



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

## DECLARATION DE PROJET

# Création d'un quartier multi générationnel « habitat et services »

Commune de POMMEUSE



ENQUETE PUBLIQUE



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

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

20 Août 2013

# **SOMMAIRE**

**1-Intérêt Général du projet**

**2-Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**

**2.a- Notice explicative**

**2.b- Rapport de présentation**

**2.c- Plan de zonage (extrait)**

**2.d- Règlement (zone NA)**

**3-Annexe : Pièces du Permis de Construire**

**4-Textes régissant l'enquête publique.**



Mairie de POMMEUSE  
Avenue du Général Huerne  
77515 POMMEUSE

## DECLARATION DE PROJET 1-Intérêt Général du projet

# Création d'un quartier multi générationnel « habitat et services » Commune de POMMEUSE



ENQUETE PUBLIQUE



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

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

**20 Août 2013**



1- Le contexte local.....	3
2- Le concept du projet .....	3
3- La localisation du projet.....	4
4- Le programme de construction .....	5
5- La mise en œuvre du projet .....	7



## I- LE CONTEXTE LOCAL

Le bassin de vie de la Communauté de Communes de la BRIE DES MOULINS est composé de 4 communes et de 5 communes contigües, soit une population de 60 ans et plus de 2750 personnes (2007) dont un tiers âgé de 75 ans et plus. Cependant, le territoire comporte des petits bourgs et de nombreux hameaux semi-isolés et éloignés de tous services de proximité (petits commerces, médecins, paramédicaux)

La population ciblée est âgée de 75 ans et plus et vit en zone rurale. Elle est potentiellement intéressée par un habitat adapté (ou regroupé) et cherche à se rapprocher des services et des équipements dont elle use habituellement et des villes et/ou quartiers qui lui sont familiers.

## 2- LE CONCEPT DU PROJET

Le projet répond à la nécessité de satisfaire le besoin de cohésion sociale et territoriale, de solidarité intergénérationnelle en secteur rural, en raison d'une offre insuffisante du service social sur le marché et d'une discontinuité territoriale de l'offre, concernant une population d'utilisateurs vulnérables, aux revenus insuffisants pour accéder aux services aux conditions du marché.

Le projet est créé dans la commune de POMMEUSE, après étude des besoins à l'échelle de la communauté de communes de la BRIE DES MOULINS. Toutes les communes ayant fait valoir les besoins de leurs ressortissants âgés (1 260 personnes de 60 ans et plus) mais également des besoins en logements familiaux, 10 maisons mitoyennes de type T 4 sont adjointes aux 30 maisons pour seniors (2 et 3 pièces, de plain pied) et au local de convivialité.

L'ensemble est organisé pour favoriser la cohabitation mais avec une identification du quartier seniors (aménagements des cheminements); l'un des logements familiaux est conçu pour pouvoir organiser un accueil familial (2 personnes âgées ou handicapées) ; un centre d'accueil de jour de 15 places, autonome, est prévu (aucune structure de ce type autonome dans le département).

Le territoire de POMMEUSE correspond à une localisation cohérente pour l'implantation du projet:

- Etant située entre COULOMMIERS, GUERARD et DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX
- Disposant d'un centre bourg offrant des petits commerces et services,
- Comptant le plus grand nombre de personnes âgées de 75 ans et plus.

Un habitat adapté à l'âge et au handicap dans un quartier résidentiel existant et à créer (logements familiaux), accessible économiquement (financement des logements), assurant les services de nature à faire vivre le site (animation, veille, orchestration des services extérieurs, transports vers les bourgs avoisinants et la ville centre-COULOMMIERS) c'est :

- prévenir la dépendance,
- contrecarrer la solitude,
- répondre aux besoins d'aide des familles ou des personnes vivant en couple dont l'un souffre d'une pathologie ALZHEIMER tout en vivant chez soi,
- permettre un rapprochement entre les générations même au sein des familles.

L'espace de convivialité est ouvert à tous, il est générateur de lien intergénérationnel.



Le projet a été initié et travaillé en transparence, après appel à candidature pour mise en œuvre d'études et enquête auprès de la population; il a été conçu dans la limite de ce qui est nécessaire à satisfaire le besoin social; il fait l'objet des procédures de demande de labellisation, de recours à des financements spécifiques à son objet et remplit les conditions de non-discrimination, satisfaisant plusieurs catégories d'une population fragilisée et/ou financièrement défavorisée.

### 3- LA LOCALISATION DU PROJET

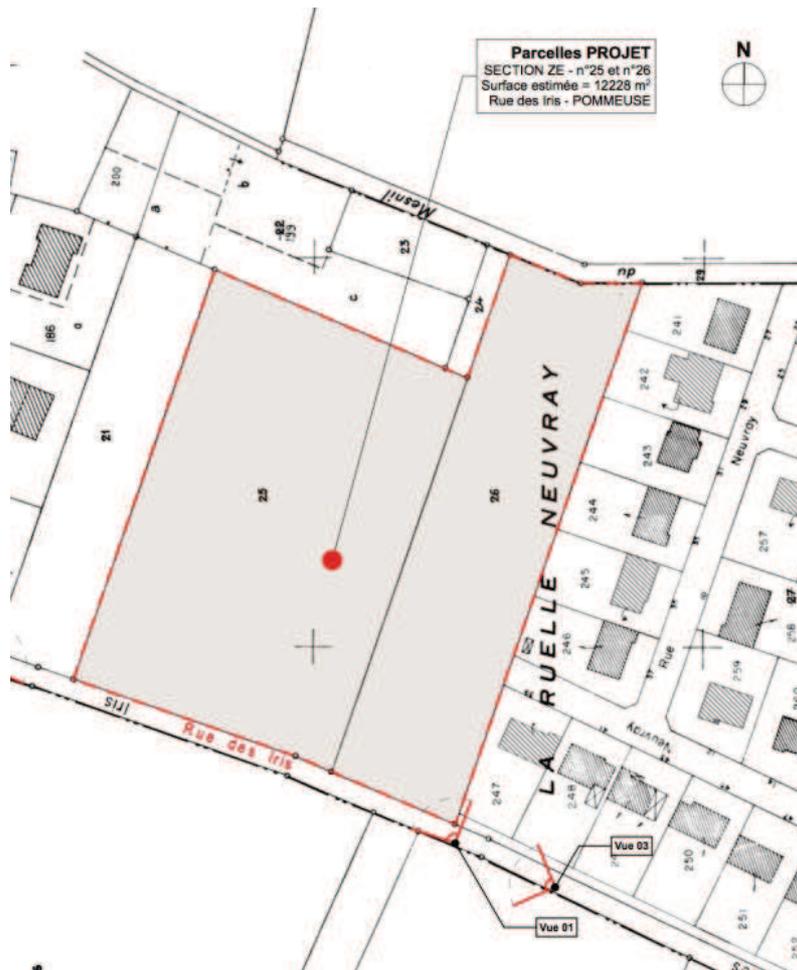
Afin de permettre la réalisation du projet, la commune de POMMEUSE envisage la cession des terrains au lieu-dit La Ruelle NEUVRAY, à l'entrée Ouest, le long de la rue des IRIS, à la Société LOGIVAM du Groupe PROCILIA.



(Extrait : Photo aérienne-2011)

Le périmètre du projet englobe les parcelles cadastrées 25 et 26 section ZE situées le long de la rue des IRIS.

Le périmètre est bordé au Nord par une sente et au sud par une rue qui permettent une bonne intégration urbaine du projet futur dans la trame viaire.  
Les parcelles boisées situées au nord ont été exclues du périmètre du projet.



#### 4- LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme de constructions comportera :

- 30 maisons individuelles T2/T3 pour les séniors,
- 10 logements de « famille »
- 1 logement de fonction (gardien),
- 1 local de convivialité,
- Un accueil de jour de 15 places pour les personnes âgées atteintes de la maladie d'ALZHEIMER.

Le détail du programme de construction est joint en annexe 3 : Pièces du Permis de construire.

Ce programme de constructions présente la particularité de répondre à la volonté commune de la municipalité et du maître de l'ouvrage à ce que ce nouveau quartier puisse être le lieu de rencontres intergénérationnelles. Il offre également la possibilité d'intégrer à cette opération de logements deux équipements publics (un



PERSPECTIVE Aérienne du PROJET - Angle SudiEst



pôle d'accueil de Jour des malades atteints de la maladie d'ALZHEIMER et une salle commune, principalement destinée aux résidents) qui permettront d'ouvrir l'opération à l'ensemble de la Commune et de ses environs.



Le projet s'insère la trame urbaine et paysagère existante et crée des liaisons avec la rue des IRIS, la rue NEUVRAY et la sente du MESNIL en respectant les boisements existants.



L'ensemble est conçu avec ce souci d'offrir aux résidents des espaces conviviaux, de promenades où il fera bon vivre. Ces lieux, adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, bénéficieront d'aires de repos (bancs...), d'une végétation riche et étudiée offrant ombrages, d'espaces divers d'échanges, de jeux (placettes, espace pétanque, jardins potagers, ...).

Au Nord, le projet prévoit la création d'un espace dédié aux jardins potagers pour inciter les rencontres et les échanges.

Au Sud du Quartier, à l'entrée, un terrain de jeux de pétanque est mis à disposition de tous, promouvant la qualité de vie de ses habitants, ces derniers étant des acteurs essentiels d'un projet partagé.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale avec une labellisation H&E et BBC amenant à effectuer des choix clairs et engagés :

- sur le parti d'implantation
  - avec des logements orientés Sud et Ouest
  - avec un regroupement des logements et favoriser la mitoyenneté de ceux ci
  - avec le choix des vues offertes depuis les logements sur des espaces paysagés
- sur le parti architectural
  - avec une optimisation des surfaces de distribution des logements
  - avec par l'éclairage naturel de ces surfaces
  - avec par la qualité des vues offertes
- sur le parti technique
  - avec la nature complexe de façade
  - avec la recherche optimale de l'étanchéité à l'air
  - avec la mise en œuvre de terrasses végétalisées



## **5- LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET**

La commune de POMMEUSE pour mettre en œuvre ce projet a choisi pour construire et assurer la gestion locative de cet ensemble LOGIVAM, SA d'HLM, entreprise sociale pour l'Habitat.

A cet effet elle lui a cédé le foncier par décision du conseil municipal du 08/11/2012. Le fruit de la vente étant utilisé pour la réalisation de travaux de voirie et d'aménagements nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cadre d'un projet résidentiel prévoyant 30 maisons (locatif social) pour les personnes de plus de 60 ans, 10 logements de « famille », un logement de gardien et un local de convivialité, il a été confié à Centre 77 la gestion de la veille, de l'animation et de la coordination des services à la personne tout en installant un accueil de jour (ALZHEIMER) et appuyant une famille d'accueil.

Une évaluation régulière permettra de s'assurer que le cadre de la délégation de service est respecté.

### **Les objectifs de ce programme de construction sont en synthèse :**

- 1. Offrir un habitat social**
- 2. Vieillir chez soi dans un environnement adapté sans ségrégation**
- 3. Prévenir la dépendance et la solitude**
- 4. Offrir un appui professionnel à l'animation et à la coordination des services extérieurs existants**
- 5. Diversifier les possibilités de recours aux familles aidant ou veillant sur un parent âgé**
- 6- Créer des espaces favorables à la mixité sociale**
- 7- Favoriser les échanges intergénérationnels.**

**Ces objectifs illustrent l'intérêt général de ce programme de construction.**