



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

**Débatu en conseil municipal le 29 04 2022**

**DOCUMENT POUR ARRÊT**



**PREAMBULE**

4

**LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

5

**A - LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

6

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

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

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

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

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

Orientations relatives à la politique des transports, des déplacements et du stationnement

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

**B - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

17

## PREAMBULE

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durable (1).

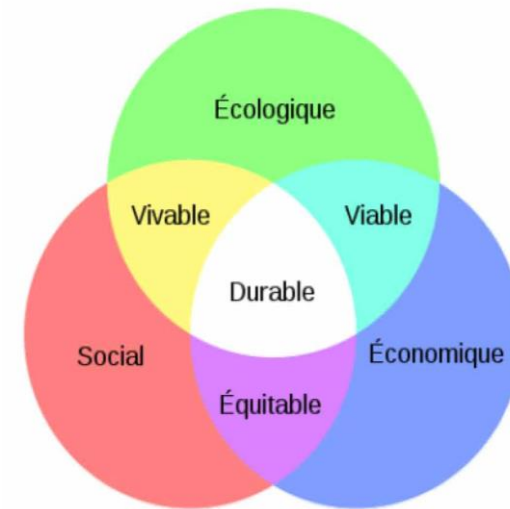
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le contenu en est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers, toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.



(1) "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

## LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La mise en révision générale du P.L.U. a été prescrite le 12 novembre 2020 par délibération du conseil municipal. Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, se déclinent ainsi :

- Disposer d'un document d'urbanisme plus protecteur de l'identité et de l'environnement du village tout en laissant place à des possibilités d'animation et de développement économique
- Mieux maîtriser les constructions de logements et leur forme architecturale
- Limiter l'artificialisation des sol
- Réétudier les objectifs de densité
- Préserver et développer les qualités paysagères du village et la trame verte, bleue et noire
- Tracer le cadre de la création d'un cœur de village
- Modifier les orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'actualiser, le clarifier et le compléter notamment sur les thèmes de la transition écologique, de la protection de l'environnement et du développement durable, de la production de logements sociaux, de la modération de la consommation de l'espace et de l'affirmation d'un projet de cœur de village
- Traduire ces orientations stratégiques dans le règlement de zonage en utilisant tous les outils nécessaires en termes d'emprise au sol et/ou de hauteur, de recul, de limite d'implantation des constructions, de périmètre des zones, etc.
- Réétudier les OAP et examiner l'hypothèse de création de nouvelles OAP
- Supprimer certains Emplacements réservés, examiner la création de nouveaux ER.

# **A – LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

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

Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire représentées par :

- les boisements, les prairies, les terres cultivées qui assurent des fonctions de continuités écologiques à l'échelle de la vallée de la Gondoire, et à plus grande échelle entre la forêt de Vaires sur Marne et la Marne (au niveau de Thorigny-sur-Marne),
- Le ru de la Gondoire et les zones humides, continuité écologique et paysagère assurant une continuité avec les cours d'eau et les milieux humides à l'échelle de la vallée,

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

La limitation de l'imperméabilisation des sols, la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures végétalisées, jardins partagés....) seront encouragées.

Lutter contre la pollution lumineuse notamment en optimisant la gestion de l'éclairage public (intensité, durée, orientation des sources d'éclairage...)

Préserver les ressources naturelles qui proviennent :

- des produits agricoles tirés des terrains de culture. A l'échelle domestique, les potagers et les vergers représentent également une source d'alimentation,
- du potentiel de biomasse,
- de la nappe phréatique qui doit être protégée en tant que dépositaire de la ressource en eau au travers de la politique de gestion des milieux naturels (cultures, espaces verts communaux, assainissement) et des mesures en faveur de l'économie de la ressource,
- de l'élevage.

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

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

La prise en considération d'une situation marquée par le fort taux de mobilité de la population active communale donne la mesure des enjeux inhérents aux transports collectifs et plus largement aux modes de déplacements économes en CO2 (train, déplacements piétonniers et cyclables, co-voiturage).

Le développement des équipements de recharges des voitures électriques sur l'espace public et dans les opérations d'ensemble s'inscrit dans cette perspective.

Les orientations pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière et à l'autosolisme concernent :

- Le maintien des bonnes conditions de déplacements par le réseau de transport collectif interurbain,
- le développement et la promotion sur l'espace public des lieux et outils de co-voiturage et des systèmes de partage des trajets en lien avec Marne et Gondoire et dans les opérations d'ensemble,
- le renforcement du réseau des liaisons douces :
  - . sur les grands parcours à l'échelle communale en continuité des itinéraires avec les communes limitrophes pour l'accès aux services et aux équipements,
  - . dans l'aménagement des espaces publics et leur prise en compte dans les opérations d'ensemble en ce qu'elles peuvent participer au développement du maillage des liaisons interquartiers pour l'accès aux équipements et aux services.

Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) seront encouragés.

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

Pour le particulier le compostage permet de diminuer la quantité de déchets à collecter puis à traiter.

Cela concerne également la gestion des déchets pour les équipements publics ou privés et les activités économiques (commerce, artisanat, agriculture).



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

Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles et notamment celles qui qualifient :

- la continuité des masses boisées accompagnant le ru de la Gondoire, repère géographique et empreinte majeure marquant le fond de vallée,
- le parc du château,
- d'une manière générale la transition entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert agricole,
- Préserver, maintenir l'intégrité des silhouettes des grandes entités urbaines.

Des paysages « pittoresques », de plus petite échelle, doivent également être préservés comme les prairies sur les coteaux au nord ou bien encore les espaces agricoles ou naturels en continuité du parc du château.

Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain.

Les entrées et les parcours sur la Route de Tournan (RD10), la rue de la Jonchère et la rue du Fort du Bois (au nord et au sud) concentrent les enjeux majeurs.

Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé pour consolider l'identité du village et particulièrement :

- . Les bâtiments anciens sur l'axe historique de la rue du Fort du Bois, parcours d'intérêt majeur,
- . Les ensembles ou éléments architecturaux et urbains de caractère.



— Voies principales  
 — Plan d'eau et réseau hydrographique  
 — Espaces urbanisés

Restaurer :  
 ■■■ Corridor majeur de la trame boisée  
 ■■■ Corridor majeur de la trame humide

0 100 200 m

- Préserver, valoriser :**
- Arbres d'alignement
  - ▲▲▲ Silhouette des boisements
  - Trame verte - Corridor majeur fonctionnel
  - Sous trame herbacée : Elements relais et autres éléments
  - Haies
  - ★ Bâti patrimonial remarquable
  - ☆ Bâti patrimonial d'intérêt
  - Espaces naturels
  - Espaces agricoles
  - Prairies
  - Boisements
- ▲▲▲ Silhouette des espaces urbanisés
  - Entrées de ville
  - Espaces pittoresques

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

Encadrer la construction des nouveaux logements définie par les objectifs supra-communaux pour conforter l'attractivité de la commune et encourager la mixité générationnelle : Ainsi,

- **favoriser une offre de logement diversifiée qui facilite le parcours résidentiel des Conchois et attire une population nouvelle** en répondant aux besoins des diverses catégories socioprofessionnels, des familles, des jeunes couples, des personnes âgées, des jeunes actifs...

Les opérations d'ensemble pourront intégrer des types d'habitat, évolutifs et modulables, dans une logique de mixité générationnelle notamment.

- **tenir compte des caractéristiques du tissu existant dans le processus de renouvellement urbain** en préservant et en valorisant les différentes formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) dans une recherche de cohésion architecturale et de prise en compte des objectifs du contrat de transition écologique intercommunal.

Le projet communal vise ainsi à assurer un renouvellement maîtrisé et équilibré de la commune qui réponde aux besoins et aux attentes de la population Conchoise, estimée à 1950 habitants environ à l'horizon 2030.

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

**Anticiper les besoins futurs, remettre à niveau et adapter certains équipements** scolaires, culturels et sportifs afin d'améliorer l'accueil des différentes catégories d'utilisateurs (scolaires, associations,...), voire créer de nouvelles structures d'accueil notamment pour pérenniser l'offre en matière culturelle, et ainsi contribuer à consolider les polarités, socles du lien social et de la vitalité communale.

**Pour ce qui concerne les équipements d'infrastructures** l'attention est portée principalement sur :

- l'amélioration des conditions de circulation des piétons et des cycles sur la rue du Fort du Bois qui assure la liaison entre les parties nord et sud de la commune notamment, et d'une manière générale l'accessibilité, la sécurité et l'amélioration de l'éclairage public des voiries, des sentes.
- l'amélioration des capacités du réseau d'assainissement au nord qui conditionne le développement des programmes de logement notamment.

**Poursuivre l'aménagement de l'espace public** qui contribue également à consolider l'offre en matière d'activités récréatives et de loisirs avec par exemple :

- le square Boitel en position stratégique au cœur du village entre la mairie et le groupe scolaire du Val de Guermantes,
- la valorisation de certains espaces constituant des lieux d'intérêt particulier à l'échelle des quartiers pour la promenade, le repos, l'attrait des paysages... comme le jardin de la zone humide rue du Châtelet en bordure de la Gondoire.

Dans les nouvelles opérations de construction, il sera prévu de mettre en place les réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des utilisateurs aux communications numériques. La qualité des communications numériques doit permettre notamment le développement d'activités et le développement du télétravail.

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

Maintenir voire développer les services à la population et contribuer ainsi à renforcer la mixité fonctionnelle :

- dans un contexte marqué par la proximité de centres commerciaux régionaux et donc fortement concurrentiel, **poursuivre le soutien à l'activité commerciale et de services** qui offre des services de proximité à la population et structure l'animation de polarités et réduit les déplacements en voiture particulière.

L'offre « multi services » et d'animation de proximité, intégrant de l'activité commerciale (ex : vente de produit locaux, petite épicerie, dépôt de pain, panier de la ferme...) , des services (relais-colis, aide aux personnes âgées...) pourrait structurer la démarche de revitalisation de la polarité centrale en synergie avec les équipements structurants (école, mairie),

- en permettant le maintien voire l'insertion d'entreprises artisanales et de services compatibles avec l'environnement naturel et humain dans le tissu urbain.

**Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique.** La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.

**L'identité forte du cadre naturel et son positionnement dans le maillage de sites attractifs à l'échelle départementale (Disneyland Paris comme site majeur à proximité), offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques (gîtes ou chambres d'hôtes, activités évènementielles) sur Conches.**

## Orientations relatives à la politique des transports et des déplacements

### Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles

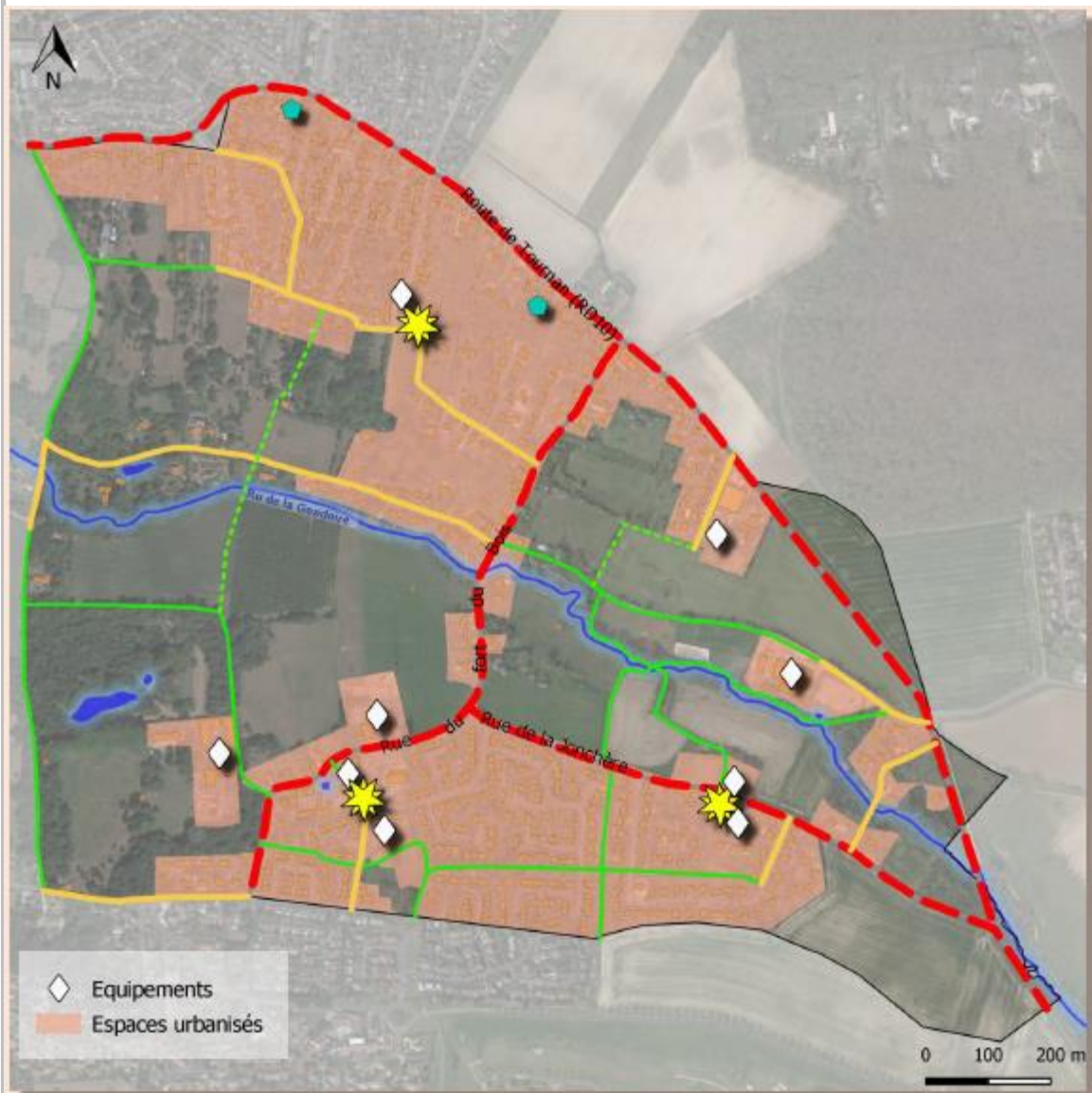
- pour intensifier les relations interquartiers,
- pour contribuer au projet de requalification et de renforcement des pôles en optimisant l'accessibilité piétonnière et cyclable aux équipements et aux services sur la commune et sur le territoire.

### Il s'agit donc de développer l'utilisation des modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), des transports collectifs, du partage de la voiture en s'appuyant sur :

- la poursuite de l'aménagement de l'espace public visant à apaiser les circulations, et d'un réseau des circulations piétons-cycles en connexion avec les parcours intercommunaux, les itinéraires de randonnée,
- la perspective d'une traversée de Conches par le projet de RER Vélo d'Ile-de-France,
- le développement de l'écomobilité (autopartage et recharge de véhicules électriques), et l'incitation à l'utilisation de services comme le covoiturage, l'autopartage, sur l'espace public et dans les opérations d'ensemble,
- l'optimisation du cadencement des bus en rabattement vers les gares.

Cet ensemble de mesures concourt à améliorer l'accessibilité et la sécurité des espaces publics et permet ainsi le développement de l'écomobilité (ex : pédibus).





**Schéma des liaisons douces**

- Chemin piéton et cycle
- Voie mixte (piéton/cycle/voiture)
- - - Voie principale à aménager pour un usage mixte (piéton/cycle/voiture)
- - - Chemin piéton et cycle à créer

- ★ Polarités à pérenniser (équipements et/ou commerces et/ou services)
- ◆ Mettre en oeuvre un aménagement durable de la ville sur les sites mutables identifiés et plus généralement dans le processus de renouvellement urbain préserver et valoriser les différentes formes d'habitat et la biodiversité ordinaire

◆ Equipements  
■ Espaces urbanisés

0 100 200 m

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

La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier :

- du risque lié au retrait-gonflement des argiles, une grande partie du territoire communal étant concernée par une « exposition forte »,
- du risque lié à l'inondation des caves (limité au fond de la vallée),
- des nuisances liées au bruit et à la pollution de la RD10 puisque si aucune des infrastructures traversant le territoire n'est classée en infrastructure bruyante par arrêté préfectoral, localement le trafic de transit sur la RD 10 (Route de Tournan) représente une nuisance sonore pour l'habitat riverain.



## **B – LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

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

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

Superficie d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommée : 0 ha

---