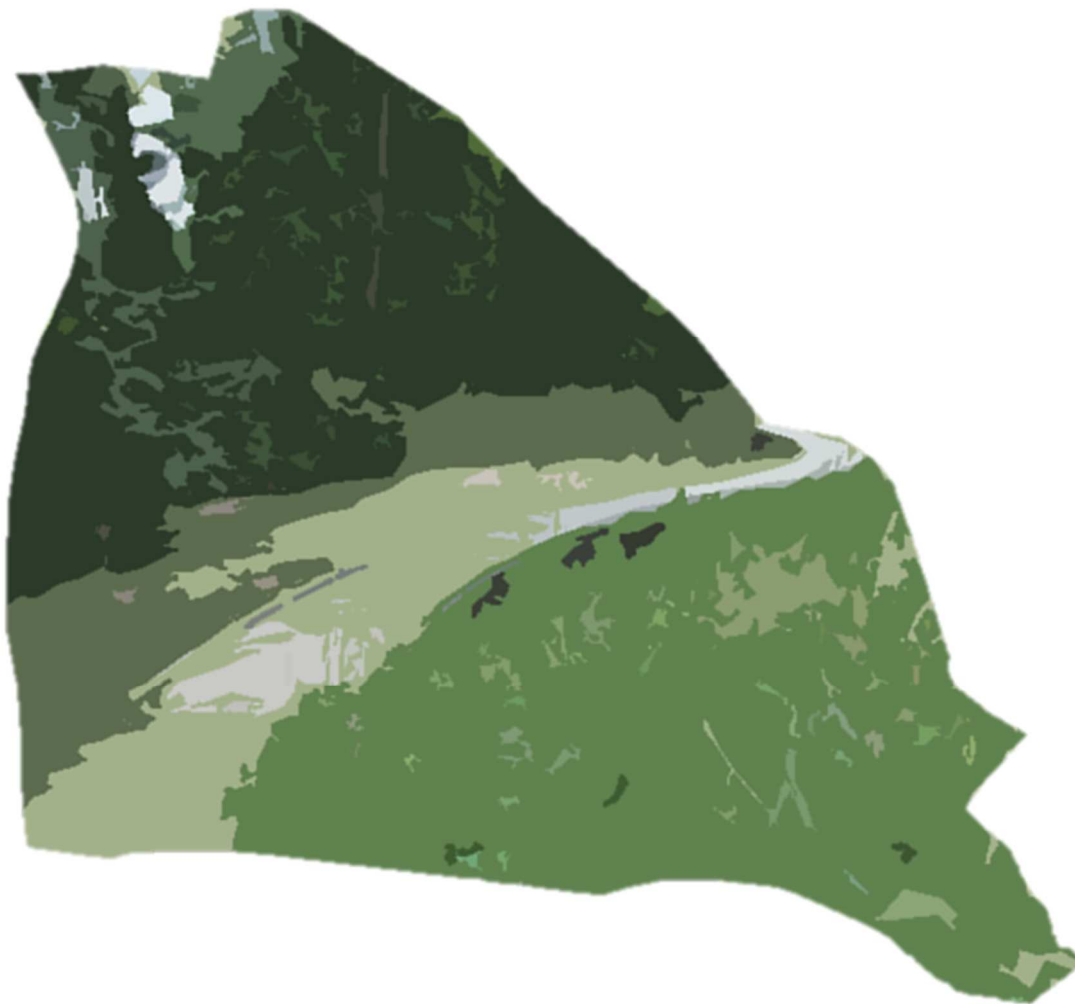


PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°2 : projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

SOMMAIRE

<i>Avant-propos</i>	2
Orientation n°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation	3
1-1 <i>Participer à l'effort de logement des populations et favoriser la mixité sociale</i>	4
1-2 <i>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</i>	4
1-3 <i>Améliorer le fonctionnement urbain</i>	5
1-4 <i>Soutenir l'économie locale et développer le tourisme vert</i>	5
Orientation n°2 : Protéger et valoriser le patrimoine communal	6
2-1 <i>Protéger les poumons verts du tissu urbain et les éléments écologiques remarquables</i>	7
2-2 <i>Préserver les éléments du bâti identitaires de la commune</i>	7
Orientation n° 3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire	8
3-1 <i>Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associés</i>	9
3-2 <i>Maintenir la qualité paysagère du Ru du Gondoire et des constituants de la trame bleue</i>	9
3-3 <i>Conserver les fenêtres visuelles les plus remarquables et assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles</i>	10
Carte de Synthèse	11

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
- La loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages...

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Cadre réglementaire :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...) ou aux opérations d'aménagement, mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec le PADD.

Orientation n°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation

La commune de Conches-sur-Gondoire s'inscrit dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire. Ainsi le projet d'aménagement de la commune se doit d'intégrer les objectifs et réflexions de la CA notamment en termes de politique du logement, de fonctionnement urbain et d'organisation des déplacements.

La première orientation se borne à respecter le Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire.

Cette orientation se décline en 4 objectifs :



1-1 Participer à l'effort de logement des populations et favoriser la mixité sociale

Conformément au SDRIF, la commune s'est fixé comme objectif une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. **Cet objectif permet de poursuivre la croissance démographique avec une évolution de population estimée à 0,53 % par an jusqu'en 2030, soit une population estimée à environ 1 900 habitants au terme du PLU.**

Ainsi pour atteindre cet objectif, le territoire communal doit **produire au minimum 80 logements** (2,2 personnes par logement estimé en 2030), ce qui est compatible avec l'objectif d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 10 % du SDRIF.

D'autre part, le pourcentage de logements aidés de la commune est d'environ 20 %. Cependant, Conches-sur-Gondoire rentre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, imposant aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France un nombre de logements locatifs sociaux à un minimum de 25 % du total des résidences principales. Le SCoT Marne, Brosse et Gondoire reprend également ces objectifs.

Au 1^{er} janvier 2017, le taux de LLS était de 19,6 %, soit un déficit de 35 LLS par rapport à l'application de la loi SRU (25 %). Par ailleurs, la commune doit produire 10 LLS sur la période 2017-2019.

De ce fait, Conches-sur-Gondoire s'est fixé un **objectif minimum de produire 30 % de logements sociaux pour chaque opération d'aménagement**, au-delà de l'objectif de la loi SRU afin de récupérer rapidement son retard.

De plus, la typologie des logements de la commune est fortement orientée vers des logements individuels (93 % sur l'ensemble des logements de la commune) ayant pour conséquence de pénaliser le renouvellement de la population.

Ainsi, pour répondre à la problématique du logement des populations spécifiques mise en évidence par le diagnostic, la commission souhaite **diversifier son parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation en orientant une partie de la production neuve vers des logements de taille modeste et des logements locatifs.**

1-2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le développement urbain est conditionné par la délimitation du site classé des Vallées des Rus de la Brosse et de la Gondoire et par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP).

L'objectif est de **stopper l'étalement urbain aux limites actuelles, soit un objectif chiffré de 0 mètre carré d'espace consommé à l'horizon 2030**. Il est rappelé que la superficie urbanisée de la commune, incluant l'ensemble des constructions est de 63,08 ha. Suivant le référentiel du SDRIF, la superficie des espaces d'habitat en 2012 était de 63,40 ha.

D'autre part, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne, Brosse et Gondoire demande, en centralité de proximité une densité minimale de **30 logements par hectare**, et recommande sur le reste du territoire **25 logements par hectare**. Ce point sera repris dans les pièces réglementaires.

1-3 Améliorer le fonctionnement urbain

Le territoire de la commune au travers des chemins ruraux, des bords de la Gondoire et de sa ripisylve et du maillage de circulation douce du bourg dispose déjà d'un réseau de transports actifs homogène et développé.

Afin de poursuivre dans cette voie, plusieurs objectifs ont été fixés afin d'améliorer le fonctionnement urbain des deux pôles de centralité notamment la ferme du Laurençon ou le groupe scolaire et de relier le pôle urbain nord au pôle urbain sud.

Le but est de ***maintenir et développer le réseau de circulations douces*** tel que le chemin de Ferraille situé à la limite communale entre Gouvernes et Conches-sur-Gondoire.

De plus, le diagnostic a fait apparaître un problème de stationnement notamment dans le secteur pavillonnaire du pôle urbain nord.

La municipalité a donc décidé de mettre en place dans les orientations d'aménagement et de programmation des principes visant à ***améliorer la gestion du stationnement*** sur ce secteur.

Par ailleurs, ***l'optimisation des réseaux existants et futurs, notamment en anticipant le déploiement de la fibre optique et des réseaux d'énergie est une priorité.***

1-4 Soutenir l'économie locale et développer le tourisme vert

À l'échelle de la commune, les activités économiques sont peu présentes. Cependant, pour conserver ces commerces, la commune souhaite fixer comme objectif de ***pérenniser et faciliter le développement de ces activités locales.***

De ce fait, la commune permet le changement de destination de certains bâtiments pour du commerce tout en interdisant le changement de destination en habitation de ceux existants dans le but de préserver et favoriser la mixité des fonctions urbains et l'animation du pôle urbain sud.

Le territoire communal est constitué de 38 % d'espaces agricoles principalement concentrés autour du Ru de la Gondoire. Deux sièges d'exploitants agricoles sont présents sur la commune. D'autre part, deux Haras sont situés sur la commune : le Haras du Grand Clos et le Haras des Sources.

Ces espaces agricoles sont identifiés dans la Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP).

Ainsi pour conserver cet ensemble paysager, la municipalité a décidé de ***soutenir les activités agricoles et les deux centres équestres de façon à donner de la visibilité à long terme sur le devenir de ces espaces agricoles.***

Afin de rester dans la continuité du développement des circulations douces et du tourisme vert, la commission s'est fixé comme objectif, pour ***améliorer l'offre en hébergement touristique,*** d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments pour des gîtes et chambre d'hôtes.

Orientation n°2 : *Protéger et valoriser le patrimoine communal*

Protéger les
poumons
verts du tissu
urbain et les
éléments
écologiques
remarquables

Préserver les
éléments du
bâti
identitaire de
la commune

2-1 Protéger les poumons verts du tissu urbain et les éléments écologiques remarquables

L'espace bâti de la commune est parsemé çà et là d'espaces verts, ainsi que de grands fonds de jardins qui participent à l'ambiance et au cadre de vie. On recense ainsi, notamment sur le pôle urbain sud, des îlots verts au sein des lotissements, des boisements en périphérie du bourg.

De plus, ***certains secteurs de jardin présent sur le pôle urbain nord sont à préserver*** pour garantir le caractère rural de respiration défini par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne, Brosse et Gondoire.

Un corridor de la sous-trame arborée a été identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Afin de garantir la mise en œuvre de cet objectif, les pièces règlementaires seront élaborées de façon à :

- ✓ ***Conserver les espaces de respirations du pôle urbain sud.***
- ✓ ***Préserver certains secteurs de jardin présents sur le pôle urbain nord, en autorisant toutefois l'implantation de certaines annexes.***
- ✓ ***Protéger l'identité verte du territoire par le maintien d'espaces végétalisés au sein du tissu urbain. Cet objectif vise également à ne pas aggraver les risques de ruissellement et d'inondation.***
- ✓ ***Garantir la conservation du site classé des vallées des Rus de la Brosse et de la Gondoire, espaces verts offrant un cadre paysager de qualité, ainsi que la prise en compte du PPEANP.***

2-2 Préserver les éléments du bâti identitaires de la commune

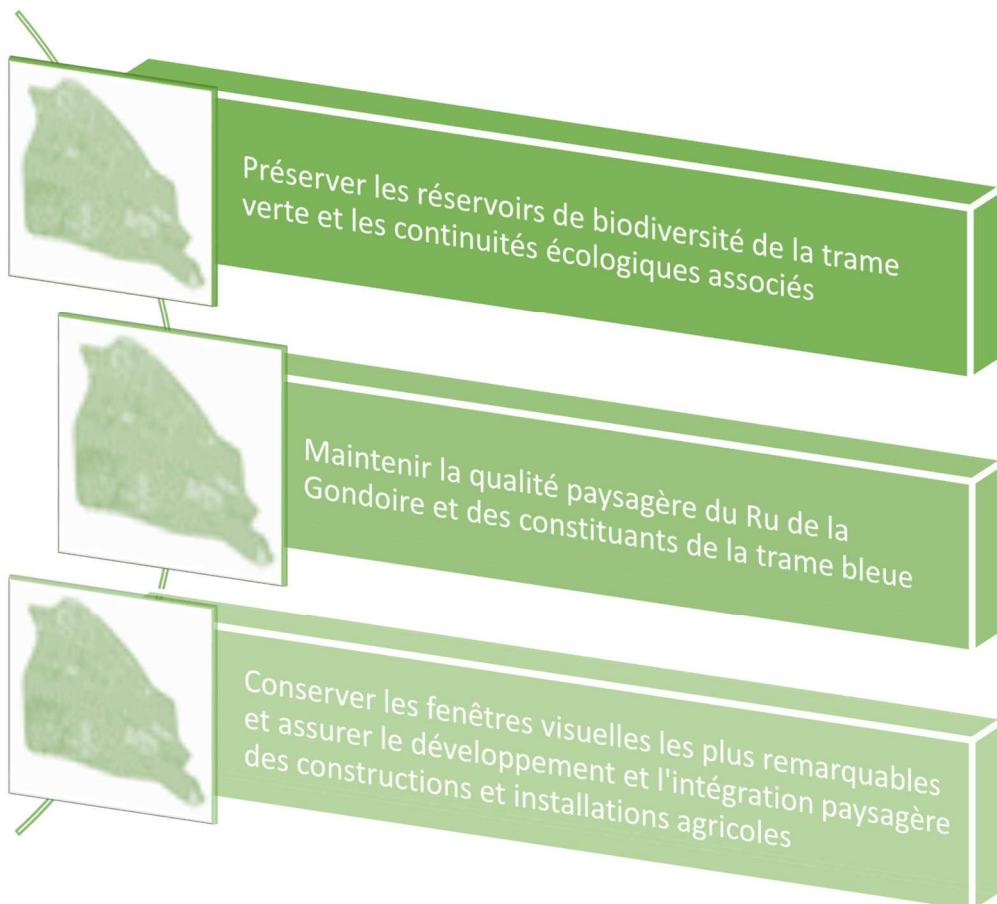
Initialement le bourg ancien s'est développé le long de la rue du fort du bois avec une partie au pôle urbain nord et une deuxième partie au pôle urbain sud. Le tissu urbain est constitué de maisons rurales ou pavillonnaires qui présentent des implantations diversifiées, implantation à l'alignement, constructions accolées les unes aux autres, d'autres observent une marge de recul, notamment en secteur pavillonnaire, tout en préservant une continuité du bâti typique des centres anciens.

De nombreux bâtiments notamment sur le pôle urbain sud de la commune font partie d'un périmètre de protection instauré et réglementé par les Architectes des bâtiments de France.

Une liste de bâti identitaire a été rédigée par la CA Marne et Gondoire. Elle répertorie les éléments du bâti à conserver tel que l'Eglise Notre-Dame de Conches du 12ème siècle, la mairie, la crypte du 16ème siècle, le Moulin Vinet, la ferme du Laurençon, le Château du parc des Cèdres et sa glacière...

- ✓ ***Au vu de ces éléments, les pièces règlementaires (écrites et graphiques) intégreront des prescriptions visant à assurer la conservation et les principales caractéristiques du bâti ancien.***
- ✓ ***Certains éléments seront également identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'en assurer leurs protections.***

Orientation n° 3 : *Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire*



3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées

Le territoire bénéficie d'entités agronaturelles de fort intérêt écologique. Les fonctionnalités de ce réseau sont à garantir afin de préserver la biodiversité sur le territoire communal.

L'enjeu de préservation du patrimoine naturel de qualité du territoire passe tout d'abord par la protection des espaces riches en biodiversité, en les excluant des espaces de développement de l'urbanisation.

De plus, les éléments de nature ordinaire, tels que les haies, bosquets isolés et alignements notamment, indispensables au bon fonctionnement écologique des milieux, nécessitent d'être préserver voire remis en bon état sur l'ensemble du territoire. Ils jouent un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages notamment dans la vallée du Ru de la Gondoire.

Le maintien des échanges écologiques entre les espaces naturels est indispensable à la préservation de la biodiversité et au développement des espèces. Les fonctionnalités du réseau écologique de la trame verte sont donc à garantir.

À l'échelle du territoire communal le maintien du réseau écologique fonctionnel de la trame verte passe par :

- ✓ **La préservation des espaces naturels et agricoles de la vallée de la Gondoire entre les deux pôles urbains.**
- ✓ **L'identification des éléments ponctuels et linéaires de la trame verte.**
- ✓ **La restauration ou permettre la restauration des éléments les plus dégradés.**

3-2 Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Gondoire et des constituants de la trame bleue

Le Ru de la Gondoire constitue le seul élément hydrographique de Conches-sur-Gondoire. Il présente des berges abruptes naturellement, mais qui peut être aggravé par l'activité agricole qui l'entoure.

Des zones humides et potentiellement humides sont recensées aux abords du cours d'eau du Ru de la Gondoire (identifiées par le DRIEE).

Des efforts particuliers sont donc à réaliser pour atteindre le bon état global du Ru en 2021 :

- ✓ **Préserver la continuité écologique du Ru de la Gondoire (écoulement de l'eau, ripisylve...).**
- ✓ **Protéger et valoriser les zones humides identifiées.**

3-3 Conserver les fenêtres visuelles les plus remarquables et assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles

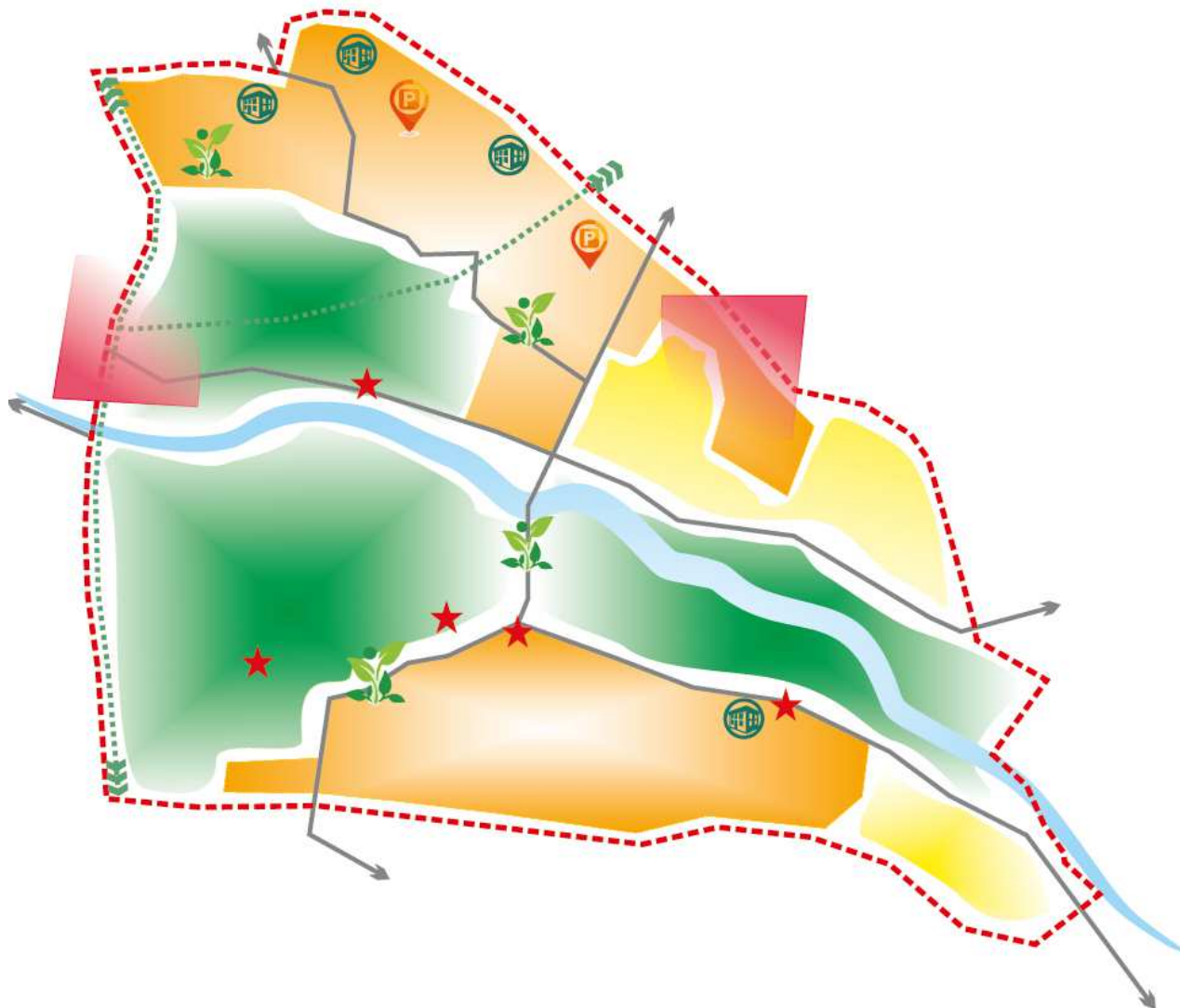
Le paysage de la commune est fortement marqué par la présence du Ru de la Gondoire qui segmente la commune en deux parts égales. De ce fait, de nombreuses covisibilités entre les deux pôles urbains existent.

Les pratiques agricoles préservant le plateau cultivé de la vallée de la Gondoire sont à maintenir. Les recommandations consistent à protéger les vides centraux du plateau, fondateur de l'identité du lieu et dont la qualité tient autant à la vocation du sol qu'à la nature des éléments qui les délimitent.

Le principe général est de préserver l'ouverture de l'espace cultivé au milieu du tissu bâti qui met les zones urbanisées de Conches-sur-Gondoire en valeur ainsi que l'intégrité des espaces boisés qui marque les horizons. Pour cela il convient :

- ✓ ***Encadrer les zones de transition entre espace urbain et espaces agricoles et naturels.***
- ✓ ***Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables de l'urbanisation, notamment des constructions et installations agricoles.***

Carte de Synthèse



Légende

-  Périmètre de la commune
-  Site de développement urbain à privilégier
-  Espaces naturels à protéger
-  Espaces agricoles à conserver
-  Améliorer la gestion du stationnement
-  Poumons verts du tissu urbain à préserver
-  Routes et voies communales
-  Liaisons douces
-  Maintien de la trame bleue
-  Fenêtres visuelles les plus remarquables
-  Les éléments du bâti identitaire
-  Diversifier son parc immobilier