

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de Seine-et-Marne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
DE CONCHES SUR GONDOIRE

En exercice :	15	Compte-rendu de la séance du 06/06/2019
Ayant pris part à la délibération :	15	
Procurations :	6	
Date de convocation :	31/05/2019	
Date d'affichage :	07/06/2019	

L'an deux mille dix-neuf, le six juin à 18h30, le conseil municipal de Conches sur Gondoire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric NION, Maire.

Étaient présents : Frédéric NION, Jean PINEAU, Isabelle THOMAS, Olivier PAUPE, Frédéric MARRIETTE, Sylvie NION, Christine CAMBIER, José LANUZA, Laëtitia DEBRAY.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Dominique MARMETH a donné pouvoir à Frédéric NION, Mélanie PERRIN a donné pouvoir à Isabelle THOMAS, Monique PACHOUD a donné pouvoir à Christine CAMBIER, Anthony MARTIN a donné pouvoir à Olivier PAUPE, Hervé MARCEL a donné pouvoir à José LANUZA, Gilles JUNCA a donné pouvoir à Laëtitia DEBRAY.

Secrétaire de séance : Christine CAMBIER

Délibération : N°2019-120  
Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme  
Rapporteur : Frédéric NION

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants et R123-1 ancien et suivants,  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLU,  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 23 juin 2016 relatant le débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,  
Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 5 janvier 2018 concernant l'examen au cas par cas du projet de PLU,  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,  
Vu les avis des personnes publiques associées et notamment l'avis des services de l'Etat,  
Vu l'arrêté municipal n°U18-4 bis en date du 16 octobre 2018 mettant le projet de PLU arrêté à l'enquête publique,  
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur,  
Vu la note de synthèse examinant les avis des personnes publiques associées et les conclusions du Commissaire enquêteur et conduisant à des modifications du projet de PLU arrêté,  
Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération,  
Considérant l'avis de la commission Urbanisme / Travaux / Voirie / Patrimoine / Environnement,  
Considérant la proposition de Monsieur le Maire,  
Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 13 voix POUR, 1 voix CONTRE (Gilles JUNCA) et 1 ABSTENTION (Laëtitia DEBRAY) :

- **APPROUVE** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **PRÉCISE** que le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie ainsi qu'à la Préfecture.

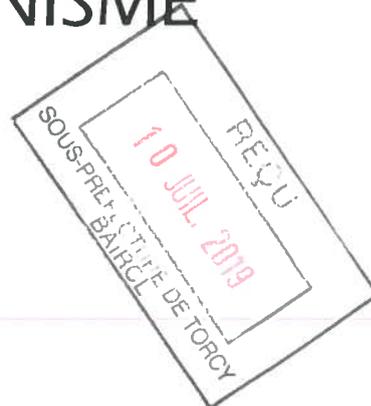
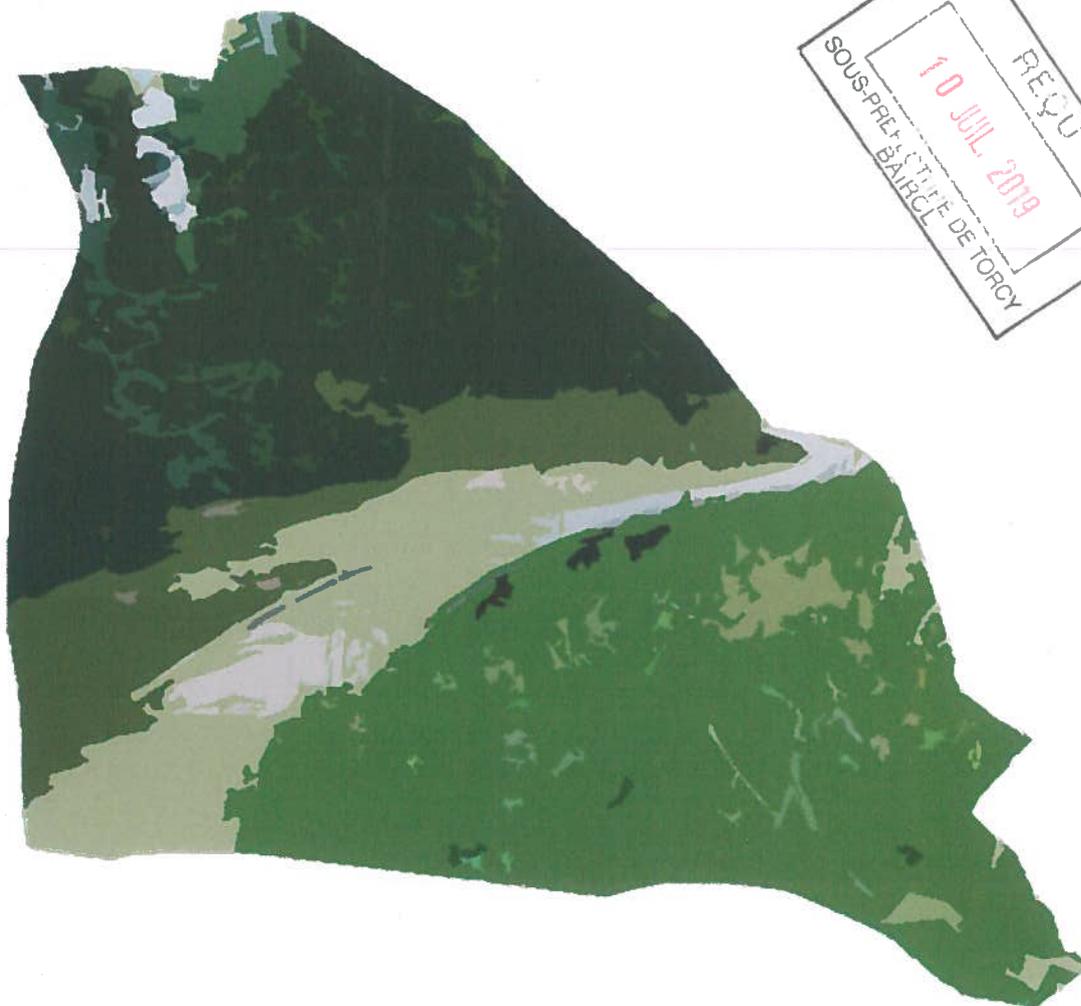


Pour extrait conforme,  
Conches sur Gondoire, le 06/06/2019

Le Maire,  
Frédéric NION



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Note de synthèse

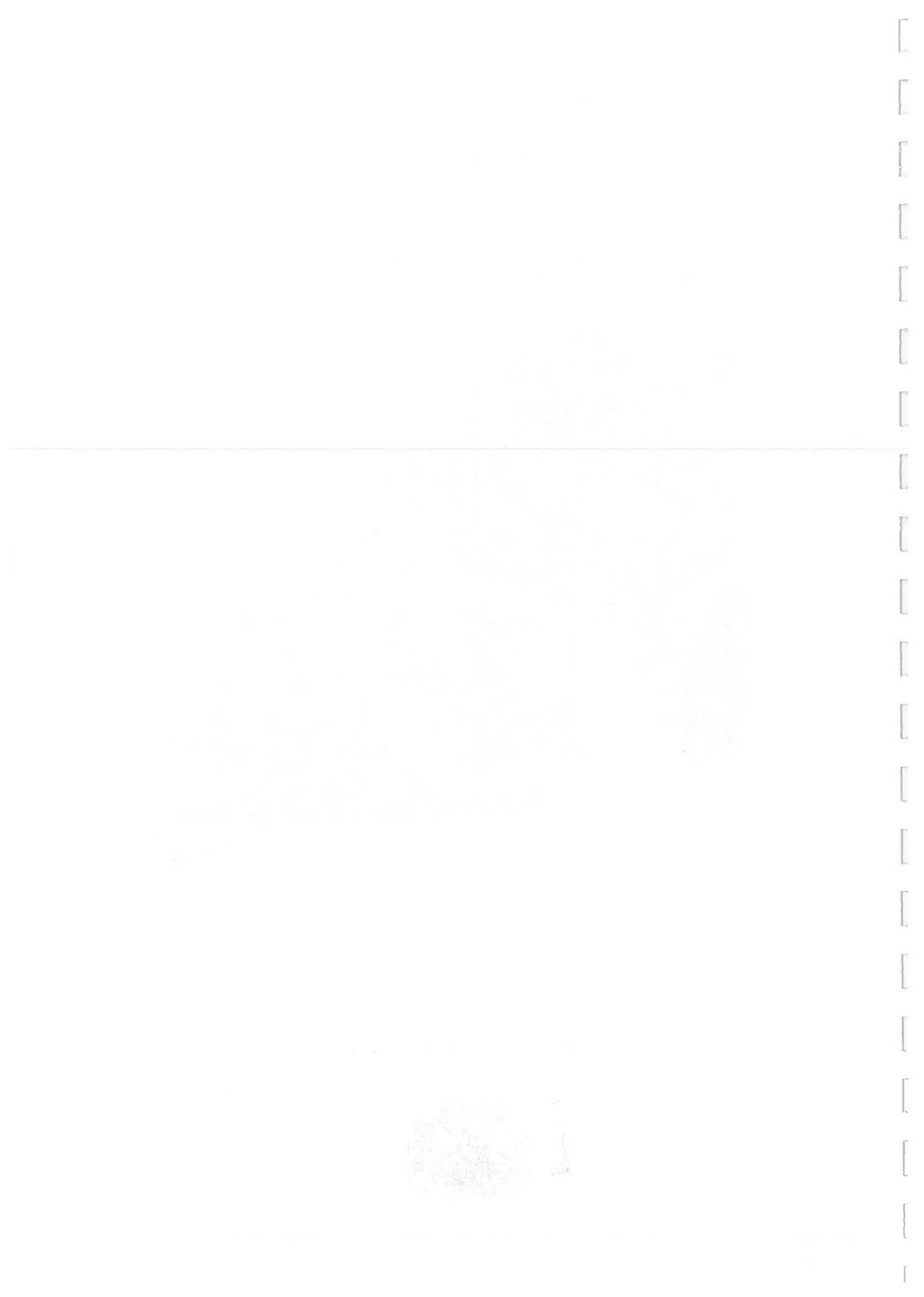
Vu pour être annexé à la délibération

Le :

09 juillet 2019

Le Maire :





<b>AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE</b>	<b>EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER</b>
Demande le retrait de la protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et une harmonisation des hauteurs maximales à 12 mètres sur l'ensemble de la plaine agricole.	Pas d'évolution. Ce point permet d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT. Il a été fait référence à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour l'approbation du PLU.
Demande à ce que le classement reflète l'occupation réelle du sol et que les terres agricoles soient reclassées en zone A constructible pour l'activité agricole.	Les zones A du PLU sont basées sur les données PAC déclarées tous les ans par les exploitants agricoles. Par ailleurs, le plan de zonage a fait l'objet d'une présentation au représentant local de la chambre d'agriculture qui n'a pas formulé de remarques en ce sens. Cependant, le plan de zonage a été vérifié et les éventuelles erreurs ont été corrigées (prise en compte des données PAC 2017).
Demande expressément que la réglementation, telle que prévue par le Code de l'environnement, soit retranscrite en l'état dans le PLU.	Ce point a été vérifié et éventuellement corrigé en cas d'erreurs. Attention, le PLU doit être compatible avec le SDAGE et le PGRI qui fixent des règles précises en la matière.

<b>AVIS DE LA CA MARNE ET GONDOIRE</b>	<b>EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER</b>
Remarques concernant une meilleure compatibilité avec les documents supracommunaux.	Le dossier a été modifié pour tenir compte des remarques.
Remarques en vue d'une instruction améliorée des futures autorisations d'urbanisme.	Le dossier a été modifié pour tenir compte des remarques.
Remarques concernant la prise en compte des milieux humides et aquatiques.	Sur le premier point, pas d'évolution, il s'agit de la réglementation actuelle. Sur le second point, pas d'évolution, le ru n'étant pas à ciel ouvert.
Remarques concernant les espaces boisés classés du parc des cèdres.	Le dossier a été modifié pour tenir compte de la remarque.

<b>AVIS DE LA CCI</b>	<b>EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER</b>
Sur le thème « Un diagnostic identifiant les centralités économiques et commerciales existantes ».	Le dossier a été modifié pour tenir compte des remarques.
Sur le thème « Un PADD affichant les projets relevant du développement économique ».	La représentation graphique de ces objectifs n'est pas réalisable.
Sur le thème « Des dispositions réglementaires cohérentes avec les objectifs du PADD ».	Sur le premier point : pas d'évolution, des modifications du PLU seront possibles jusqu'en 2030 sur ce point. Sur le second point : le stationnement permet de favoriser le développement des commerces. En effet, un manque de stationnement/des difficultés de stationner a tendance à faire « fuir » les clients (voir avis de la CMA).

Sur le thème « un plan de zonage plus clair ».	Sur le premier point, pas d'évolution. Sur le second point, pas d'évolution, il n'y a pas de commerce sur la parcelle en question.
--	---

<b>EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER</b>	
<b>AVIS DU CD77</b>	
Sur le thème « Servitudes d'alignements ».	Suivant l'article R132-1 du Code de l'urbanisme : le préfet de département porte à la connaissance de la commune (...) les servitudes d'utilité publique. Le CD77 ayant fourni les informations, celle-ci seront ajoutées.
Sur le thème « OAP ».	<p>Pas d'évolution.</p> <p>Chaque OAP a été réfléchi avec les possibilités d'accès existantes à proximité. Ainsi, pour les OAP 3, 4 et 8 il n'est pas possible de faire autrement que des voies en impasse. Par ailleurs, la RD10 est la seule voie de desserte au nord de la commune...</p> <p>Sur la question des cheminements doux, l'intérêt est de pouvoir mettre en œuvre des itinéraires continus lorsque cela est possible et non des cheminements qui ne débouchent sur rien.</p> <p>Concernant le stationnement, le règlement est suffisant.</p> <p>OAP n°2, la voie du clos binette est une voie privée, impossible de prévoir une liaison douce en l'état.</p> <p>OAP n°3, le branchement sur la ruelle binette ne peut être intégré à l'OAP pour des raisons de réalisation de l'OAP. Un emplacement réservé est cependant envisageable.</p> <p>OAP n°4, le sens de circulation n'est pas encore connu. Cette OAP a été supprimée.</p> <p>OAP n°6, impossible de respecter cette règle.</p> <p>OAP n°7 et 8, sans objet dans le cadre du PLU.</p>
Sur le thème « emplacements réservés ».	Le projet de camping est abandonné (avis de la CDPENAF).
Sur le thème « biodiversité ».	Il n'est pas certain que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 concernent la trame verte bleue et les continuités écologiques, ils ne sont d'ailleurs pas identifiés comme tels (pour cela un classement au L151-23 aurait été plus pertinent). Les autres points ont été corrigés.
Sur le thème « PDIPR ».	Le plan a été ajouté au rapport de présentation.
Sur le thème « Agriculture et forêt ».	Concernant la densité, il s'agit de l'objectif minimum indiqué dans le PADD, les OAP allant beaucoup plus loin jusqu'à 85 log/ha.
Sur le thème « Eau ».	Les points ont été corrigés.
Sur le thème « Energie, climat, nuisances ».	-

Sur le thème « Déplacements ».

Sans objet dans le cadre d'un PLU.

### AVIS DE LA CDPENAF

Avis défavorable concernant l'emplacement réservé pour l'école situé dans le PENAF.

### EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER

L'emplacement réservé a été supprimé.

Avis défavorable concernant la zone Ne.

La zone Ne a été supprimée.

### AVIS DE LA CMA

La CMA souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné au sein du PADD.

### EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER

Le dossier ne a été pas modifié.

Indiquer dans le règlement des règles concernant le stationnement des activités artisanales.

Le dossier ne a été pas modifié.

### AVIS DU CNPF

### EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER

Pas d'évolution.  
Les évolutions demandées ne sont pas soit compatibles avec le SDRIF (EBC), relève du domaine privé (accès aux massifs boisés), sont déjà prise en compte (classement en zone N des EBC), sont sans objet dans le cadre du PLU.

### AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

### EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER

La bande de terrain située entre les deux ZAC a été classée en zone naturelle avec identification au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. Cependant, il est rappelé que cette bande est inconstructible en l'état actuel du PLU et donc compatible avec le SCOT.  
Concernant l'emplacement réservé pour l'école, idem CDPENAF. Concernant celui du camping, il a été maintenu pour des motifs écologiques, mais la zone Ne a été supprimée.

II.2.1 Espaces urbanisés

Les chiffres utilisés étaient ceux en vigueur lors de l'élaboration du rapport de présentation. Ils ont été mis à jour.

II.2.1 Nouveaux espaces d'urbanisation

Le dossier a été corrigé concernant l'extension de l'urbanisation due au titre des secteurs à proximité des gares.  
Pour les autres points idem que précédemment.

II.2.2 Les espaces boisés et naturels	Le dossier a été complété (lisière)
II.3	Le dossier a été complété sur ce point. Cependant, le Code de l'urbanisme indique que c'est au SCoT d'être compatible avec le PGRI et non le PLU (article L131-1 et L131-4 du Code de l'urbanisme). Concernant les zones humides, le plan de zonage a été modifié en différenciant les classes. La classe 3 ne a été pas supprimée.
II.4	Le dossier a été complété sur ce point.
II.6.1	Le dossier a été complété.
II.6.2	Le dossier a été modifié. Le rapport de présentation analyse les capacités de densification (estimée à 72 logements avec une densité de 25 log/ha). Le PADD fixe un objectif minimum à atteindre (80 logements). Les OAP traduisent l'objectif du PADD (84 logements) avec les incertitudes concernant la réalisation des projets et la rétention foncière.
II.6.3	Le dossier a été complété pour préciser que la loi SRU impose à la commune d'atteindre le taux de 25 % de logement sociale à l'horizon 2025. Concernant la cohérence des données chiffrées relatives à la production de logements sociaux, il y a confusion, certaine donnée provienne du SCoT (36 LLS sur 6 ans) et non du PLU, d'autre de la loi SRU (25 % de LLS). L'article L151-15 a été retiré des zones Np. Le pourcentage de logements sociaux dans les OAP a été réduit à 50 %, il a été modifié sur le reste de la zone U et ramené à 50 % également.
III.1	Le rapport a été complété avec le nombre de places de stationnement. Le STECAL Ne (camping) a été supprimé du projet de PLU, idem concernant l'emplacement réservé pour l'agrandissement de l'école. Le second emplacement réservé a été justifié au regard de la continuité écologique sur le bord de la Gondoire. La zone Nr permet l'agrandissement de l'EHPAD.
III.2	Voir remarque précédente, les chiffres annoncés sont les bons. La mention au camping Ne a été pas supprimée (parc du château).
III.3	Voir remarque du CD77. Il n'est pas possible de prévoir des débouchés sur d'autres voies.
III.4	La vocation de la zone a été modifiée. Concernant l'emplacement réservé, voir remarques précédentes. Concernant l'application de la nouvelle codification du Code, la délibération de prescription étant antérieure à la loi ALUR, la commune n'a pas l'obligation de prendre en compte cette nouvelle codification. L'absence de règles n'a pas à être justifiée.

	Concernant les zones humides, le règlement ne dit pas le contraire de ce qu'indiquent les services de l'Etat. Pas d'évolution concernant la constructibilité des zones UB1 et UP, tant que la commune a été en situation de déficit de logements sociaux. L'emprise au sol a été modifiée. Pas d'évolution concernant les articles UE1 et A1. Les articles UE6 et UE7 seront modifiés. Concernant le STECAL Ne voir remarques précédentes.
III.5	Pas de modification de zonage pour l'OAP5, il s'agit de réhabiliter un bâtiment existant, il n'est donc pas nécessaire que la zone soit constructible. Concernant l'application de l'article L151-15, le Code indique bien que les secteurs doivent être délimités. Il y a beaucoup de jurisprudence à ce sujet. Le plan de zonage a été complété avec la liste des ER.
III.6	Suivant l'article R132-1 du Code de l'urbanisme : le préfet de département porte à la connaissance de la commune (...) les servitudes d'utilité publique. Le PLU ne dépend que du Code de l'urbanisme et non du CGCT.

### **AVIS DE GRTgaz**

Ajout des renseignements caractérisant les ouvrages et les dispositions qui s'y rattachent.	<b>EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER</b>
Autoriser dans le règlement les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Le dossier de PLU a été complété. Le règlement contient déjà ces éléments.

## AVIS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Groupe citoyen « Conches, Cœur de Gondoire »

## REPOSE DE LA COMMUNE

Les publications dans la presse ont été réalisées conformément au Code de l'environnement.

Certain avis PPA ont été reçus après le délai légal de 3 mois. Ils ont été versés au dossier d'enquête dès réception. Par ailleurs, le dossier d'enquête comportait l'ensemble des avis réceptionnés.

L'autorité environnementale a été consultée sur la base du dossier d'arrêt-projet, elle a donc eu connaissance du projet de camping.

Le dossier d'enquête publique doit comporter un certain nombre de documents supplémentaires par rapport au dossier d'arrêt-projet (note de présentation, avis PPA...) conformément au Code de l'environnement. Cependant, les pièces constituant le PLU sont identiques entre l'arrêt-projet et l'enquête publique, elles ne doivent pas faire l'objet de modifications.

Voir délibération d'arrêt-projet.

Dont acte. Plusieurs réunions publiques ont pourtant été organisées, des newsletters ont été rédigées, le site internet disposait également d'information, des panneaux d'affichage ont été réalisés.

Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible lors de l'arrêt-projet. Le plan a été mis à jour en fonction des éléments disponibles (MAJ au 29/01/2019).

Pour l'ouverture à l'urbanisation il convient de ne pas faire référence au POS caduc, mais au SCoT et au SDRIF qui sur ce secteur autorisent l'urbanisation (tout comme le PPEANP).

Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).

Concernant la crèche, le bâtiment existant a été réhabilité, sans extension.

La limite d'alignement a été corrigée pour revenir à celle d'origine.

	<p>Avec ou sans OAP les terrains sont constructibles. Les OAP permettent justement d'encadrer les possibilités de construction, sans il n'y aurait pas de limite.</p>
2	<p>Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).</p> <p>La zone UP n'est pas constructible, il n'est pas possible de construire une deuxième habitation sur le terrain. Cette zone permet d'assurer une transition entre les espaces urbanisés/à urbaniser et les espaces naturels, cette zone n'a pas vocation à être densifiée.</p>
3-4	<p>Plusieurs réunions publiques, publication, parution ont été effectuées pendant la procédure d'élaboration.</p> <p>L'ER3 a été supprimé.</p>
5	<p>L'OAP 4 permet de faire déboucher deux rues aujourd'hui en impasse, ce qui va également libérer du foncier. La proximité avec l'école est un élément déterminant de l'OAP. L'OAP a été supprimée.</p> <p>Les propriétaires concernés par les OAP sont libres de vendre ou de ne pas vendre leur terrain.</p>
6	<p>L'OAP6 permet d'encadrer l'urbanisation du secteur, notamment les principes d'accès et de stationnement. La parcelle 133 va permettre la réalisation d'un accès et d'une aire de stationnement, sans cette parcelle, il a été difficile de prévoir suffisamment de place de stationnement.</p>
7-8	<p>Idem point 5.</p>
9	<p>Idem point 5.</p>
10	<p>Un emplacement réservé peut être localisé sur n'importe quelle parcelle de la commune, indépendamment du PPEANP et des autres documents d'urbanisme.</p> <p>L'OAP8 est en limite avec la commune voisine au nord-ouest, il n'est pas possible de l'agrandir.</p> <p>La ZAC du Laurençon et la ZAC du Val Guermantes ne présente pas les mêmes caractéristiques, notamment la taille des parcelles.</p> <p>La zone UE ne peut pas être étendue (PPEANP).</p> <p>Sans objet pour le PLU (abattages d'arbres).</p>

	La zone UA est le secteur ancien de la commune qu'il convient de préserver. L'article a été reformulé, le terme « origine » a été ajouté.
11	La zone Ne a été supprimée.
12	Sans objet.
13	Sans objet.
14	Chaque commune présente des caractéristiques différentes, et une même commune présente des typologies variées de construction. Le règlement doit s'adapter en conséquence.
15	Les vérandas sont autorisées dans la limite de ce qu'autorise le règlement. Le reste est sans objet pour le PLU. L'appellation zone humide est réglementaire.
16	Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible lors de l'arrêt projet. Le plan a été mis à jour en fonction des éléments disponibles (MAJ au 29/01/2019).
17	Sans objet.
18	Sans objet.
19	Sans objet.
20	Le zonage a été modifié (erreur matérielle). Le secteur est déjà en N. Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible lors de l'arrêt projet. Le plan a été mis à jour en fonction des éléments disponibles (MAJ au 29/01/2019).
21	Sans objet.
22	L'appellation zone humide est réglementaire. Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).
23	Les problèmes de circulation sont déjà existants, certaines OAP permettent d'en réduire les effets. L'OAP3 a été modifié pour en tenir compte.

		Remarque en contradiction avec la précédente remarque sur la circulation. L'OAP4 va permettre une meilleur circulation sur les deux voies en impasse, améliorer la défense incendie, le ramassage des ordures ménagères. Cette OAP a été supprimée.
24		Sans objet.
25		Oui.
26		Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible lors de l'arrêt projet. Le plan a été mis à jour en fonction des éléments disponible (MAJ au 29/01/2019).
		Sans objet.
27		L'urbanisation des terrains de l'OAP7 va justement permettre la dépollution du site.
28		Sans objet.
29		Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).
30		Sans objet.
31		Sans objet.
32		Public.
		Dont acte, une réflexion a été menée sur l'OAP1. Cette OAP a été supprimée.
33		Idem point précédent
34		Sans objet.
35		L'ER3 a été supprimé.
36		Pas 30 %, mais 100 % ramené à 50 %.
		Les OAP ne règlementent pas, elles organisent. Le règlement règlemente.
		Une OAP thématique doit avoir une finalité, avec des éléments récurrents sur la commune, avec des thèmes qui sont de la compétence de la commune et du PLU.
		Le projet de PLU applique les mêmes règles pour les petits terrains et pour les grands. La règle pourra être reformulée pour en améliorer la compréhension.
		La limite a été modifiée.

	<p>La zone Np permet une transition vers les espaces naturels, cette zone n'a pas vocation à être densifiée. Par ailleurs, il s'agit probablement d'un secteur à l'intérieur des espaces verts à protéger du SCoT, dans le cas contraire la zone aurait été du UP.</p> <p>Les zones UBb1 et UBb2 sont différentes (taille des terrains, constructions...).</p>
	Dont acte.
37	La ferme appartient à la commune.
	Dont acte.
38	Cela dépend de la superficie du terrain.
39	L'ER3 a été supprimé.
40	L'ER3 a été supprimé.
41	L'ER3 a été supprimé.
42	Le périmètre de l'OAP a été modifié pour en tenir compte.
43	Le périmètre de l'OAP a été modifié pour en tenir compte. Dont acte pour le reste de l'observation.
44	L'OAP3 a été modifié pour en tenir compte.
45	Sans objet.
46	Sans objet. Il est possible de reconstruire à l'identique sur toute la commune.
47	Sans objet.
48	La partie Sud de la commune est totalement urbanisée.
	Les propriétaires des OAP ne sont pas lésés.
49	L'emprise au sol des zones UBb permet de conserver ce qui fait l'attrait des deux ZAC. L'augmentation de l'emprise au sol va détériorer le paysage urbain. Idem pour les nouvelles constructions.
	L'ER3 a été supprimé.
50	Sans objet.
51	Sans objet.
52-53	Une réflexion a été menée sur l'OAP1. Cette OAP a été supprimée.
54	Chaque zone possède des caractéristiques propres qu'il convient de prendre en compte.
	Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).

		Idem point 49.
55		L'OAP ne l'interdit pas, au contraire, avec le principe de voirie retenue cela va faciliter la construction.
56-63		L'OAP8 est en zone U. les principes d'accès et de stationnement sont réglés.
		Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).
64		Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %).
65		Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %). Il n'y a pas de localisation dans le PLU hors OAP. Avec ou sans OAP les terrains sont constructibles... La RD10 n'est pas de compétence communale, mais départementale. Une réflexion a été menée sur l'OAP2 (modification du périmètre notamment). Le pourcentage de logements sociaux a été modifié (50 %). Il n'y a pas de localisation dans le PLU hors OAP.
66		Idem points précédents.
67		Idem points précédents.
68		Une réflexion a été menée sur l'OAP1. Cette OAP a été supprimée.
		Le site classé ne dépend pas de la commune.
69-75		L'ER3 a été supprimé.

