



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



## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour approbation



## introduction

Selon les articles L.151-6, L.151-6-2 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles elles peuvent également définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- [...] 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent donc la continuité et concrétisation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le territoire de Pomponne est concerné par 1 OAP thématique et 4 OAP sectorielles :

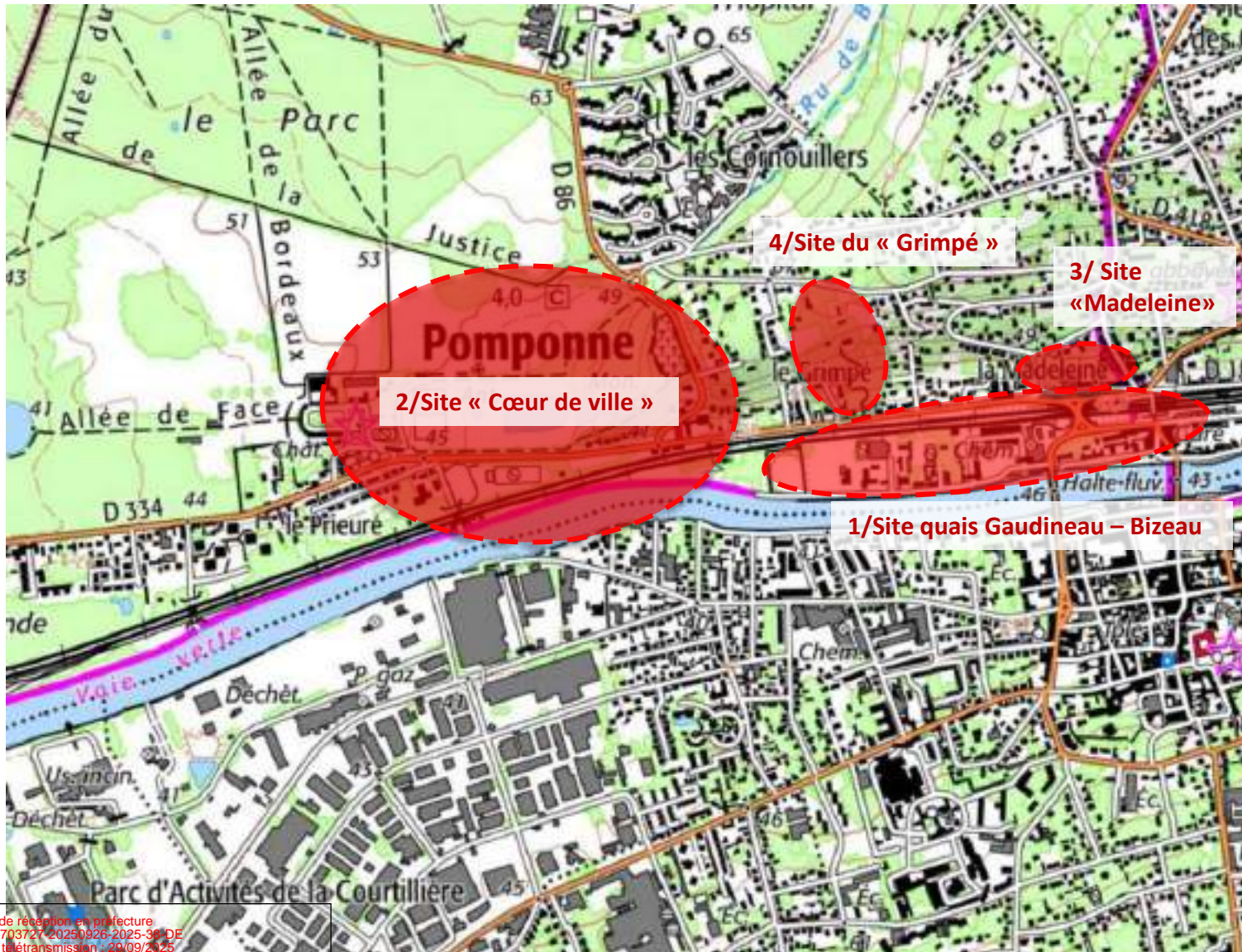
- L'OAP thématique « trame verte et bleue » répond aux objectifs du PADD concernant *la préservation voire la restauration des composantes de la trame verte et bleue sur le territoire et la préservation, le maintien de l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles et notamment celles qui qualifient les masses forestières, les alignements qui accompagnent les grands tracés viaires ou les empreintes historiques dans le parc du Château.*
- Les OAP sectorielles s'inscrivent principalement dans la perspective de *préserver et enrichir les valeurs identitaires de Pomponne, dans un territoire en développement en lien avec le « cœur urbain » du territoire Marne et Gondoire.*

3 ont été retenues afin d'assurer la production de logements en renouvellement urbain, conformément à l'objectif du PADD *Maîtriser l'urbanisation, structurer l'évolution du territoire* : il s'agit des OAP « des quais Bizeau et Gaudineau », « du Grimpé » et « de l'îlot de la Madeleine ». Ces OAPs concourent également à la *valorisation des parcours d'entrée et de traversée de ville, au renforcement de la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé historique.* L'OAP des Quais, plus particulièrement, traduit aussi l'orientation de *soutien du positionnement de la commune dans le maillage de sites attractifs qui offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques.*

L'OAP sectorielle « cœur de ville » vise à soutenir le dynamisme et l'attractivité du centre de Pomponne, et son inscription dans un réseau de mobilités actives inter-quartier, répondant aux objectifs du PADD portant sur l' *adaptation de l'offre d'équipements à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques, à la prise en compte des parcours piétonniers et cyclables d'intérêt majeur à l'échelle communale et communautaire...*



### Localisation des OAP sectorielles





*Des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

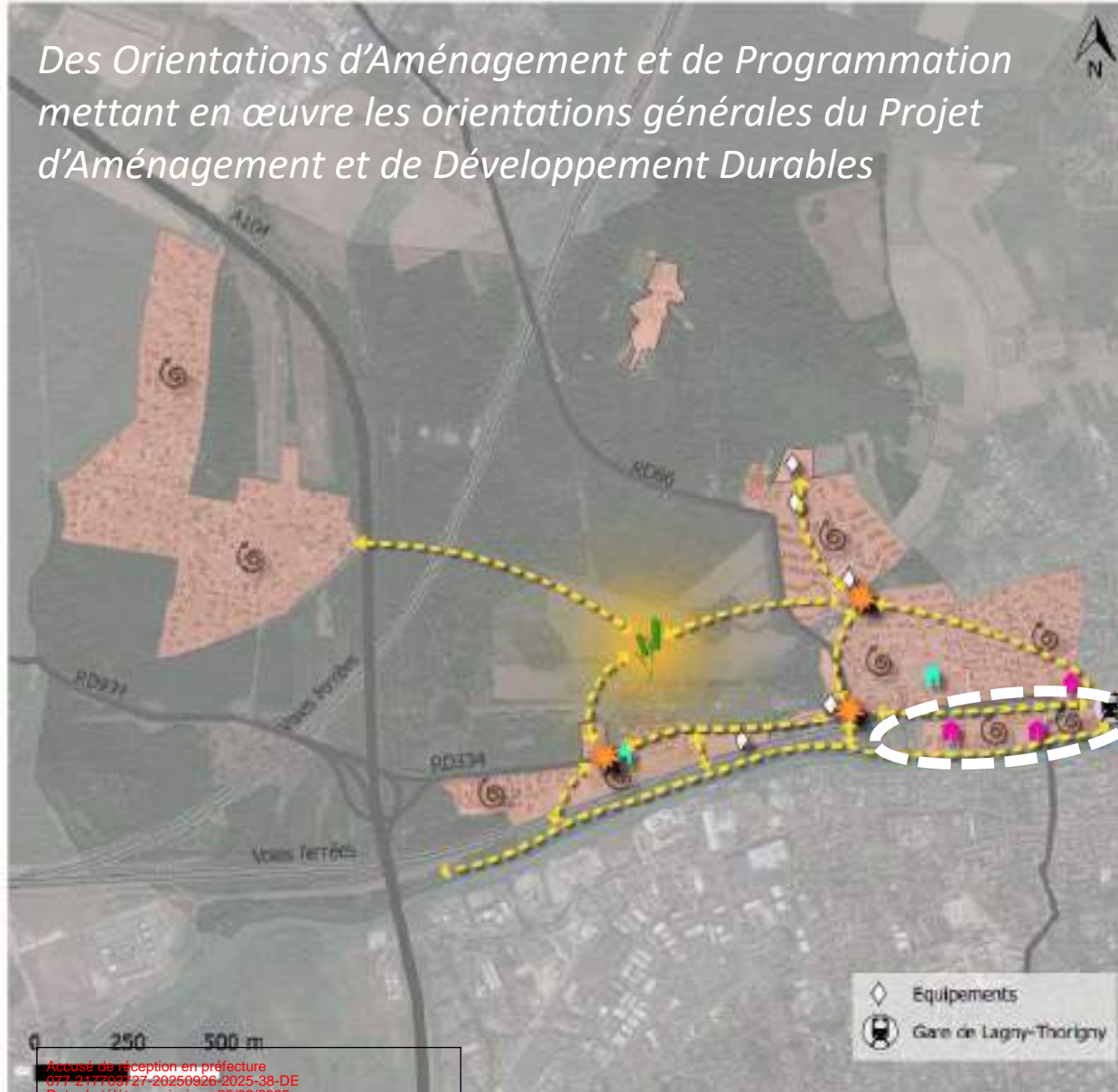
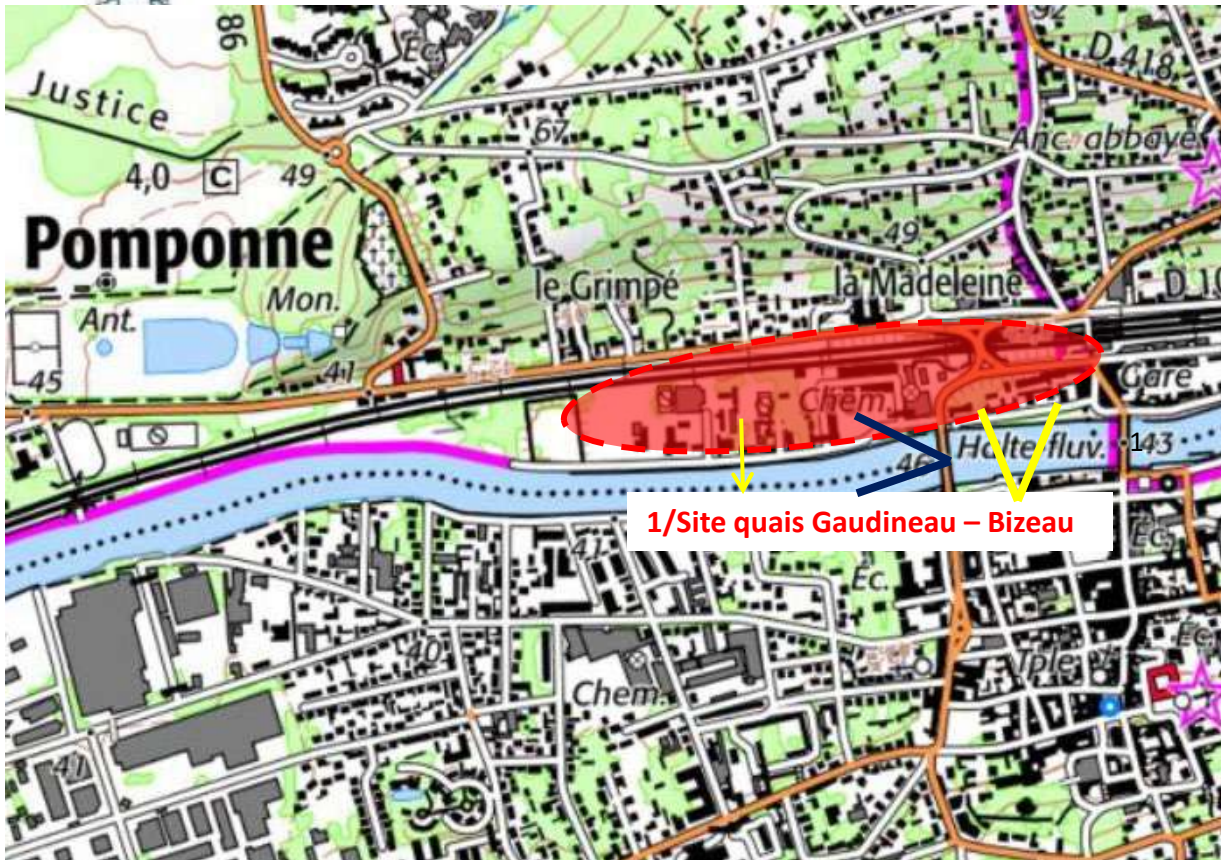


Schéma de synthèse des orientations relatives à l'urbanisme, l'habitat, les équipements et le développement économique

-  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 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 (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



Site n°1 – OAP « Quais – Gaudineau-Bizeau »



## Site n°1 – Quais Gaudineau- Bizeau

### Présentation

A l'échelle régionale, une séquence urbaine et paysagère particulière dans le parcours sur la rivière.

Des paysages et des fonctions spécifiques à valoriser en s'appuyant sur le potentiel environnemental et urbain de ces lieux et en les intégrant dans l'objectif d'échelle communale voire intercommunale de renforcement des continuités s'appuyant sur la rivière. Un projet urbain à qualifier par un développement du maillage des mobilités douces anticipant sur la restructuration à venir du pont en X et des infrastructures aux abords, point central du projet d'un cœur d'agglomération « apaisé ».



Rive droite, entre le Pont Maunoury et le Pont Joffre, l'empreinte des villas et du tissu faubourien marquant la séquence du quai Bizeau,

puis passé le Pont Joffre, une ouverture sur le grand paysage soulignée par l'épaisseur de l'ourlet végétal du Quai Gaudineau



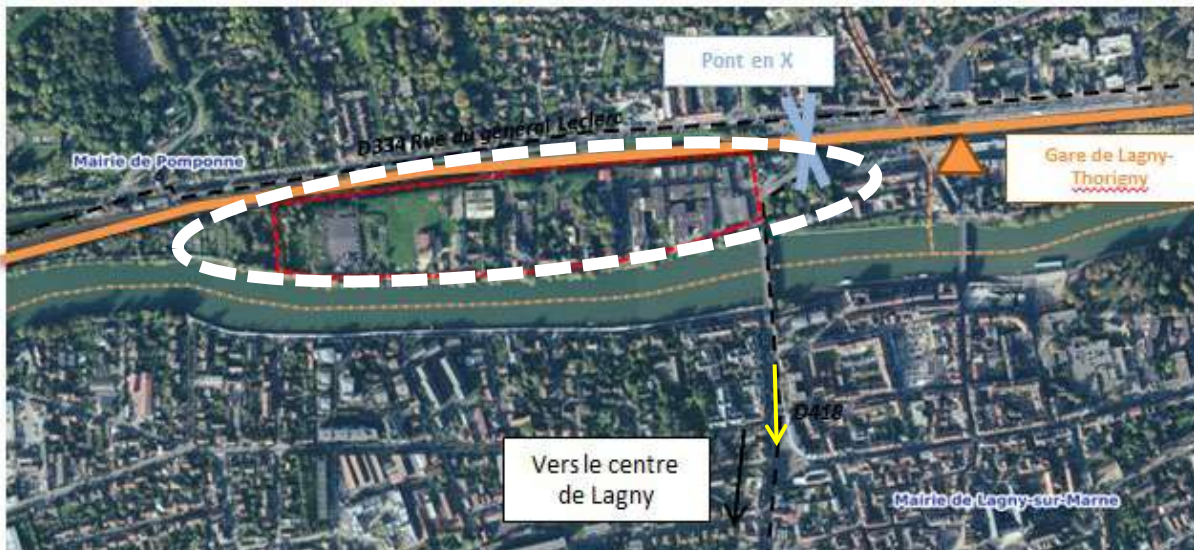


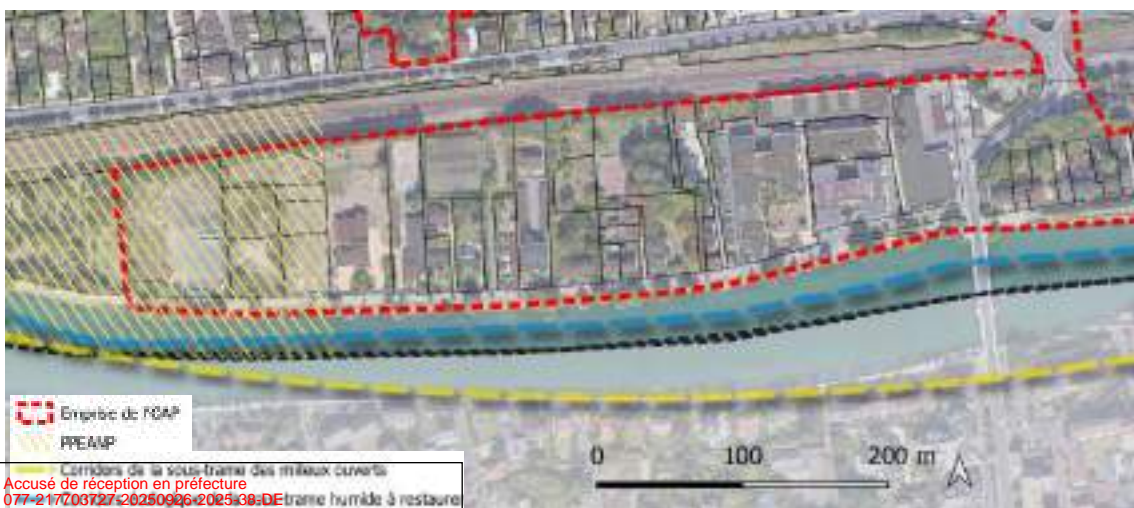
Site n°1a – Quai Gaudineau

**SITUATION – CONTEXTE**

Un ensemble de terrains en position stratégique dans l'armature du cœur urbain de l'agglomération, marquant l'entrée de ville de Pomponne, et qualifié par une relation directe avec la Marne sur un linéaire important (500m environ) et à proximité immédiate de la gare de Lagny-Thorigny.

- Une occupation du sol hétérogène, des vocations diverses portant des enjeux multiples et un fort potentiel en renouvellement.
- Un site concerné par des enjeux de préservation du patrimoine (aire de protection des monuments historique - maison de maître, identifiée au PLU comme bâtiment remarquable)





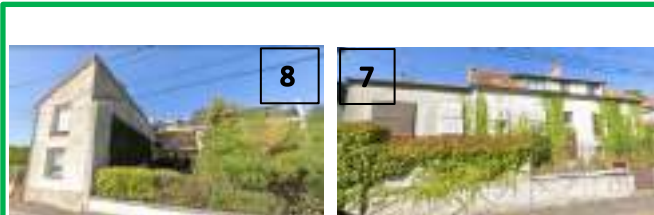
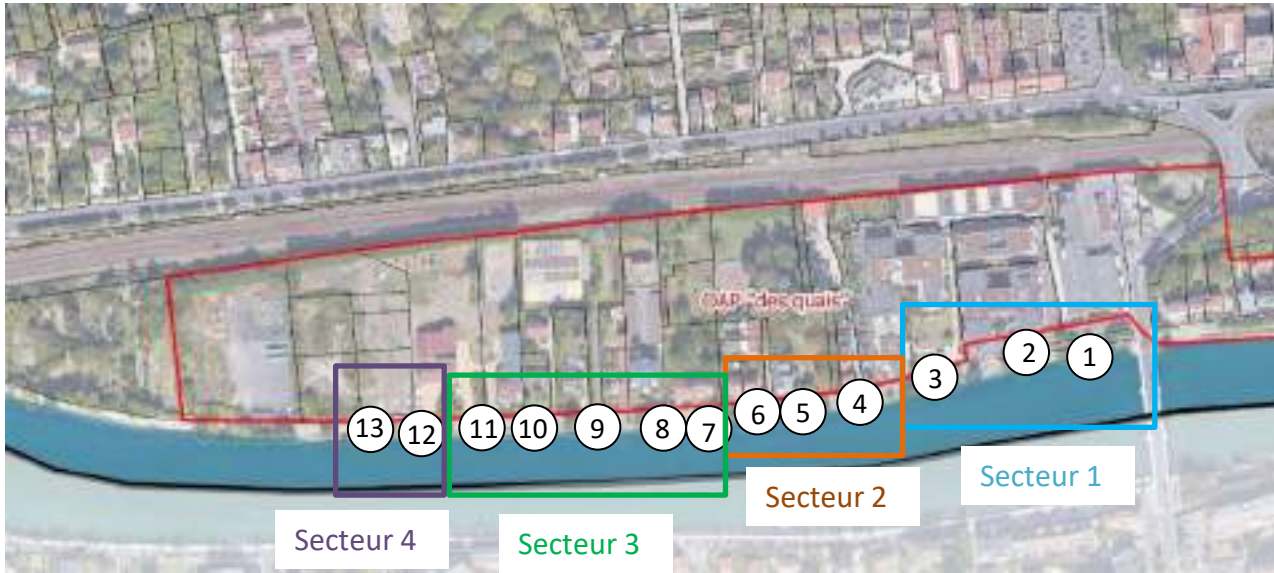
## Site n°1a – Quai Gaudineau

### SITUATION – CONTEXTE (suite)

- De fortes contraintes liées aux infrastructures viaires et ferroviaires à proximité,
- Une situation dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Marne (PPRI), autorisant la construction d'habitations nouvelles en « dent creuse » et les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat dans les secteurs urbains (zones bleu clair).
- Une enveloppe d'alerte de zones humides de classe B sur l'ensemble des quais (nouvelle étude en cours à Pomponne).
- Une partie du secteur concernée par le PPEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains).
- Un double zonage au PLU : « UBe » et « Ns1 » sur la partie ouest, « UA » sur la partie Est



Site n°1a - Quai Gaudineau



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Source : google maps



Site n°1a - Quai Gaudineau



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Source : Google maps



Site n°1a Quai Gaudineau



Acte de réception en préfecture  
07/21/7703727-202509-2025-38-05  
Date de mise en commission : 20/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025



## Site n°1a Quai Gaudineau

### ORIENTATIONS – PROGRAMME

- *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*

L'aménagement permettra de structurer et d'équilibrer la mixité fonctionnelle, avec :

- pour compléter l'offre résidentielle, une programmation maîtrisée de logements (accession, locatif), associée à une offre de type partagée intergénérationnelle et/ou inclusive, proposant des formes innovantes adaptées aux contraintes du site (voie ferrée, inondation).
- pour compléter l'offre en matière de services à la population, une implantation de nouveaux commerces et d'équipements tournés vers l'intérêt général (de type services médicaux...)

Ces équipements seront intégrés sur le site grâce à des opérations de réhabilitation du bâti ancien et de renouvellement urbain.

- pour développer l'activité économique en s'appuyant sur la desserte en transports collectifs notamment, une programmation tertiaire (bureaux, tiers lieux, espaces de co-working pour les travailleurs indépendants ou salariés, services aux entreprises...)

- *Une entrée de ville associant le PONT EN X, requalifiée*

La requalification de l'entrée de ville s'opérera par une reconfiguration urbaine de l'espace actuel délaissé en s'appuyant sur une programmation d'équipement de rayonnement intercommunal et un écriture architecturale ambitieuse et structurante : par exemple, l'insertion d'un bâtiment signal par une élévation ponctuelle à la hauteur maximale de 12 mètres (depuis le niveau de la rue du Général Leclerc), l'intégration possible de la cheminée...

- *Une reconexion de la ville à sa rivière, valorisant les continuités écologiques*

Le projet vise à développer un lien important avec la rivière. Ainsi cette reconexion s'ancrera dans une trame paysagère valorisant la biodiversité et le développement des trames vertes et bleues. Orientée vers la rivière, cette trame générale d'organisation, support de circulations douces, constituera l'armature des ambiances de l'espace public du futur quartier. Une partie du secteur sera dédiée à l'implantation de nouvelles activités récréatives et de loisirs en lien avec la rivière telles que des activités nautiques pour les périodes estivales. La « conquête » des bords de Marne pourra se faire au travers d'aménagement piétons sur pontons, d'installations touristiques telles que guinguettes, d'installations artistiques.... en veillant à préserver la tranquillité des lieux. *Ces aménagements seront réalisés en concertation avec VNF en amont de tout projet. Des études faune-flore seront réalisées avant tout aménagement.*

- *Le développement d'une desserte locale propice aux mobilités douces*

Afin de fluidifier et de sécuriser la circulation dans le quartier, une voie de desserte réservée aux riverains et aux mobilités douces sera créée. Cependant, afin de limiter l'usage de la voiture dans l'optique d'une préservation des bords de Marne, cette voie de desserte ne sera pas autorisée aux voitures, sauf riverains. Les mobilités douces telles que l'usage du vélo ou la marche seront ainsi favorisées. De cette façon, les bords de Marne pourront être aisément investis par les habitants comme chemin de promenade. Un stationnement résidentiel limité sur l'espace public accompagnera le développement de cette desserte.

Un principe de circulation sera mis en place pour assurer la desserte des logements par le nord, doublée d'une bande de végétation et de stationnements assurant un espace tampon d'au moins 15 m entre la voie ferrée et les constructions (ER n°4).



## Site n°1a Quai Gaudineau

### ORIENTATIONS – PROGRAMME (suite)

- **Une insertion dans la structure paysagère des bords de Marne en adaptant la programmation de l'habitat aux contextes environnementaux, urbains et paysagers**

- En valorisant la ligne du Quai Gaudineau par un développement en rives des solutions en habitats flottants ou sur pilotis et en privilégiant sur les terrains en une morphologie urbaine structurée à partir de petites unités d'habitat en R+2 maximum côté quai Gaudineau, et en R+3 maximum au nord des parcelles (correspondant à l'emprise jaune sur le schéma p.15).

-En articulant cette silhouette du Quai avec les opérations existantes rue Maurice Lainé et l'infrastructure routière du pont en X

-En ayant recours à des modes de construction les plus favorables possibles à l'économie voire la production d'énergie (par leur implantation, le recours à des matériaux performants pour l'isolation d'hiver et d'été, et/ou à des éco-matériaux, le ré-emploi, la production d'énergie solaire ou autre...)

- **La préservation du bâti remarquable**

Le projet prévoit de réhabiliter et revaloriser la maison de maître présente sur le site.

- **Une reconquête des espaces en friche**

Une réflexion spécifique sur les espaces en l'état d'abandon devra être menée pour y adapter la programmation.

*L'évolution des terrains propriété de la SNCF sera envisagée en concertation avec SNCF Immobilier et sous réserve de la mutabilité des terrains ferroviaires concernés.*

- **Prendre en compte les contraintes et les nuisances**

L'environnement sonore:

Les terrains sont en partie situés dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB. Ces arrêtés sont consultables en annexe du présent PLU.

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

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

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

- Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit pourront de préférence présenter des ouvertures sur les pièces les moins sensibles au bruit

(Cuisine, salle de bain...) et pourront accueillir des fonctions (escaliers, coursives...) constituant des espaces « tampons ».

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

077-247703727-20250928-2025-38-DE  
Date de réception préfecture : 29/09/2025



## Site n°1a Quai Gaudineau

### ORIENTATIONS – PROGRAMME (suite)

- *Prendre en compte les contraintes et les nuisances (suite)*

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

**Risque de retrait-gonflement des argiles** : les aménagements devront prendre en compte le risque moyen de retrait-gonflement des argiles.

**Plan de prévention du risque d'inondation** : les aménagements devront être conformes au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Marne (PPRI).

**Zone humide** : le secteur d'OAP est entièrement concerné par une enveloppe d'alerte de zone humides de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEAT. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lorsqu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

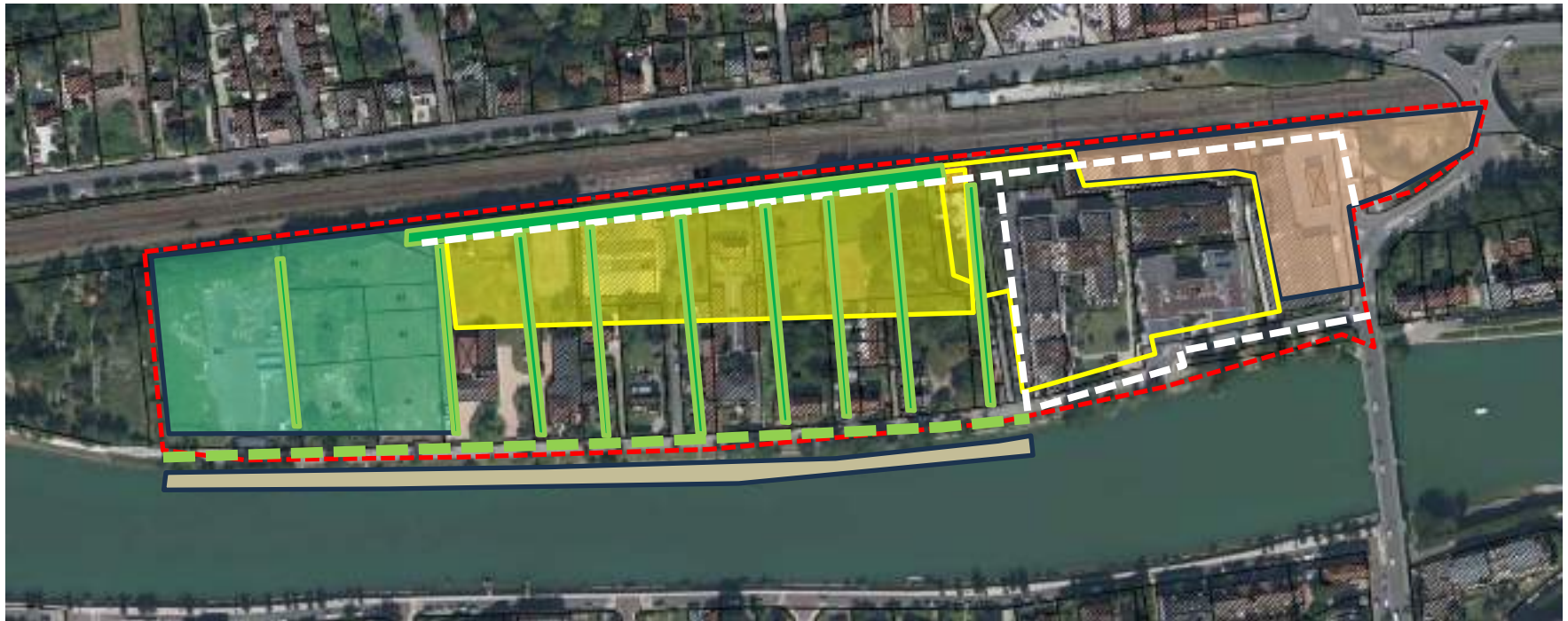
**Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPAENP)** : le secteur est en partie couvert par le PPAENP, dont l'emprise, en zone Ns1, devra être préservée.

**Sécurité routière** : les modifications ou créations d'accès sur la route départementale 418 notamment, devront faire l'objet d'une sollicitation en amont (phase études et travaux) de l'Agence Routière Départementale de Meaux-Villenois














## ORIENTATIONS – PROGRAMME



Localisation – tracés de principe

-  Espace tampon (trame verte support de circulation et de stationnement)
-  Principe de trame verte à l'échelle du quartier
-  Equipements de tourisme et de loisirs en lien avec la rivière (pontons, halte fluviale, hébergement, guinguette...)
-  Reconfiguration de l'espace du quai (« zone de rencontre »)
-  Principe de desserte des secteurs au nord du quartier
-  Secteur de développement de loisirs en plein air
-  Secteur de développement de l'habitat en petits collectifs (55 logements/ha minimum)
-  Opération en renouvellement pour un programme mixte marquant l'entrée de ville
-  Périmètre de l'OAP

Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

## Site n°1b – Quai Bizeau

*SITUATION – CONTEXTE*

Un ensemble urbain « pittoresque » « niché » dans le cœur urbain de l'agglomération, qualifié par une relation directe avec la Marne et à deux pas de la gare de Lagny-Thorigny.

- Une vocation résidentielle dominante (maisons de ville, villas, et appartements dans de gros bâtiments anciens), une activité marchande occupant une grande parcelle donnant sur le quai. Des commerces de proximité liés au pôle gare rue de Marne.
- Un espace public d'une certaine profondeur (espace vert planté et parking) mais peu attractif malgré une situation en bord de la rivière (et de futurs potentielles activités qui y seraient liées) et support de circulations douces d'intérêt majeur (promenade, accès vers la gare et le centre historique et commercial de Lagny).

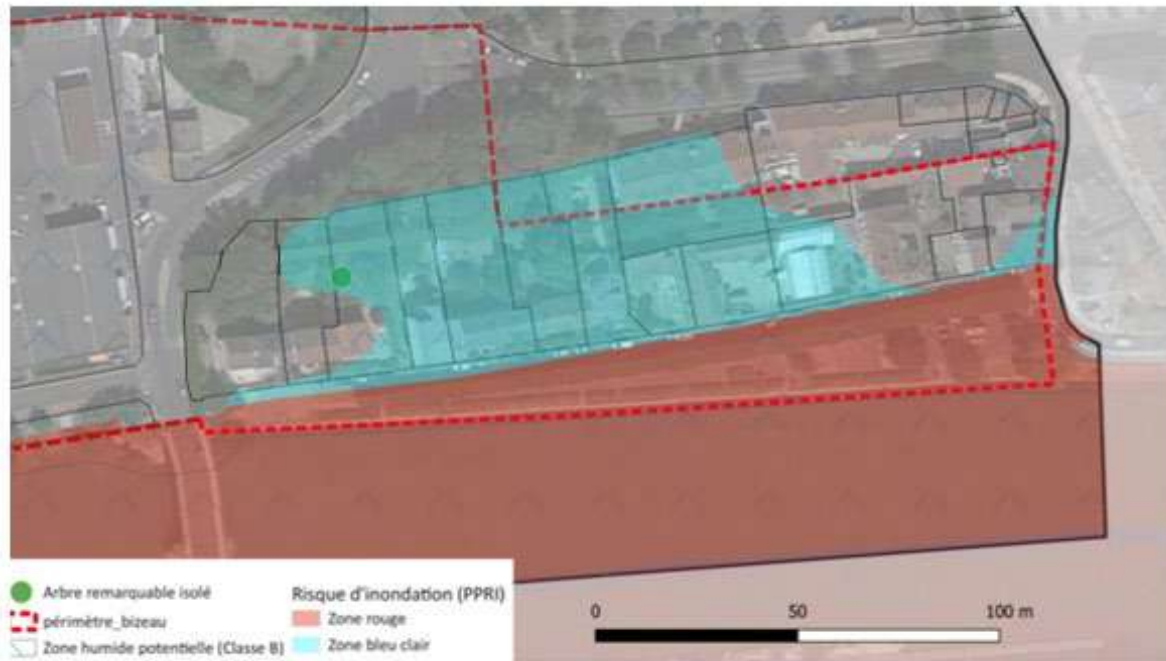




## Site n°1b – Quai Bizeau

### *SITUATION – CONTEXTE (suite)*

- Un site concerné par des enjeux de préservation du patrimoine (aires de protection des monuments historique)
- Une situation dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Marne (PPRI), autorisant la construction d'habitations nouvelles en « dent creuse » et les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat dans les secteurs urbains (zones bleu clair).
- Une enveloppe d'alerte de zones humides de classe B sur l'ensemble des quais (nouvelle étude en cours à Pomponne).
- Classement en zone UA au PLU





Site n°1b - Quai Bizeau



Source : google maps



Avis de réception en préfecture  
077 24750071 - 20250026 - 2025\_08\_DE  
Date de télétransmission : 20/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025





Site n°1b - Quai Bizeau



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Source : google maps

## Site n°1b Quai Bizeau



### ORIENTATIONS – PROGRAMME

Localisation – tracés de principe



Programmation fonctionnelle et paysagère à définir pour une requalification de l'espace support de fonctionnalités diverses



Boisement à préserver d'intérêt paysager (entrée de ville) et écologique (biodiversité et atténuation des effets de l'îlot de chaleur)



Suppression du parking



Espace d'accueil pour des activités ou hébergements touristiques (sur pilotis ou flottants : co-working, marché flottant...) et de mobilités douces sur pontons



Parking offrant un potentiel pour le stationnement visiteur lié au développement de la programmation touristique, la desserte du pôle commercial...



Périmètre de l'OAP

### Site n°1a Quai Bizeau



## Éléments pour la définition des orientations ORIENTATIONS – PROGRAMME (suite)

Localisation – tracés de principe

Protection de la morphologie du tissu bâti en façade sur la rivière, toute nouvelle construction devant s'intégrer dans la continuité des implantations existantes :

- Des maisons « en bande », en léger recul de l'alignement préservant des espaces végétalisés entre le quai et les façades
- Des ensembles de bâtiments implantés par le pignon en façade sur rue dégagant un espace libre (cour)



Tout en respectant la morphologie de la cour et leur implantation, les bâtiments « techniques » des serres pourront évoluer dans leur forme et dans leur gabarit



Tissu faubourien dans lequel d'éventuelles interventions pourront s'intégrer dans le respect des gabarits et des formes existants

Périètre de l'OAP

Éléments bâtis remarquables à préserver  
Date de réception en préfecture : 29/09/2025  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025



## Site 1.b Quai Bizeau

### ORIENTATIONS – PROGRAMME

- *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)*
  - Développer l'hébergement touristique sur pilotis, les habitats ou activités flottants
  - Faciliter l'accostage et le séjour de bateaux touristiques
- *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.*
- *Recourir à des modes de construction et de réhabilitation les plus favorables possibles à l'économie voire la production d'énergie (par l'implantation, le recours à des matériaux performants pour l'isolation d'hiver et d'été, et/ou à des éco-matériaux, le ré-emploi, la production d'énergie solaire ou autre...)*
- *Préserver le boisement d'intérêt paysager (entrée de ville, protection visuelle (noeud routier) et sonore (train, trafic routier)) et écologique (préservation des effets de l'îlot de fraîcheur)*  
*Des études faune-flore seront réalisées avant tout aménagement*
- *Restructurer le dispositif de stationnement en supprimant le parking en bord de Marne et en redéfinissant les capacités de l'espace Parking attenant à la gare, pour élargir l'accueil aux visiteurs liés au développement de l'activité touristique*
  - Désartificialiser le parking
  - Développer les services dédiés aux mobilités douces
  - A l'échelle de la polarité, prendre en compte la desserte de bus touristiques
- *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)*



Site n°2 - OAP « Cœur de ville »



*Des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

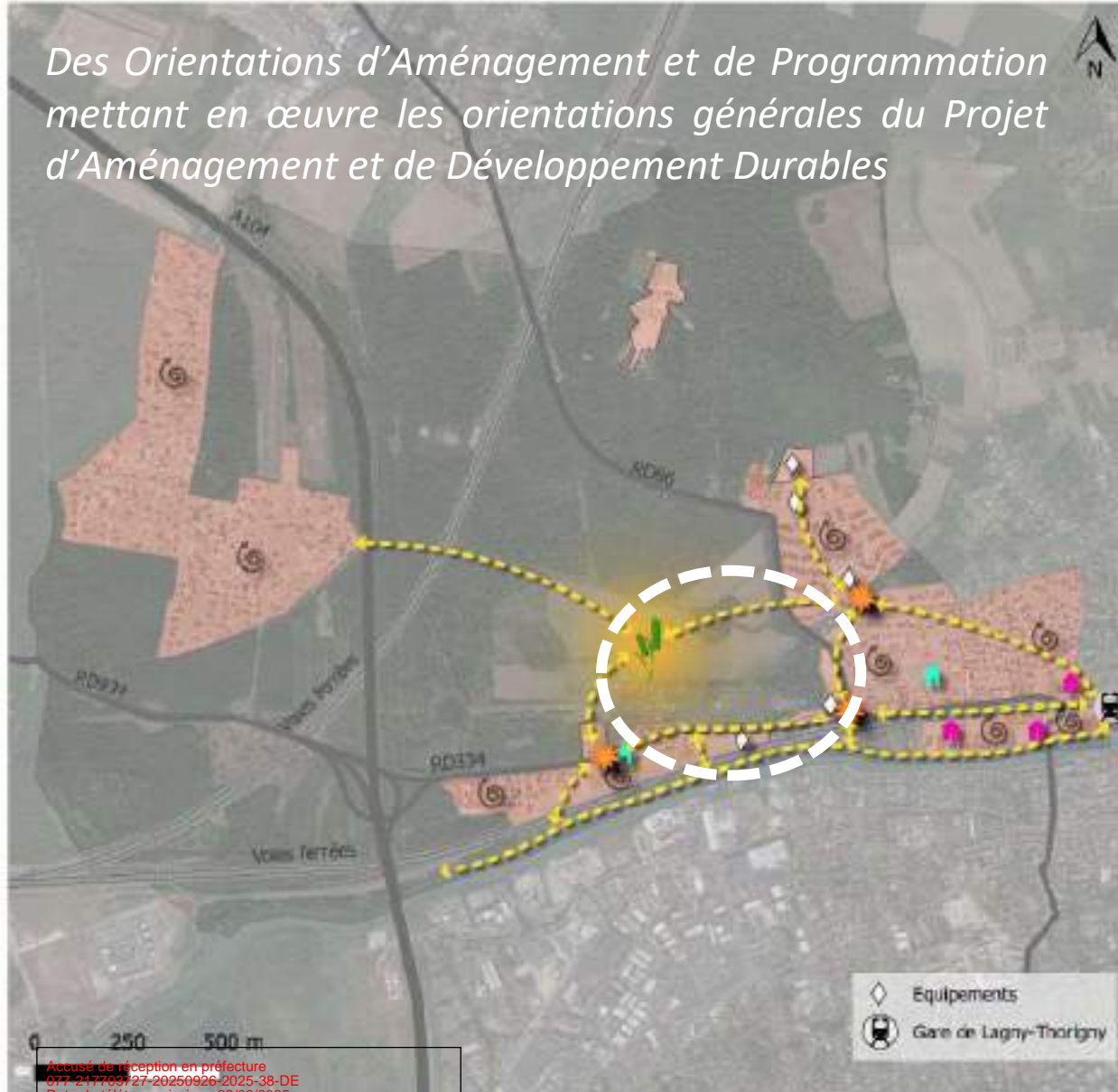


Schéma de synthèse des orientations relatives à l'urbanisme, l'habitat, les équipements et le développement économique

-  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 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 (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



Site n°2 - OAP « Cœur de ville »



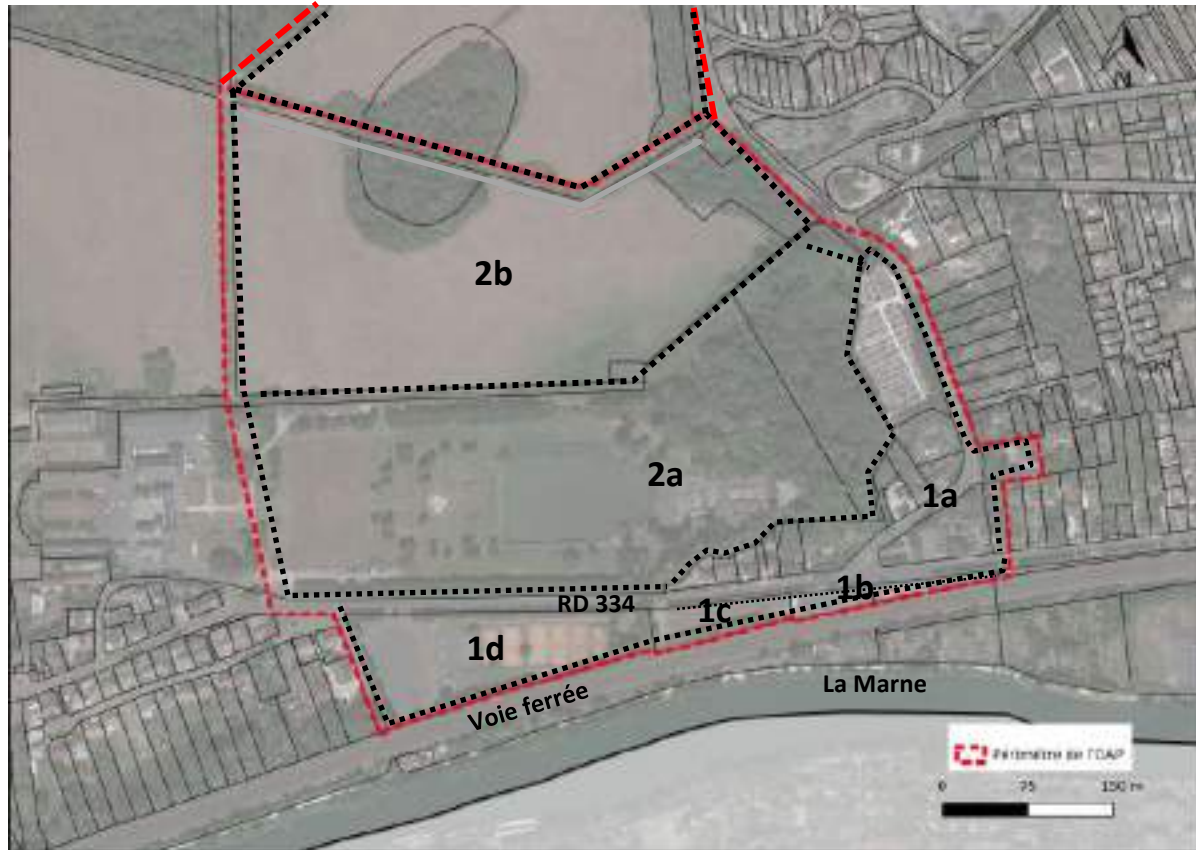
Un vaste ensemble de lieux qui marquent la convergence d'éléments structurants du paysage communal (Butte et bois de Chalis – Butte du Grimpé)

- Corridors de la sous-trame des milieux ouverts
- Corridors écologique de la sous-trame humide à restaurer
- Point de conflit sur la sous-trame des milieux humides
- Point de conflit sur le sous-trame des milieux ouverts
- Emprise de l'OAP

Accusé de réception en préfecture  
031-217703717 20250926-2025\_38\_05  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025



Site n°2 - OAP « Cœur de ville »



1

SITUATION – CONTEXTE

Au nord de la RD :

. 1a - Un secteur qualifié par la polarité d'équipements structurants (mairie, cimetière, locaux associatifs, salle polyvalente) et de l'habitat individuel

Au sud de la RD :

Entre la voie ferrée et la RD une juxtaposition d'entités publiques aux fonctions diverses qui ne fabriquent pas de lien entre le « pôle Mairie » et le Village :

- . 1b - Bâtiments publics (CTM, local associatif), parkings
- . 1c - Espace vert (square Dumez)
- . 1d - Complexe d'équipements sportifs

« Le domaine du Château de Pomponne », un patrimoine naturel, architectural et paysager remarquable, héritage culturel d'André le Nôtre aujourd'hui inaccessible au public, offrant un fort potentiel de valorisation à destination des Pomponnais mais aussi attractif pour le tourisme « vert » et patrimonial

2a Site patrimonial emblématique du « domaine du château de Pomponne »

2b Espace naturel et agricole du « domaine du Château de Pomponne » (couvert par le PPEANP)

des cascades) aujourd'hui dégradé  
Accusé de réception en préfecture  
077-2174037-21-2025-0326-2025-30-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

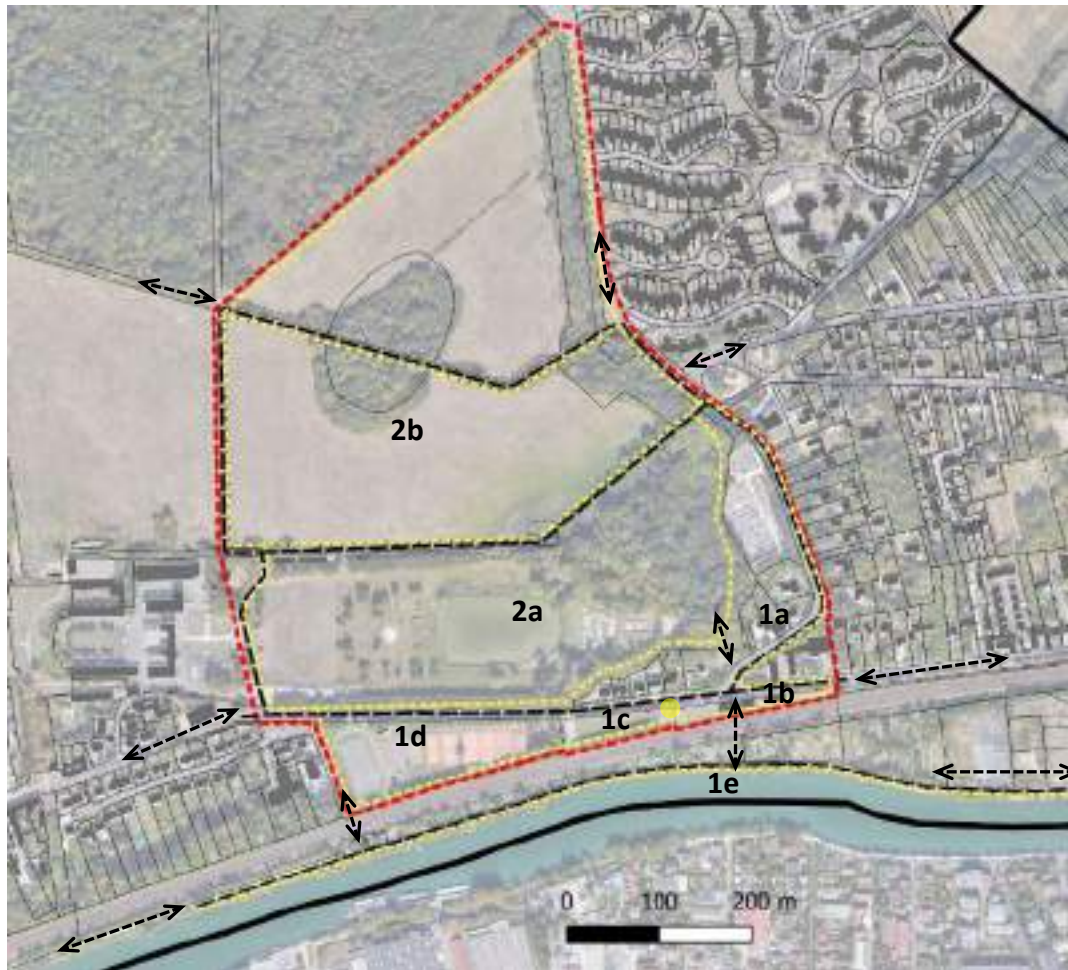


Site n°2 - OAP « Cœur de ville »



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250928-2025\_38-DF  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

## Site n°2 - OAP « Cœur de ville »



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 »

- Périmètre OAP
- Circulation piétonne
- Circulation cycles
- ↔ Liaison inter-quartiers
- Centralité à créer



## Site n°2 « Cœur de ville »

### ORIENTATIONS – PROGRAMME

- **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...

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

Des études faune-flore seront réalisées avant tout aménagement.



## Site n°2 « Cœur de ville »

### ORIENTATIONS – PROGRAMME (suite)

- *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 Dhuys.
  - 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...

Dans le parc du château, les constructions seront implantées de préférence à proximité des accès existants, de façon à en limiter l'impact sur le paysage et l'environnement, et à réduire les aménagements de voirie et de réseaux nécessaires.



Site n°3 – OAP de l'îlot de la « Madeleine »

## Site n°3 « Madeleine »

### Contexte





Le secteur objet de la présente OAP est situé en entrée de ville Est de la commune, limitrophe de la commune de Thorigny-sur-Marne. En proximité immédiate du pôle gare Lagny-Thorigny, il borde d'importantes infrastructures ferroviaires et routières, à commencer par le pont en X dont le réaménagement est en cours de réflexion. Il est desservi par la rue de la Madeleine, à l'est, la rue de la Gare, au sud, l'avenue Chabanneaux à l'ouest et la rue Chartier au nord.

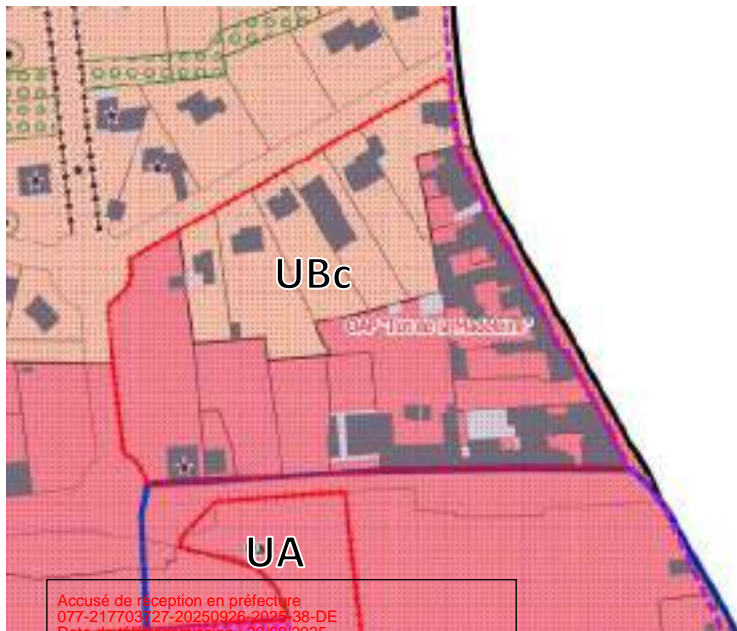
Orienté vers la vallée de la Marne, le site d'une superficie d'environ 1,7 hectares, comporte dans sa partie nord, une forte pente d'un dénivelé d'environ 15 mètres entre la rue Chartier et la rue de la Gare.





L'opération s'inscrit en zones UA et UBc du PLU.

-  Pôle de centralité urbaine
-  Périmètre des 500 m autour de la gare
-  Orientations d'aménagement et de programmation
-  Zone d'influence de la gare
- ★★★★ Élément de paysage : mur ou clôture remarquable (L.151-19)
- ★ Élément de paysage : bâtiment remarquable



Le site est occupé par le tissu faubourien caractéristique du centre ancien de Pomponne et par de l'habitat individuel formant un tissu urbain de moyenne densité.

Le front bâti donnant sur la rue de la Gare ouvre vers les voies ferrées et au-delà vers la Marne tout en accusant un effet d'encaissement dû à la présence forte des rampes d'accès à l'ouvrage traversant le domaine ferroviaire. Un emplacement réservé dédié à l'élargissement de la voirie est inscrit le long de la rue de la Gare.

### Enjeux et objectifs

- Assurer la maîtrise du développement urbain d'une entrée de ville majeure;
- Qualifier le front bâti donnant sur les rues de la Madeleine et de la Gare, ainsi que sur l'avenue Chabanneaux.
- Garantir une cohésion d'ensemble avec l'environnement urbain existant.
- Préserver le cœur d'îlot vert et les vues lointaines sur son couvert végétal
- Préserver le bâti d'intérêt patrimonial existant.
- Préserver l'ambiance pavillonnaire des parcelles avoisinantes le long de la rue Chartier ;
- Prendre en compte la forte déclivité du terrain notamment dans le traitement des vues vers ou depuis le coteau;



## Orientations et programme

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-ouest), 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.



### Orientations et programme

Périmètre de l'OAAP

- 1. Espace de développement d'un programme mixte (logements et activités) de 8100m<sup>2</sup> de SDP maximum dont 10% de logements locaux sociaux (LLS) minimum et 450 m<sup>2</sup> environ de commerce
  - 2. Développement d'un programme mixte (logements et activités) de 3810 m<sup>2</sup> de SDP maximum dont 50% de LLS minimum et 166 m<sup>2</sup> d'équipement public ou d'intérêt collectif
  - 3. Espace de développement de programme d'habitat de 2927 m<sup>2</sup> de SDP maximum dont 25% de LLS minimum
  - 4. Développement d'un programme de logements
- L'épaisseur du bâti implanté à l'alignement, ne devra pas dépasser 19 mètres.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2 visibles depuis la rue de la gare et l'avenue Chabanneaux
  - La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+0 ou atlique visibles depuis la rue de la gare et l'avenue Chabanneaux
  - La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3 visibles depuis la rue de la gare et l'avenue Chabanneaux
  - La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4 visibles depuis la rue de la gare et l'avenue Chabanneaux
  - La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3 visibles depuis la rue de la gare et l'avenue Chabanneaux

- Construction existante à conserver
- Aménager un espace public piétonnier
- Espace de pleine terre planté à préserver
- Aligner l'implantation des constructions avec celle de la construction existante conservée.
- Zone d'implantation préférentielle de commerces et/ou équipements
- Traitement paysager des franges constituant un filtre végétal avec les parcelles limitrophes (notamment avec des arbres de haute tige autant que possible)
- Bât d'intérêt patrimonial à préserver
- Arbres de haute tige à préserver ou à remplacer
- Percée visuelle à ménager entre les constructions
- Principe de détente de secteur
- Respecter un épannelage discontinu en ménageant des percées visuelles entre les constructions



#### Sur l'ensemble du secteur :

- A partir du R+2, les façades des bâtiments pourront intégrer, sur 15% au maximum de leur linéaire, des balcons n'excédant pas 0,8 m de débord.
- Le programme global de logements devra comporter au minimum 25% de Logements Locatifs Sociaux.
- Conformément aux dispositions de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, une place de stationnement est exigée par logement.
- Eu égard à l'inscription du secteur dans la zone d'exposition au bruit, les dispositions nécessaires à l'atténuation/préservation des nuisances sonores seront prises en compte dans les constructions à venir



Site n°4 – OAP du « Grimpé »



## Site n°4 « Grimpé »

### Contexte

Orienté vers la vallée de la Marne, le terrain, d'une superficie totale de 3,44 ha environ, est marqué par une forte pente d'un dénivelé de 30 mètres entre la rue des Chênes et la rue du Général Leclerc. Le lieu possède un patrimoine particulier tel que la villa «Palladienne», un parc privé, une écurie, des vergers, des murs en pierre longeant la pente, des serres, des bassins. Autour du site, une dominante de maisons individuelles sont implantées. Le contexte très végétalisé doit être préservé voir renforcé à travers le projet.

### Enjeux et objectifs

Situé face à la vallée de la Marne, ce secteur a pour ambition de développer une nouvelle identité urbaine, compatible avec les orientations du SCoT Marne et Gondoire. L'intégration paysagère du site prendra en compte les spécificités des lieux.

L'orientation d'aménagement et de programmation devra en particulier permettre :

- de proposer des typologies de logements variées ;
- de préserver le parc central et la villa «Palladienne» ;
- de préserver l'ambiance pavillonnaire des parcelles avoisinantes le long de la rue des Chênes ;
- de prendre en compte la forte déclivité du terrain ;
- de valoriser la présence des murs en pierre et d'un patrimoine végétal dense ;
- l'organisation des stationnements dans l'enceinte de l'opération d'aménagement.



## Orientations des aménagements futurs

### Principe d'aménagement général

- Le site sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement durable de type Eco Quartier de manière à améliorer la qualité de vie des habitants, tout en l'adaptant aux enjeux de demain :
  - préserver les ressources et les paysages,
  - offrir des logements adaptés aux besoins.
- Le projet s'installera de part et d'autre du parc en lieu et place des vergers existants, en limitant les circulations automobiles.
- Les habitations s'installeront en terrasse afin de respecter la pente du terrain naturel et maintenir des vues dégagées depuis les logements et les sentes piétonnes.
- Un équipement public dont la vocation reste à définir pourra accompagner le programme de logements.

### Logements et densité

Les logements devront respecter les différentes typologies suivantes en fonction de leur situation au sein du site :

- S'étageant à l'ouest du site : maisons individuelles-habitat collectif et/ou superposé dans le secteur A,
- s'étageant en frange Est du site : habitat individuel et/ou superposé, en gradins, dans le secteur C et logements collectifs dans le secteur D,
- en bordure de la rue du Général Leclerc : équipement dans le secteur E, au Sud du site
- en partie centrale, le secteur B recouvre le domaine de la Villa, du pavillon au sud (extension autorisée sans création d'un nouveau logement ou division de bâtiments) et le parc.

En compatibilité avec le SCoT de MARNE ET GONDOIRE, le secteur du GRIMPÉ est qualifié comme étant un site de centralité de proximité.

Le projet propose l'aménagement de 2,2 ha environ de part et d'autre du parc, dans lesquels devra s'appliquer une densité minimale de 46 logements à l'hectare.

La réceptivité globale de l'opération d'aménagement d'ensemble est donc de 102 logements maximum.





## Orientations des aménagements futurs


### Circulations et espaces collectifs


- Le projet envisage d'ouvrir aux résidents le parc en partie nord, espace collectif paysager support de promenade.
- Les accès à l'opération d'aménagement d'ensemble se feront depuis la rue des Chênes (Secteurs A, B et C) et la rue du Général Leclerc (Secteurs B, D et E).
- Les accès piétons aux logements se feront par des cheminements et espaces paysagers végétalisés.
- L'aménagement d'une liaison piétonne nord-sud permettra de relier le secteur A et le secteur E avec un accès sur la RD 334 et ainsi optimiser l'accès à l'équipement recevant du public au sud et aux polarités (pôle mairie, pôle gare...).
- En concertation avec le Département, sera mise en place un aménagement de sécurité en partie Sud sur la RD 334.
- Les stationnements seront localisés dans l'enceinte de l'opération d'aménagement d'ensemble :
  - - en sous-sols pour les stationnements résidentiels
  - - dans des poches prévues à cet effet en bordure de la rue des Chênes pour les stationnements visiteurs.
- Rue des Chênes, l'aménagement de zones d'attente à l'endroit d'entrées/sorties (secteurs A, B et C) permettra de sécuriser la manœuvre d'insertion des véhicules et le déplacement piéton.





 Périmètre de l'OAP


 Secteur A : maisons individuelles, habitat collectif et/ou superposé


 Secteur B : Domaine de la villa et le parc sans constructions nouvelles, sauf équipement collectif et extension des constructions existantes


 Secteur C : habitat individuel et/ou superposé, en gradins


 Secteur D : logements collectifs


 Secteur E : équipement communal


 Principe de circulation piétonne

 Retrait obligatoire de 5 mètres des constructions par rapport à la rue des Chênes

 Voie principale existante de desserte du secteur

 Principe d'accès

 Parking visiteurs

 Zone d'attente (stationnement de courte durée)



## Orientations des aménagements futurs

### Rappel des caractéristiques du site

Pour rappel l'étude conduite dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par la CAMG en 2017 qualifiait l'environnement sonore du secteur du Grimpé de « calme sauf en partie sud (RD et voie ferrée) » et concluait à un « environnement sonore à intégrer dans le cadre du projet : préservation de l'environnement sonore favorable en partie nord et prise en compte des nuisances de la voie ferrée et de la RD en partie sud ».

Les données à prendre en compte sur les émetteurs de bruit sont les suivantes :

- La rue du Général Leclerc est classée catégorie 5
- La voie ferrée Ligne 070000 est classée catégorie 2

Les bâtiments situés dans les secteurs D et E (voir schéma ci-contre) à destination de logements et d'équipements sont les plus sensibles. L'ensemble des autres bâtiments (secteurs A et C) sont situés à plus de 110 m du bord de l'infrastructure ferroviaire classée catégorie 2.

Prenant en compte les distances aux infrastructures classées :

- . L'isolation vis-à-vis de l'extérieur pour l'ensemble des bâtiments est fixée à 30 dB (correction de -3 dB) ;
- . L'isolation des façades des bâtiments situés dans les secteurs D et E est fixée entre 30 dB (correction  $\geq -6$  dB) et 33 dB (correction de -3 dB) selon l'orientation des façades.



Les bâtiments existants situés en bordure de la rue du Général Leclerc contribuent à réduire les émissions sonores des émetteurs de bruits (rue du Général Leclerc et voie ferrée) vers le secteur D.



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

Le projet intégrera également les contraintes mais aussi les atouts (vue lointaine sur la vallée) liées à la topographie (pente significative avec un dénivelé de 30 mètres environ – pente à 10% en moyenne), ainsi que les contraintes liées aux risques géotechniques.

Il en ressort que la complexité des caractéristiques du site qui peuvent agir comme des contraintes mais aussi comme des atouts nécessitent une démarche de projet fortement contextualisée pour optimiser le choix des formes urbaines et architecturales permettant de limiter l'exposition des futurs occupants au bruit de l'infrastructure ferroviaire (et routière). Ainsi par exemple :

- L'implantation des bâtiments privilégiera un positionnement des façades proposant les ouvertures des espaces de sommeil à l'arrière du bâti (façade Nord). Néanmoins la prise en compte notamment de la qualité des vues sur la vallée et les objectifs en termes de bioclimatisme pourra conduire à assouplir ce principe (ex : une répartition privilégiant le séjour orienté au sud et les ou une chambre exposée au Nord).
- Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit pourront de préférence présenter des ouvertures sur les pièces les moins sensibles au bruit (cuisine, salle de bain...) et pourront accueillir des fonctions (escaliers, coursives...) constituant des espaces « tampons ».

Considérant ces dispositions, privilégier les logements traversants qui offrent une double orientation.



Le tableau ci-dessous établit une synthèse des enjeux relatifs aux autres caractéristiques environnementales et paysagères du site.

| Thématiques  | Documents et études   | Synthèse des enjeux   |
|--|---|---|
| <b>Les périmètres de protection relatifs à l'environnement, au paysage et au patrimoine sur la commune</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>. Espaces Naturels Sensibles</li><li>. Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains</li><li>. Périmètres de Captages d'eau potable</li><li>. Site inscrit « Château de Pomponne, par ces dépendances</li><li>. Périmètres de protection au titre des monuments historiques</li></ul> 2 ZNIEFF1 et 2 ZNIEFF2, Natura 2000 | Aucun des périmètres de protection relatifs à l'environnement, au paysage et au patrimoine sur la commune n'interfère avec le site objet de la présente étude   |
| <b>Les continuités écologiques et la Biodiversité</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>. Schéma Régional de Cohérence Ecologique</li><li>. SCoT Marne et Gondoire</li></ul>  | On ne relève pas d'éléments à préserver ou d'intérêt majeur au titre du <b>SCoT</b> , ni de corridors (trame verte et bleue) intéressant le site objet de la présente étude.  |
| <b>Les zones humides</b>   | <p>« Diagnostic zone humide pour la réalisation d'un projet d'aménagement, dossier n°19041 » Marne et Gondoire Aménagement – COMIREM SCOP – mars 2019</p> <p>« Relevés floristiques complémentaires à la détermination de zones humides à Pomponne » Marne et Gondoire Aménagement – SEGI – avril 2020</p>  | Le site d'étude ne présente aucune caractéristique des zones humides tant pour ce qui concerne les sondages pédologiques que les relevés floristiques.  |
| <b>Le patrimoine arboré</b>  | <p>« Diagnostic sanitaire des arbres, résidence Grimpé, Rapport de synthèse » Agence de l'Arbre – Février 2020</p>  | Un patrimoine arboré très dégradé sur le site tant sur le plan physiologique que mécanique et sanitaire nécessitant la mise en place d'une surveillance de l'évolution des sujets conservés et la réalisation de plantations complémentaires pour renouveler le patrimoine. |



| Thématiques  | Documents et études  | Synthèse des enjeux  |                   |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
|--|--|--|-------------------|-------------|--|--|----------------|------|-------|--------|-------------|------------------|--|--|---|--|-----------------------------|--|--|---|--|--|--|-------------------|------------------|--|-----------------------------|--|--|--|--|----------------------------------|--|------------------|-------------------|--|---|------------------|--|-------------------|--|-----------------|--|--|--|---|
| <p><b>Les risques géotechniques</b></p>            | <p>« Etude géotechnique préalable, Rapport d'études n° G190174 » Marne et Gondoire Aménagement, GEOLIA – Mai 2019)</p> | <table border="1" data-bbox="768 282 1615 796"> <thead> <tr> <th>Type de risque</th> <th>Fort</th> <th>Moyen</th> <th>Faible</th> <th>Très faible</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Risque carrières</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Risque dissolution du Gypse</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</td> <td></td> <td>✓ en partie amont</td> <td>✓ en partie aval</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Risque mouvement de terrain</td> <td colspan="4">Non renseigné mais risque, a priori, faible dans le contexte local</td> </tr> <tr> <td>Risque inondation par submersion</td> <td></td> <td>✓ en partie aval</td> <td>✓ en partie amont</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Risque inondation par remontée de nappe</td> <td>✓ en partie aval</td> <td></td> <td>✓ en partie amont</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Risque sismique</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>On retiendra notamment dans les conclusions et recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'importance de réaliser des sondages complémentaires en étude géotechnique de conception (G2) afin de valider les contraintes de sol et les systèmes de fondations définis.</li> <li>- Concernant les terrassements et soutènements ils est indiqué : « Dans les zones où les contraintes du site ne permettront pas la réalisation de talus, et en l'absence d'avoisnants, il est possible de s'orienter vers un soutènement provisoire de type « Voiles exécutés Par Passes alternées », ou par tout autre système équivalent et conformément à la norme NFP94 282. Dans ce cas, nous insistons sur l'importance d'une réalisation et d'une justification soignée (méthodologie, note de calcul, vérification de sa stabilité durant toutes les phases du terrassement, ...), qui devront recevoir l'agrément préalable du contrôleur technique du projet. »</li> <li>- Avoisnants : « L'étude de la stabilité des ouvrages mitoyens et avoisnants au cours de l'exécution des fouilles nécessite l'examen détaillé des constructions existantes et l'analyse des infrastructures du projet définitif. En tout état de cause, il est exclu de réaliser un terrassement ou des fondations sans assurer la stabilité des ouvrages mitoyens par un dispositif »</li> </ul> |                   |             |  |  | Type de risque | Fort | Moyen | Faible | Très faible | Risque carrières |  |  | ✓ |  | Risque dissolution du Gypse |  |  | ✓ |  | Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux |  | ✓ en partie amont | ✓ en partie aval |  | Risque mouvement de terrain | Non renseigné mais risque, a priori, faible dans le contexte local |  |  |  | Risque inondation par submersion |  | ✓ en partie aval | ✓ en partie amont |  | Risque inondation par remontée de nappe | ✓ en partie aval |  | ✓ en partie amont |  | Risque sismique |  |  |  | ✓ |
| Type de risque                                     | Fort   | Moyen  | Faible            | Très faible |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque carrières                                   |  |  | ✓                 |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque dissolution du Gypse                        |  |  | ✓                 |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux |  | ✓ en partie amont  | ✓ en partie aval  |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque mouvement de terrain                        | Non renseigné mais risque, a priori, faible dans le contexte local   |  |                   |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque inondation par submersion                   |  | ✓ en partie aval   | ✓ en partie amont |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque inondation par remontée de nappe            | ✓ en partie aval   |  | ✓ en partie amont |             |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |
| Risque sismique                                    |  |  |                   | ✓           |  |  |                |      |       |        |             |                  |  |  |   |  |                             |  |  |   |  |  |  |                   |                  |  |                             |  |  |  |  |                                  |  |                  |                   |  |   |                  |  |                   |  |                 |  |  |  |   |



| Thématiques                       | Documents et études   | Synthèse des enjeux  |
|-----------------------------------|---|--|
| <b>Les risques technologiques</b> | « Etude environnementale, diagnostic complémentaire, rue des Chênes/rue du Générale de Gaulle, rapport n°200113_V1 du 12 juin 2020 » SOMPOL– Juin 2020) | <p><i>Extraits de l'étude</i></p> <p>« Le diagnostic environnemental complémentaire réalisé sur le milieu gaz de sol, conformément à la stratégie d'investigation déterminée au droit du site à l'étude, a permis de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- AU REGARD DE L'OCCUPATION ACTUELLE ET ANCIENNE<br/>L'absence de concentration notable en TPH, BTEXN et COHV suite à l'analyse et l'interprétation des résultats obtenus sur le prélèvement réalisé au droit de la zone d'étude, pour les substances recherchées.</li><li>- AU REGARD DE L'OCCUPATION FUTURE<br/>Vis à vis des enjeux sanitaires :<br/>L'absence dans les gaz de sol de concentration notable en TPH, BTEXN et COHV, dans les terrains restant en place dans le cadre du projet d'aménagement, au droit des futurs bâtiments sans niveau de sous-sol.<br/>. Concernant les risques sanitaires, nous n'avons pas de recommandations particulières au regard des résultats d'analyses obtenus et des aménagements,<br/>. Concernant les éventuelles excavations et évacuations de terres (réalisation des plateformes), des anomalies en fluorures (sondage T16 uniquement) ont été détectées sur la zone d'étude, impliquant une gestion d'une partie des terres du site vers des installations de stockage adaptées. »</li></ul> |

Une étude d'assainissement et de gestion des eaux pluviales devra être réalisée avant tout aménagement du site comprenant plus de 500 m2 de surface imperméabilisée.



OAP thématique : OAP « 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.

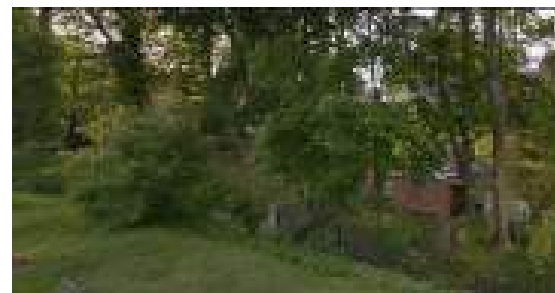
**Ces milieux aquatiques représentent des corridors écologiques et participent à la pérennité et au brassage des populations de la vallée et du plateau.**

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.**

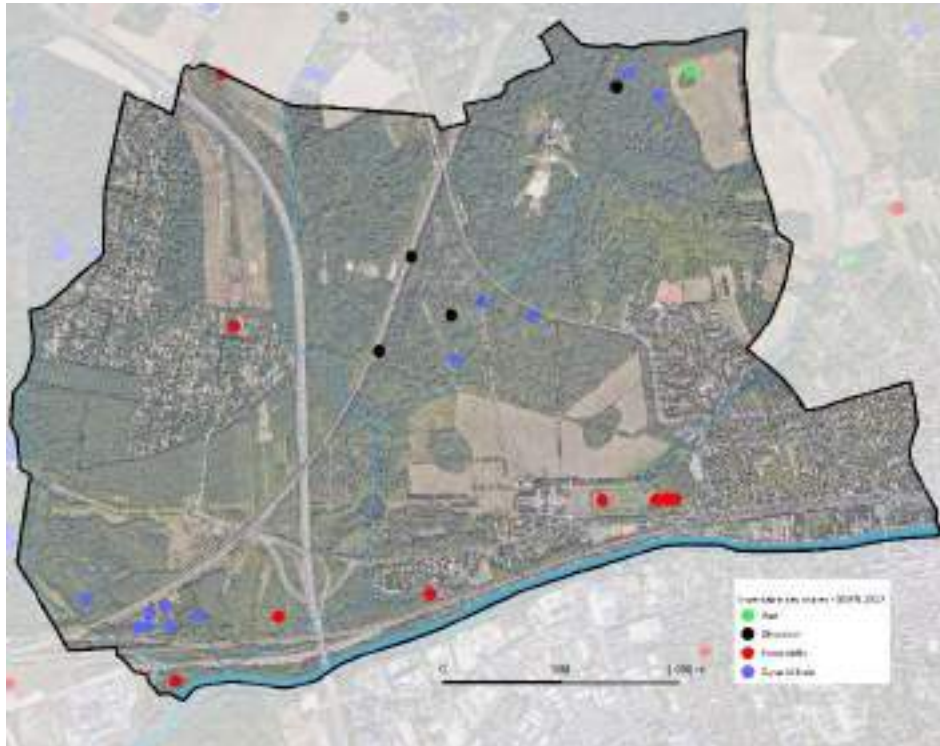


Ru du Bouillon



Ripisylve de la Marne

## Contexte

*MARES ET MOUILLERES*

***Carte des Mares et Mouillères de Pomponne (Source : SNPN)***

L'inventaire réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature met en évidence un réseau de mares très localisé, notamment dans le bois du Marais. Ces milieux jouent un rôle important pour la biodiversité.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

La mare se définit comme une dépression d'origine le plus souvent artificielle ou parfois naturelle, de faible profondeur (deux à trois mètres maximum) permettant à la végétation d'en coloniser tout le fond. L'eau peut être présente de manière temporaire ou permanente. Sa surface est très variable, pouvant mesurer de 10 à 5 000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) au maximum. Elle ne comprend pas d'ouvrage de vidange, ce qui la différencie des étangs.

La mouillère est une mare un peu particulière : elle correspond aux zones les plus humides des champs labourés, souvent dans les régions de plaines ou de plateaux. Elle est en général très peu profonde et inondée plus ou moins longtemps en fonction des conditions météorologiques. Elle est alimentée soit par la nappe, soit par la pluie et ne possède pas d'exutoire. C'est une zone humide temporaire.

Malgré leur petite surface, les mares offrent, à l'échelle du paysage, les habitats les plus riches en espèces aquatiques (comparativement aux fossés, rivières et lacs), que ce soit pour les plantes comme pour les macro-invertébrés inféodes aux zones humides. Il est également reconnu que les mares sont les milieux aquatiques présentant la plus grande valeur en matière d'espèces remarquables et de biodiversité. C'est pourquoi elles occupent une place centrale dans les stratégies de protection et de gestion de la biodiversité aquatique.



## Contexte

*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 (voir état initial de l'environnement). 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.**





## Contexte

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 herbacés (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.

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).

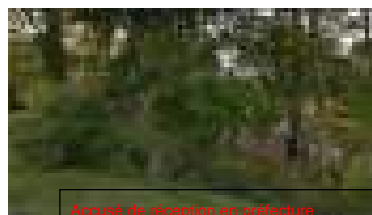


Le territoire communal est traversé par la Trame Bleue d'intérêt national : il s'agit de la trame humide, représentée sur la commune par la Marne et ses milieux associés.

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.

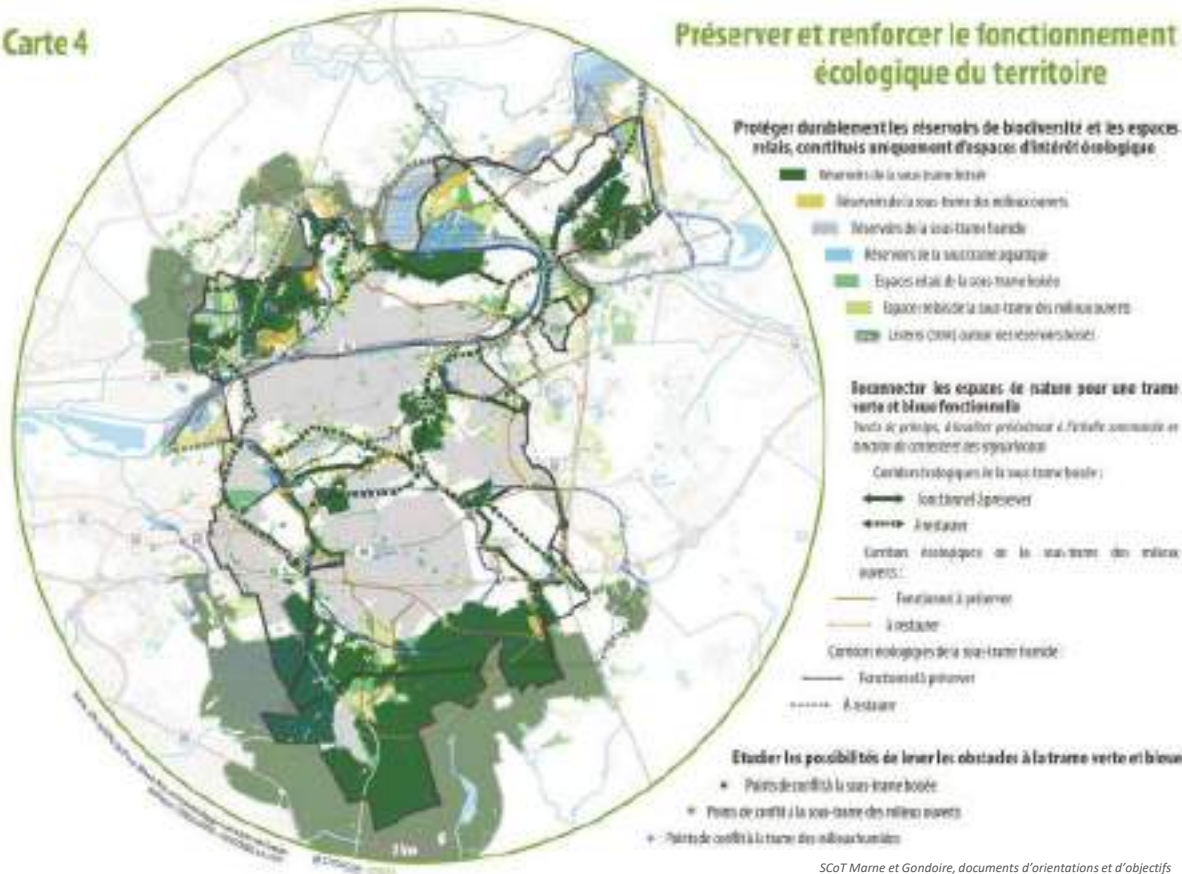


Appareil de réception en préfecture  
077-217703727-20250928-2025-38-DE  
De la Marne et sa ripisylve  
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Dans l'agglomération, le ru du bouillon et la végétation qui l'accompagne



Carte 4



SCoT Marne et Gondoire, documents d'orientations et d'objectifs

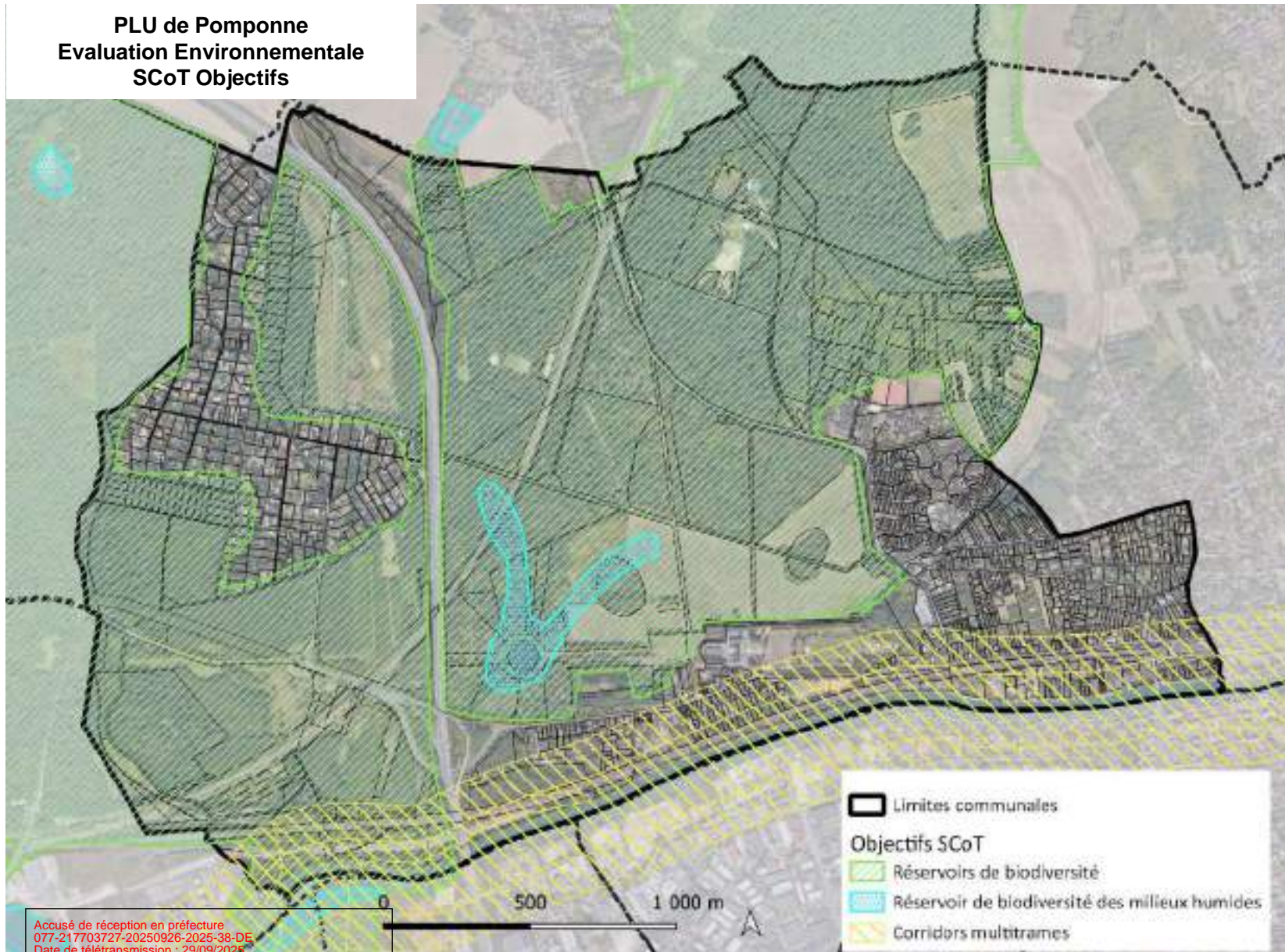
## Enjeux et objectifs

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



**PLU de Pomponne**  
**Evaluation Environnementale**  
**SCoT Objectifs**



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025



## Le SCoT Marne et Gondoire



### Enjeux et objectifs

#### 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 :

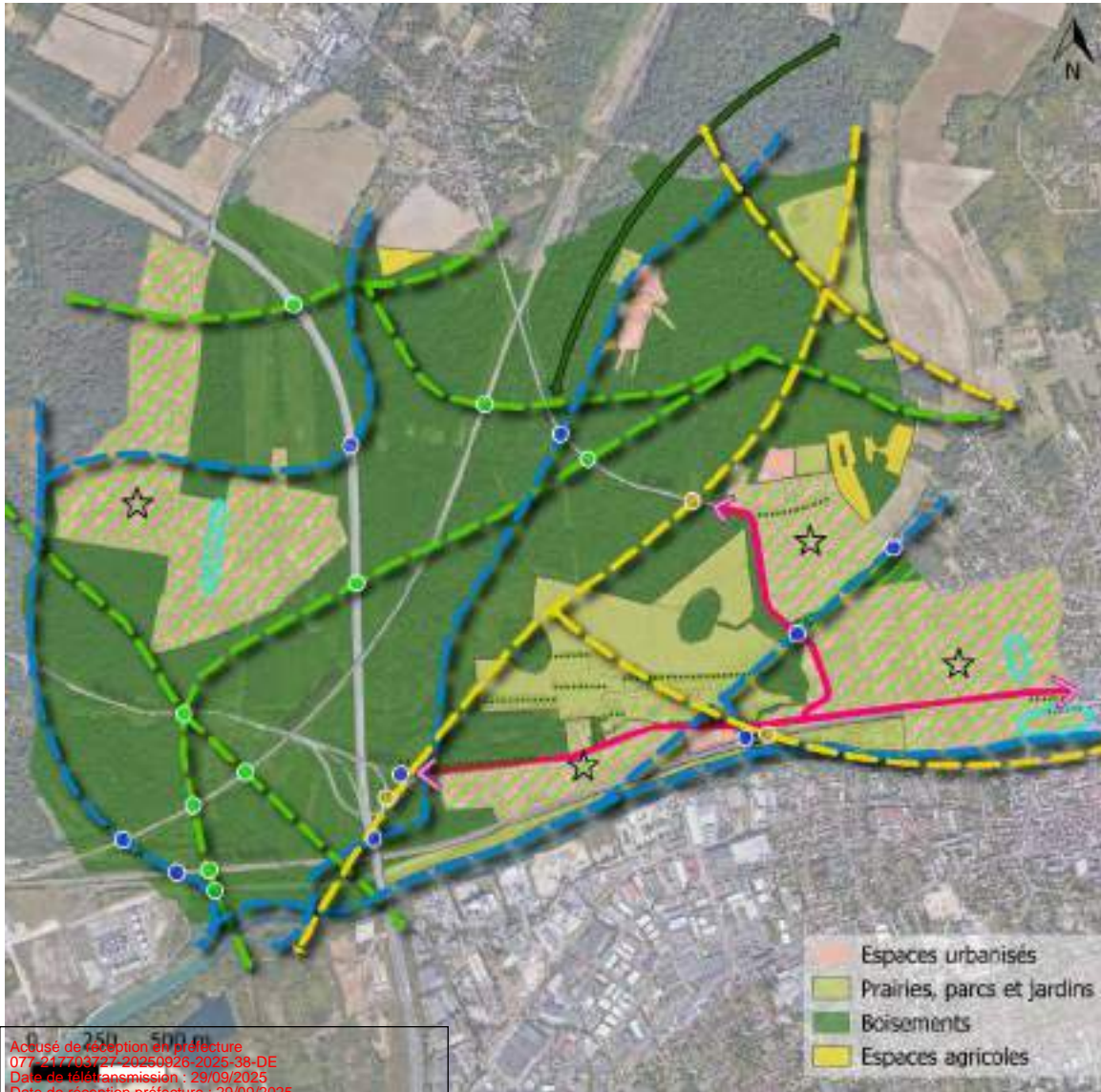
- Fonctionnel à préserver
- - - - - À restaurer

- 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

DOO - Carte 4



## ORIENTATIONS - PROGRAMME



### 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 boisée 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



## ORIENTATIONS - PROGRAMME

### *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, discontinu 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). La remise à ciel ouvert de cours d'eau busés sera favorisée, dans le cadre du plan de gestion des rus mis en place par Marne-et-Gondoire.*
- *Renforcer, valoriser les espaces supports de biodiversité et de continuités écologiques dans le tissu urbain en favorisant :*
  - *la végétalisation (en se référant à la palette végétale d'essences locales du CAUE 77 annexée au règlement), 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*



## 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.



Pour accueillir les hirondelles, une simple planche protège la façade



Cavité réservée dans un mur pour insérer un nichoir



Fleurissement des pieds de mur ou de façade



Reine des prés



Sagittaires



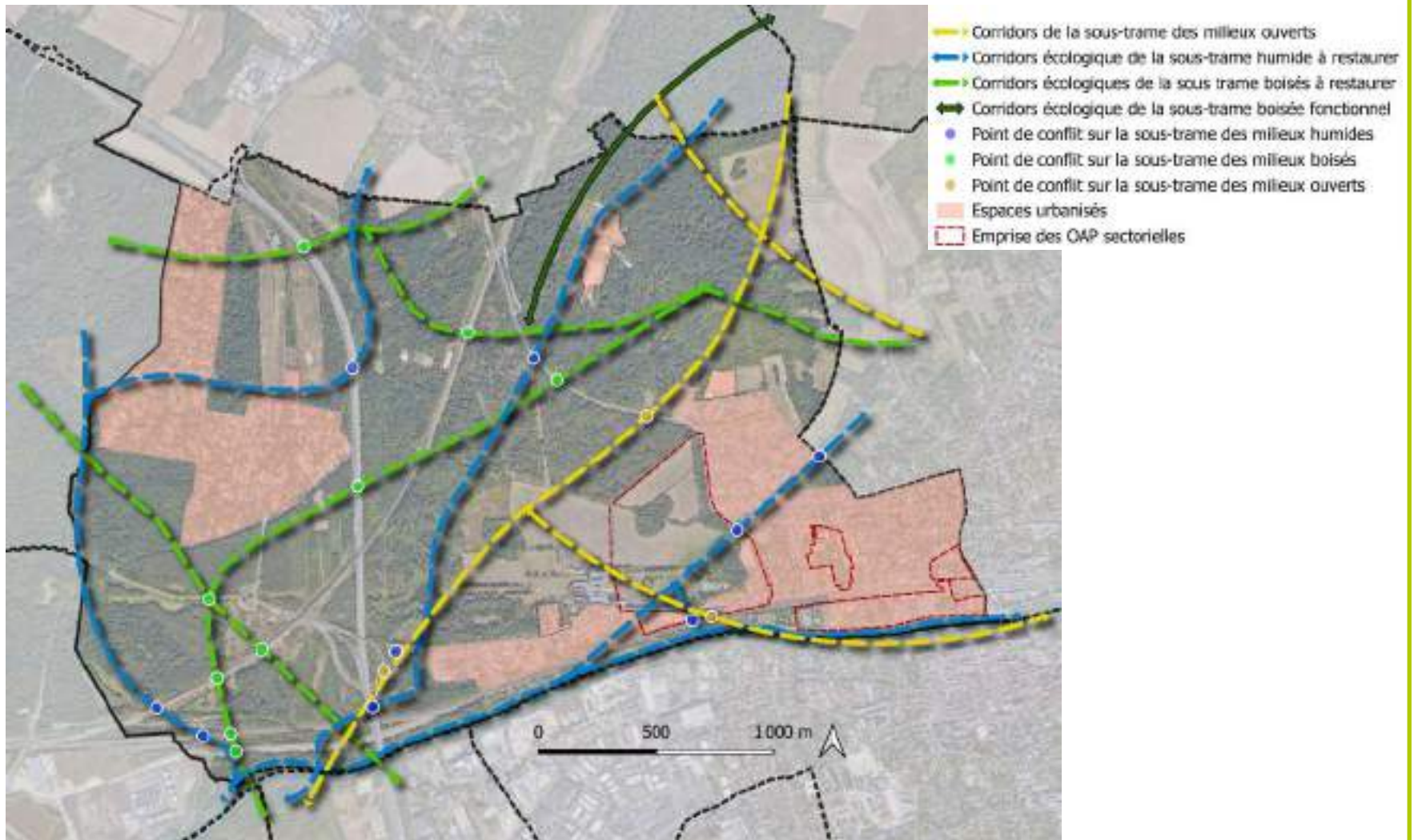
Jonc



Iris d'eau



### COHERENCE ENTRE L'OAP « TRAME VERTE ET BLEUE » ET LES OAP SECTORIELLES



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20250926-2025-38-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2025  
Date de réception préfecture : 29/09/2025