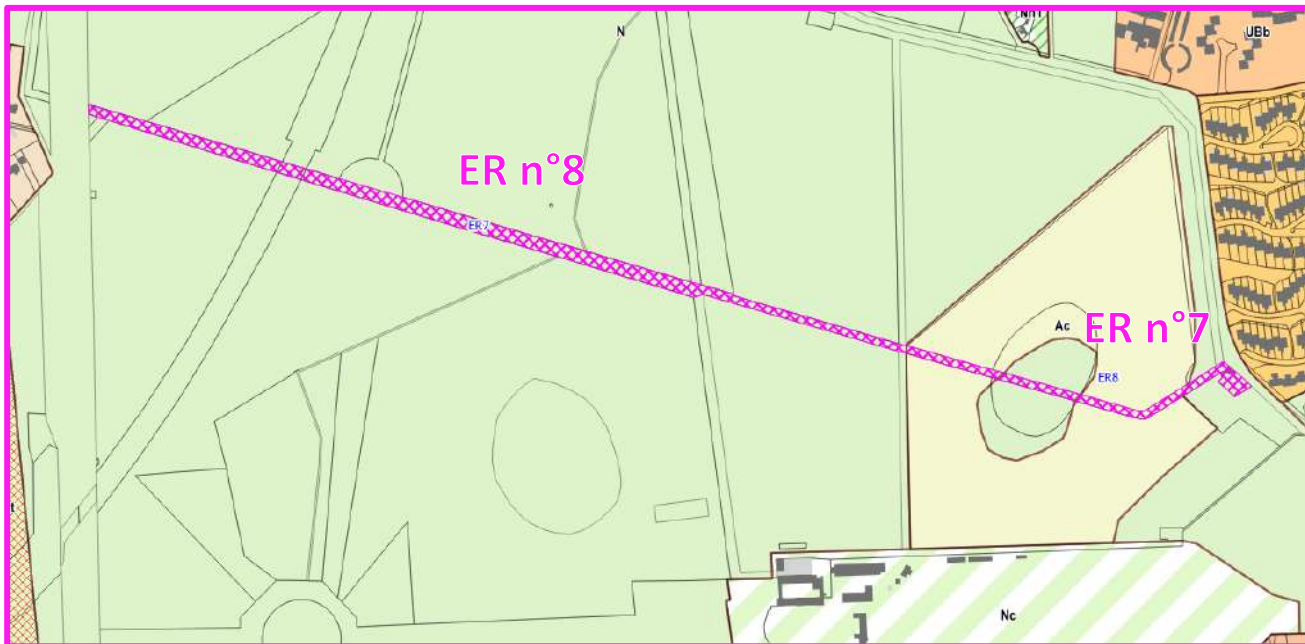
- L'emplacement réservé n°8 est prévu pour la création d'une liaison douce vers la Pomponnette et d'un accès pour le secteur de maraichage.
- L'emplacement réservé n°7 est prévu pour assurer l'accessibilité des visiteurs au secteur de maraichage prévu en développement sur la zone Ac.

- 1 emplacement réservé à l'aménagement d'un groupe scolaire (ER n°5)

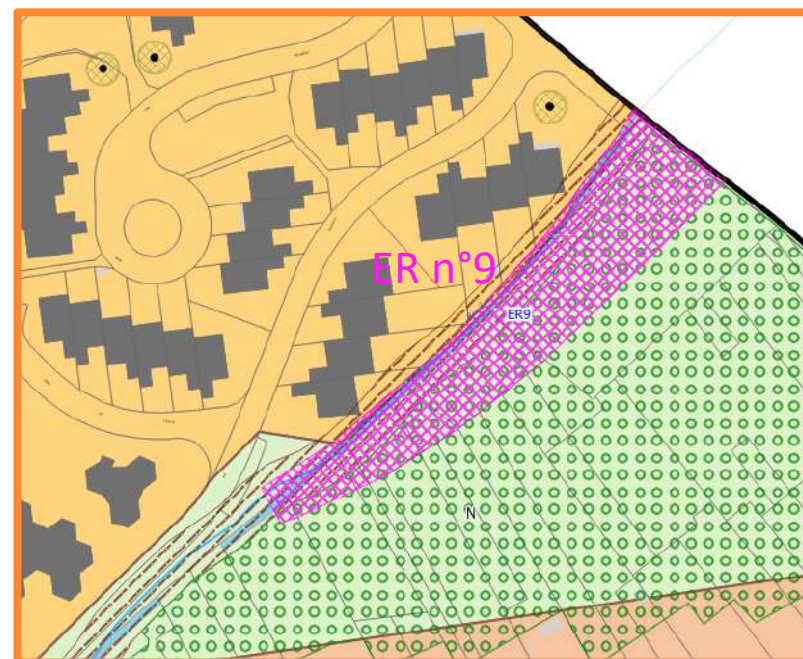
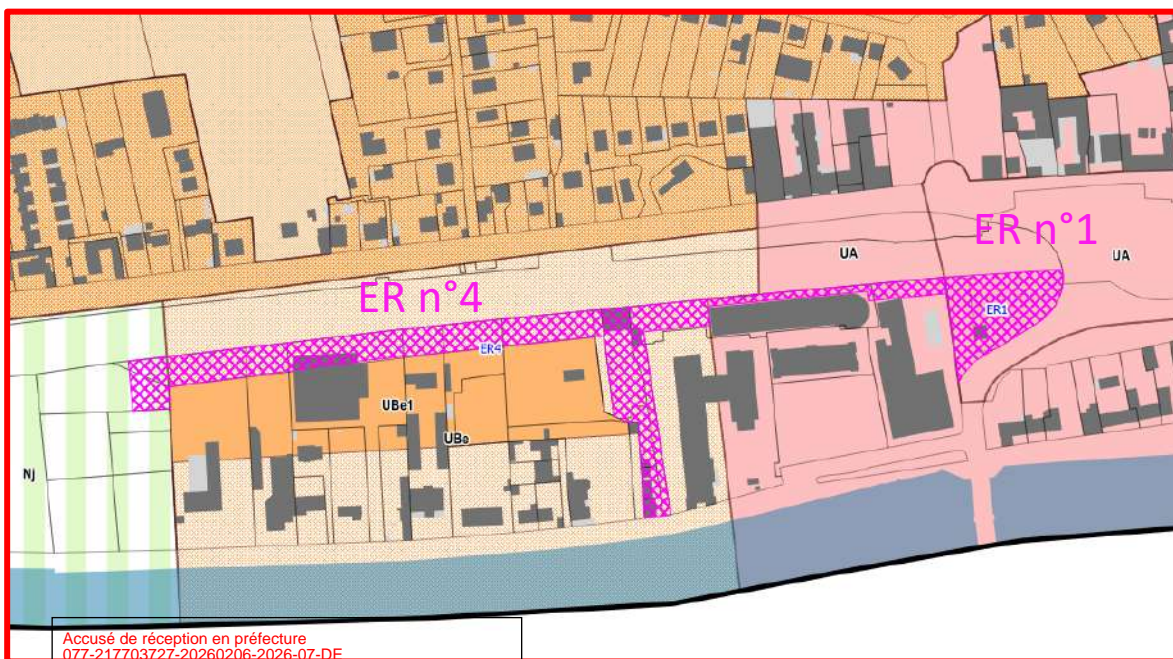
- 1 emplacement réservé à l'aménagement des circulations desservant le quai Gaudineau (ER n°4), pour offrir dans le cadre du renouvellement du secteur tel que prévu par l'OAP des quais, un accès depuis le nord du secteur. Cet aménagement le long des voies ferrées permettra d'installer un espace-tampon végétalisé entre la circulation ferroviaire et les habitations, et permettra de limiter fortement la circulation sur le quai pour valoriser ses qualités touristiques.

- 1 emplacement réservé à l'aménagement d'un centre technique municipal (ER n°6)

- 1 emplacement réservé (ER n°9) pour la remise à ciel ouvert du ru du Bouillon



Le tracé de l'ER n°8 traverse un bois privé sous Plan Simple de Gestion. La circulation fera l'objet d'une convention écrite.



Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20260206-2026-07-DF
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

IV.3.h – Les éléments de paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Au titre de l'article R 151-41 du code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique aux articles intitulés:

- Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- Éléments de paysage à protéger

A Pomponne, des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ont été identifiés :

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les murs de clôture à protéger
- Les bâtiments à protéger
- Les bandes paysagères bordant certaines rues du quartier de la Pomponnette

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- La ripisylve bordant les rus
- Les arbres remarquables et leur périmètre, les groupes d'arbres remarquables
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine (principalement des jardins remarquables et cœurs d'îlots dans les secteurs de la Pomponnette et du Grimpé)
- Un élément paysager du patrimoine (abords du ru correspondant à un site Natura 2000)

Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du CU

- Murs, murets ou clôtures remarquables
- ★ Bâtiment remarquable
- Point de vue à protéger

• Les **murs de clôture** à pierres vues soulignant le tracé du réseau viaire historique ou des propriétés importantes, participent à la structuration du paysage urbain identitaire de Pomponne. Les murs de clôture identifiés comme remarquables sont principalement présents au centre du quartier du Grimpé, et autour du centre historique à proximité de l'église.

Le règlement protège les murs remarquables :

Les murs de clôture à 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.

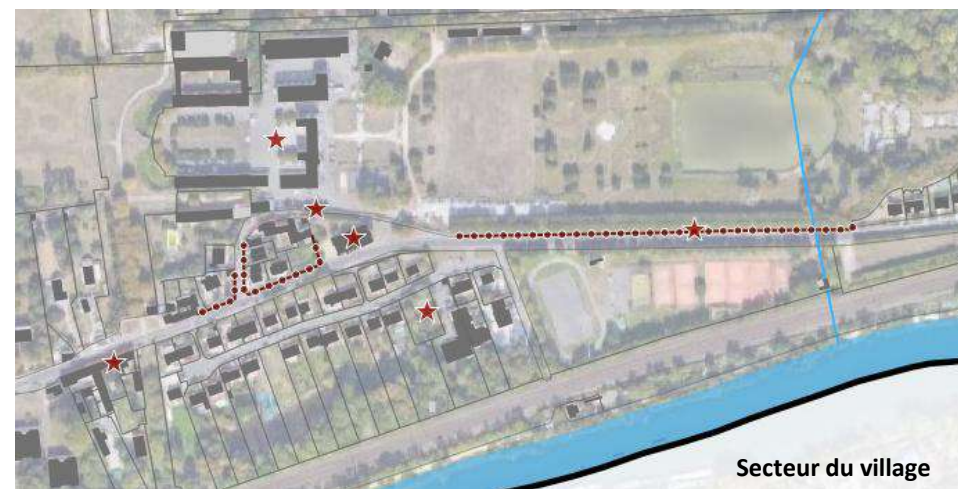
• Parmi les édifices non protégés au titre des monuments historiques, certains présentent des **qualités architecturales** qui marquent l'ancrage patrimonial de la commune : le château, l'église, la mairie... mais aussi des maisons privées remarquables du XIXe ou du XXe siècle.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes pour les protéger :

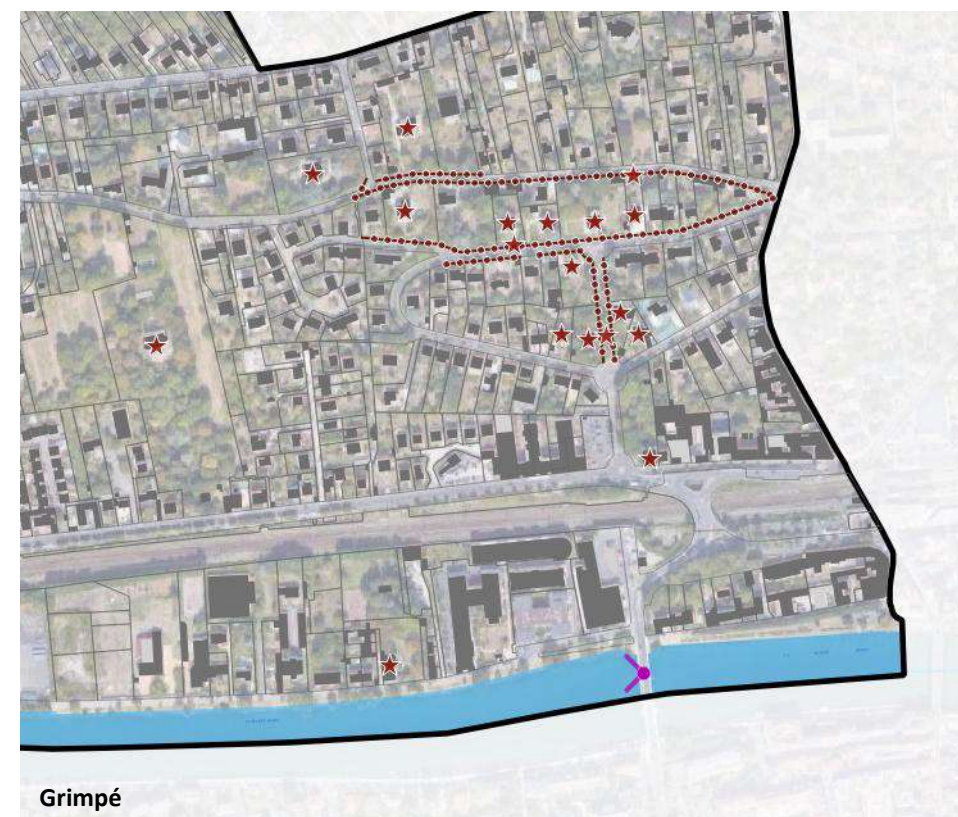
Les bâtiments remarquables répertoriés sur les plans de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Cet article est assorti de prescriptions pour la restauration des éléments architecturaux, des matériaux, formes et couleurs d'origine sur ces bâtiments visant à préserver leur aspect en cas de modification.

• Un point de vue est protégé, suivant les prescriptions du SCoT, depuis le pont Joffre vers les berges de la Marne.



Secteur du village



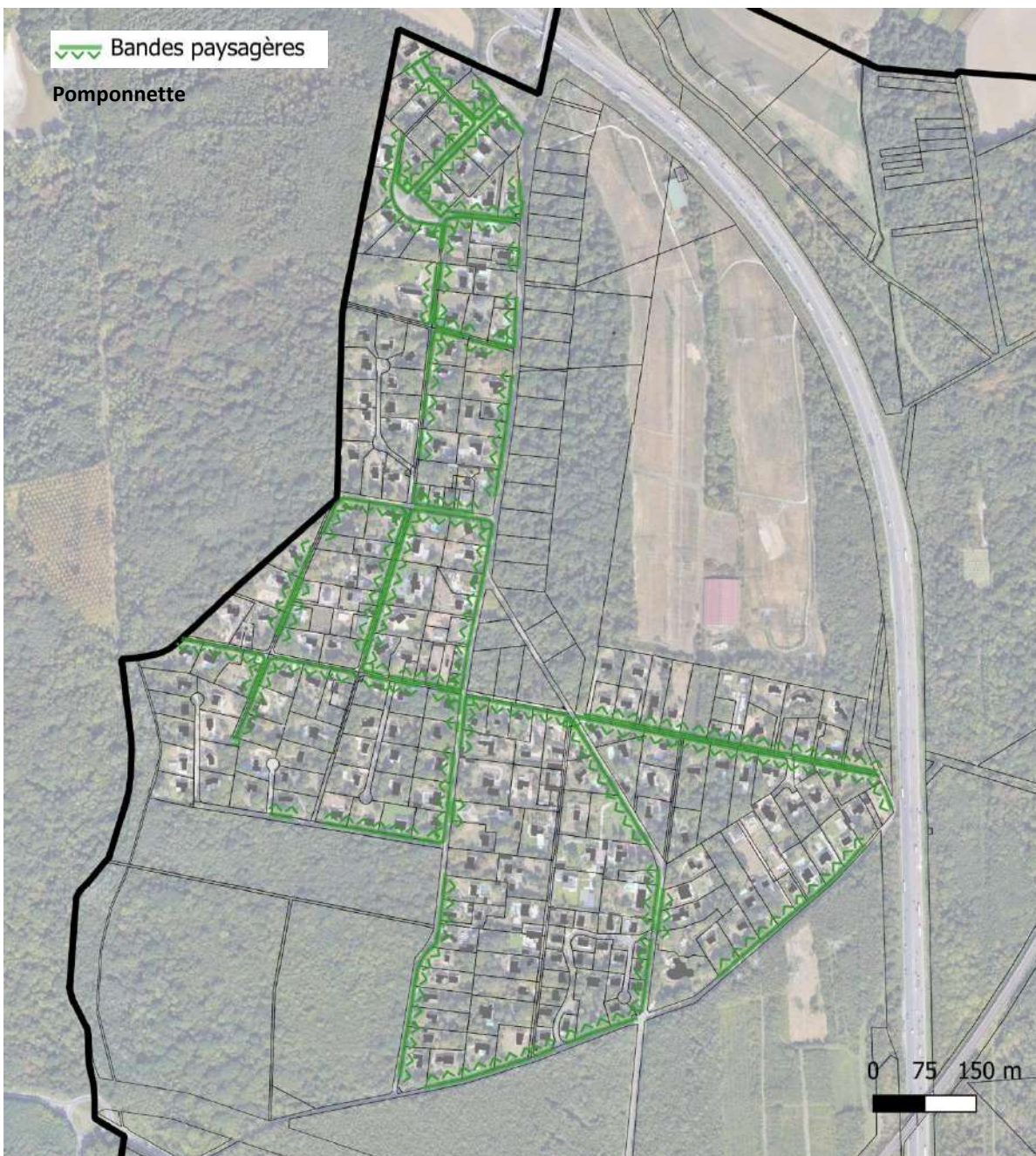
Grimpé

Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du CU





Le quartier de la Pomponnette est caractérisé par le couvert boisé qui place les constructions à distance de la rue, offrant depuis celle-ci une perception végétale qui fait la qualité environnementale et paysagère du quartier. Le règlement intègre des prescriptions visant à protéger et à encourager le développement de ces éléments paysagers constitutifs dans le quartier de la Pomponnette :

Les « bandes paysagères » repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront plantées sur une largeur d'environ 10 m depuis les voies d'accès (publique ou privée) ou emprises publiques, à raison d'au moins un arbre (d'essences locales et variées, adaptées au changement climatique) pour 50 m², ainsi que d'arbustes de façon à former un écran végétal.

Les arbres de haute tige existants y seront conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.



Éléments naturels et paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU


-  Terrain cultivé à protéger en zone urbaine
-  Groupe d'arbres remarquables
-  Arbre remarquable isolé
-  alignement d'arbres à protéger,

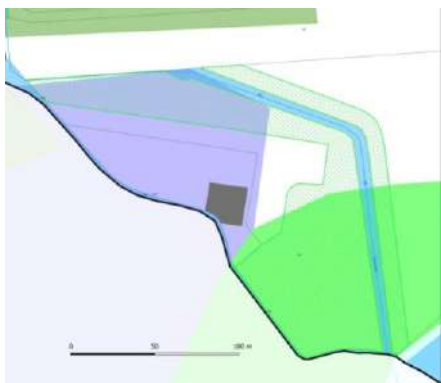


Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20260206-2026-07-DE
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026



Éléments naturels et paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

 Élément paysager du patrimoine (protection du ru Venante)



Protection ajustée au droit de l'emprise des installations EDF

Ci-dessus : MOS 2021

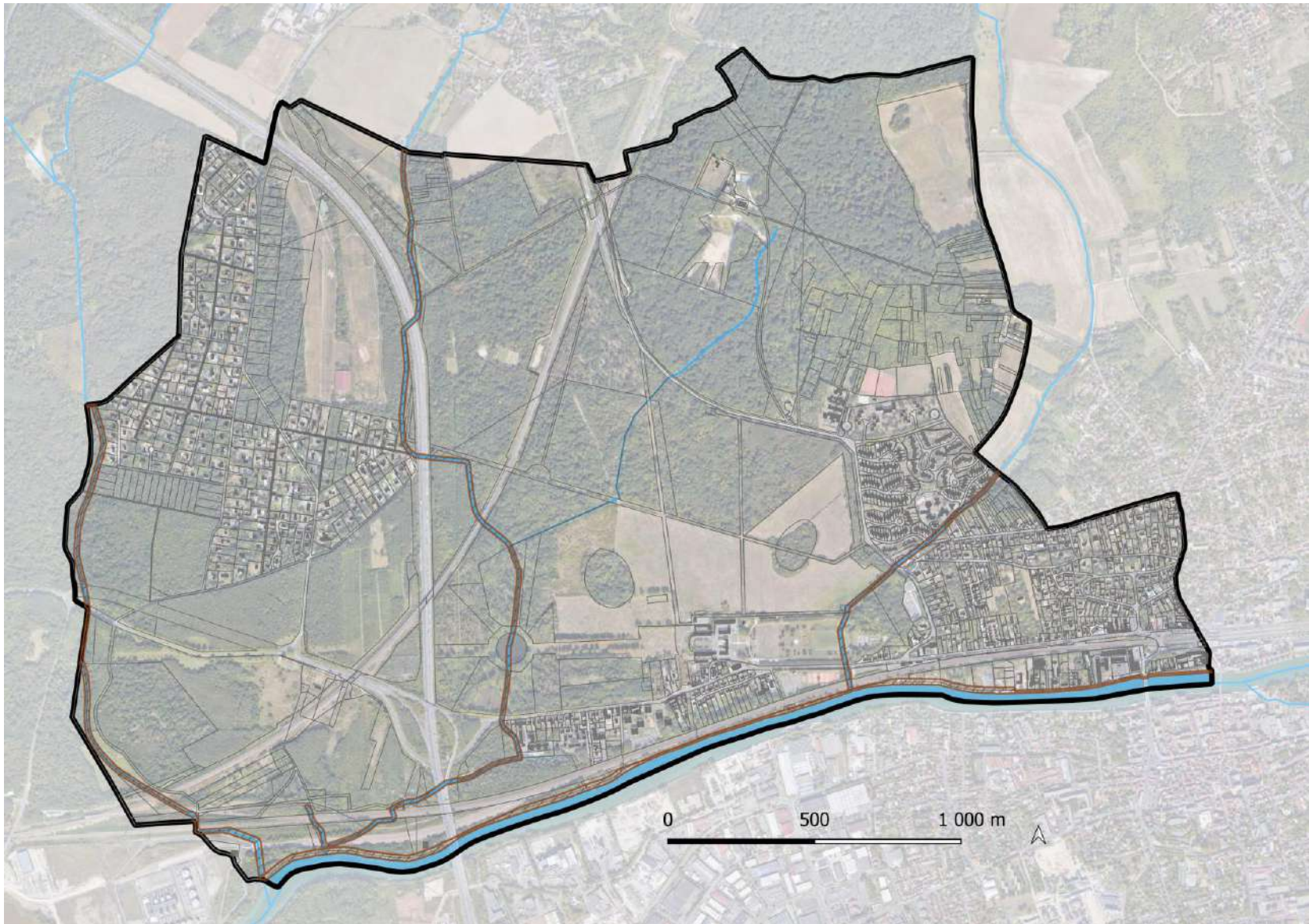
Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20260206-2026-07-DE
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

Éléments naturels et paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU :

Conformément aux prescriptions du SCoT, les berges sont protégées par une zone tampon d'au moins 7 m de large de part et d'autre des cours d'eau suivants :

- La Marne,
- Le ru du Bouillon
- Le ru de Morte Mère
- Le ru Venante

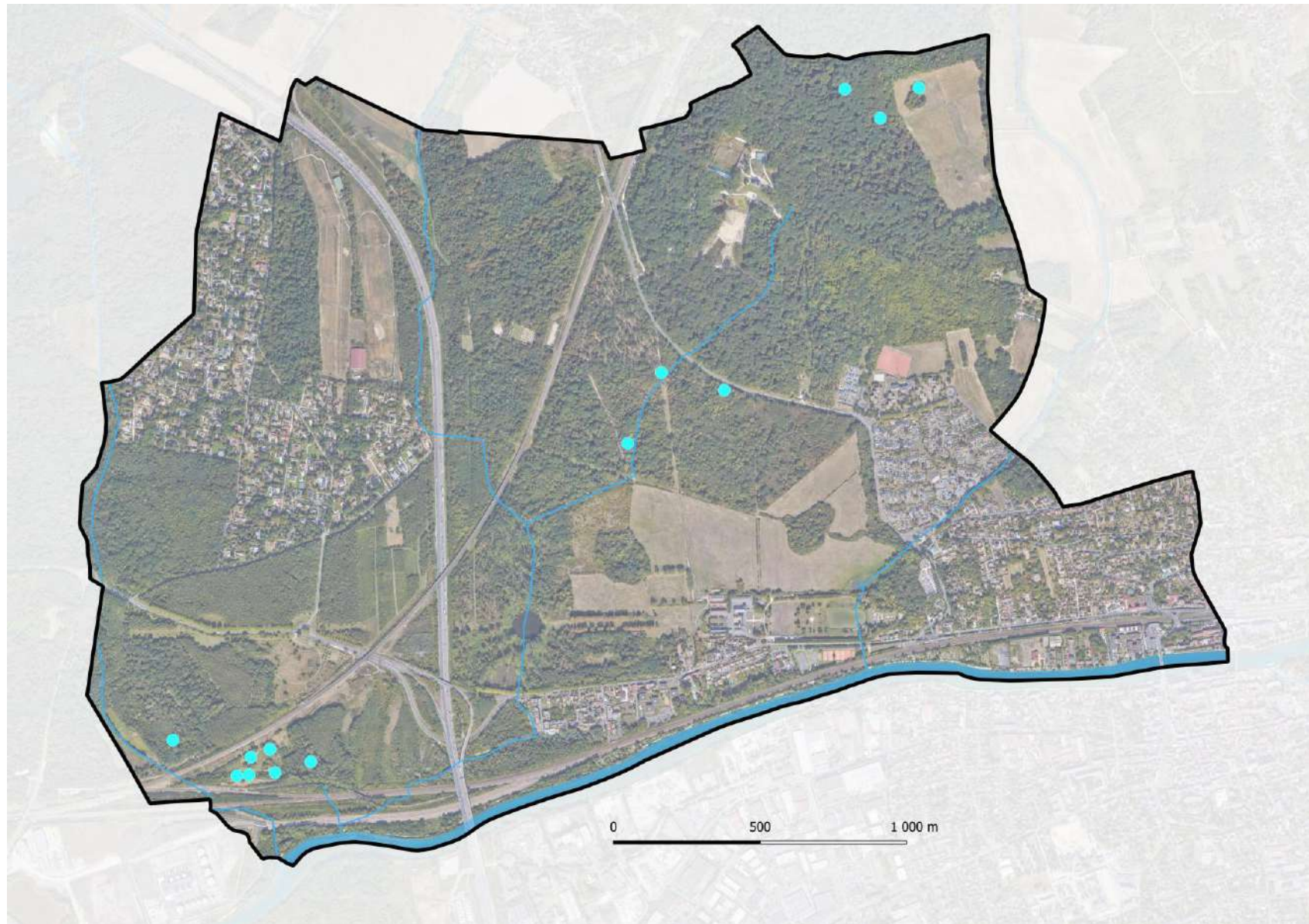
(le tracé des cours d'eau est établi selon la cartographie des cours d'eau de Seine-et-Marne fixée par l'arrêté 2019/DDT/SEPR/92, et pour le ru de Morte Mère non référencé dans cet arrêté, de la base de données topographique IGN).



 Protection des berges des rus (7m)

Éléments naturels et paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU :

Conformément aux prescriptions du SCoT, les mares et mouillères, identifiées dans le cadre de l'inventaire de la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) sont protégées



● Protection des mares et mouillères

Éléments naturels et paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

A l'article intitulé « Éléments de paysage » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage identifiés, il est stipulé :

- *Les arbres remarquables (en groupes et éléments isolés), répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.*

Dans un rayon de 5 mètres autour du spécimen et dans les espaces repérés au plan de zonage :

- *l'espace doit être conservé en pleine-terre ;*
- *l'aménagement de réseaux est interdit.*

- *Les alignements d'arbres, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les abattages éventuels, notamment pour des motifs d'intérêt général liés à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, sont soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire, d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.*

- *Les terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine (jardin ou cœurs d'îlots remarquables) repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :*

- *des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.*
- *des annexes aux constructions existantes à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 m².*

- *Autour de la Marne et des rus de Bouillon, de Morte Mere et Venante, dans une zone tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges (figurant au règlement graphique), toute construction ou installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite. Des aménagements de mise en valeur paysagère ou récréatif (signalétique, mobilier, circulations douces, etc) sont admis s'ils préservent les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.*

- *Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement ...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

En zone N, les travaux suivants sont soumis à condition :

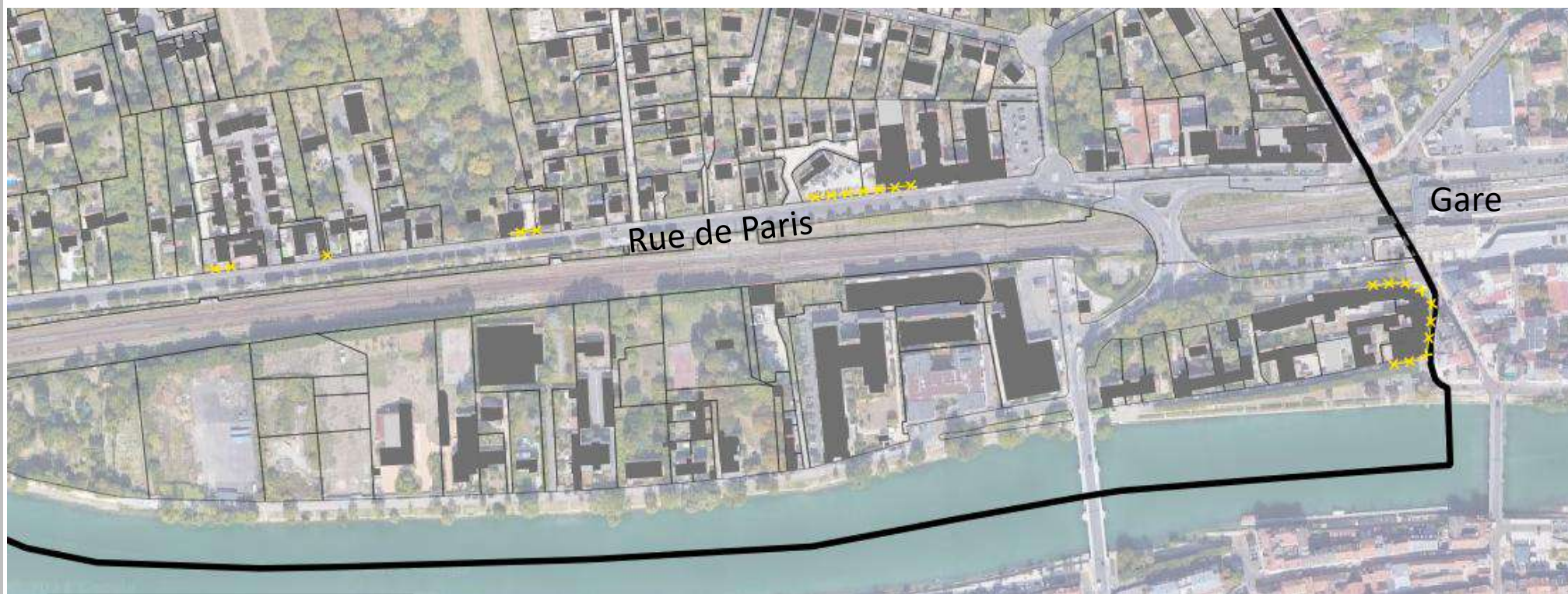
- *Les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement situés dans la zone « éléments paysager du patrimoine » inscrite au plan de zonage, à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien du ru.*

IV.3.i – Les secteurs de protection des linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux situés rue du Général Leclerc et rue de Paris doivent être confortés. Le règlement prévoit :

Le long du linéaire de protection des commerces, dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1er étage.

Pour les commerces localisés au document graphique N° 4, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'une des destinations listées ci-avant. (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

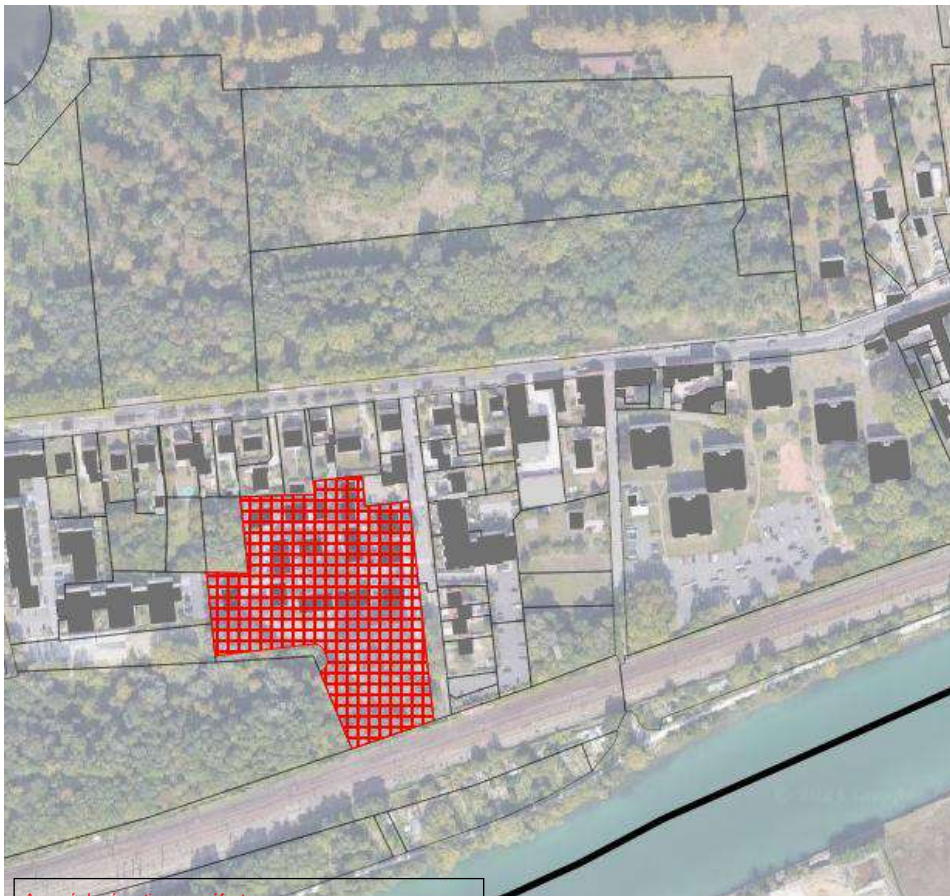


IV.3.j – Les secteurs de mixité sociale

Pour maintenir les logements sociaux actuellement intégrés à différents quartiers de la ville, le règlement prévoit de les maintenir

Dans les secteurs repérés au document graphique :

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation



IV.3.k – Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)



Article L151-13 (extrait) « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions (...) Il 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions (...) doivent satisfaire.»

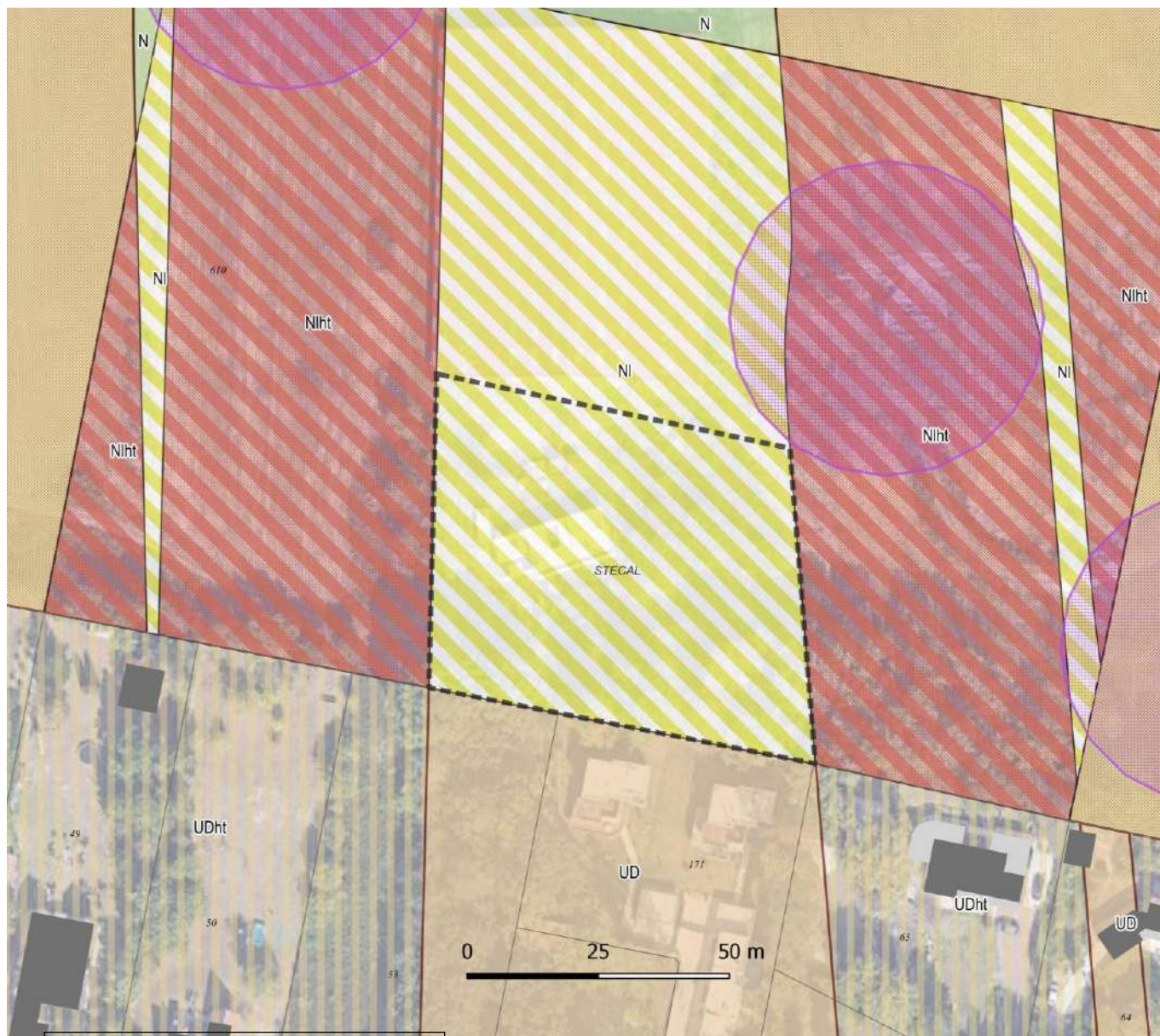
Le secteur Nelec est délimité dans le projet de PLU, selon la définition de l'article L151-13 du code de l'urbanisme : ce secteur, inclus dans le PPEANP, correspond à la centrale électrique EDF, dont la construction principale se situe sur la commune voisine de Vaires-sur-Marne.

Le terrain est déjà artificialisé par des aménagements au sol et des infrastructures de transport de l'électricité, et considéré comme « industriel » au sens du Mode d'Occupation des Sols.

Sa constructibilité doit être garantie pour permettre à EDF d'adapter ou de faire évoluer les installations de transport, production et stockage de l'énergie.

A ce titre, l'emprise de 0,41 ha, est inscrite en STECAL, dans lequel les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés liés à la production, au stockage ou au transport d'électricité, sont autorisés dans la limite de 500 m² d'emprise au sol*, et de 15 m de hauteur (sauf nécessité liée aux impératifs techniques).

IV.3.k – Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)



Le secteur NL est délimité dans le projet de PLU, selon la définition de l'article L151-13 du code de l'urbanisme : ce secteur est déjà occupé par un centre équestre.

Pour lui permettre de se développer, la constructibilité d'une emprise de 50 m² pour l'activité agricole y est autorisée dans le cadre d'un STECAL.

IV.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes

On trouvera ci-dessous une synthèse des éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU de Pomponne avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale :

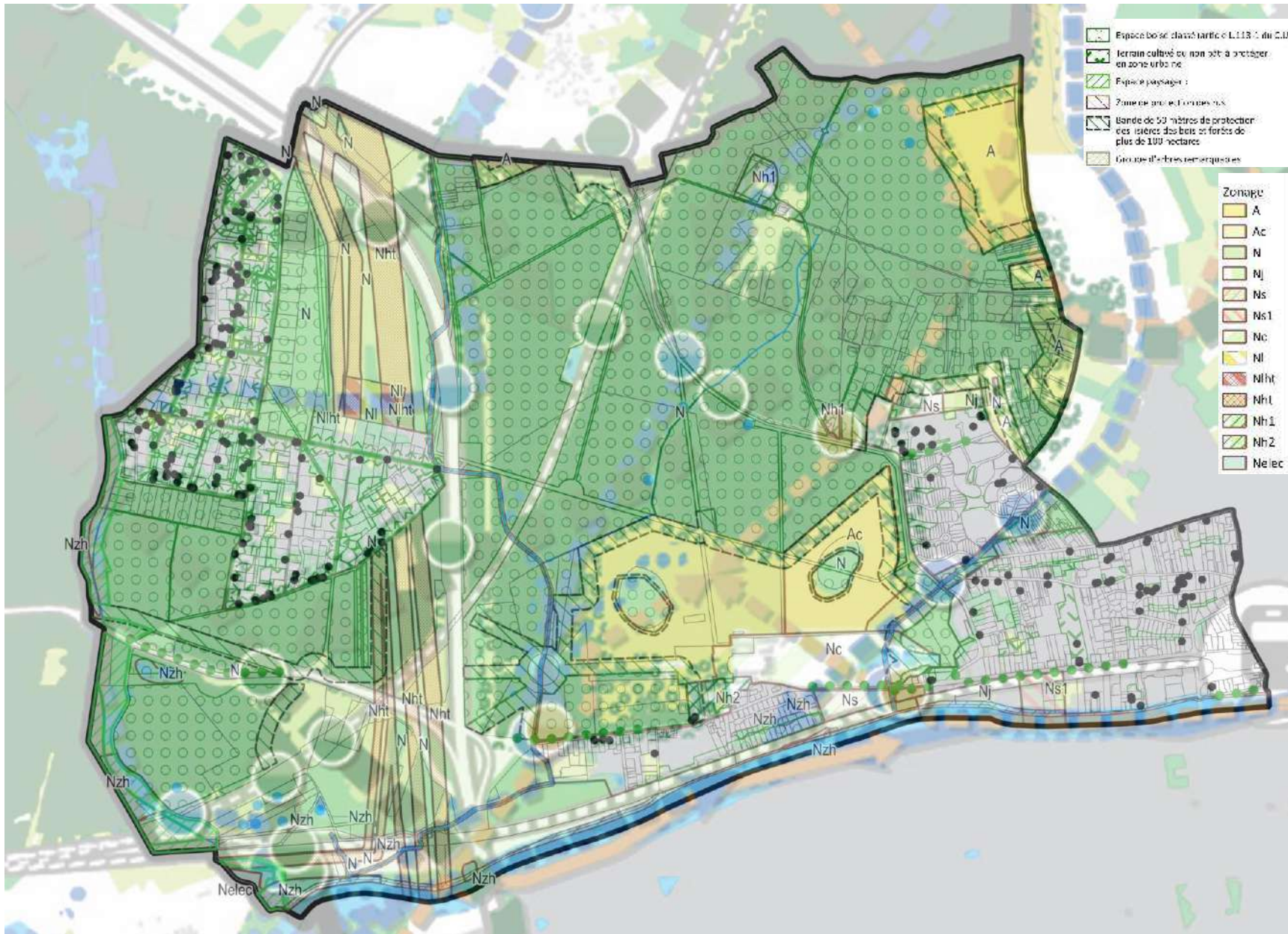
| Documents | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|---|---|--|
| <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-et-Gondoire</p> | <p>Les objectifs d'évolution du SCoT se rapportant à Pomponne (défini dans le DOO du SCoT comme un « pôle urbanisé, centre névralgique de la croissance ») qui s'appuient principalement sur les orientations générales en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable</u>, en intensifiant l'urbanisation dans les enveloppes urbaines constituées. Aucun potentiel d'extension n'est identifié à Pomponne. <p>Le développement doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat, par la production de 500 logements (d'après le SCoT).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques</u>: -de remontée de nappes, -d'inondations -risques technologiques liés aux ICPE, au transport routier... | <p>Le PLU ne prévoit pas d'extension à vocation d'habitat. Dans le respect des formes urbaines environnantes, le règlement permet d'optimiser la constructibilité dans le tissu d'habitat existant, notamment dans le cadre de l'OAP des quais et de l'OAP de la Madeleine qui prévoient des opérations de renouvellement urbain à proximité immédiate de la gare.</p> <p>L'étude de capacité a révélé un potentiel de production de 533 logements à l'intérieur de l'enveloppe bâtie à l'horizon 2030, auxquels s'ajoutent les 20 logements réalisés entre 2018 et 2020. Pour rappel, les objectifs de production de logements affichés dans le SCoT visent une production qui représenterait 561 logements créés à Pomponne entre 2018 et 2030 (cf p.11 du Rapport de présentation partie 1)</p> <p>La densité encadrée par les OAP s'élève en moyenne à 66 logements par hectare, compatible avec l'objectif de 55 logements par hectare fixé par le DOO du SCoT.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP n°1 encadre la densité du secteur de développement de l'habitat de 1,8 ha identifié quai Gaudineau (au moins 55 logements/ha). Le programme ne prévoit pas de densité d'habitat sur le quai Bizeau, mais uniquement un renouvellement modéré de l'habitat dans le tissu existant en densification ou en réhabilitation. • L'opération de la Madeleine concernée par l'OAP n°3 est en phase de chantier, elle prévoit la création de 225 logements sur 1.2 ha (soit une densité d'environ 186 logements/ha). • L'OAP n°4 dite « du Grimpé » prévoit l'aménagement de 102 logements maximum sur 2.2 ha (soit une densité minimale de 46 logements / ha). <p>En 2014, la densité humaine était de 28,5 habitants + emplois/ha. Compte tenu des capacités de production de logements dans le tissu urbain entre 2014 et 2030 estimées à 611 nouveaux logements, et du point mort estimé à 14,4 logements par an ne produisant pas d'effet démographique (voir RP1), la population pourra atteindre 3582 habitants en 2030. Le nombre d'emplois en 2030 est estimé à 602 par le SCoT. La superficie de l'enveloppe urbaine de référence est estimée à 152 ha.</p> <p>En 2030, la densité humaine ainsi estimée pourra atteindre 34.1 habitant et emploi par hectare, en conformité avec les objectifs du SCoT.</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>Entre 2014 et 2020, 78 logements ont été créés. Le PLU permet la création de 533 logements dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le PLU permet donc la création de 611 logements entre 2014 et 2030, dans l'enveloppe urbaine de référence, soit densité dans les espaces d'habitat de 19 logt/ha compatible avec les objectifs du SCoT.</p> |

| Documents | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|--|---|--|
| Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-et-Gondoire | <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Consolider l'armature économique du territoire</u>, en confortant la dynamique commerciale de proximité à Pomponne. <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur les richesses naturelles et paysagères</u> : <ul style="list-style-type: none"> -préserver les espaces de nature, -valoriser la Marne et ses abords, -préserver les cônes de vue d'intérêt sur le paysage, -assurer des transitions douces entre espaces naturels et urbains. ● <u>Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire</u>: <ul style="list-style-type: none"> -protéger les réservoirs de biodiversité qui concernent principalement les sous-trames boisée (forêt), aquatique (Marne) et des milieux ouverts (parc du château) à Pomponne, protéger les lisières des réservoirs boisés, -restaurer les corridors écologiques des sous-trames boisées, humides et des milieux ouverts qui accompagnent les bois, le cours des rus et de la Marne à Pomponne, -étudier les possibilités de lever les obstacles à ces continuités, à Pomponne localisés autour des infrastructures de transport d'échelle régionale (Francilienne, voies ferrées...). | <p>Le PLU prend en compte les objectifs de développement économique du SCoT, par le maintien du niveau d'équipements et de services et le soutien au tissu commercial existant dans le centre. Les locaux commerciaux sont repérés et protégés par le règlement. De nouvelles activités d'ampleur adaptée sont programmées dans le cadre des OAP (tourisme sur le quai Gaudineau, restauration pour le cœur de ville).</p> <p>Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la construction d'une école.</p> <p>Le PLU prend en compte les orientations en matière de valorisation des qualités paysagères et environnementales du territoire en intégrant les objectifs du Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile de France repris par le SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les grands ensembles boisés de la commune sont classés en zone naturelle et protégés par des espaces boisés classés. Leurs limites sont protégées, en dehors des zones urbaines, par une lisière inconstructible. -Les milieux ouverts, représentés à Pomponne par les espaces agricoles et le parc du château, sont classés respectivement A et Nc -Les bords de Marne, en dehors de l'espace urbain, sont classés en zone N. Dans l'espace urbain, ils font l'objet de projets d'aménagement (OAP des quais) visant à valoriser leurs qualités paysagères. -La ripisylve des rus identifiés est couverte par un périmètre de protection de 7m, -Les éléments relais sont préservés dans l'espace urbanisé par des protections paysagère et environnementales au titre des articles 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme des fonds de jardins et ensembles arborés, des arbres remarquables et de leur périmètre racinaire (sur 10m), la préservation de surfaces non imperméabilisées dans les zones urbaines, des règles portant notamment sur les clôtures dans l'ensemble des zones... |
| Loi SRU | 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 | Le PLU permet la création de de 533 logements dont au moins 152 LLS d'ici 2030. A l'horizon 2030, le PLU permet donc d'atteindre l'objectif de 2 484 logements, dont 630 LLS, soit 25,36 % de LLS. |

| Documents | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|--|---|--|
| Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022 - 2027 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands | <p>Les objectifs du SDAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants - Protéger et restaurer la mer et le littoral - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides - Gérer la rareté de la ressource en eau - Limiter et prévenir le risque inondation | <p>Le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement demande dans toutes les zones constructibles que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération et impose qu'une superficie minimale du terrain reste non imperméabilisée, en espaces verts de pleine terre. - Le règlement impose l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour les constructions nouvelles afin de contribuer à l'économie de la ressource en eau. - Le règlement impose des aires de stationnement extérieures perméables afin de limiter les ruissellements des eaux pluviales. - Les cartographies du risque d'inondation par remontées de nappes et du risque d'inondation lié à la Marne sont présentées dans le diagnostic, rappelées et annexées au règlement. - Les bords des rus (ru Venante, de Bouillon...) sont protégés de part et d'autre sur 7m. |
| Périmètre d'Intervention Foncière (PRIF) | <ul style="list-style-type: none"> - pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site - mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages - éviter le mitage et les usages contraires aux objectifs de protection et de mise en valeur durable. | <p>L'emprise du PRIF est intégralement versée en zones naturelles ou agricoles, qui limite la constructibilité aux seuls ouvrages compatibles avec la vocation naturelle, forestière ou agricole des lieux.</p> <p>Par ailleurs, des protections complémentaires s'y appliquent, afin de préserver des éléments de biodiversité remarquables (EBC, protection des lisières, des zones humides...etc.).</p> |

| Documents | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|--|---|---|
| Le Plan de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) | Le PPEANP vise à protéger et valoriser les espaces agricoles et forestiers qui pourraient être menacés par l'urbanisation. Le PPEANP Marne-et-Gondoire est présenté page 27 du rapport de présentation – partie 1 | L'emprise du PPEANP est entièrement classée N ou A. La constructibilité en zones N et A, dans lesquelles se situent les corridors écologiques, a été fortement retenue. |
| Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) | La communauté d'agglomération a fixé un objectif de réduction de -88% des émissions de GES à l'horizon de 2050 sur son territoire. Entre 2015 et 2030, l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre est de -74%, l'objectif de réduction des consommations d'énergie finale est de -56%, et l'objectif de production d'énergie renouvelable est de 322 GWh | Le PLU est compatible avec les orientations du PCAET de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière par la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables. - Orientations liées à la sécurisation et au développement d'un réseau de circulations piétons / cycles, notamment dans les OAP « cœur de bourg » et « des quais », et par les emplacements réservés n°1, 2 et 3. - Obligation, pour toute opération d'aménagement, de prévoir du stationnement dédié aux véhicules électriques et aux cycles. - Protection des espaces naturels, espaces boisés et espaces de jardins - Limitation forte des constructions dans les zones naturelles et agricoles, formes d'habitat compactes encouragées dans les zones urbaines. - Obligations réglementaire de prendre en compte, à l'échelle individuelle, la récupération d'eau pluviale à l'échelle individuelle, la rénovation énergétique, l'isolation par l'extérieur, le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur) pour les maisons individuelles et en tolérant des écarts au règlement pour les projets bioclimatiques, ou ayant recours à des matériaux biosourcés... |

| Documents | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|--|---|---|
| Le Plan des Mobilités d'Ile-de-France | <p>Il s'agit principalement, pour les objectifs liés aux PLUs, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité et conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo, -Rendre la route plus multimodale, sûre et durable, et mieux partager la voirie urbaine, -Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux, -Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules, -Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable... | <p>Le PLU met en œuvre une politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière au profil des circulations douces et des transports en commun, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En prévoyant, dans l'OAP « cœur de bourg », l'OAP des quais, et par plusieurs emplacements réservés, le développement et la sécurisation de réseaux de cheminements piétons / cycles permettant de relier les quartiers entre eux et à la gare, en alternative à la voiture individuelle. - Le règlement rappelle le nombre minimal à prévoir de places de stationnement destinées aux vélos, et aux véhicules hybrides. -Le règlement offre la possibilité de mutualiser les places de stationnement afin d'économiser l'espace dédié. -Les règles en matière de stationnement s'appliquant aux logements tiennent compte des normes plancher préconisées par le PDUIF, tenant compte d'un taux de motorisation des ménages de 1,5 à Pomponne |
| Le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée | <p>Le plan local vise à décliner localement et concrètement le PDUIF, par 25 fiches actions réparties selon 8 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partage de l'espace public : Améliorer la qualité de vie de toutes les centralités, des bourgs aux coeurs urbains • Vélo : Développer l'usage du vélo utilitaire pour faire face à l'augmentation de la demande de déplacement • Réseau bus : Faire du bus un mode compétitif dans les coeurs urbains • Intermodalité : Améliorer l'intermodalité des pôles d'échanges multimodaux • Automobile : Maitriser la présence de l'automobile, tout en garantissant l'accessibilité du territoire • Management et services de mobilité : Susciter les changements de pratiques de mobilité • Marchandises : Optimiser le transport de marchandises • Pilotage, animation et suivi des politiques de déplacement : Mettre en place les outils nécessaires à l'efficacité de l'action locale en matière de mobilité <p>Les objectifs du PLM sont détaillés page 23 du rapport de présentation partie 1.</p> | |



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...) inscrites au PLU et de la carte n°4 du DOO du SCOT montre la prise en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue

V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU

V.1 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU

Au vu de l'état des lieux du territoire étudié, le règlement actuel semble avoir été plutôt favorable à la préservation des milieux et des espèces.

En effet la préservation de la majeure partie des boisements présents sur la commune a permis le maintien des espèces associées.

La mise en œuvre d'une gestion adaptée des boisements sera cependant une nécessité pour permettre leur préservation.

Il conviendra de s'assurer que ces éléments sont pris en compte dans le projet de révision.

VI. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

VI.1 Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels et la biodiversité

V.1.a – Evaluation des impacts du PADD

Les milieux (hors sites Natura 2000)

| Type de milieu | Intérêt écologique | Mesure du PADD | Incidence sur les milieux |
|---|--------------------|---|---|
| Milieux aquatiques et humides | Fort | <p>Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire représentées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les boisements et notamment les zones forestières, la ripisylve de la vallée de la Marne, les lisières qui assurent des fonctions de continuités écologiques d'intérêt national et local et à plus petite échelle les milieux intermédiaires (terrains cultivés, haies, friches, prairies, boisements...) qui assurent la liaison entre la Vallée de la Marne et les boisements du Plateau. Les boisements au sein des quartiers assurent, outre leur rôle majeur dans la qualification paysagère de ces entités, des fonctions écologiques dans le réseau de la trame boisée à l'échelle du territoire communal. - la trame humide composée par la vallée de la Marne et ses milieux associés <p>La gestion de ces espaces (entretien, fréquentation par le public) doit être adaptée à la préservation de ces milieux sensibles, corridors écologiques qui participent à la pérennité et au brassage des populations végétales et animales de la vallée et du plateau.</p> <p>Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques en s'appuyant sur les espaces de nature publics et des quartiers (terrains de sports enherbés, alignements d'arbres, parcs et jardins publics et privés en cœurs d'îlots.....).</p> <p>La limitation de l'imperméabilisation des sols, la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures végétalisées, jardins partagés...), les surfaces de circulation et de stationnement perméables, seront encouragées.</p> | <p>Sur le territoire communal, les zones humides se trouvent concerné par une des OAP (OAP « Cœur de ville», secteur 2b). Le projet pourra donc avoir une incidence sur ces milieux.</p> |
| Prairies et Friches herbacées | Moyen à fort | <p>Préserver les ressources naturelles qui proviennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des produits agricoles tirés des terrains de culture. A l'échelle domestique, les potagers et les vergers, représentent également une source d'alimentation, - de la Marne qui offre des ressources halieutiques, - du potentiel de biomasse, - de la nappe phréatique qui doit être protégée en tant que dépositaire de la ressource en eau au travers de la politique de gestion des milieux naturels (cultures, espaces verts communaux, assainissement) et des mesures en faveur de l'économie de la ressource. | <p>Les prairies et les zones ouvertes naturelles se trouvent concerné par une des OAP (OAP « Cœur de ville», secteur 2b). Le projet pourra donc avoir une incidence sur ces milieux. Cependant, le PADD renforce leur protection en les identifiant comme éléments essentiels de la biodiversité et du paysage.</p> |
| Forêts | Fort | <p>Préserver les ressources naturelles qui proviennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des produits agricoles tirés des terrains de culture. A l'échelle domestique, les potagers et les vergers, représentent également une source d'alimentation, - de la Marne qui offre des ressources halieutiques, - du potentiel de biomasse, - de la nappe phréatique qui doit être protégée en tant que dépositaire de la ressource en eau au travers de la politique de gestion des milieux naturels (cultures, espaces verts communaux, assainissement) et des mesures en faveur de l'économie de la ressource. | <p>Les surfaces boisées se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe de densification urbaine. Le projet n'aura donc pas d'incidence négative sur ces milieux. Le PADD renforce leur protection en les identifiant comme éléments essentiels de la biodiversité et du paysage</p> |
| Terres agricoles et paysages artificiels | Faible à moyen | <p>Préserver les ressources naturelles qui proviennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des produits agricoles tirés des terrains de culture. A l'échelle domestique, les potagers et les vergers, représentent également une source d'alimentation, - de la Marne qui offre des ressources halieutiques, - du potentiel de biomasse, - de la nappe phréatique qui doit être protégée en tant que dépositaire de la ressource en eau au travers de la politique de gestion des milieux naturels (cultures, espaces verts communaux, assainissement) et des mesures en faveur de l'économie de la ressource. | <p>Aucun espace agricole n'est impacté par la zone pressentie pour l'urbanisation. Le PADD propose le maintien des activités agricoles et l'incitation à leur diversification pour renforcer l'intérêt écologique de ces espaces. Le projet aura donc une incidence positive sur ces milieux</p> |

En prenant en compte la limitation de la dispersion de l'urbanisation, la protection des espaces agricoles et boisées, le PADD n'aura pas d'incidence négative sur les milieux naturels du territoire. Il permettra de renforcer la protection de certains espaces naturels en proposant de les préserver. Cependant, l'OAP « cœur de ville » pourra avoir des impacts sur les zones humides et les milieux ouverts.

La faune et la flore

Le PADD ayant parfaitement pris en compte les enjeux à la préservation des milieux, le PADD n'aura pas d'incidences négatives sur les espèces faunistiques et floristiques. Il permettra de renforcer la protection des habitats nécessaires aux espèces patrimoniales du territoire en les identifiant comme espaces à préserver et en incitant à renforcer leurs protections.

Site Natura 2000

L'intérêt du site repose sur la présence du grand capricorne, du triton crêté et de la mégaphorbiaie, espèces et habitat d'intérêt communautaire. Le classement de ces espèces et habitat selon leur importance dans le site est nécessaire, afin de prescrire des propositions de gestion réparties dans l'espace et dans le temps.

Il apparaît que le Grand Capricorne est l'espèce de première importance pour le site du Bois de Vaires. Bien que l'espèce n'ait pas été observée depuis 1999, les actions de gestion adéquates doivent être menées afin de faire du Bois de Vaires un site d'accueil privilégié pour l'espèce. Des mesures de gestion ont déjà été menées par la commune de Vaires, telles que la conservation du bois mort après la tempête de 1999. Il est important d'agir en premier lieu pour la restauration de son habitat.

Le Triton crêté est la seconde espèce de grande importance dans le périmètre du site Natura 2000 de Bois de Vaires, après le Grand Capricorne. L'enjeu de la préservation et de la conservation de cette espèce est le maintien d'un habitat de qualité.

Enfin, la mégaphorbiaie eutrophe est un habitat naturel de grand intérêt nécessitant une gestion adaptée afin d'être conservée.

V.1.b – Analyse des incidences notables prévisibles du PLU sur les milieux et les espèces

1. Analyse des effets notables sur le cadre physique

Le territoire de la commune présente des caractéristiques géomorphologiques, topographiques et hydrologiques d'une grande variété : la zone humide de la réserve naturelle, les boisements, les coteaux et les plateaux agricoles.

Ce cadre physique n'évolue que très lentement.

L'OAP « des quais » comprend des projets de nature à modifier le cadre physique (urbanisation sur des zones humides, modification des berges de cours d'eau...) de la commune, par conséquent, il peut apporter un bouleversement majeur dans ce domaine.

Le maintien du classement des boisements situés sur le territoire communal participe à la préservation du réseau hydrographique et de sa fonction de continuité écologique.

OAP des quais Gaudineau et Bizeau

Le projet sur les quais prévoit la création 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* ». La notion de pontons devra être précisée lors de la réalisation du projet, les impacts sur les milieux naturels et les contraintes règlementaires n'étant pas les mêmes :

- les pontons flottants "saisonnier", c'est à dire pouvant être retiré hors saison/en cas d'alerte crue, sont à privilégier.
- les pontons "fixes" peuvent créer des perturbations au niveau du cours d'eau (profil en long et en travers, écoulement des eaux, obstacle aux embâcles). L'impact sur la végétation rivulaire peut s'avérer important avec des répercussions au niveau biodiversité.

De façon général, il s'avère que cet élément du projet peut entrainer des impacts importants sur le cadre physique est nécessitera une étude plus approfondie lors des phases d'études opérationnelles.

Les éléments à renforcer sont :

- ✓ La préservation du libre écoulement des eaux (pontons)
- ✓ La préservation de l'espace vert et des boisements Quai Bizeau
- ✓ Le maintien et le renforcement de la ripisylve Quai Gaudineau



Quai
Bizeau :
espace vert
à préserver



Quai
Gaudineau,
exemple de
ripisylve à
préserver ou à
renforcer

OAP «Cœur de ville»

Le projet prévoit de « *Mettre en place un maillage des circulations douces qui structurent les relations entre ces entités et en connexion avec les quartiers pour faire converger les flux piétons et cycles au «cœur de ville»* »

En secteur 2b : « *Le déploiement d'une activité agri-urbaine de proximité, proposant par exemple : du maraîchage en circuit court, des jardins partagés, un relai de ré-emploi, une épicerie solidaire, des logements dédiés à l'activité agricole...* »

La carte des zones humides potentielles indique que le projet d'OAP est susceptible de concerner une zone humide (voir carte p. suivante). Le projet devra être défini afin ne pas impacter les zones humides.

Les éléments à renforcer pour cet OAP sont :

- Renforcer l'identification des zones humides sur l'emprise du projet
- Limiter toute artificialisation des secteurs identifiés en zone humide
- Maintenir les boisements, alignements d'arbres
- Favoriser l'implantation d'une pratique agricole durable type « Agriculture Biologique »

STECAL du site EDF

Le projet prévoit l'urbanisation d'un secteur de petite taille inclus dans le site EDF de Vaire sur Marne / Pomponne.

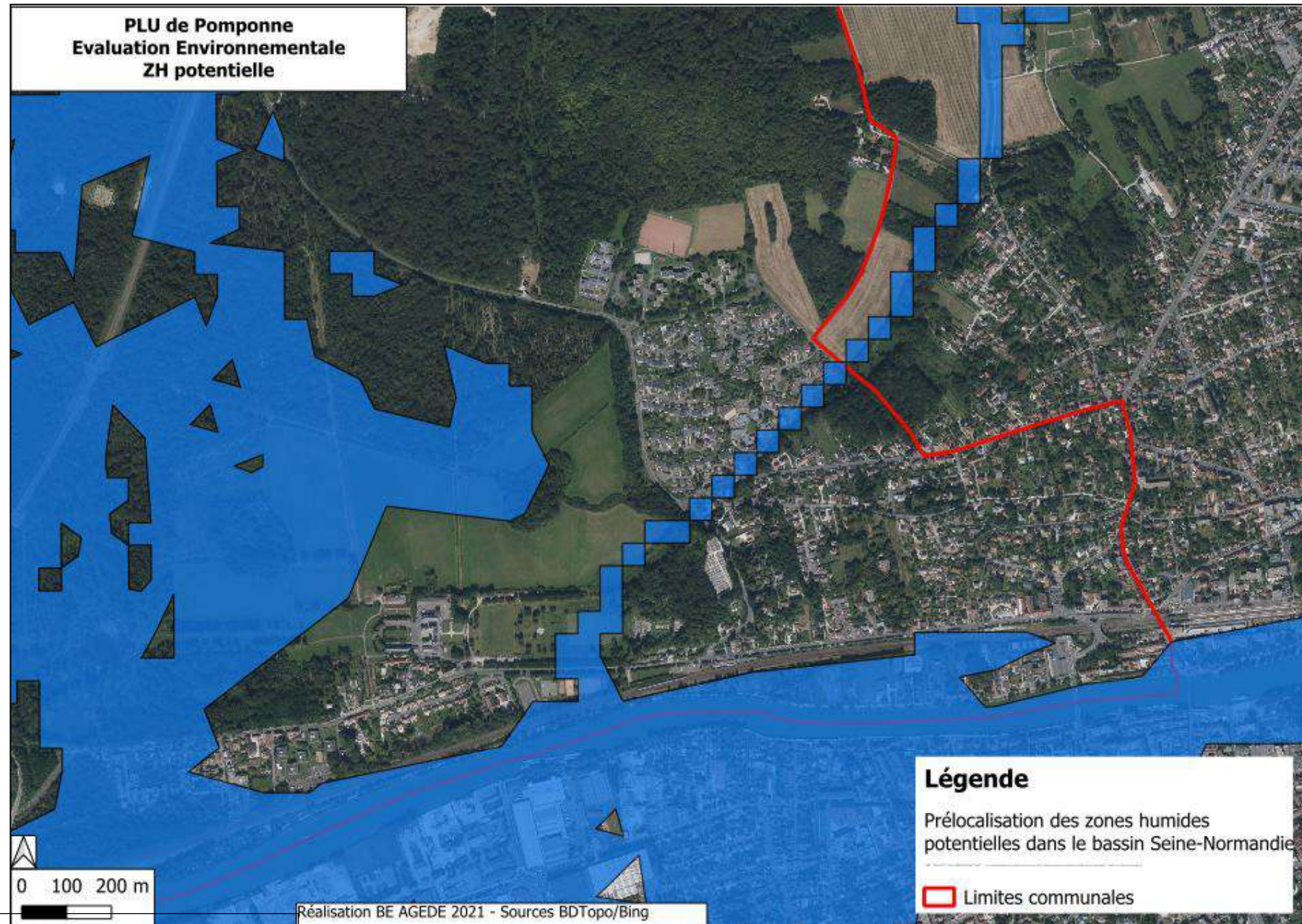
Ce secteur est à l'heure actuelle fortement artificialisé (sols imperméables, fortes nuisances liées aux activités, pollution...), inclus dans une enceinte protégée l'excluant de toute fonctionnalités écologique terrestres (clôtures importantes).

En conséquence, l'urbanisation de ce secteur n'aura pas d'impact sur la biodiversité ou les fonctionnalités écologique de la commune.

Il convient cependant de noter que ce secteur, en N à l'ancien règlement, semble avoir fait l'objet d'aménagements sans révision de l'ancien règlement.



Exemple de secteur à forte probabilité de Zone Humide en secteur 2b de l'OAP



2. Analyse des effets notables sur le patrimoine naturel

Les objectifs du PADD mettent en évidence la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur la commune, et la volonté des élus de concilier le nécessaire développement urbain de Pomponne avec la préservation de son patrimoine naturel. Associés au projet de règlement, ils permettent d'évaluer les impacts du projet sur les milieux naturels et les espèces.

Le projet de PLU prévoit de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Plusieurs espaces d'urbanisation, de surface très réduite, sont proposées (notamment sur le site de l'OAP du Grimpé qui a fait l'objet d'une modification du PLU avec avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Pomponne (77) après examen au cas par cas). Il s'agit cependant de « dents creuses » ou de parcelle ne présentant pas d'intérêt pour les enjeux du patrimoine naturel.

Du fait de ces mesures et du règlement proposé, *l'impact sur les milieux naturels de la commune et notamment sur la qualité de l'eau est quasi nul*. Il en est de même pour les espèces qui y sont associées.

Le PLU intègre un règlement très strict qui implique la prise en compte des contraintes environnementales par des mesures de réduction de la consommation d'énergie, de traitement des eaux usées et pluviales et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Le PADD a pris en compte la nécessité de préservation des corridors écologiques et des zones humides. Ces enjeux de préservation sont issus de la démarche itérative lors de l'élaboration de l'évaluation environnementale et du PADD.

Les réservoirs de biodiversité que représentent les boisements et les zones humides sont pris en compte dans le règlement et préservés. Le PLU prévoit dans son zonage une section N, divisée en 9 sous-secteurs :

- Le secteur Nc, naturel accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le secteur NI, naturel à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air.
- Les secteurs Nht et NIht, qui correspondent au zonage du réseau électrique stratégique,
- Le secteur Ns, naturel à vocation principale de sports et de loisirs.
- Le secteur Nj, naturel à vocation principale de jardin.
- Le secteur Nh1, naturel comportant des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination limité,
- Le secteur Nh2, naturel comportant des constructions à vocation d'habitat pouvant faire l'objet d'extensions limitées.
- Le secteur Nelec correspond à une partie des terrains occupés par la centrale électrique

Au vu du projet de règlement, nous pouvons conclure que le PLU aura un impact faible sur les milieux naturels de la commune.

3 Analyse des effets notables sur les sites Natura 2000

Le site Natura 2000 -ZSC n°FR1100819 « Bois de Vaires-sur-Marne » est protégé par sa situation géographique, la réglementation très forte qui touche ces milieux fragiles. Les mesures prises dans le règlement du PLU pour limiter les impacts liés à l'urbanisation, comme l'a montré le chapitre précédent, permettent la mise en place d'un projet cohérent avec les objectifs de préservation des milieux du site Natura 2000.

En conclusion, le développement pressenti sur la commune respecte les équilibres naturels et la biodiversité du site Natura 2000.

V.1.c – Analyse des incidences et mesures de préservation du PLU sur la mise en valeur des paysages

Les principaux boisements du bois de Châalis au centre de la commune, des bois des Bouleaux et des Marais à l'ouest sont des éléments structurant les paysages de la commune, protégés par leur classement en espace boisé classé.

Par ailleurs, les boisements urbains que constituent les cœurs d'îlots, jardins et ensembles d'arbres sont préservés dans la Pomponnette et dans le Grimpé par un renforcement des protections paysagères, complétant des espaces boisés classés plus ponctuels. Les arbres remarquables font l'objet d'un périmètre de protection de leur système racinaire. Les alignements d'arbres sont protégés au titre . Le parc du château fait l'objet d'un zonage adapté à ses caractéristiques propres.

Le paysage naturel de la commune ne sera pas affecté par les projets de développement, qui seront contenus dans le tissu urbain constitué. 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...).

Les caractéristiques architecturales et paysagères propres à chaque ensemble urbain, qui confèrent une identité propre marquée pour chaque quartier de Pomponne, sont traduites dans le zonage et protégées dans le règlement par des règles d'insertion adaptées.

Les OAP complètent ponctuellement ces dispositions, comme le long du quai Bizeau où des règles spécifiques de composition ont été précisées.

Le développement prévu vise donc à valoriser les paysages de Pomponne en re-structurant des délaissés urbains (quais Gaudineau...) et en permettant aux pomponnais de se réapproprier des espaces patrimoniaux.

Synthèse des incidences sur les paysages

Le PLU vise la préservation des paysages en concentrant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en respectant la morphologie caractéristique des zones.

V.1.d – Analyse des incidences et mesures de préservation du PLU sur la santé humaine

La sécurité des biens et des personnes

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes d'utilité publique relatives à ce sujet. D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles.

La qualité de l'air

Le développement des circulations douces, reliant entre autres les quartiers de Pomponne à la gare de Lagny-Thorigny, et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques, au covoiturage et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

Les économies d'énergie

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est encouragée par le PLU. Le développement du logement dans la commune, uniquement en renouvellement sur des sites déjà urbanisés, voire potentiellement pollués pour certains, aura des effets positifs par un effet de mise à niveau des constructions au vu des normes actuelles de constructions.

La qualité de l'eau

La préservation de la ressource est mise en œuvre par les mesures du schéma directeur d'assainissement. Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future. Le P.L.U. prend en compte l'objectif d'optimisation de la ressource en préconisant la mise en place d'installation pour la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage, lavage...). Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par divers risques : ils sont rappelés dans le rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction. Des recommandations sont faites dans le rapport de présentation concernant la construction dans les zones d'aléas du risque retrait gonflement des argiles. De même, les installations pour la récupération des eaux pluviales imposées ou préconisées par le règlement contribuent à diminuer la pression sur la nappe phréatique, face aux risques d'inondation dans les sédiments.

Synthèse des incidences sur la santé humaine

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.

VI.2 Justification du programme et alternatives

VI.2.a – Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Il ne s'agit pas ici de lister l'ensemble de la législation existante mais de présenter les éléments majeurs de la législation et/ou de la réglementation nationale et internationale et les documents « cadres » qui permettent de justifier les choix effectués dans le projet de PLU de Pomponne

Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013 et adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents sur la région Ile-de-France et définit les objectifs à atteindre pour leur préservation ou leur restauration.

La commune de Pomponne est traversée par la trame verte et bleue d'intérêt.

Ces éléments ont été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU. Des mesures concrètes ont été prises dans le projet de règlement afin de préserver voire de renforcer les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.

Loi Climat et résilience, promulguée le 24 août 2021 relative à la lutte contre le dérèglement climatique :

La loi Climat et résilience impose le respect de certaines prescriptions même avec un SCoT et directement aux PLU arrêtés après la loi.

Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » votée le 23 juillet 2009.

La loi Grenelle 1 prévoit, en premier lieu, de contenir l'étalement urbain, de densifier les villes, d'articuler urbanisation et transports collectifs structurants (en conditionnant la création de nouveaux quartiers à l'existence d'infrastructures de transport), de conserver, de restaurer et créer des continuités écologiques et de développer les éco-bâtiments et les éco-quartiers.

Les principes de densification au sein de la zone urbaine et de préservation des continuités écologiques sont appliqués dans le projet de PLU de Pomponne.

➤ La loi « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

Le projet de loi Grenelle 2 « transition environnementale » a été promulguée le 12 juillet 2010.

Le code de l'urbanisme a été modifié ainsi :

Le remplacement de l'article L. 121-1 par des dispositions qui incitent tous les documents d'urbanisme (dont les PLU) à avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et des services (Article 6).

Les articles 6, 9 et 10 réforment les documents d'urbanisme SCOT et PLU pour répondre aux nouveaux objectifs du Grenelle (comme annoncé dans l'article 8 du projet de loi Grenelle 1) l'article 6 du projet de loi impose de "nouveaux" objectifs aux documents et opérations d'urbanisme, notamment pour :

- réduire la consommation d'espace,
- améliorer les performances énergétiques,
- diminuer les obligations de déplacements (et non plus seulement maîtriser),
- réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les articles 9 et 10 précisent que les SCOT et PLU devront prendre en compte les différents plans territoriaux pour le climat (voir aussi article 26) ainsi que les nouveaux schémas de cohérence écologique.

L'article 11 incite la construction de bâtiments performants en matière énergétique en autorisant par l'intermédiaire du conseil municipal un dépassement de COS jusqu'à 30% pour ces constructions.

Le schéma de cohérence écologique de la région Ile-de-France a été pris en compte lors de la définition des enjeux écologiques de la commune.

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 (S.R.U.) et principes d'évaluation environnementale.

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), instauratrice du P.L.U., introduit dans le Code de l'Urbanisme le principe de l'évaluation environnementale. L'enjeu majeur du développement durable est de trouver un équilibre entre développement économique et social, urbanisation et préservation des espaces naturels ou agricoles. Les collectivités sont ainsi engagées aux côtés de l'Etat, pour mener une réflexion sur le développement qualitatif du territoire dont elles ont la charge.

Cet enjeu majeur se décline en plusieurs objectifs auxquels les collectivités se doivent de répondre :

- Assurer la diversité de l'occupation des territoires,
- Faciliter l'intégration urbaine des populations,
- Valoriser le patrimoine,
- Economiser et valoriser les ressources,
- Assurer la santé publique,
- Organiser la gestion des territoires,
- Favoriser la démocratie locale.

Ainsi, l'environnement, par sa prise en compte actuelle et future, devient un élément fondamental dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU de Pomponne intègre parfaitement ces enjeux de développement durable, en conciliant le développement urbain et économique de la commune avec les enjeux environnementaux forts liés à la présence de milieux patrimoniaux sur le territoire.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Art. 1er :

« La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent sont d'intérêt général.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit. Les activités publiques ou privées d'aménagement, d'équipement et de production doivent se conformer aux mêmes exigences.

La réalisation de ces objectifs doit également assurer l'équilibre harmonieux de la population résidant dans les milieux urbains et ruraux. »

Art. 2 :

« Les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation ainsi que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement. »

La préservation des espaces naturels et des paysages a été prise en compte tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU de Pomponne et représente un enjeu majeur pour la commune.

VI.2.b – Justification des choix opérés

Dans le domaine des milieux et de la biodiversité, la présence de milieux riches et variés ont conduit les urbanistes à intégrer, dès le début de la démarche de renouvellement du PLU, les enjeux de préservation des espaces naturels, des espèces et des continuités écologiques de la commune, au projet.

Les protections existantes ont été conservées sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les milieux (boisements notamment).

Le projet de développement urbain de Pomponne tient compte de ces paramètres et reste limité à la zone urbaine. Ce zonage évite le mitage des boisements et du paysage. L'OAP « Cœur de ville » secteur 2b peut potentiellement impacter une zone humide naturelle, mais reste un impact localisé à dominante agricole.

Ces mesures permettent également de préserver l'intégrité des sites Natura 2000 présents sur le territoire communal.

Les choix opérés dans le projet de PLU tendent à concilier les impératifs économiques et socio-culturels avec la préservation des milieux naturels et des espèces.

V.1.c – Analyse des incidences et mesures de préservation du PLU sur la mise en valeur des paysages

Les principaux boisements du bois de Châalis au centre de la commune, des bois des Bouleaux et des Marais à l'ouest sont des éléments structurant les paysages de la commune, protégés par leur classement en espace boisé classé.

Par ailleurs, les boisements urbains que constituent les cœurs d'îlots, jardins et ensembles d'arbres sont préservés dans la Pomponnette et dans le Grimpé par un renforcement des protections paysagères, complétant des espaces boisés classés plus ponctuels. Les arbres remarquables font l'objet d'un périmètre de protection de leur système racinaire. Les alignements d'arbres sont protégés au titre . Le parc du château fait l'objet d'un zonage adapté à ses caractéristiques propres.

Le paysage naturel de la commune ne sera pas affecté par les projets de développement, qui seront contenus dans le tissu urbain constitué. 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...).

Les caractéristiques architecturales et paysagères propres à chaque ensemble urbain, qui confèrent une identité propre marquée pour chaque quartier de Pomponne, sont traduites dans le zonage et protégées dans le règlement par des règles d'insertion adaptées.

Les OAP complètent ponctuellement ces dispositions, comme le long du quai Bizeau où des règles spécifiques de composition ont été précisées.

Le développement prévu vise donc à valoriser les paysages de Pomponne en re-structurant des délaissés urbains (quais Gaudineau...) et en permettant aux pomponnais de se réapproprier des espaces patrimoniaux.

Synthèse des incidences sur les paysages

Le PLU vise la préservation des paysages en concentrant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en respectant la morphologie caractéristique des zones.

VI.3 Mesures correctrices et compensatoires

Le projet intègre des mesures de préservation des milieux dans son règlement, grâce à une urbanisation contenue dans l'enveloppe urbaine actuelle et à des zonages encadrant strictement la constructibilité hors de cette enveloppe urbaine.

Pour renforcer la protection des continuités écologiques, le PLU prévoit également :

- De favoriser la circulation et le brassage génétique des populations animales en vue d'assurer la pérennisation des espèces. Afin de favoriser la circulation des populations entre le plateau et la vallée, le règlement prévoit (dans les zones A et N, articles B 2-1 et B 3-4) des mesures favorisant la perméabilité des clôtures autorisées sur ces zones.

Pour compléter ces dispositions, des clôtures en ursus (maille carrée) d'une hauteur maximale de 1m à 1,20m, facilitent par exemple la circulation de la faune et notamment des grands mammifères sont à encourager.

- Le classement des boisements dans le zonage du PLU, est positif et favorise la préservation du corridor écologique qu'ils représentent.

Des mesures encourageant la plantation de haie et encadrant leur mise en place peuvent également être envisagées : les haies, composées, si possible, d'essences locales, devront présenter une largeur minimum de 3 mètres afin d'assurer leur rôle de protection et de permettre le passage de la faune. Elles devront être composées d'arbres de haut-jet et d'arbustes, qui favoriseront également l'implantation d'insectes, d'oiseaux et de petits mammifères.

Ces haies pourront être complétées de zones enherbées favorables aux arthropodes. Ces zones enherbées pourront compenser l'urbanisation (très limitée) liée au projet de maraichage dans le secteur 2b de l'OAP « Cœur de ville ».

| Zone concernée | SCoT | Natura 2000, RNR, APB, ZNIEFF | Enveloppe d'alerte des zones humides (DRIEAT) | Paysage, patrimoine | Captage d'eau potable | Risques, nuisances | Milieux naturels |
|---|--|---|---|---|-----------------------|---|--|
| OAP n°1 « des quais » | <ul style="list-style-type: none"> Corridor fonctionnel de la sous-trame humide (Marne) Corridor à restaurer de la sous-trame des milieux ouverts | PPEANP | Enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B | Enjeux de qualification des bords de Marne, du point de vue depuis le Joffre identifié au SCoT, et de l'entrée de Pomponne. Tissu urbain patrimonial quai Bizeau à préserver | / | <ul style="list-style-type: none"> Exposition au bruit de la voie ferrée PPRi (zones rouge, jaune foncé, bleu clair) Pollution potentielle (ICPE WIPELEC, sites recensés BASIAS) Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles | Berges de Marne urbanisées, milieux principalement artificialisés (friches d'activités et habitat) |
| OAP n°2 « Cœur de ville » | <ul style="list-style-type: none"> Réservoir de la sous-trame des milieux ouverts, Réservoir et espace relai de la sous-trame des milieux boisés, lisière Corridor à restaurer de la sous-trame des milieux ouverts, et de la sous-trame humide | <ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF 1 des bois de Luzancy et de Châalis, ZNIEFF 2 de la Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne ENS du domaine régional de Pomponne | Enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B | Parc du château à préserver | / | <ul style="list-style-type: none"> Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe / remontées de cave PPRi (zones marron, jaune foncé) Aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles | Parc du château : espaces ouverts et boisements, ru du Bouillon. |
| OAP n°3 «Madeleine» | / | / | Enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B | Enjeu de valorisation de l'entrée de ville | / | <ul style="list-style-type: none"> Exposition au bruit de la voie ferrée, des routes D418 et 224 Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Aléa fort de retrait-gonflement des argiles | / |
| OAP n°4 « du Grimpé » | / | / | / | Préservation du parc et de bâtiments patrimoniaux | / | <ul style="list-style-type: none"> Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe PPRi – partiellement (zone bleu clair) Aléa fort de retrait-gonflement des argiles | Parc urbain partiellement arboré |
| STECAL (EDF) infrastructures | <ul style="list-style-type: none"> Corridor à restaurer de la sous-trame des milieux boisés, Points de conflits liés aux infrastructures | <ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF 2 de la Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne | Enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B | / | / | <ul style="list-style-type: none"> Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles | Milieux artificialisés (infrastructures de transport d'électricité, voies routières et ferroviaires) |

| Projet | Incidence | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation |
|---|--|---|
| OAP n°1 « des quais » | Développement d'habitat en renouvellement urbain (densité de 55 logement par hectare dans la zone UBe1), Valorisation des quais pour les circulations douces, des activités touristiques et de loisirs. | Protection des fonctionnalités écologiques des berges de Marne : apaisement de la circulation, préservation de l'espace vert quai Bizeau, suppression du parking... |
| | | Valoriser le paysage du site en préservant les éléments patrimoniaux (tissu bâti quai Bizeau, maison remarquable quai Gaudineau, arbres ou boisements structurants...) et en encadrant les nouvelles constructions |
| | | Exposition au bruit : orientations pour l'exposition des populations au bruit (bande végétalisée le long des voies ferrées, implantation du bâti minimisant l'exposition, apaisement de la circulation sur les quais...) |
| | | PPRi (zones rouge, jaune foncé, bleu clair) : rappel de la réglementation en vigueur dans le règlement, zonage en adéquation avec le règlement du PPRi, notamment par la mise en place d'une zone UBe1 plus particulièrement dédiée au développement de logements en partie haute des terrains par rapport à la Marne, par la mise en place d'une trame paysagère nord-sud, d'un coefficient de pleine terre... |
| | | Pollution potentielle (ICPE WIPELEC, sites recensés BASIAS) : rappel des risques dans l'OAP |
| | | PPEANP : versement de l'emprise du PPEANP en zone N pour des aménagements de loisirs de plein air compatibles |
| | | Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et au retrait-gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement |
| OAP n°2 « Cœur de ville » | Développement d'un maillage de circulations douces pour mettre en relation les polarités d'équipements du centre-bourg, aménagements renforçant l'attractivité de ces polarités (parc du Château de Pomponne, complexe sportif, square Dumez...) | Préservation des boisements, du ru du Bouillon et de ses berges (classement EBC et lisières, protection des berges du ru, zonage N), et du caractère paysager des espaces ouverts du parc du château par l'installation d'une activité maraichère sur une partie du parc. |
| | | Orientation pour la mise en valeur et l'accessibilité du parc du château pour les habitants et le développement d'un « tourisme vert », notamment le site des Cascades. |
| | | PPRi (zones marron, jaune foncé) : rappel de la réglementation en vigueur dans le règlement, zonage en adéquation avec le règlement du PPRi |
| | | Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et au retrait-gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement |
| | | Zone humide probable cartographiée par la DRIEAT : rappel de la réglementation en vigueur |
| PPEANP : versement de l'emprise du PPEANP en zone N pour des aménagements de loisirs de plein air compatibles | | |

| Projet | Incidence | Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation |
|---------------------------------|--|--|
| OAP n°3 «Madeleine» | Programme d'environ 170 logements en densification face à la gare, dans un tissu d'habitat individuel et de faubourg | Mise en valeur de l'entrée de ville dans le respect des différents gabarits existants, par des orientations encadrant l'épannelage, préservant la maison remarquable au sud-ouest, des espaces de pleine terre... |
| | | Zone humide probable cartographiée par la DRIEAT : rappel de la réglementation en vigueur |
| | | Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et au retrait-gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement |
| OAP n°4 « du Grimpé » | Programme d'une centaine de logements en densification en centre bourg, dans le parc d'une maison bourgeoise. | Le plan masse situe les nouvelles constructions de part et d'autre du parc et de la villa, protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. |
| | | PPRI (zone bleu clair) : rappel de la réglementation en vigueur dans le règlement, zonage en adéquation avec le règlement du PPRI |
| | | Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et au retrait-gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement |
| STECAL (EDF) | Encadrement de la constructibilité dans le cadre d'un STECAL pour permettre d'éventuels aménagements ou constructions nécessaires au fonctionnement des infrastructures de production et de transport d'électricité, sur un terrain appartenant à EDF. | Les dispositions du STECAL encadrent la constructibilité dans une zone entièrement artificialisée, en partie construite et entourée d'une barrière. Cette constructibilité n'est pas susceptible de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques. |
| | | Zone humide probable cartographiée par la DRIEAT : rappel de la réglementation en vigueur |
| | | Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et au retrait-gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement |

VI.4 Méthodologie de l'évaluation

Les visites de terrain

Plusieurs visites ont été réalisées entre mai et juin 2021 sur l'ensemble du territoire concerné par l'étude.

Les sites consultés

<http://inpn.mnhn.fr/inpn/fr/>

<http://cbnbp.mnhn.fr/>

<http://www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr>

<http://www.europe-centre.eu/fr/>

<https://carmen.naturefrance.fr/>

<http://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.natura2000.fr/>

<http://www.geoportail.fr>

<http://www.biosphere-fontainebleau-gatinais.fr>

Les méthodes techniques

- Impact sur le milieu biologique : Données de la DRIEAT, du Conservatoire Botanique du Bassin Parisien, INPI, relevés de terrain.
- Impact sur les paysages : visites sur le terrain.

Bibliographie

- Statut de la faune de France métropolitaine, MNHN, Paris, 1997.

VII. INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U

VII.1 Indicateurs du cadre physique, des milieux naturels et de la biodiversité

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214 1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Source de données potentiel |
|---------------------|----------------------------|------------------|-------------|-----------------------------|
| Boisements | Surface EBC | 289,62 ha | 5 ans | Cartographie PLU |
| Territoire communal | Nombre d'espèces animales | 322 ¹ | 5 ans | Associations naturalistes |
| Territoire communal | Nombre d'espèces végétales | 414 ¹ | 5 ans | Associations naturalistes |

1) Source : INPN

2) *Mégaphorbiaies eutrophes* (37.7)

Natura 2000

Sur le territoire de la commune, les enjeux concernés par le site Natura 2000 sont :

- Le **grand capricorne**
- Le **triton crêté**, seconde espèce de grande importance dans le périmètre du site Natura 2000 de Bois de Vaires, après le Grand Capricorne. L'enjeu de la préservation et de la conservation de cette espèce est le maintien d'un habitat de qualité
- La **mégaphorbiaie eutrophe**

Les habitats ciblés par le DocOb sont protégés dans le règlement du nouveau PLU.

Avec l'application du règlement du PLU révisé, aucun élément nouveau ne présentera d'obstacle ou de perturbation pour les espèces cibles. La ressource en eau du site Natura 2000 n'est pas impacté. Aucune destruction d'habitats naturels ciblés par le DocOb du site Natura 2000 n'est prévue. Le DocOb précise la nécessité de limiter le dérangement des espèces cible, notamment en période de reproduction.

Concernant les principaux enjeux Natura 2000 sur la commune : la réalisation d'une étude d'incidence complète sera nécessaire pour tout projet, pour s'assurer de l'absence d'individus des espèces ou habitat cibles.



Mégaphorbiaie (exemple)



Grand capricorne



Triton crêté

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Source de données potentiel |
|---|--------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------------|
| Site Natura 2000 FR1100795 et FR1110795 « Massif de Fontainebleau » | Nombre d'habitats prioritaires | 1 ² | 5 ans | Associations naturalistes |

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20260206-2026-07-DE
Date de télétransmission : 17/02/2026
Date de réception préfecture : 17/02/2026

Paysages et patrimoine

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Source de données potentiel |
|--|---|---|-------------|---|
| Éléments remarquables singuliers | Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme | Se reporter au document graphique | 10 ans | Cartographie PLU |
| Silhouette et frange de l'espace urbanisé | Zones A et N | Se reporter au document graphique | 5 ans | Commune, visite de terrain, photo aérienne |
| Boisements, jardins, vergers, bandes boisées | Zone N, Zone Nj, espaces boisés classés | Se reporter au document graphique | 5 ans | Commune, visite de terrain, photo aérienne |
| Patrimoine, monuments historiques | Monuments historiques | Se reporter au plan des servitudes d'utilité publique | | UDAP |
| Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments | Typologie des constructions | Se reporter au document écrit | 5 ans | Permis de construire, déclarations préalables, cadastre |

Aménagement, équipements, urbanisme

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Source de données potentiel |
|---|--|---|-------------|---|
| Caractéristiques du parc de logement | Nombre total de logements | 1 951 (2020) | 3 ans | Recensement INSEE |
| | Nombre de résidences principales | 1 797 (2020) | 3 ans | Recensement INSEE |
| | Nombre de logements vacants | 123 (2020) | 3 ans | Recensement INSEE |
| | Nombre de logements sociaux | 478 (2019) | 3 ans | Ministère de la Cohésion des Territoires (http://www.transparence-logement-social.gouv.fr) |
| | Nombre de PC délivrés | | annuel | Commune |
| Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes | Logements créés/an | 14 logements par an entre 2012 et 2017 | annuel | Commune |
| Consommation de l'espace pour construction de logement | Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation) | Nombre Ha Lgts/an | annuel | Commune |
| Diversification du parc de logements | Typologie des logements | Nombre T1 T2 T3 T4 T5 T6 et + | annuel | Commune |

Développement économique, équipement commerciale et tourisme

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Source de données potentiel |
|-----------------------------|---|---|-------------|---|
| Agriculture | Nombre total de sièges d'exploitations | 0 | 3 ans | Recensement agricole – AGRESTE - INSEE - commune |
| | Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée) | 16,5 ha (registre parcellaire graphique 2020) | 3 ans | Recensement agricole – AGRESTE - INSEE |
| Commerces / services | Nombre d'établissements | | 3 ans | CAMG - CCI – Contribution économique territoriale commune |
| Industrie – Construction | Nombre d'établissements Nombre d'emploi | 535 emplois (2017) | 3 ans | CAMG - CCI – Contribution économique territoriale commune |

Politique de transports, déplacement et stationnement

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Source de données potentiel |
|------------------------|--|-----------------|-------------|---|
| Transport en commun | Nombre de personnes utilisant les transports en commun | | 3 ans | Concessionnaire INSEE |
| Covoiturage | Nombre de personnes utilisant le covoiturage | | 5 ans | Conseil Départemental - Commune |
| Aménagements cyclables | Piste ou bande cyclable | | 5 ans | CAMG - CCI – Contribution économique territoriale commune |



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