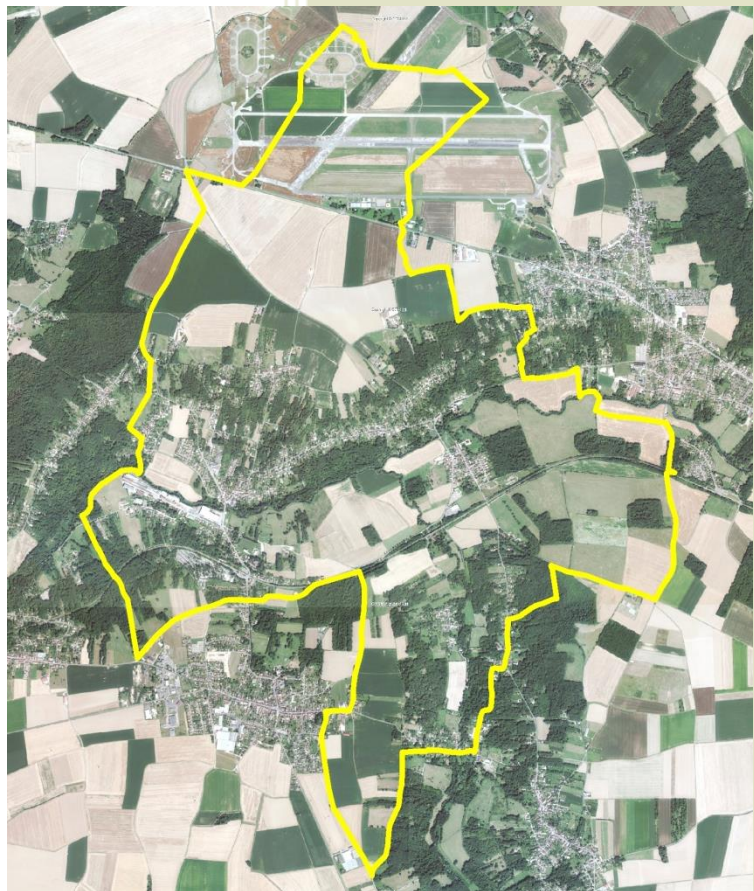




Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général HUERNE  
77515 POMMEUSE

COMMUNE DE POMMEUSE  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**3-OAP**



87, Avenue Jehan de Brie  
77120 COULOMMIERS

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Communautaire  
en date du : \_\_/\_\_/20\_\_*

*Le Président*

## CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP dite « LES FORGES» est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements

D'une superficie de 3,05 hectares, elle est accessible par le chemin de la Rochelle. Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat pavillonnaire sur la partie Nord.

Le projet s'insère dans la partie en friche industrielle clôturée, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé à proximité, ainsi que la présence des réseaux déjà existant. La RD 15 permet de desservir le chemin de la Rochelle, l'accès principal du site.

Il s'agit d'un espace aujourd'hui délaissé entre le chemin de la Rochelle et de la voie ferrée.



## ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

### La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone dite « LES FORGES»

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel et de logements collectifs, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 30% de la

superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra d'aménager une couture paysagère sur la limite nord de la zone de projet, ainsi qu'un ourlet végétalisé sur la partie sud afin de protéger les nuisances engendrées par la voie ferrée (un train par heure). Cet ourlet phonique végétalisé devra se situer deux mètres au-dessus de la voie ferrée. Pour constituer ces éléments il sera intéressant d'utiliser des essences végétales locales.

Des espaces paysagers devront être aménagés en relation avec la gestion des eaux pluviales issues de l'opération, présence de noues le long de la voie.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels et collectifs. Les logements collectifs devront respecter 75% de logements de type T1/T2 avec une hauteur maximale de R+1+C. Une densité minimale de 18 logements par hectare devra être appliquée à la zone.

Les constructions à destination de bureau, de commerce dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont autorisées, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

#### La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite «LES FORGES» est concernée par des servitudes PT3 et T1. La servitude T1 concerne la voie ferrée, et la servitude PT3 concerne le réseau de télécommunication.

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles, la zone n'est pas comprise dans le périmètre du PPRi du Grand Morin, et n'est pas concernée par des zones humides avérées du SAGE des 2 Morin. La zone ne vient pas impacter de corridors écologiques.

#### Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur le article 12.

#### La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur l'allée de la Ferme, arrêt Pommeuse-lotissement de la ferme, en face de la zone de projet. Il s'agit du réseau Tramy desservant la ville de POMMEUSE, GUERARD, SAINT-AUGUSTIN, MAUPERTHUIS, FAREMOUTIERS...



## La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur le chemin de la Rochelle.

Au-delà de l'allée de la Ferme, de façon à favoriser l'insertion dans la trame viaire existante il est prévu de conserver une vocation de circulation douce au chemin dit de la Rochelle (GR14) qui longe de plus un boisement protégé, tout en assurant deux accès doux depuis l'opération d'aménagement vers celui-ci. Ces dispositions favorisent notamment un mode constructif compact en limitant les espaces utilisés pour la circulation automobile.

Cet accès sera dédié aux déplacements routiers et piétonniers depuis la rue. Il s'agira d'une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager.

Afin de desservir la zone, il conviendra d'aménager une voirie de desserte sécurisée qui devra permettre une circulation aisée par les véhicules à moteur et par les modes doux.

La voirie structurera la zone d'étude avec une placette de retournement.

Des cheminements piétonniers sont prévus sur la partie Nord de la zone de projet permettant de relier le chemin de la rochelle.

Des noues paysagères accompagneront la voirie afin de gérer les épisodes pluvieux.

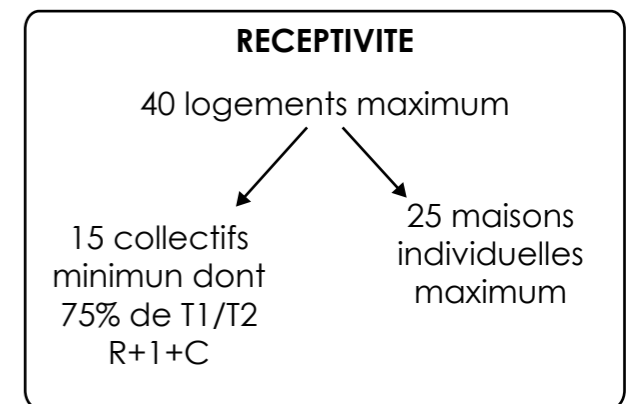
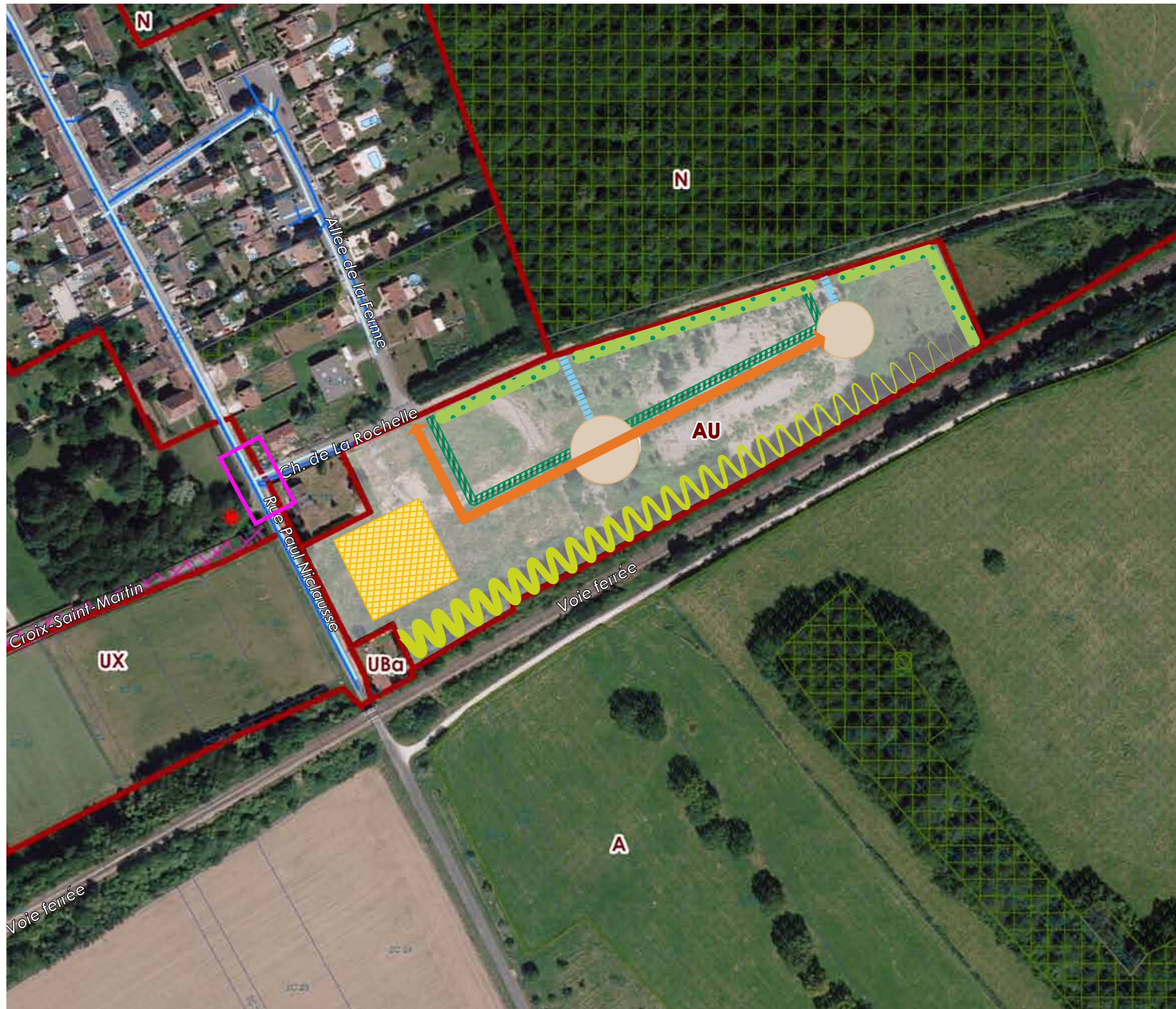
Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RD 15.

### SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

# PLAN SCHEMATIQUE DE L'OAP

## LES FORGES



- Limite de zone (PLU)
- EBC (PLU)
- Ourlet phonique végétalisé H>2mètres par rapport à au niveau de la voie ferrée
- Couture paysagère
- Noue paysagère
- Principe de voie
- Liaison piétonne
- Principe de place
- Collectif
- Sécurisation du carrefour
- Réseaux d'eaux pluviales
- Réseaux d'eaux usées

