

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CONCHES-SUR-GONDOIRE  
Prescrite par l'arrêté communal U23-36 du 17 octobre 2023

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE**  
**COMMUNE DE CONCHES-SUR-GONDOIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PREALABLE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**CONDUITE DU 23 NOVEMBRE AU 22 DECEMBRE 2023**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

Rédigé par M. Claude **POUEY**  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif de Melun  
E23-060/77 du 7 juillet 2023

Remis le 9 février 2024

**Claude POUEY**

## **CONTEXTE DE L'OPERATION**

La commune de Conches-sur-Gondaire se situe au nord du département de la Seine-et-Marne et comptait 1742 habitants en 2021 sur une superficie de 152 hectares. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondaire qui couvre 20 communes et comptait 108 033 habitants en 2021.

Le territoire de la commune est constitué de deux pôles urbains séparé par des zones agricoles et naturelles traversées par le ru de la Gondaire.

Une grande partie du territoire est couvert par un PPEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains).

Le PLU en vigueur a été approuvé par la délibération du 10 décembre 2019.

La commune disposant de la compétence urbanisme a décidé par :

- sa délibération du 12 novembre 2020 d'engager la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) ;
- sa délibération du 19 mai 2022 le débat portant sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- sa délibération du 15 juin 2023 d'arrêter le projet de révision complète de son PLU.

### **Les principaux objectifs de cette opération sont de :**

- 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 sols ;
- réétudier les objectifs de densité ;
- préserver et développer les qualités paysagères du village et la trame verte, bleue et noire ;
- modifier les orientations du PADD, l'actualiser, le clarifier et le compléter notamment sur les thèmes de la transition énergétique, de la protection de l'environnement et du développement durables, de la production de logements sociaux, de la modération de la consommation de l'espace et de l'intégration du projet « Cœur de Village » ;
- traduire les 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 périmètres des zones, etc.
- restructurer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les Emplacements Réservés (ER).

### **Les orientations générales définies par le PADD sont relatives à :**

- **la 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 ;
  - Lutter contre la pollution lumineuse notamment en optimisant la gestion de l'éclairage public ;
  - Préserver les ressources naturelles qui proviennent des produits agricoles, du potentiel de biomasse, ...
- **la réduction des consommations d'énergie et traitement des déchets ;**
  - Réduire les consommations d'énergie et par effet les émissions de gaz à effet de serre
  - Poursuivre la politique d'incitation au tri pour le recyclage, la réduction à la source des déchets et l'optimisation de leur collecte

**- la protection du paysage et du patrimoine bâti :**

- Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles
- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain
- Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé

**- l'urbanisme, l'habitat, les équipements et les 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 ;
- Favoriser une offre de logement diversifiée qui facilite le parcours résidentiel des Conchois et attire une population nouvelle ;
- Tenir compte des caractéristiques du tissu existant dans le processus de renouvellement urbain ;
- Anticiper les besoins futurs, remettre à niveau et adapter certains équipements
- Améliorer les équipements d'infrastructures (circulations piétons-cycles rue du Fort du Bois et réseau d'assainissement au nord)
- Poursuivre l'aménagement de l'espace public

**- le 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 ;
- Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique ;

**- les transports et déplacements**

- Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles ;
- Développer l'utilisation des modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), des transports collectifs, du partage de la voiture ;

**- la prise en compte des risques et des nuisances**

- Prendre en compte les risques (retrait-gonflement des argiles notamment) et les nuisances sonores dues au trafic de la RD10.

L'approbation de ces modifications nécessitant au préalable la réalisation d'une enquête publique, la commune a engagé la présente procédure de révision conformément aux prescriptions des articles L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme avec pour objet :

**La révision complète du plan local d'urbanisme  
de la commune de Conches-sur-Gondaire**

## **CONCLUSIONS ARGUMENTEES**

L'appréciation des observations du public (6), des demandes (3) de la mairie exprimées en cours d'enquête, des recommandations (18) de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) et des remarques des avis de 9 personnes publiques associées conduit à structurer les conclusions selon les 4 thématiques suivantes :

- T1 : Observations exprimées par le public ;
- T2 : Demandes exprimées par la commune en cours d'enquête ;
- T3 : Recommandations de la MRAe ;
- T4 : Remarques des avis personnes publiques associées

### **Thématique 1 : Observations exprimées par le public**

Ces observations portent principalement sur des demandes de changement de zonage de leurs parcelles ou des questionnements par rapport au projet « Cœur de Village » sur le site de la Ferme du Laurençon.

***Je considère que les réponses de la commune favorables ou défavorables à ces demandes sont compatibles avec les orientations du PADD arrêté ou de la réglementation en vigueur, en particulier concernant :***

- ***le changement de zonage de la partie nord de la parcelle 1750 comme indiqué sur le plan ci-après ;***



- ***la création du zonage Nj qui vise à protéger les fonds de jardins et les parcelles en frange des espaces naturels et agricoles ;***
- ***l'intégration dans le PLU arrêté de la réglementation du projet « Cœur de Village » selon l'orientation du PADD « Développer le projet cœur de village ». D'autant que ces questionnements ne portent que sur l'aménagement du site, qui n'est encore qu'au stade d'esquisse, la commune s'étant engagée à présenter le projet aux habitants de la commune et à recueillir à cette occasion leur réaction ;***
- ***la possibilité de reconstruction à l'identique dans la zone UP dans le respect de la réglementation en vigueur.***

## **Thématique 2 : Demandes exprimées par la commune en cours d'enquête**

En amont et pendant l'enquête, la commune a relevé des insuffisances ou des lacunes au niveau de certains articles du règlement ou de certains zonages. Elle a également sollicité la prise en compte du projet « Cœur de Village » dont le processus de concertation a démarré le 11 février 2023 et qui a été arrêté par le conseil municipal lors de sa délibération en date du 14 décembre 2023 jointe au registre d'enquête le 15 décembre 2023.

### **T2.1. Concernant les améliorations à apporter au règlement et au zonage**

Les demandes portent sur :

- l'élaboration d'une cartographie visualisant sur un même plan le périmètre du PPEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains), les zones humides, les EBC (Espaces Boisés Classés), les protections du patrimoine naturel et des paysages, ... ;
- l'élargissement de certains cônes de vue ;
- la mise en cohérence de tous les articles de la zone N avec des dispositions propres à la réglementation de cette zone ;
- la politique de développement des logements sociaux avec une identification claire des secteurs à 100% de logements sociaux ;
- des amendements du règlement de chaque zone ;
- la correction de la mauvaise prise en compte de l'état des bâtiments de la Ferme de Laurençon.

***Je considère que ces modifications n'impactent pas l'économie générale du projet de PLU arrêté. Elles apportent des précisions et des compléments qui améliorent la cohérence du projet et qui seront de nature à faciliter sa compréhension et son exploitation lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Certaines d'entre elles figurent également dans les avis des personnes publiques associées. A souligner la volonté de la commune d'inscrire dans la durée l'occupation des logements sociaux par des familles éligibles à ce type de logement.***

### **T2.2. Concernant la prise en compte du projet « Cœur de Village »**

Ce projet a fait l'objet du processus de concertation décrit ci-après : une balade urbaine, deux réunions publiques, une demi-journée de permanence en mairie, une enquête auprès des habitants et des acteurs économiques sur les commerces, publications du projet sur les réseaux de la mairie et dans le journal municipal du Conch'infos. Il a donné lieu à la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023 annexée au registre d'enquête publique le 15 décembre 2023.

***Je considère que la réglementation devant permettre la réalisation du projet « Cœur de Village » peut être prise en compte dans le projet de PLU arrêté du fait que :***

- ***ce projet a été annoncé dans les orientations du PADD « Développer le projet Cœur de Village » ;***
- ***il a fait l'objet d'une large concertation (une balade urbaine, deux réunions publiques, une demi-journée de permanence en mairie, une enquête habitants et des acteurs économiques sur les commerces, publications du projet sur les réseaux de la mairie et dans le journal municipal du Conch'infos) qui va être poursuivie par la commune dans le cadre de la présentation du projet d'aménagement des sites concernés.***

**Les modifications sollicitées pour les 3 sites du projet me paraissent justifiées pour :**  
- le secteur Ribaud, le classement en UB versus UE1 de la partie nord doit permettre la construction de logements et de bureaux pour des activités de service afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération ;



- le secteur Laurençon, le classement en UE1 versus UAa de la partie nord est cohérent avec l'orientation d'aménagement édictée par la commune qui prévoit la réalisation d'équipements publics au nord et des logements et des commerces au sud ;



- le secteur La Grange-Boitel avec le classement de la parcelle accueillant la Grange en UE1 versus UAa dans le projet de PLU arrêté.

### **Thématique 3 : Recommandations exprimées par la MRAe**

La MRAe a exprimé 18 recommandations qui ont donné lieu à une réponse de la commune sur leur prise en compte ou non dans le projet de PLU arrêté qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Ces recommandations portent essentiellement sur :

- l'enrichissement du résumé non technique afin qu'il permette de mieux appréhender les enjeux du projet de PLU et de la démarche d'évaluation environnementale ;
- la manière de prise en compte des contributions des participants à la phase de concertation sur le projet de PLU arrêté ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement à compléter par une synthèse des enjeux et des mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) concernant les secteurs qui changeront de destination ;
- la projection démographique retenue et la programmation de logements prévue d'ici 2030-conformément aux objectifs du SCoT ;
- la localisation et l'aménagement des OAP et ER qui ont été significativement restructurés par rapport au PLU en vigueur sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la constructibilité de la zone agricole garantissant le maintien des milieux agricoles et leur fonctionnement,
- le développement des circulations douces ;
- la protection des zones humides avérées en les classant spécifiquement en Nzh et Azh et le classement des zones potentiellement humides de classe B maintenu en A et B ;
- la protection contre les nuisances sonores des personnes résidant le long de la RD10 ;
- des amendements des différents éléments constitutifs du PLU arrêté hors PADD ;

***Je considère que les modifications prises en compte par la commune n'impactent pas l'économie générale du projet de PLU arrêté et sont cohérentes avec les orientations du PADD. Elles apportent des précisions et des compléments qui améliorent la cohérence du projet et qui seront de nature à faciliter sa compréhension et son exploitation lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.***

#### **Concernant la phase de concertation préalable à l'arrêt du projet**

***Le cahier de remarques mis à la disposition du public lors de la phase de concertation contient 3 interventions dont seule celle de la famille Combes/Fortier/Galindo concerne directement la procédure et a été reformulée dans le registre de la présente enquête publique (voir observation VI.1.1). Le processus de concertation a été correctement déployé par la commune selon le dispositif ci-après : une balade urbaine, deux réunions publiques, une demi-journée de permanence en mairie, une enquête auprès des habitants et des acteurs économiques sur les commerces, publications du projet sur les réseaux de la mairie et dans le journal municipal du Conch'infos, délibération du conseil municipal du 14/12/2023 annexée au registre d'enquête publique.***

#### **Concernant la localisation des OAP, des emplacements réservés et des STECALs :**

***Les techniques de dépollution sur le site de l'OAP n°2 sont parfaitement maîtrisées. La commune s'engage à faire respecter la prescription sur la dépollution totale du site lors de la délivrance des autorisations d'aménagement de ces parcelles.***

***La voie de circulation la plus fréquentée en journée par des véhicules motorisés est la route départementale de Tournan (RD10). Les deux OAP sont effectivement situées le long de cette route et devront respecter les prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération suite à l'étude que cette dernière vient d'engager.***



***L'infrastructure d'accueil des vélos paraît suffisante au niveau du territoire de la commune et des aménagements prévus par les OAP.***

***Les deux OAP sont situées le long de la rue de Tournan, dans un secteur fortement urbanisé.***

***Les terrains de l'OAP n°1 constituent une dent creuse entourant des bâtis en état de ruine dans sa partie nord et une partie boisée en état de friche dans sa partie sud.***

***Le terrain de l'OAP n°2 peut être qualifié de friche industrielle qui va nécessiter, avant son aménagement, d'une importante opération de dépollution.***

***Les emplacements réservés (ER) seront restructurés selon le dispositif suivant :***

- l'ER n°1 destiné à l'aménagement d'une crèche et l'ER n°3 destiné à la création d'un parking sont supprimés ;
- deux ER sont maintenus :
  - ER n°1 (ex ER n°2) : destiné à un aménagement pour la préservation de la zone verte et bleue et la rétention des eaux de ruissellement
  - ER n°2 (ex ER n°3) : destiné à l'aménagement et à la valorisation des milieux bordant la Gondoire au sud du Moulin Bourcier ;
- un troisième ER va être rajouté au PLU pour le cheminement à créer ruelle Ste Jeanne (connexion au sud) + entrée haras des sources ;



### **Concernant les circulations douces**

***Le rajout de l'illustration de l'aménagement dédié aux modes actifs (doux) dans le cadre du plan de la CAMG est de nature à satisfaire la recommandation de la MRAe, en particulier celui concernant la route de Tournan (RD10) qui est très fréquentée par des véhicules motorisés et qui peut se révéler accidentogène pour les piétons et les cyclistes.***

**Concernant la constructibilité de la zone agricole**

***La commune a maintenu sa position de limiter les constructions et extensions en zone Ac (zone agricole où les constructions agricoles sont autorisées) afin de préserver les milieux agricoles, ce qui est une orientation prioritaire des documents d'urbanisme supérieurs et cohérent avec cette recommandation de la MRAe. Cela explique pourquoi elle n'est pas favorable à la demande de la Chambre d'Agriculture et à celle de la CDPENAF qui préconisaient «le desserrement de la non constructibilité de la zone A : » (cf. VI.4.8 et 9).***

**Concernant la projection démographique retenue et la programmation de logements prévue en 2030 ;**

***L'attractivité de la commune s'est accentuée depuis le développement du télétravail et la délocalisation de familles urbaines en recherche d'un cadre rural apaisé et pittoresque  
La projection démographique annoncée dans le rapport de présentation paraît réaliste compte tenu du programme de création de logements annoncé dans le rapport de présentation du projet de PLU amendé.***

**Concernant le classement en zones Azh et Nzh des zones potentiellement humides de classe B ;**

***Ce classement en zones Azh et Nzh permet d'identifier clairement ces zones et permet de prescrire des mesures de protection conformes aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.***

***Toutefois,***

***Compte tenu de l'importance environnementale que représente la protection des zones humides, la prescription obligeant la réalisation d'une étude « Zone Humide » est primordiale et doit garantir la protection des zones potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE.***

***Actuellement, l'article A-1-3 de chaque zone affiche uniformément un seuil de 1000 m2 pour la réalisation d'une étude « Zone humide », ce qui doit évoluer comme l'indique la réponse de la commune d'appliquer des seuils différents en fonction des zones.***

#### **Thématique 4 : Remarques exprimées par les personnes publiques associées**

Ces remarques émanent de 9 personnes publiques associées. Elles portent essentiellement sur :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'absence d'orientation sur le développement des réseaux d'énergie, dont les énergies renouvelables ;
- le respect de certaines prescriptions du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Marne-et-Gondoire, du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Seine-Normandie et du règlement d'assainissement de Marne et Gondoire ;
- la protection des cônes de vues ;
- les objectifs de production de logements ;
- le développement de la mixité fonctionnelle en zones UB, UC, et UP ;
- la stratégie et les conditions de développement de commerces ;
- la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique ;
- la description des routes départementales ;
- le covoiturage ;
- la densité à l'hectare des logements des OAP ;
- l'aménagement des accès aux OAP ;
- la constructibilité de la zone agricole et la hauteur maximale des bâtiments ;
- le classement des zones enherbées de A à N ;
- la biodiversité ;
- la gestion des déchets ;
- les circulations douces ;
- des corrections et améliorations matérielles à apporter aux règlements graphique et écrit de nature à permettre une meilleure compréhension et appropriation des prescriptions des différents documents constitutifs du PLU arrêté.

***Je considère que les remarques des personnes publiques associées que la commune prévoit de mettre en œuvre ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté. Les modifications et compléments apportés aux différents documents constitutifs du PLU arrêté sont de nature à faciliter leur compréhension, leur appropriation et leur exploitation lors de l'instruction de demandes d'urbanisme.***

#### **Concernant la compatibilité avec les documents de niveau supérieur**

***Il est nécessaire que le projet de PLU respecte à minima les prescriptions du SCoT de Marne-et-Gondoire, du SDAGE du Bassin Seine-Normandie et du règlement d'assainissement portant sur :***

- ***la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;***
- ***la préservation des parcelles agricoles et la limitation de leur constructibilité aux deux seules zones Ac créées dans le cadre de la révision du PLU ;***
- ***les orientations relatives à la politique de protection du paysage et des cônes de vue ;***
- ***la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, d'autant que des évolutions majeures dans ce domaine sont en train d'émerger comme la généralisation des terrasses végétalisées, des voiries et parkings perméables, la réutilisation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de réduire les risques d'inondation par ruissellement ou débordement de noues saturées d'eau ;***

#### **Concernant le développement des énergies renouvelables**

***Les communes devant s'impliquer de plus en plus dans le développement des réseaux d'énergie dont les énergies renouvelables. Il est indispensable que soient définies dans le PADD des orientations portant sur l'implantation de ces réseaux dans la commune.***

#### **Concernant la gestion des déchets**

***Il est indispensable d'enrichir le PLU arrêté avec des dispositions sur la gestion des déchets favorisant :***

- une politique d'économie circulaire préconisant le réemploi de certains matériaux ;
- la production d'énergies décarbonées grâce à l'exploitation du compost et de l'incinération de certains déchets.

#### Concernant le réseau de circulations douces

La commune étant segmentée en deux parties (nord et sud) situées de part et d'autre du ru de la Gondoire et présentant une importante déclinaison entre ses deux parties, il est impératif qu'elle dispose d'un réseau de circulation douce continu pour les interconnecter en toute sécurité. De plus, la circulation routière étant très dense sur la RD10 conduisant à Lagny, il est aussi nécessaire que la circulation douce soit sécurisée sur ce tronçon.

#### Concernant la protection de la biodiversité

Les compléments à apporter au règlement graphique sont de nature à protéger la biodiversité et à prendre en compte les nouvelles dispositions concernant la conservation ou le développement des haies qui ont fait l'objet d'un texte de loi.

#### Concernant la réalisation des OAP

Compte tenu de l'important trafic routier s'écoulant sur la RD10, il est primordial de sécuriser les accès aux habitations, en particulier celles qui vont résulter de la réalisation des OAP pour lesquelles des mesures doivent être édictées concernant l'aménagement des accès et l'obligation de prévoir les emplacements de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs sur les emprises foncières des OAP.

#### Concernant le covoiturage

Le développement du covoiturage étant devenu un enjeu prioritaire en termes de sobriété énergétique et de réduction de l'empreinte carbone, l'enrichissement du rapport de présentation est parfaitement justifié.

#### Concernant la stratégie de développement des commerces

La position de la commune est conforme à la délibération du conseil municipal portant sur le projet « Cœur de Village » en date du 14 décembre 2023.

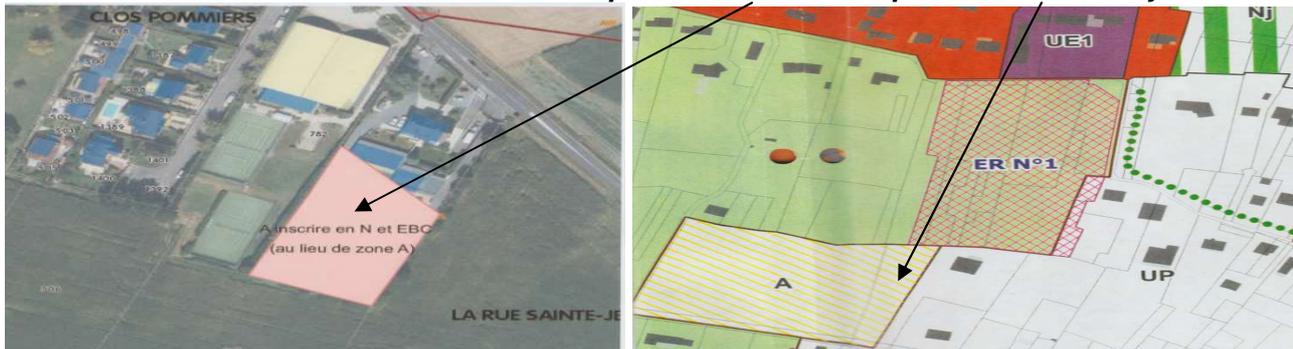
La répartition des différentes activités entre les pôles de Laurençon et de la Grange paraît équilibrée du fait du regroupement des activités de commerce et de bureaux sur le site de Laurençon et les activités scolaires, administratives culturelles et de loisirs sur le site de La Grange.

#### Concernant la typologie des nouveaux logements

La typologie des logements doit permettre de satisfaire les besoins en parcours résidentiel pour des jeunes, des seniors mais aussi des familles avec enfants.

#### Concernant des changements de zonage

Les changements de zonage ci après suggérés par les personnes publiques associées sont cohérents avec les orientations du PADD : parcelle 772 en N et parcelle 1408 en Nj



## AVIS MOTIVE

**Sur la forme** : je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la commune et des permanences d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise les paragraphes III et IV du rapport d'enquête.

### **Sur le fond** :

#### **Considérant que :**

#### **Concernant la THEMATIQUE 1 : Observations exprimées par le public**

Les modifications sollicitées par les habitants et acceptées par la commune sont compatibles avec les nouvelles orientations du PADD et la réglementation en vigueur.

#### **Concernant la THEMATIQUE 2 : Demandes exprimées par la commune en cours d'enquête**

Les modifications sollicitées par la commune ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté.

L'intégration dans le PLU arrêté de la réglementation devant permettre la réalisation du projet « Cœur de Village » est compatible avec les nouvelles orientations du PLU «*Développer le projet de cœur de village*».

Le projet « Cœur de Village » a fait l'objet d'une large concertation et d'une délibération du conseil municipal tenue avant la fin de l'enquête et approuvant à l'unanimité les orientations de son aménagement.

Grâce à certains ajouts prescriptifs, la commune pourra assurer une meilleure maîtrise de la construction et de la gestion de logements sociaux afin :

- de garantir la tenue des objectifs du Programme Local de l'Habitat de Marne-et-Gondoire ;
- d'inscrire leur occupation dans la durée pour des familles éligibles socialement à ce type de logement.

#### **Concernant la THEMATIQUE 3 : Recommandations de la MRAe**

Les modifications que la commune va apporter aux documents constitutifs du PLU sont de nature à répondre aux attentes de la MRAe et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles sont cohérentes avec les nouvelles orientations générales du PADD.

Cela concerne en particulier les précisions et compléments concernant :

- l'enrichissement du résumé non technique afin qu'il permette de mieux appréhender les enjeux du projet de PLU et de la démarche d'évaluation environnementale ;
- l'état initial de l'environnement qui est à compléter par une synthèse des enjeux et des mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) concernant les secteurs qui changeront de destination ;
- la localisation et l'aménagement des OAP et ER qui ont été significativement restructurés par rapport au PLU en vigueur sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers;
- la constructibilité de la zone agricole garantissant le maintien des milieux agricoles et leur fonctionnement,
- le développement des circulations douces entre les deux parties nord et sud du village et le long de la RD10 ;
- le programme de construction de logements sociaux qui répond aux objectifs du SCoT ;
- la protection des zones humides avérées en les classant spécifiquement en Nzh et Azh et le classement des zones potentiellement humides de classe B maintenu en A et B ;
- la protection contre les nuisances sonores des personnes résidant le long de la RD10.

**Concernant la THEMATIQUE 4 : Remarques des personnes publiques associées**

Les modifications que la commune va apporter aux documents constitutifs du PLU sont de nature à répondre aux attentes des personnes publiques associées et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Elles sont cohérentes avec les orientations générales du PADD et de nature à permettre une meilleure compréhension et appropriation des prescriptions des différents documents constitutifs du PLU arrêté.

Cela concerne en particulier les précisions et compléments concernant

- le respect des prescriptions de documents d'urbanisme supérieurs : le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Marne-et-Gondoire, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Seine-Normandie, le PCAET de Marne et Gondoire et les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de Marne et Gondoire ;
- le développement des réseaux d'énergie dont les énergies renouvelables ;
- la gestion des déchets dans le cadre d'une politique d'économie circulaire ;
- la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la protection des cônes de vues identifiés par le SCoT de Marne et Gondoire ;
- les objectifs de production de logements fixés par le SCoT de Marne et Gondoire ;
- les caractéristiques des OAP : localisation, densité à l'hectare des logements des OAP, l'aménagement des accès, priorisation des logements sociaux ;
- la stratégie et les conditions de développement de commerces ;
- la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique dans le respect des prescriptions du PCAET de Marne et Gondoire ;
- le stationnement et le rechargement des véhicules hybrides et électriques ;
- la préservation de la biodiversité, en particulier dans les secteurs qui seront aménagés ;
- la constructibilité des secteurs agricoles limitée aux seuls secteurs classés Ac afin de préserver les espaces de cultures destinées à l'alimentation humaine ;
- le développement des circulations douces pour interconnecter les parties nord et sud du village et de leur sécurisation le long de la RD10.

**En conséquence, je recommande de :**

***R1 : Etudier l'intérêt de donner un statut « d'emplacement réservé » à la parcelle 1408 du fait de son projet d'aménagement en jardin pédagogique ;***

***R2 : Favoriser le développement des circulations douces pour l'interconnexion des deux parties nord et sud du village et le long de la RD10 ;***

***R3 : Amender l'article A-1-3 de chaque zone afin de préciser le seuil spécifique (de 1000 m<sup>2</sup> actuellement) pour la réalisation d'une étude « zone humide ».***

**Et je délivre un AVIS FAVORABLE**

**A la révision complète du PLU de la commune de CONCHES-sur-GONDOIRE**

**A Créteil le 9 février 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**