



Mairie de POMPONNE
1 rue du Général Leclerc
77400 POMPONNE

COMMUNE DE POMPONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- OAP



MODIFICATION N°3

Saisie de l'Autorité Environnementale « ad hoc »

24 février 2023



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr





SOMMAIRE

I- INTRODUCTION	4
I- SECTEUR DU GRIMPE : ECO QUARTIER	5
I.1 Contexte.....	5
I.2 Enjeux et objectifs.....	5
I.3 Orientations des aménagements futurs	5



I- INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont régies par l'article L.123.1-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...]»

La commune de POMPONNE définit donc une OAP sur le secteur du GRIMPE.



II- SECTEUR DU GRIMPE : ~~ECO~~ QUARTIER

II.1 CONTEXTE

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

II.2 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, BROSE 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 CHENES ;
- 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.

II.3 ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS

■ Principe d'aménagement général

Le site sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement durable ~~exemplaire~~, 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.

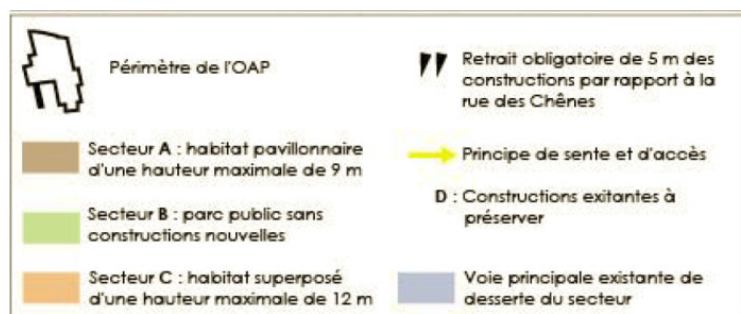
Un équipement public ~~et/ou des commerces et services pourront pour~~ accompagner le programme de logements.



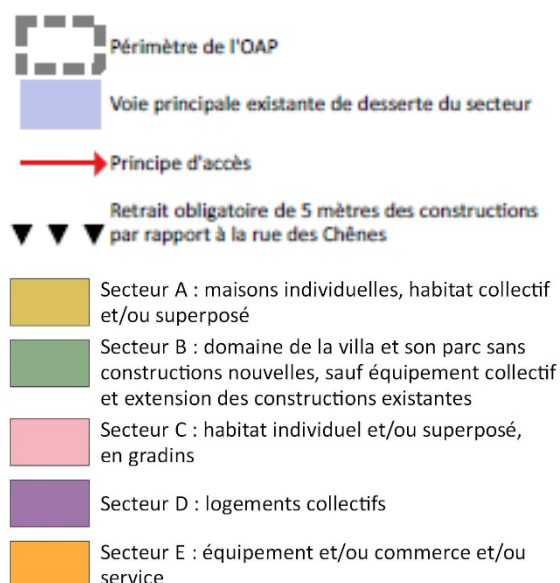
■ Logements et densité

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 ~~le long de la rue des Chênes,~~
- s'étageant en frange Est du site : ~~maisons superposées~~ habitat individuel et/ou superposé, en gradins ~~ou sur pilotis,~~ dans le secteur C ~~de part et d'autre du parc privé central~~ et logements collectifs dans le secteur D,
- en bordure de la rue du Général Leclerc : équipement et/ou commerce et/ou service dans le secteur E, au Sud du site
- en partie centrale, le secteur B recouvre le domaine de la Villa et le parc



■ 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 ~~le long de la rue des Chênes,~~
- s'étageant en frange Est du site : ~~maisons superposées~~ habitat individuel et/ou superposé, en gradins ~~ou sur pilotis,~~ dans le secteur C ~~de part et d'autre du parc privé central~~ et logements collectifs dans le secteur D,
- en bordure de la rue du Général Leclerc : équipement et/ou commerce et/ou service dans le secteur E, au Sud du site
- en partie centrale, le secteur B recouvre le domaine de la Villa et le parc

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

Le projet ~~d'aménagement~~ propose l'aménagement de 2,2 ha environ de part et d'autre du parc ~~est composé de deux îlots de moins de 2 hectares chacun,~~ dans lesquels devra s'appliquer une densité minimale de ~~60~~ 42 logements à l'hectare ~~dont 25% de logements sociaux.~~

La réceptivité globale de l'opération d'aménagement d'ensemble est donc de ~~120~~ 92 logements maximum ~~minimum.~~

■ Circulations et espaces ~~publies~~ collectifs

~~Le projet envisage d'ouvrir au public le parc central de manière à créer un espace de vie et de collectivité pour l'ensemble des habitants de la commune de POMPONNE.~~

Le projet envisage d'ouvrir aux résidents le parc en partie nord, espace collectif paysager support de promenade.

Les ~~principaux~~ 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.

Les stationnements seront ~~principalement~~ localisés ~~au Nord du projet~~ dans l'enceinte de l'opération d'aménagement d'ensemble :

- en sous-sols pour les stationnements résidentiels
- dans une poche prévue à cet effet en bordure de la rue des Chênes pour les stationnements visiteurs



■ Prise en compte des caractéristiques du site

L'environnement sonore

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 ».

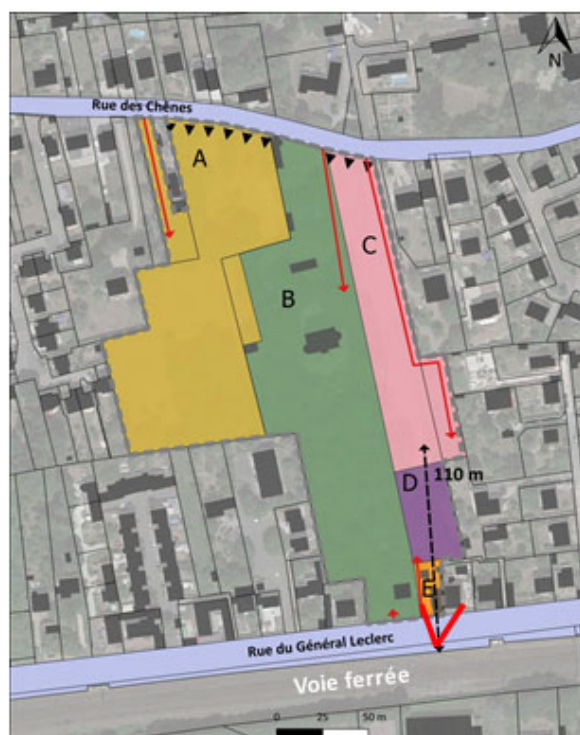
Les données à prendre en compte sur les émetteurs de bruit sont les suivantes :

- 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.

Pour chaque secteur de l'OAP, l'isolation des bâtiments vis-à-vis de l'extérieur devra respecter les valeurs d'isolement minimal en fonction des distances aux infrastructures classées suivant le tableau ci-dessous (Source : étude acoustique SAS Acoustique BSEC, août 2022) :



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.

Tableau des valeurs d'isolement minimal $D_{nT,A,tr}$ en dB.

Distance horizontale (m)		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie de l'infrastructure	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
	4	35	33	32	31	30											
	5	30															

Isolement à respecter fonction de la distance à la voie et du classement sonore ou catégorie de l'infrastructure



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 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 nécessite 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 permettra un positionnement des locaux de sommeil sur les façades les moins exposées au bruit.
- Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit présenteront 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. **On en retrouvera le développement dans la notice de présentation de la présente modification n°3 du PLU.**

Thématiques	Documents et études	Synthèse des enjeux
Les périmètres de protection relatifs à l'environnement, au paysage et au patrimoine sur la commune	. Espaces Naturels Sensibles . Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains . Périmètres de Captages d'eau potable . Site inscrit « Château de Pomponne, par ces dépendances . Périmètres de protection au titre des monuments historiques 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
Les continuités écologiques et la Biodiversité	. Schéma Régional de Cohérence Ecologique . SCoT Marne et Gondoire	On ne relève pas d'éléments à préserver ou d'intérêt majeur au titre du SRCE, ni de corridors (trame verte et bleue) intéressant le site objet de la présente étude.
Les zones humides	« Diagnostic zone humide pour la réalisation d'un projet d'aménagement, dossier n°19041 » Marne et Gondoire Aménagement – COMIREM SCOP – mars 2019 « Relevés floristiques complémentaires à	Le site d'étude ne présente aucune caractéristique des zones humides tant pour ce qui concerne les sondages pédologiques que les relevés floristiques.



	la détermination de zones humides à Pomponne» Marne et Gondoire Aménagement – SEGI – avril 2020	
LE PATRIMOINE ARBORE	« Diagnostic sanitaire des arbres, résidence Grimpé, Rapport de synthèse » Agence de l'Arbre – Février 2020)	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.

Les risques géotechniques

« Etude géotechnique préalable, Rapport d'études n° G190174 » Marne et Gondoire Aménagement, GEOLIA – Mai 2019)

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				✓

On retiendra notamment dans les conclusions et recommandations :

- 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.

- 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'avoisinants, 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. »

- Avoisinants : « L'étude de la stabilité des ouvrages mitoyens et avoisinants 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 »



Les risques technologiques	« Etude environnementale, diagnostic complémentaire, rue des Chênes/rue du Générale de Gaulle, rapport n°200113_V1 du 12 juin 2020 » SOMPOL–Juin 2020)	<i>Extraits de l'étude</i> « 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 : - AU REGARD DE L'OCCUPATION ACTUELLE ET ANCIENNE 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. - AU REGARD DE L'OCCUPATION FUTURE Vis à vis des enjeux sanitaires : 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. . Concernant les risques sanitaires, nous n'avons pas de recommandations particulières au regard des résultats d'analyses obtenus et des aménagements, . 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. »
----------------------------	--	---

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.