

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION COMPLETE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) 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**



**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

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

Remis le 9 février 2024

**Claude POUHEY**

## SOMMAIRE

<b>I. Présentation de l'enquête publique</b>	<b>page 4</b>
I.1. Contexte de l'enquête	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
<b>II. Enjeux de la révision du PLU</b>	<b>page 7</b>
II.1. Contexte de l'opération	
II.2. Nouvelles orientations du PLU	
II.3. Modifications du zonage du PLU	
II.4. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Emplacements Réservés (ER)	
II.5. Projet « Cœur de Village »	
<b>III. Organisation de l'enquête publique</b>	<b>page 13</b>
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
III.4. Publicité de l'enquête	
<b>IV. Déroulement de l'enquête publique</b>	<b>page 15</b>
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Tenue des permanences	
IV.3. Clôture de l'enquête publique	
<b>V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>	<b>page 16</b>
V.1. Communication institutionnelle	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
V.5. Décompte des observations recueillies	
<b>VI. Appréciation des observations, demandes, recommandations et avis recueillis au cours de l'enquête</b>	
VI.1. Observations recueillies auprès du public	<b>page 17</b>
VI.2. Demandes exprimées par la commune en cours d'enquête	<b>page 21</b>
VI.3. Recommandations exprimées par la MRAe	<b>page 28</b>
VI.4. Avis exprimés par les personnes publiques associées	<b>page 35</b>
<b>VII. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur</b> (voir document spécifique)	<b>page 50</b>

**RECUEIL DES ANNEXES**

**ANNEXE 1**

**Courrier de la commune du 9 août 2023 accompagnant le deuxième envoi du projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées**

**ANNEXE 2**

**Courrier de la MRAE du 9 septembre 2023 accusant réception du projet de PLU arrêté à la date du 22 août 2023**

**ANNEXE 3**

**Copie des observations recueillies dans le registre d'enquête papier**

**ANNEXE 4**

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête, des demandes de la mairie, des recommandations de la MRAe et des remarques exprimées par les personnes publiques associées.**

## **I. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **I.1. CONTEXTE DE L'ENQUETE**

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 dénombrant 108 033 habitants en 2021 et qui dispose d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé le 7 décembre 2020.

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).

### **I.2 OBJET DE L'ENQUETE**

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**

### **I.3. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE**

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 à 35 portant sur la procédure de révision d'un plan local d'urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

La procédure d'enquête publique quant à elle est gérée selon les prescriptions des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement et notamment l'article L.123-2 :

*« Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles [L. 122-4](#) à [L. 122-11](#) du présent code, ou [L. 104-1](#) à [L. 104-3](#) du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ».*

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées par un envoi (courrier ou mail) daté du 3 juillet 2023. Suite à un problème de diffusion du projet de PLU arrêté, la commune a renouvelé son envoi le 9 août 2023 (cf. annexe 1) et reçu l'accusé réception de la MRAe en date du 22 août (cf. annexe 2), ce qui explique le démarrage de l'enquête le 23 novembre 2023, soit à l'issue du délai réglementaire de 3 mois pour la réception des avis de la MRAe et des PPA.

La MRAe a transmis son avis n°MRAe APPIF-2023-106 le 22/11/2023 conformément à son courrier du 6 septembre 2023 (cf. annexe 2) annonçant une remise à l'issue de la période réglementaire de 3 mois à compter de la date de saisine du 22 août 2023.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a délivré un avis favorable avec réserves par un courrier daté du 23 octobre 2023 : voir paragraphe VI.4.

Ont répondu :

- le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) par un courrier daté du 21 juillet 2023 : avis favorable sans remarques ;

- la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de Seine-et-Marne par un courrier daté du 5 septembre 2023 (voir remarques par VI.4.3) ;
- l'ARS (Agence Régionale de Santé) de Seine-et-Marne par un courrier daté du 15 septembre 2023 : avis favorable avec réserves (voir paragraphe VI.4.4) ;
- la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire par les décisions de son bureau du 25 septembre 2023 : favorable avec remarques (voir paragraphe VI.4.2) ;
- la Chambre d'Agriculture par un courrier daté du 29 septembre 2023 : avis défavorable assorti de plusieurs remarques (voir paragraphe VI.4.8) ;
- le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire par un courrier du 8 novembre 2024 : voir remarques paragraphe VI.4.7);
- la DDT (Direction Départementale des Territoires) par un courrier daté du 31 octobre 2023 : voir remarques VI.4.1 ;
- le Département de la Seine-et-Marne par un courrier daté du 14 novembre 2023 : avis favorable assorti de réserves (voir par. VI.4.5) ;
- le Conseil Régional de l'Ile-de-France par un courrier daté du 1<sup>er</sup> décembre 2023 : avis favorable assorti de remarques (voir remarques paragraphe VI.4.6).

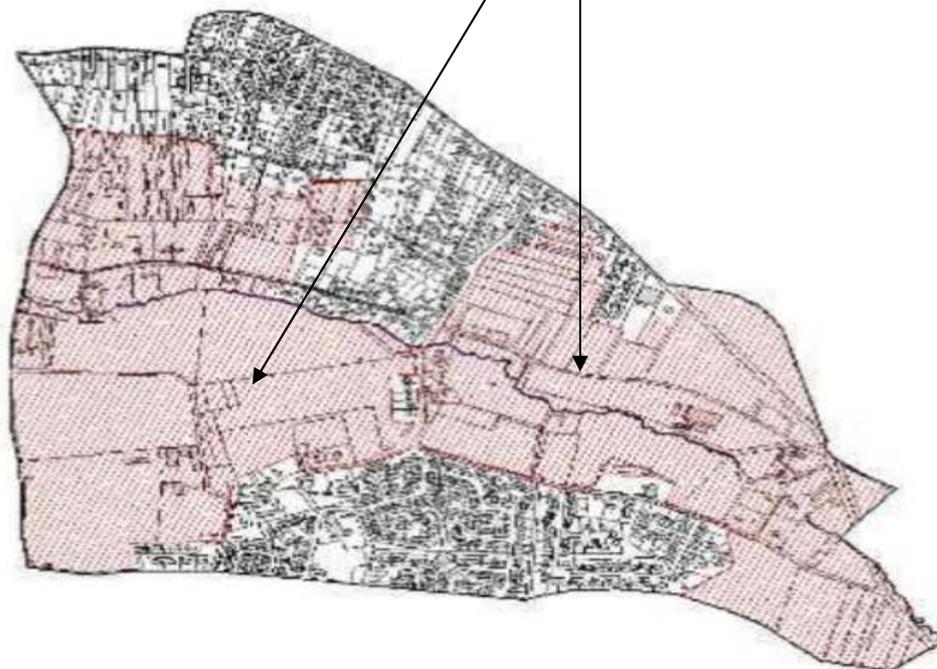
## **II. ENJEUX DE LA REVISION DU PLU**

### **II.1. CONTEXTE DE L'OPERATION**

La politique d'aménagement de la commune s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire (CAMG), en prenant en compte notamment son Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), son Programme Local de l'Habitat (PLH) et son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Elle doit également être compatible avec le Schéma Directeur de l'Île de France (SDRIF), le Plan des Déplacements Urbains de l'Île de France (PDUIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie le SRCE 'Schéma Régional de Cohérence de l'Environnement (SRCE) de l'Île de France.

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

Le territoire de la commune doit « également respecter la servitude relative à la protection du site classé « Vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire



### **II.2. NOUVELLES ORIENTATIONS DU PLU**

**Les nouvelles orientations du PLU visent à :**

- Maîtriser et harmoniser la construction dans sa forme architecturale, tout en préservant l'identité et l'environnement du village ;
- Limiter l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante en mettant à niveau les équipements et services à la population ;
- Accueillir de nouveaux habitants en offrant des équipements et infrastructures suffisants et en bon état ;
- Renforcer le réseau des liaisons douces dans l'aménagement des services publics et dans les opérations d'ensemble ;
- Développer le projet de cœur de village ;
- Se mettre en compatibilité avec le SCOT de Marne et Gondoire approuvé en décembre 2020 ;

- Modifier, clarifier et compléter les orientations du PADD sur les thèmes du logement, de la modération de la consommation d'espace, de l'artificialisation des sols, de la préservation et du développement d'îlots de verdure et de biodiversité en zone urbanisée

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

- **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, ...
- **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
- **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
- **Urbanisme, habitat, équipement et 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
- **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 ;
- **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 ;
- **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.

**Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement 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 Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire.

### **II.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU**

- Préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des mares et de la laripisylve du ru de la Gondoire, classement des bois en EBC et en zone N, protection du ru et de ses berges en zone N, classement des franges des espaces bâtis et cœurs d'îlot en zone Nj. Préservation des zones humides en zones Nzh ou Azh.
- Protection au titre de l'article L.151-19 des composantes paysagères remarquables de la commune. La préservation de la trame noire consiste principalement à contenir la tâche lumineuse via l'absence d'extension de l'urbanisation.
- Classement de la majeure partie des parcelles agricoles en zone A, où les constructions sont restreintes aux zones Ac (constructions agricoles autorisées autour ou dans la continuité des activités existantes).
- Renforcement de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé grâce à la création de zones spécifiques UA et UAa, UB, UP, UCa et UCb, en fonction des différentes formes d'urbanisation de la commune de manière à proposer une réglementation en accord avec les caractéristiques des quartiers.
- Classement en élément de paysage des murs de clôture, du bâti d'intérêt et des éléments paysagers contribuant à la qualité du cadre urbain.
- Autorisation de programmes de logements ou d'activités autorisées en zones urbaines, développement de l'offre de logements sociaux prévue dans les OAP.
- Intégration des terrains communaux faisant l'objet de l'étude « Cœur de village » en zone UAa ou UE1 dont le règlement est adapté afin de faciliter leur future évolution.
- Intégration des orientations liées à la sécurisation des circulations douces (piétons-cycles)

#### **Description du plan de zonage**

##### **La zone urbaine**

Les zones UA et UAa correspondent aux constructions les plus anciennes de Conches-sur-Gondoire, caractérisées par une implantation (à l'alignement pour l'habitat ou derrière un mur en pierre), des modes constructifs (pierre, tuiles...) et des volumes représentatifs.

La zone UB matérialise le pôle urbain occupant le sommet du coteau nord du village le long de la route départementale. Le bâti y est principalement constitué d'habitations individuelles de la deuxième moitié du siècle dernier, dans lequel de petits collectifs ont récemment fait leur apparition.

Les zones UCa et UCb situées au sud de la commune couvrent deux quartiers résidentiels formant des unités homogènes distinctes, le Laurençon et le Val Guermantes.

La zone UP s'étend sur les extensions du tissu bâti depuis le nord de la commune en direction du ru, le long de la rue du Fort du Bois et à l'entrée sud du village.

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements répartie en deux pôles, au sud de la commune dans le centre-bourg (mairie, église, cimetière, école et terrains publics les entourant) et au nord-est pour le terrain de tennis.

La zone UE1 couvre l'école Gustave Ribaud appelée à évoluer dans le cadre de l'opération Cœur de Village.

##### **La zone agricole**

La zone A couvre les espaces agricoles sur la commune, qui sont à préserver. Elle couvre les grandes cultures et les prairies situées sur les coteaux du ru et à l'est de la commune.

La zone Ac (ex A) est une zone d'équipements agricoles, sur laquelle les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions.

La zone Azh (ex A) protège une zone humide avérée identifiée par la DRIEAT, dans un espace agricole.

##### **La zone naturelle.**

La zone N protège les espaces naturels en fond de vallée de la Gondoire, le long de la rue du Fort du Bois et en lisière d'espace urbanisé, toute la frange ouest du territoire de la commune, le parc du château des Cèdres, l'allée piétonne entre les zones UCa (ex UBb1) et UCb (ex UBb2), et l'est du fond de vallée du ru de la Gondoire.

La zone Nj (ex N) correspond aux jardins particuliers en frange du tissu bâti ou en cœur d'îlot.

La zone Nr (ex N) correspond au STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) dédié au pôle de santé du château des Cèdres.

La zone Nzh (ex N) désigne plusieurs zones humides avérées identifiées par la DRIEAT ou aménagées par la CA Marne-et-Gondoire accompagnant le parcours du ru en fond de vallée.

#### **II.4. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)**

Le PLU en vigueur comporte 6 OAP. Le projet de PLU n'a conservé que deux OAP :

- l'OAP n°1 (ex OAP n°1) pouvant accueillir 25 logements sociaux ;
- l'OAP n°2 (ex OAP n°5) pouvant accueillir une quinzaine de logements de logements sociaux.



La situation des autres OAP est la suivante :

- l'ex OAP2 destinée à la construction d'une dizaine de logements dont la moitié de logements sociaux est supprimée ;
- l'ex OAP3 destinée à la construction de 4 logements dont la moitié de logements sociaux est supprimée ;
- l'ex OAP 4 destinée à la construction d'une dizaine de logements dont la moitié de logements sociaux est supprimée ;
- l'ex OAP 6 (Orme Bossu) destinée à la construction de 23 logements sociaux (100% du parc) est en cours de réalisation.

Pour chaque des opérations destinées à l'accueil de logements, la densité minimale requise est supérieure ou égale à 30 logements/ha, ce qui est en cohérence avec les orientations du SCoT de Marne-et-Gondoire.

Concernant les emplacements réservés (ER), 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 :

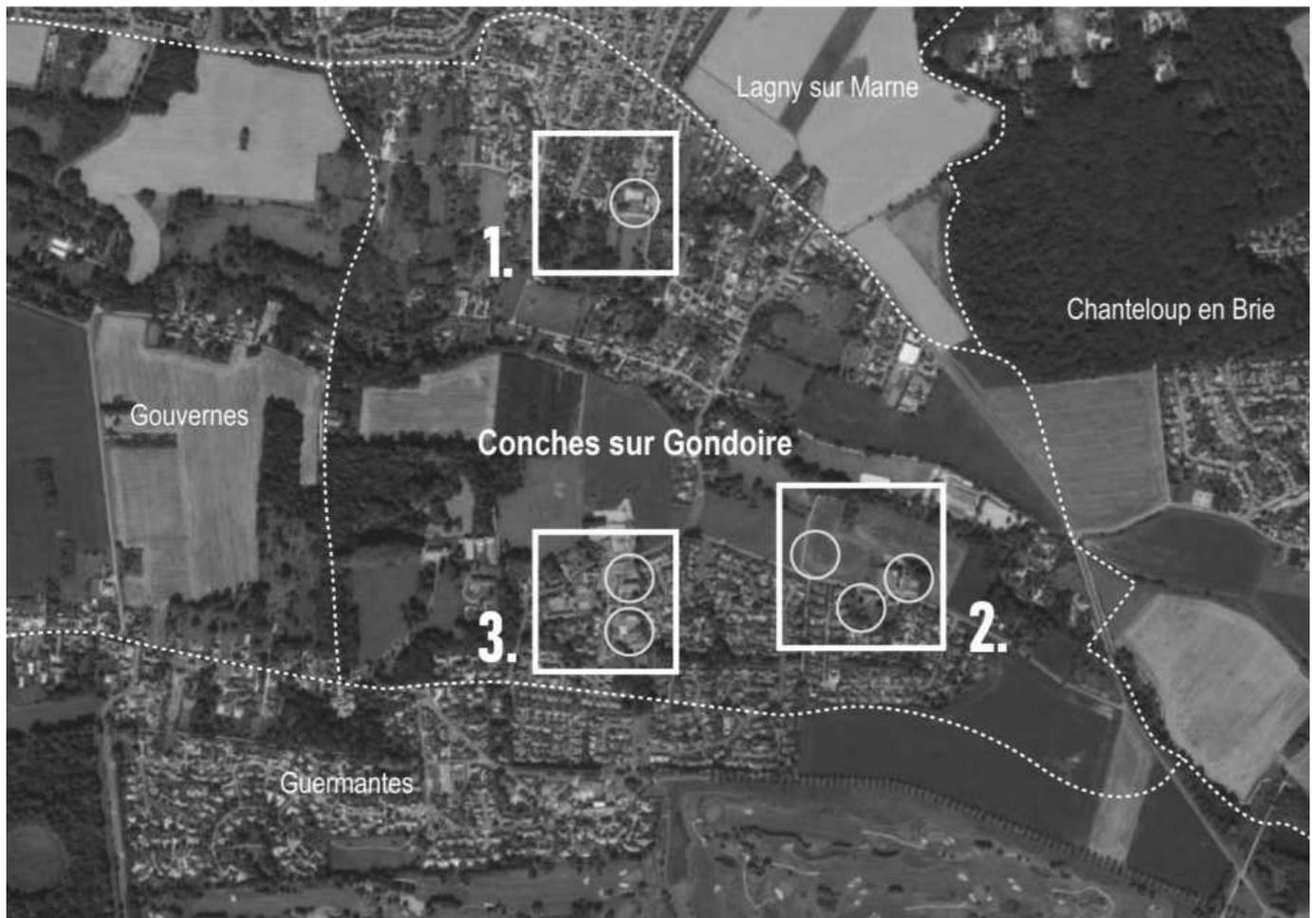
- ER n°1 (ex ER n°2) : destiné à un aménagement pour la rétention des eaux de ruissellement ;
  - ER n°2 (ex ER n°3) : destiné à l'aménagement et à la valorisation des milieux bordant la Gondoire au sud du Moulin Bourcier.
- un troisième ER va être rajouté au PLU pour la création d'une liaison douce reliant le fond de la rue Clos Sainte-Jeanne située au nord à la liaison douce de la ruelle sainte-Jeanne et le haras situés au sud (connexion nord-sud).



## **II.5. PRESENTATION DU PROJET « CŒUR DE VILLAGE »**

Le projet Cœur de Village concerne 3 secteurs de la commune :

- Secteur 1 : Ribaud ;
- Secteur 2 : Ferme de Laurençon
- Secteur 3 : La Grange-Boitel



Le projet de PLU propose de classer :

- tout le site Ribaud en UE1 alors qu'il est classé en UE actuellement ;
- tout le site du Laurençon en UAa alors qu'il est classé en UE pour sa partie nord et UA ou UAa pour sa partie sud ;
- tout le site de la Grange en UAa et le reste en UE alors qu'il est classé en UE dans le PLU en vigueur.

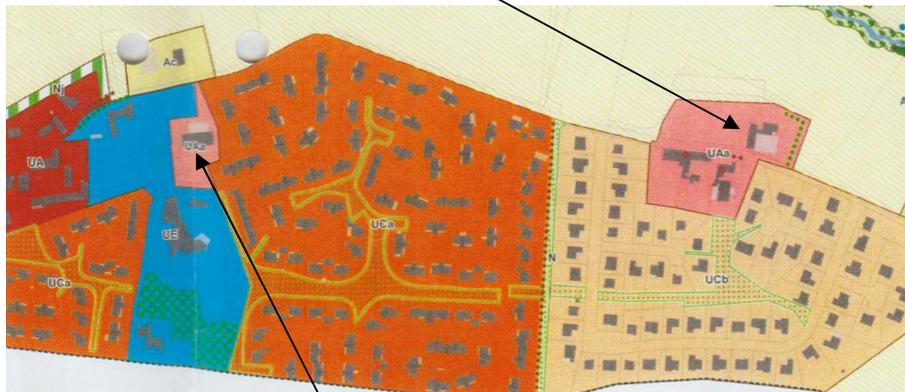
Des demandes d'aménagement de ces zonages ont été sollicitées en cours d'enquête, en phase avec les orientations du PADD.

Par rapport au zonage du PLU en cours de révision :

- pour le site RIBAUD : reclassement de la partie nord en UB pour l'accueil de logements et de bureaux et de la partie sud en UE1 pour l'accueil de commerces, services et équipements publics (cf. plan)



- pour le site du Laurençon : reclassement de la partie nord en UE du fait qu'elle est destinée à accueillir des équipements publics et de la partie sud en UAa pour l'accueil de logements et de commerces (cf. plan)



- pour le site la Grange-Boitel : reclassement en UE comme dans le PLU en vigueur pour la parcelle de La Grange (cf. plan)

### **III. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **III.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

La Commune de Conches-sur-Gondaire a sollicité, par son courrier daté du 3 juillet 2023, le Tribunal Administratif de Melun pour la désignation d'un commissaire-enquêteur.

M. Claude POUHEY, Ingénieur Général retraité, a été désigné pour conduire cette enquête par la décision n°E23-060/77 du 4 juillet 2023.

#### **III.2 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté communal n°U23-36 du 17 octobre 2023 mis au point avec Mme GOMBAULT, Gestionnaire du Pôle Urbanisme de la mairie.

Cet arrêté a prescrit que :

- l'enquête se déroulerait du 23 novembre au 22 décembre 2023 inclus, soit pendant 30 jours, et que
  - un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles de la mairie de Conches-sur-Gondaire.
  - le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourraient également être consultés sur le site internet de la commune à l'adresse [suivante www.conches-sur-gondaire.fr](http://www.conches-sur-gondaire.fr).
  - un poste informatique serait mis à la disposition du public pour faciliter la consultation du dossier d'enquête et l'expression d'observations et de propositions. De plus, il a été indiqué que ces dernières pourraient également être adressées par :
    - correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Conches-sur-Gondaire ;
    - voie électronique à l'adresse suivante [urbanisme@conches-sur-gondaire.fr](mailto:urbanisme@conches-sur-gondaire.fr) ;

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser quatre permanences à la Mairie de Conches-sur-Gondaire :

- le jeudi 23 novembre 2023 de 9h à 12h ;
- le mercredi 6 décembre de 9h à 12h ;
- le samedi 16 décembre 2023 de 9h à 12h ;
- le vendredi 22 décembre de 14h à 17h.

#### **III.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE**

**- le volet administratif :**

- Délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2020 décidant la révision du Plan local d'Urbanisme ;
- Délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2022 prenant acte du débat sur les orientations du PADD ;
- Délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- Décision du Tribunal Administratif de Melun du 4 juillet 2023 ;
- Arrêté communal n°U23-36 du 17 octobre 2023 ;
- Avis de la MRAe n° APPIF-2023-106 du 22/11/2023 ;
- Avis des personnes publiques associées ;
- Publications de l'avis d'enquête publique.

**- le dossier de présentation du projet comprenant :**

- Rapport de présentation 1 (Diagnostic et Etat Initial de l'environnement) ;
- Rapport de présentation 2 (Explicitation des choix retenus) ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Document graphique (2 plans de zonage) ;
- Règlement écrit ;
- Résumé non technique ;
- 6-Annexes :
  - \* Servitudes d'utilité publique ;
  - \* Plan d'exposition des zones à risque d'exposition au plomb ;
  - \* Zonage d'Assainissement
  - \* plan du réseau d'eau potable ;
  - \* plan du réseau d'assainissement ;
- Clôtures soumises à déclaration préalable ;
- Périmètre de protection des espaces agricoles naturels périurbains ;
- Application du droit de préemption urbain.
- Bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU ;
- Observations émises dans le cahier d'expression disponible en mairie et lors des deux réunions publiques des 18 mars 2022 et 23 mars 2023 ;
- Communications locales effectuées tout au long du processus de révision du PLU.

**- un registre d'enquête en mairie.**

### **III.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE**

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la commune de Conches-sur-Gondaire. Il a également été publié sur le site internet de la Commune. Les dates des permanences ont également été annoncées dans la lettre municipale de décembre 2023.

Il a en outre été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans :

- les annonces judiciaires et légales du Parisien de Seine-et-Marne des 6 et 23 novembre 2023 ;
- les annonces judiciaires et légales de la Marne des 8 et 29 novembre 2023.

## **IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **IV.1. REUNIONS DE TRAVAIL ET VISITES DES LIEUX**

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 14 septembre 2023 par Mme DAGUERRE, Maire de la commune et Mme GOMBAULT, Gestionnaire du Pôle Technique de la mairie. Une deuxième réunion de présentation a eu lieu le 16 novembre 2023, juste avant le démarrage de l'enquête, en présence de Mme DAGUERRE, Mme GOMBAULT, Mme VATOV Maire-Adjointe en charge de l'urbanisme, M. ROCH, Directeur Général des Services et M. LETELLIER de l'Agence d'Urbanisme Rivière-Letellier

Les informations recueillies au cours de ces réunions ont porté sur l'organisation et les enjeux de l'opération qui ont été repris dans le paragraphe II.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire-enquêteur le 27 décembre 2023.

L'élaboration du mémoire de la commune en réponse au procès-verbal des observations (cf. annexe 4) a donné lieu à 2 réunions d'échanges les 8 et 22 janvier 2024, en présence de Mme DAGUERRE, Maire, Mme VATOV Maire-Adjointe, Mme GOMBAULT, M. ROCH, M. LETELLIER. La première version du mémoire en réponse, réceptionnée par le commissaire-enquêteur le 29 janvier 2024, a été finalisée le 6 février 2024.

### **IV.2. TENUE DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Les 4 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté communal.

### **IV.3. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le registre d'enquête papier a été clôturé par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence du 22 décembre 2023.

## **V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

### **V.1. COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE**

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien de la Seine-et-Marne » et « la Marne » ont été réalisées au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de la période retenue pour l'enquête.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté communal précité ont été correctement appliquées.

### **V.2. CONDITIONS DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour la révision d'un PLU et menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté communal U23-36 du 17 octobre 2023 :

- le dossier d'enquête, réalisé dans le respect des textes réglementaires, a été mis à la disposition du public dans les lieux de consultation indiqués dans l'arrêté communal ;
- les conditions d'accueil du public et de tenue des permanences étaient satisfaisantes.

### **V.3. CLIMAT SOCIAL DE L'ENQUETE**

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine concernant les relations avec le public et les institutionnels concernés. Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations étaient très satisfaisantes.

Elle a donné lieu à une dizaine de consultations en mairie du dossier d'enquête.

### **V.4. APPRECIATION DU CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait en particulier tous les documents prescrits par la réglementation.

### **V.5. DECOMPTE DES INTERVENTIONS RECUEILLIES**

La procédure d'enquête a permis de recueillir :

- 6 observations dans le registre papier. Il n'y a pas eu d'observation déposée par mail ;
- 3 demandes de modification exprimées par la commune en cours d'enquête qui a également joint au registre d'enquête la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023 ;
- 18 recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale(MRAe) ;
- une trentaine de remarques exprimées par les avis des personnes publiques associées (PPA).

## **VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS, DEMANDES, RECOMMANDATIONS ET AVIS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE**

La procédure d'enquête publique a permis de recueillir dans le registre d'enquête (cf. annexe 3) 6 observations qui sont résumées dans le paragraphe I. La commune a inséré à trois reprises dans le registre d'enquête des demandes qui sont résumées dans le paragraphe II, ainsi que la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023 qui a acté les grandes orientations du projet « Cœur de Village ».

La MRAe a exprimé 18 recommandations qui sont reprises dans le paragraphe III ci-après. 9 personnes publiques associées ont exprimé des remarques qui sont présentées dans le paragraphe IV.

L'analyse de ces interventions a conduit à identifier les items des observations du public, des demandes de la mairie, des recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et des remarques des personnes Publiques Associées (PPA), pour lesquels la mairie a produit le mémoire en réponse joint en annexe 4 et structuré 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 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- T4 : Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les appréciations du commissaire-enquêteur sont exposées ci-après selon ces quatre thématiques.



*modification des conditions d'accès à ce type de parcelle, portant la longueur maximale d'accès à 45 mètres au lieu de 20 m rendra possible sa constructibilité.*

**VI.1.2. Observation O2 de Mme Danielle POMMARAT courrier du 8 décembre annexé au registre le 15 décembre 2023**

La famille de Mme POMMARAT est propriétaire d'un terrain cadastré 124 A 31 qui serait constructible d'après un certificat d'urbanisme joint au courrier. Elle souhaite que cette parcelle reste constructible dans le cadre de la révision du PLU.

**Réponse de la commune**

La parcelle s'inscrit dans un secteur marqué par la présence d'espaces jardinés et de potagers dans la continuité des espaces naturels aux abords au titre de la « trame herbacée » (cf. Etude Biotope pour la CAMG « Réservoirs de biodiversité, éléments relais et corridors potentiels de la trame herbacée »). C'est pourquoi, en cohérence avec les orientations générales du PADD 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, il est classé en zone Nj.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Dans le PLU en vigueur, cette parcelle est classée en zone UB. Elle constitue une frange entre la zone naturelle et la zone urbaine que le SCOT de Marne et Gondoire prescrit de protéger. Afin de clarifier l'application de cette prescription, il serait pertinent de rajouter une virgule dans la définition de la zone Nj après fonds de jardins qui devient ainsi: « la zone Nj correspond aux espaces non bâtis situés en fonds de jardins, en frange des espaces naturels et agricoles ou en cœur d'îlot, ... ».*

**VI.1.3. Observations de Mmes NALLET et ARGUENCE : note annexée au registre le 15 décembre 2023**

1) Considèrent que le projet est disproportionné par rapport à la superficie du terrain. De plus la ferme du Laurençon était considérée encore peu comme un élément du bâti identitaire à préserver

2) Mme NALLET refuse l'aménagement du site tel qu'il est prévu le long de sa parcelle sur une longueur de 100 m.

3) Mme ARGUENCE souligne que le chemin piétonnier va longer sa copropriété et que l'implantation de parkings derrière son terrain est une « utopie », le parking actuel n'étant jamais plein, ce qui milite pour que les nouveaux parkings soient réalisés dans le prolongement des anciens afin d'éviter tout risque de nuisances sonores.

**Réponse de la commune**

Pour rappel le document présenté à l'appui de l'observation est issu de l'étude « Cœur de Village » et n'est pas intégré au PLU. Si le PLU permet la réalisation d'un projet de requalification du secteur de la ferme du Laurençon au travers de sa zone UAa dédiée et de ses dispositions réglementaires, les dispositions d'aménagements (tracé des chemins piétons, implantation des bâtiments, des parkings....) seront précisées dans le cadre de la poursuite des études pour la mise au point du projet qui donnera lieu à une présentation aux habitants.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le schéma présenté dans l'observation est une esquisse volumétrique présentée en réunion publique pour le projet « Cœur de Village ». Un projet architectural sera nécessaire pour l'aménagement de cette zone, c'est alors que le traitement des abords du site sera pris en compte, et en particulier les limites seront traitées avec soin en y incluant des haies végétales. La commune s'engage à présenter, après l'approbation du PLU, le projet aux habitants du village qui pourront à cette occasion formuler des observations sur caractéristiques d'aménagement du site.*

***Par contre, la commune a sollicité en cours d'enquête (cf. par VI.2.2) la prise en compte dans le PLU en cours de révision de la réglementation devant permettre la réalisation du projet « Cœur de Village » qui a donné lieu à une délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2023 jointe au registre d'enquête le 15 décembre 2023.***

#### **VI.1.4. Observation (O4) d'un anonyme**

**Demande si conformément aux prescriptions de la loi ALUR de 2014 le futur PLU prévoit la possibilité de réaliser un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) sur le territoire de la commune en ce qui concerne la zone UB**

#### **Réponse de la commune**

Cette possibilité n'est pas prévue en zone UB

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La possibilité de réaliser un STECAL n'est autorisée que dans les zones inconstructibles du territoire soit en N et A. Cette demande ne peut donc être satisfaite.***

#### **VI.1.5. Observation (O5) de M. Jeffrey VERQUIN, 11 rue du Chatelet**

**Demande s'il est possible de détruire l'actuelle maison de plein pied, qui est très ancienne et vétuste (avec présence d'amiante et passoire énergétique), pour en reconstruire une nouvelle en R+1.**

#### **Réponse de la commune**

En vertu de l'article L111-15 du CU la reconstruction à l'identique est possible dans un délai de 10 après la démolition.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La zone UP « est vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes... » . L'article UP-A-1-3 qui prescrit « En cas de démolition d'une construction achevée depuis moins de 10 ans, la reconstruction est autorisée sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur » est à modifier pour être en phase avec l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.***

#### **VI.1.6. Observations de Mme et M Laurence et Grégory VIX, 5 Allée de Chanteloup, Mme Jacqueline NGUYEN, 1 Allée Chanteloup, M. José GONZALEZ, 96 route de Tournan, Mme Françoise CAZAS Françoise, 5 rue du Moulin Bercier, M. Christophe DUBUIS, 7 rue du Moulin Bercier, Nom Illisible, 6 rue Allée Louis Braille à Lagny**

**Déclarent qu'ils viennent d'apprendre que leur maison faisait l'objet d'une modification du règlement du PLU en contraignant toute forme de construction. Ils ne sont pas d'accord avec cette modification et demandent à rester sur la réglementation précédente.**

#### **Réponse de la commune**

Ces propriétés ne sont pas concernées par une modification du règlement du zonage

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ce sont les dénominations des zonages qui ont été modifiées sans modification de leur règlement pour les différentes parcelles concernées par le courrier-type joint au registre d'enquête, sauf pour celles qui seraient classées en Nzh du fait des mesures de protection des zones humides prévues dans le PLU révisé.***

## **VI.2. THEMATIQUE 2 : APPRECIATION DES DEMANDES DE LA COMMUNE EXPRIMEES EN COURS D'ENQUETE**

**\* Evolution du PLU : conséquences sur le PLU de la demande de la commune**

### **VI.2.1. Demandes annexées au registre d'enquête lors de la première permanence du 23 novembre 2023**

#### **VI.2.1.1. UE1.**

Redéfinir l'emprise sur Phénicia et école + mettre en cohérence le projet Cœur de village et le règlement. voir plan joint : répartition du zonage en UE1 (2250 m2 pour le projet cœur de village) et le reste en UB pour permettre les commerces et habitat.

#### **Evolution du PLU**

Les principes de concertation ont bien été respectés (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) et la délibération du 14/12/2023 a été annexée au registre d'enquête publique. Aussi en cohérence avec les objectifs de renforcement des polarités identifiées au PADD, le projet issu de la concertation menée dans le cadre de l'étude « Cœur de Village » (présenté en réunion publique du 19/10/2023) vise sur le secteur « Gustave Ribaut » à maintenir un équipement structurant à l'échelle des quartiers (local associatif + parc public) et à permettre l'implantation d'un petit programme de logement individuel. Il en découle au règlement du PLU : - Le versement en UB de la partie réservée au logement - Le maintien en UE1 pour la partie dédiée aux équipements.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet « Cœur de Village » qui a fait l'objet d'une large concertation auprès du public et d'une délibération favorable du conseil municipal en date du 14 décembre 2023 et jointe au registre d'enquête publique le 15 décembre 2023, soit avant la fin de l'enquête.*

*La commune sollicite cette modification afin de permettre la construction de logements, ce que n'autorise pas de faire la réglementation de la zone UE1, l'enjeu étant de faciliter l'équilibre financier de l'opération d'aménagement de cette zone.*

*Il convient de corriger la formulation de la demande de la mairie. Le secteur qui reclassé en UB n'accueillera pas de commerces mais des logements, des activités de services et des équipements publics comme dans le reste de la zone UB.*

#### **VI.2.1.2. Toutes zones :**

1) S'assurer d'inscrire que les bâtiments et projets publics font exception à l'application du règlement de la zone : les EICSP.

#### **Evolution du PLU**

**Compléter le règlement en inscrivant pour tous les articles de toutes les zones :**

**« Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Il convient de souligner que cette demande ne concerne pas tous les articles du règlement mais la définition de chaque zone constituant son en-tête qui doit spécifier que les articles la réglementant « ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ».*

2) Inscrire la densité ou le retrait pour éviter les divisions.

#### **Evolution du PLU**

**Après étude il n'apparaît pas utile de compléter le règlement du PLU arrêté.**

#### **VI.2.1.3. Zone UAa : Cœur de village, projet ferme du Laurençon**

Le nord de la Jonchère reste en UE et le sud en UAa car le projet Cœur de Village prévoit des commerces et de l'habitat.

### **Evolution du PLU**

Les trois parcelles de la ferme seront en UAa car le projet Cœur de village prévoit des commerces et de l'habitat

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Cette demande de changement de zonage est cohérente avec la destination des différentes parcelles prévue dans le cadre du projet « Cœur de Village », celle du nord étant destinée à accueillir des équipements collectifs et celles du sud des logements et des commerces. Le nouveau zonage correspond au zonage en vigueur qui propose également une partition UE/UAa/UA.*

#### **VI.2.1.4. La Grange**

Remettre la parcelle en zone UE (pas d'habitat)

Rénovation de l'équipement public

#### **Evolution du PLU**

Versement en UE des terrains d'assiette du bâtiment de la Grange et des espaces aux abords

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Cette demande est cohérente avec la destination des parcelles prévue par le projet Cœur de Village concernées qui accueillent en particulier un équipement public qui va faire l'objet d'une rénovation.*

#### **VI.2.1.5. Cartographie**

Ajouter en annexe les cartes du PPEANP + zones humides et potentiellement humides (celle de la DRIEE) + protections paysagères et étendues + EBC + protection site classé.

#### **Evolution du PLU**

Etablir une carte « protection du patrimoine naturel et des paysages » et l'intégrer en annexe des pièces graphiques

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*L'insertion de cette carte dans le règlement permettra de mieux appréhender les prescriptions qui doivent permettre la protection du paysage naturel et des paysages.*

#### **VI.2.1.6. Cônes de vue**

Elargir les cônes de vue n° 3 et 6 (d'Est en Ouest). Avec l'élargissement du cône n°4 (incluant la totalité du haras) et la réorientation du cône n°1 sur Conches car actuellement il y a une partie sur Gouvernes et il n'englobe pas les espaces verts de Conches.

#### **Evolution du PLU**

Les cônes de vue n°3 et 6 figurants au rapport de présentation seront élargis d'est en ouest. Le cône de vue n°1 sera élargi sur Conches.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Cette demande est justifiée du fait de la topographie du territoire, où sont localisés ces cônes, dont la partie nord surplombe la Gondoire et la partie sud du village.*

#### **VI.2.1.7. Zones N et UP**

Revoir tous les articles de la zone pour les mettre en cohérence avec les dispositions propres à la zone.

#### **Evolution du PLU**

En cas de démolition et reconstruction, on se référera à l'article L111-15 du code de l'urbanisme :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des*

**risques naturels prévisibles en dispose autrement. »En conséquence • la disposition suivante**

**sera supprimée : « En cas de démolition d'une construction achevée depuis moins de 10 ans, la reconstruction est autorisée sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur. »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Après réexamen de la réglementation de ces deux zones, une seule modification est maintenue concernant les possibilités de reconstruction en zone UP. Elle est justifiée du fait de l'incohérence de cette prescription avec l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.**

#### **VI.2.1.8. Zone UAa**

Le Nord de la Jonchère reste en UE et le Sud en UAa

Mise en cohérence avec le projet Cœur de Village et les orientations du PADD

#### **Evolution du PLU**

**Sur le secteur de la Ferme du Laurençon, les espaces au Nord de la rue de la Jonchère (équipements) seront reversés en UE en cohérence avec la programmation retenue pour le projet « Cœur de Village ».**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Cette partition est cohérente avec le projet d'aménagement de ce site dans le cadre du projet « Cœur de Village » qui prévoit des équipements publics dans la partie nord et des logements et commerces dans la partie sud.**

#### **VI.2.1.9. Zone UA**

En cas de réalisation d'un programme de plus de deux logements, 50 % de ce programme doit être affecté à ... à .... »

#### **Evolution du PLU**

**Remplacé par « En cas de réalisation d'un programme d'au moins deux logements, 50 % de ce programme doit être affecté à ... »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Cette demande est cohérente avec la politique de développement des logements sociaux engagée par la commune sur son territoire.**

#### **VI.2.1.10. Toutes les zones**

Manque sur les zones UA et UB, le paragraphe : « En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales devra être planté » (paragraphe repris de la zone UC).

#### **Evolution du PLU**

**Cette disposition ne s'applique qu'aux zones UC et N couvertes par une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Cette prescription concernant l'abattage d'arbres ne peut effectivement s'appliquer qu'aux zones UC et N qui comportent des parcelles arborées à protéger.**

#### **VI.2.1.11. Zone UCa**

Revoir l'article sur l'implantation des extensions des constructions principales (page 38) car il manque de clarté. Idem pour les extensions situées au-dessus des garages.

Il est proposé pour la surélévation d'un garage : l'extension sera de la même surface que le garage et de la même hauteur que la maison principale ou inclure un schéma. Ajouter que pour les garages mitoyens, les demandes d'autorisations seront déposées en même temps par les deux propriétaires voisins.

### **Evolution du PLU**

**Les extensions en surélévation des constructions existantes (à compter de la date du dépôt du permis de construire de la construction existante d'origine) situées au-dessus des garages implantés entre la construction existante et la limite séparative doivent être implantées en limite séparative en prolongement des murs du garage existant.**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cette mesure va permettre de préserver l'esthétisme des résidences pavillonnaires et faciliter l'élaboration des demandes d'extension par les habitants de Conches.***

### **VI.2.1.12. Toutes les zones**

Retirer l'interdiction des volets roulants en saillie (en zone UP notamment).

Harmoniser toutes les zones.

#### **Evolution du PLU**

**Suppression en zones N et UP « les coffres de volets roulants en saillie sont interdits »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La suppression de cette interdiction sera sans conséquence en zones N et UP qui sont faiblement urbanisés.***

### **VI.2.1.13. Zone UP**

B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou écoaménageables : Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de X % de l'unité foncière et doivent être plantés.

#### **Evolution du PLU**

**Remplacé par : « B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou écoaménageables : les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés. »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ce complément d'informations est cohérent avec la politique générale de développement des espaces de pleine terre.***

### **VI.2.1.14. Lexique**

Ajouter page 68 actuel + différencier perméable de pleine terre.

Pour faciliter l'instruction. Voir p88 définition pleine terre et espace non imperméabilisé

#### **Evolution du PLU**

**Voir lexique P88, les définitions pleine terre et espace non imperméabilisé y sont décrites.**

### **VI.2.1.15. Logements sociaux**

Ajouter les zones à 100 % de logements sociaux sur les secteurs dont il y a l'opération I3f et TMF sises Orme Bossu et route de Tournan et sur les appartements vendus d'i3F en début d'année 2023.

Zonage pour le maintien pérenne de logements sociaux, le but étant que les bailleurs ne vendent pas à des particuliers après la date de conventionnement état – mairie et que la ville se retrouve en carence de logements sociaux, aux adresses suivantes :

- 3 allée du Poilu : 3 logements en PLUS – PLAI ;
- 8 rue Charles Baudelaire : 1 logement PLUS ;
- 7 allée Colette : 1 logement PLUS ;
- 12-12 bis allée de l'Ermitage : 2 logements PLUS / PLAI ;
- 50 route de Tournan : 8 logements PLUS – PLAI ;
- 21-23 rue de l'Orme Bossu : 23 Logements sociaux ;
- OAP1 :40-42 route de Tournan : 25 logements sociaux ;
- Et au moins 25% de LS pérennes sur le secteur de la Ferme du Laurençon (projet Cœur de Village).

#### **Evolution du PLU**

**Dans les secteurs identifiés ci-dessus ainsi que sur l'OAP1 et le site du 21/23 rue de l'Orme Bossu (ancienne OAP6), il sera fait usage de l'article du code de l'Urbanisme :**

- **Dans les secteurs repérés au document graphique, en application de l'article L 151-15 du**

code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs repérés au document graphique, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 25% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La volonté de la commune est de garantir la tenue de ses objectifs en matière de logements sociaux et aussi d'assurer leur pérennité sur une longue durée en identifiant des secteurs accueillant 100% de logements sociaux.***

**VI.2.1.16. Zone OAP2**

100 % logements sociaux et non 50 %.

Correction à apporter

**Evolution du PLU**

**Le taux de 50 % est maintenu pour assurer l'équilibre financier de l'opération et la mixité sociale.**

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La commune ayant renoncé à faire cette modification, cette dernière est sans objet et le taux de logements sociaux est maintenu à 50% pour l'OAP2.***

**IV.2.2. Demandes inscrites au registre d'enquête le 19 décembre 2023**

La commune de Conches-sur Gondoire souhaite corriger une erreur graphique qui indique sur la zone UAa de la Ferme du Laurençon deux bâtiments et un mur identifiés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.

Elle considère que ces bâtiments et ce mur ne justifient pas cette protection et sont inclus dans le projet Cœur de Village qui prévoit la démolition et la reconstruction des bâtiments (cf. délibération exécutoire n°10 du 14 décembre 2023), le projet architectural du Cœur de Village prenant en compte les caractéristiques propres à ce secteur. Les étoiles rouges légendées « Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme placés sur les bâtiments et le mur de la Ferme du Laurençon sont donc à retirer.

**Evolution du PLU**

**Les documents du PLU seront rectifiés en conséquence. Rapport de présentation, PADD, document graphique**

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il y a eu effectivement une mauvaise prise en compte de l'état du bâtiment lors de l'élaboration de l'état initial du bâti du site. Cet état de délabrement a été confirmé par l'écroulement d'une grande partie du mur ainsi que par les études menées dans le cadre du projet « Cœur de Village ». Cette demande de correction est parfaitement justifiée. Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU.***

**VI.2.3. Demandes annexées au registre d'enquête le 22 décembre 2023**

**VI.2.3.1. Toutes les zones**

Retirer l'article A-1-4 qui autorise les panneaux photovoltaïques au sol que la commune ne souhaite pas,

### **Evolution du PLU**

Après étude l'article A-1-4 est maintenu.

Introduire en zone N et A : « *Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et adaptés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public* ».

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le maintien de cet article est cohérent avec la politique de développement des énergies renouvelables pour laquelle chaque commune doit s'engager comme le précise la CAMG dans sa remarque VI.4.2.3. qui a relevé la prescription sur l'interdiction des panneaux photovoltaïque au sol, ce qui lui paraît restrictif car elle ne permettra pas de répondre aux objectifs du schéma directeur des énergies approuvé en 2023 par Marne et Gondoire.*

*Il est conseillé d'appliquer des conditions paysagères à respecter pour encadrer l'installation des panneaux photovoltaïques plutôt que de les interdire ».*

### **VI.2.3. 2. Zones N et UP**

Absence de réglementation en cas de démolition

#### **Evolution du PLU**

Voir réponse à la demande VI.2.1.7

### **VI.2.3. 3. Zone UC**

Mieux préciser les enjeux environnementaux en rappelant les zones paysagères dont certains propriétaires ont acquis une partie de la sente. Obligation de l'entretenir et de respecter la réglementation de la protection

#### **Evolution du PLU**

**Les espaces paysagers d'intérêt sont déjà identifiés et protégés au règlement du PLU :**

**UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

**Dans les espaces identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces. En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales devra être replanté**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le règlement de la zone UC comporte effectivement des prescriptions identifiant et protégeant les espaces paysagers d'intérêt.*

### **VI.2.3.4. Cartes graphiques**

**Complément sur les zones humides, les protections paysagères et la zone protégée Brosse et Gondoire. Remettre une cartographie complète des zones humides potentielles de la commune de Conches**

#### **Evolution du PLU**

Voir point 5 ci-avant : il est prévu l'établissement d'une carte « protection du patrimoine naturel et des paysages » et l'intégrer aux pièces graphiques

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*L'insertion de cette carte dans le règlement permettra de mieux appréhender les prescriptions qui doivent permettre la protection du patrimoine naturel et des paysages.*

### **VI.2.3. 5. Zone Humide**

Les zones humides identifiées A, B, C (1, 2, 3) sont à protéger. Il faudrait une réglementation spécifique aux Zh quel que soit leur zonage (N, A ou U). Réglementation prenant en compte des

recommandations de Marne et Gondoire, du porter à connaissance du Département de Seine-et-Marne. En rappelant que la zone UP le long du Chatelet est une zone sensible puisqu'elle borde la trame bleue et verte de la Gondoire.

#### **Evolution du PLU**

**Pour toutes les zones, le PLU indique :**

**« Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE (cf. carte jointe en annexe VI du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau (pas de seuil en N et en A, 50 m<sup>2</sup> ou plus dans les zones où seules les extensions sont autorisées en UP et UC, 500 m<sup>2</sup> dans les zones UA et UB), doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

**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 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une étude « Zone humide », ce qui n'est pas cohérent avec l'évolution du PLU annoncée ci-dessus.**

#### **VI.2.3. 6. Zones N et Ni**

Correction des règlements en fonction des incohérences relevées

#### **Evolution du PLU**

**La précision suivante est apportée à l'article A 1 3 : « les garages et aires de stationnement en sous-sol des constructions existantes sont autorisés. »**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Ces modifications sont de nature à réduire les besoins en stationnement en extérieur sur la voie publique ou des espaces privés et s'inscrit bien dans la politique d'urbanisation de la commune.**

### **VI.3. THEMATIQUE 3 : APPRECIATION DES RECOMMANDATIONS DE LA MRAe**

#### **VI.3.1. Recommandation 1 :**

**L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans la révision du projet de PLU.**

#### **Réponse de la commune**

Le bilan de la concertation fait apparaître que les contributions des Conchoises et des Conchois ressortent principalement des observations émises dans le cadre de la réunion publique du 23 mars 2023 portant sur les OAP et les règlements écrit et graphique. Les observations ont été exprimées sous la forme de demandes sur les motifs de certaines dispositions d'aménagement et de la réglementation. Une seule observation a émis un avis défavorable débouchant sur une demande de retrait de la mesure réglementaire : celle-ci permettait l'implantation de constructions agricoles dans la plaine au nord de la rue de la Jonchère : cette demande a été prise en compte de la manière suivante : Suppression du secteur Ac concerné compte tenu notamment de son impact dans le paysage de ce secteur. A noter que depuis, la Chambre d'agriculture a rendu un avis défavorable sur le projet de PLU au motif suivant (extrait de l'avis) « Nous ne pouvons accepter que seules soient prises en compte les contraintes paysagères. Les enjeux agricoles doivent également être pris en considération ».

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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).***

***Les autres contributions ont été effectivement exprimées lors de la réunion publique du 23 mars 2023, ce qui s'est traduit en particulier par la suppression du secteur Ac positionné initialement au nord de la rue de la Jonchère.***

#### **VI.3.2. Recommandation 2 :**

**L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs qui changeront de destination et de la compléter par une synthèse des enjeux, permettant de les hiérarchiser.**

#### **Réponse de la commune**

Les impacts des OAP sur l'environnement sont décrits au VI.3 du rapport de présentation n°2 (RP2) :

Pour l'OAP n°1, l'exposé rappelle en détail le contenu de l'étude du BET AGEDE sur l'état initial et ses conclusions sur les enjeux.

La synthèse des enjeux est produite au VI.3 du RP2 (« tableau récapitulatif des enjeux sur les sites destinés à évoluer »).

Les caractéristiques du site de l'OAP n°2 (artificialisé à 100%) n'appellent pas de production de données environnementales supplémentaires à l'existant. Il est bien précisé dans l'OAP que dans ce contexte très contraint et intégrant un risque de pollution lié à l'occupation antérieure des terrains qui devra être levé par l'aménageur, l'enjeu majeur est de favoriser la réintroduction du végétal pour favoriser le retour de la biodiversité. Des espaces de pleine terre plantés se localiseront en fond de parcelle en continuité des espaces jardinés des parcelles limitrophes.

La description des Emplacements Réservés (ER) dans le rapport de présentation est explicite sur le fait que ceux-ci n'ont pas vocation à produire un changement de destination mais au contraire à en préserver les qualités environnementales en place. La description de l'ER n°1 sera complétée

Dans le rapport de présentation n°2 en précisant que l'enjeu est de préserver la perméabilité des sols de manière à lutter contre le ruissellement.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les états initiaux de l'environnement relatifs aux OAP 1 et OAP 2 (ex OAP 5) ont été documentés dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur. Il n'y a pas de modification majeure apportée à ces secteurs.***

### **VI.3.3. Recommandation 3**

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur les secteurs qui changeront de destination afin de proposer des mesures « éviter-réduire-compenser » adaptées.

#### **Réponse de la commune**

CF réponse au point n°2 ci-dessus.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cf. également ci-dessus.***

### **VI.3.4. Recommandation 4**

L'Autorité environnementale recommande de doter l'ensemble des indicateurs de suivi du PLU d'une valeur initiale, d'un calendrier de réalisation et d'une valeur cible de manière à les rendre plus opérationnels et à déclencher, en cas d'écart constaté, des mesures correctives.

#### **Réponse de la commune**

Les indicateurs de suivi (VIII.1 et 2 du RP2) sont déjà dotés d'une valeur initiale. Certains pourront être complétés par une valeur cible et un calendrier de réalisation.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il est indispensable effectivement de prévoir ces informations pour chaque indicateur afin de pouvoir effectuer un suivi efficient.***

### **VI.3.5. Recommandation 5**

L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale.

#### **Réponse de la commune**

La synthèse des enjeux produite au VI.3 du RP2 (« tableau récapitulatif des enjeux sur les sites destinés à évoluer ») sera intégrée au résumé non technique.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cet enrichissement du résumé non technique est de nature à permettre au public de bien s'approprier les enjeux sur les sites qui vont évoluer.***

### **V.3.6. Recommandation 6**

L'Autorité environnementale recommande d'affiner le calcul de la consommation d'espaces en tenant compte de l'ensemble des dispositions du projet de PLU susceptibles d'en consommer effectivement, en particulier en raison des emplacements réservés créés, afin de démontrer sa compatibilité avec le SCoT de Marne et Gondoire et la cohérence entre le PADD et le plan de zonage du projet de PLU.

#### **Réponse de la commune**

ER n°1 : L'emprise est située en zone N et les modalités d'aménagement ne sont pas connues à ce jour.

ER n°2 : L'emprise est située en zone Nzh et couvert par un EBC (Espace Boisé Classé). L'objectif est de disposer de la maîtrise foncière sur ce secteur afin de le protéger.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ce projet de PLU ne consomme pas d'espaces agricoles, naturels et forestiers. 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 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 la création d'une liaison douce reliant le fond de la rue Clos Sainte-Jeanne située au nord à la liaison douce de la ruelle sainte-Jeanne et le haras situés au sud (connexion nord-sud).**

### **V.3.7. Recommandation 7**

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix de classer les secteurs identifiés comme zones potentiellement humides de classe B (présentant une probabilité importante de zones humides) en zones A et N et non en sous-secteurs Azh et Nz, au regard des orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

#### **Réponse de la commune**

L'évolution du PLU arrêté n'engendre pas de risque supplémentaire au PLU en vigueur et au contraire renforce la protection des zones humides avec un règlement qui distingue les zones humides avérées (non prises en compte dans le PLU en vigueur) et les zones humides potentielles. Ainsi le PLU révisée identifie spécifiquement les zones humides avérées et en renforce la protection en instaurant une interdiction de tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau.

Pour ce qui concerne les zones humides potentielles, la règle est identique à celle du PLU en vigueur.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les zones humides sont clairement identifiées dans le PLU et font l'objet de mesures de protection conformes aux prescriptions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.***

### **V.3.8. Recommandation 8**

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la projection démographique retenue et la programmation de logements prévue à l'horizon 2030 en tenant compte de la dynamique démographique et des besoins prévisionnels de la commune, de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

#### **Réponse de la commune**

La projection démographique repose sur le constat d'un léger rebond démographique sur la commune qui devrait s'amplifier du fait de l'arrivée de familles dans les logements collectifs programmés et le renouvellement observé dans l'habitat individuel existant. La programmation de logements répond aux objectifs du SCoT (85 à produire entre 2018 et 2030).

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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 PLU.***

### **V.3.9. Recommandation 9**

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix de localisation des OAP et de l'emplacement réservé n°1 par rapport à des solutions de substitution raisonnables en comparant leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

#### **Réponse de la commune**

Les OAP, dans le prolongement de la programmation du PLU en vigueur, s'inscrivent dans les poches d'urbanisation en capacité de contribuer significativement aux objectifs de production de

logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ce qui en limite les risques sur de potentielles incidences environnementales et sanitaires.

Concernant l'ER n°1, il est localisé en fonction des objectifs qui lui sont assignés à savoir contribuer à la gestion du phénomène de ruissellement observé sur le secteur.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

***L'emplacement réservé N°1 a pour enjeu de préserver la zone verte et bleue et de permettre de réduire les ruissellements.***

**V.3.10. Recommandation 10**

L'Autorité environnementale recommande de :

- 1) Justifier la réalisation des deux emplacements réservés prévus par le PLU arrêté au sein du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains ainsi que celle des STECALs dans les deux sous-secteurs respectivement Ac et Nr;
- 2) Evaluer les incidences potentielles des aménagements pour lesquels ils sont créés sur les milieux naturels et le paysage agricole et forestier et de proposer des mesures ERC (Eviter, Réduire et Compenser) adaptées.
- 3) Elle rappelle qu'il est nécessaire de compléter le dossier de PLU par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches.

**Réponse de la commune**

1) Emplacement des ER : cf. réponses au 6 et 9 ci-avant

2) STECALs :

Secteurs Ac : pas de STECAL dans ces secteurs

Secteur Nr : le secteur Nr, délimité dans le PLU approuvé en 2019 et reconduit dans le PLU arrêté correspond à la définition de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. ...). Ce secteur est inclus dans le PPEANP et est déjà bâti. Par ailleurs, le projet d'agrandissement d'environ une trentaine de lits qui motivait sa création dans le PLU en vigueur a été différé par le porteur de projet (AGOS).

3) le rapport de présentation 2 sera complété par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Voir appréciation recommandation n°V.3.6***

**V.3.11. Recommandation 11**

L'Autorité environnementale recommande d'identifier dans le schéma de principe du PADD le point de fragilité des corridors arborés identifié par le SRCE et de fixer des objectifs afin de restaurer et préserver cette continuité écologique, en prévoyant des dispositions dans les règlements graphiques et écrits permettant de les atteindre.

**Réponse de la commune**

Le schéma des orientations environnementales du PADD sera complété par le point de fragilité du corridor arboré de la Gondoire (localisation estimée au passage de la rue du Fort du Bois).

La restauration de ce corridor est pris en compte par le règlement dans la zone N qui déploie un ensemble de mesures avec notamment :

- une bande de 7 mètres par rapport aux berges du ru doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée.

- dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau sont interdites.
- dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les compléments que la commune va rajouter dans le PADD sont de nature à satisfaire la recommandation de la MRAe.***

**VI.3.12. Recommandation 12**

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial des milieux naturels sur le site de l'OAP n°1 afin de déterminer les habitats naturels présents ainsi que leurs fonctionnalités et de proposer des mesures ERC adaptées aux caractéristiques du site.**

**Réponse de la commune**

L'analyse sera complétée par la détermination des habitats naturels et leurs fonctionnalités

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***L'analyse devra effectivement proposer des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) compte tenu de la configuration boisée de la partie sud du site, même si son aspect de friche non entretenue justifie sa mutation. A souligner que suite à un complément d'étude environnementale, l'aménagement de l'OAP prévoit la préservation du couloir de biodiversité avec une circulation douce piétonne nord-sud végétalisée, le maintien du bois au sud des parcelles et un traitement spécifique de la clôture le long de la RD10 (haie, maillage du grillage).***

**VI.3.13. Recommandation 13**

**L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions du règlement de la zone agricole afin de mieux encadrer la constructibilité du sous-secteur Ac et garantir le maintien des milieux agricoles et leur fonctionnement.**

**Réponse de la commune**

Seule la zone Ac est constructible. La règle de l'emprise au sol sera complétée.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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 la remarque de la DDT en VI.4.1.3. 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).***

**VI.3.14. Recommandation 14**

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une étude de déplacements au-delà des seuls déplacements domicile-travail et du potentiel de report modal, permettant de préciser les stratégies de report vers les modes de déplacement alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels et de les décliner par des dispositions opérationnelles dans le cadre du PLU, notamment en matière d'aménagements dédiés.**

**Réponse de la commune**

L'analyse dédiée aux déplacements a présenté les éléments en place et les projets en cours et en réflexion pour le développement des modes actifs qui sont pour la plupart de compétences supra communales (transport collectif, plan vélo de la Communauté d'Agglomération(CA)).

Dans le cadre d'un maillage hiérarchisé, les parcours piétons/cycles sont identifiés et l'aménagement récent sur la rue du Fort du Bois et la rue de la Jonchère s'inscrivant dans le plan vélo de la CA Marne et Gondoire marque la volonté de la collectivité pour le développement de solutions alternatives à la voiture particulière pour les déplacements quotidiens vers les équipements, commerces... au-delà de la prise en compte des trajets domicile-travail.

Le rapport de présentation n°1 sera complété par l'illustration de l'aménagement dédié aux modes actifs dans le cadre du plan vélo de la CA Marne et Gondoire.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le rajout de l'illustration de l'aménagement dédié aux modes actifs 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. A souligner les aménagements récents : réseau Vélo IDF (portion de la ruelle Ferraille), vélorue (ruelle Binette et rue Jonchère ; chaussidou (rue du Fort du Bois).***

#### **VI.3.15. Recommandation 15**

**L'Autorité environnementale recommande d'augmenter le ratio au-delà d'une place de vélo par logement et prévoir des locaux facilement accessibles et convertibles en parking vélos pour répondre à l'usage croissant et souhaité par le PADD de ce mode de déplacement.**

#### **Réponse de la commune**

La commune est principalement pavillonnaire et dispose de trois stations de vélos et trottinettes en libre-service. Dans les OAP est appliquée la réglementation en vigueur.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

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

#### **VI.3.16 Recommandation 16**

**L'Autorité environnementale recommande :**

- de quantifier l'intensité sonore dans les secteurs d'OAP au niveau de la route départementale RD10 sur une période significative, d'en analyser les résultats et de modéliser l'ambiance sonore prévisible à l'horizon 2030 ;
- de préciser les mesures prévues pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires liés au bruit, notamment la manière dont elles sont traduites dans le PLU, et d'en évaluer l'efficacité attendue ;
- de renforcer ces mesures par référence aux valeurs-seuils de l'Organisation mondiale de la santé en tenant compte de l'exposition au bruit à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

#### **Réponse de la commune**

Pour rappel :

- l'étude conduite dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par la CAMG en 2017 situe le secteur en dehors des zones bruyantes ;
- aucune des infrastructures de transport traversant le territoire n'est classée en infrastructure bruyante par arrêté préfectoral ou identifiée comme telle dans les plans de prévention du bruit du département.

Cependant, comme le relève la MRAe dans son avis, les deux OAP sectorielles prévoyant l'accueil de nouvelles habitations comportent des mesures pour réduire l'exposition des futurs habitants : d'une manière générale l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, leur configuration et de fait la configuration des logements, prendra en considération les contraintes liées à l'environnement sonore du site en relation avec les émissions sonores de la RD10. Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit pourront de préférence présenter des ouvertures sur les pièces les moins sensibles au bruit (cuisine, salle de bain...) et pourront accueillir

des fonctions (escaliers, coursives...) constituant des espaces « tampons ». Ces principes auront à s'articuler avec les objectifs en termes de bioclimatisme. Considérant ces dispositions, on privilégiera les logements traversants qui offrent une double orientation.

De manière à préserver au maximum les futurs résidents des nuisances sonores et des risques liés au trafic automobile, l'accès, la desserte et le stationnement s'organiseront à partir d'un accès unique depuis la RD 10.

On rappellera que la politique d'aménagement portée par la collectivité pour favoriser le développement des modes actifs de déplacements aura un impact positif sur les nuisances sonores.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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 mesures qui sont exposées dans la réponse de la commune.***

**VI.3.17. Recommandation 17**

**L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de la pollution de l'air à l'échelle des espaces urbanisés et de modéliser son évolution à horizon 2030 et de proposer des mesures d'évitement et de réduction.**

**Réponse de la commune**

En ce qui concerne la pollution atmosphérique, partant du constat que les émissions générées par les transports sont la première cause de dégradation de la qualité de l'air, le PCAET de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire comprend dans son plan d'actions un volet sur l'amélioration des connaissances de la pollution atmosphérique engendrée par les transports routiers. L'action consiste à identifier les zones sujettes à une forte concentration de polluants atmosphériques et à la présence d'une population vulnérable (enfants, personnes âgées, pôle santé, ...). Elle permet également de caractériser les polluants et de proposer une solution de traitement adaptée et innovante.

Un relevé est projeté sur la Route Départementale à Conches par la Communauté d'Agglomération. On rappellera que la politique d'aménagement portée par la collectivité pour favoriser le développement des modes actifs de déplacements aura un impact positif sur la qualité de l'air.

A l'échelle des opérations, les mesures en faveur de la préservation de la végétation (OAP n°1) et de la renaturation (OAP n°2) auront également un impact positif sur la qualité de l'air.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**VI.3.18. Recommandation 18**

**L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires liés à la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des opérations futures et à la lumière d'un plan de gestion de cette pollution.**

**Réponse de la commune**

Le PLU précise que l'aménageur devra mettre en place les moyens nécessaires à la gestion des risques liés à la pollution suspectée sur ce site.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les techniques de dépollution de ce type de site 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.***

**VI.4. THEMATIQUE 4 : APPRECIATION DES AVIS  
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

**VI.4.1. AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)  
DU 31 octobre 2023**

**VI.4.1.1. Rapport de présentation**

1) Le rapport présente, en partie 1 pages 24-25, l'évolution des espaces naturels et agricoles sur la période 2012-2022. Il conclut à une diminution de ces espaces de 0,8 ha. Or avec une réduction de 0,8 ha entre 2012 et 2017, et une réduction de 0,4 ha entre 2017 et 2022, les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune semblent avoir diminué de 1,2 ha entre 2012 et 2022. Une clarification sur ce point doit être réalisée afin d'être conforme à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

2) Le rapport de présentation identifie 158 places de stationnement sur la commune. Cependant, il n'est pas fait mention des places de stationnement dédiée aux véhicules hybrides et électriques ainsi qu'aux vélos, bien que la problématique du stationnement de ces derniers soit bien identifiée; ni des possibilités de mutualisation de ces capacités. Ce point doit être complété.

**Réponse de la commune**

1) La commune tient à s'en tenir strictement à la demande de la DDT c'est-à-dire à la conformité avec l'article L.154-4 du code de l'urbanisme, à savoir :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est bien de 0,8 ha entre 2017 et 2022 ;

- le rapport de présentation sera corrigé P25 :

« Bilan de la consommation sur les dix dernières années (2012 – 2022) Ainsi sur les dix dernières années, 0,8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, au profit de l'habitat collectif (0,56ha) et des équipements (0,23 ha). Aucun espace naturel, agricole ou forestier n'a été consommé depuis l'approbation du SCoT.

2) Le rapport de présentation sera complété des informations suivantes :

- 3 stations de 6 places pour vélos et trottinettes électriques de la société TIER (école du Val Guermantes, ferme du Laurençon, angle Maillard/Binette)

- 4 bornes dont 8 places pour stationnement de véhicules hybrides et électriques en 2024, projet intercommunal.

- 4 stations de vélos sont déjà existantes à : école Gustave Ribaud, la mairie, la ferme du Laurençon. Des parkings vélos couverts sont prévus dans l'OAP1.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les compléments d'information proposés par la commune sont de nature à satisfaire les demandes de la DDT qui portent sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur le stationnement.***

**VI.4.1.2. PADD**

1) Le PADD ne définit pas d'orientation générale pour les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables. Ces éléments doivent être ajoutés au PADD.

2) Le PADD ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels ou agricole dans ce projet de PLU. Bien que le PADD prévoie de préserver les espaces naturels et agricoles, il n'est pas fait mention de la préservation des cônes de vue d'intérêt sur le paysage comme cela est indiqué sur le DOO du SCoT. Ce point est à corriger.

3) Les légendes des cartes du PADD gagneraient à être placées en dehors de la carte afin de les rendre plus lisibles, notamment celle de la carte page 10 du PADD où la différence entre les éléments à restaurer et ceux à préserver/valoriser n'est pas évidente. La présence d'un titre pour chaque carte rendrait le document plus abordable.

### **Réponse de la commune**

- 1) Le PADD sera complété de ces éléments.
- 2) Le DOO du SCoT indique dans la carte 3 dans l'objectif 32 : « *maintenir les espaces agricoles ouverts et préserver les cônes de vues d'intérêt sur le paysage* » : A ce titre il identifie un point de vue vers la vallée de la Gondoire depuis le Bois de Chigny. Les orientations relatives à la politique de protection du paysage dans le PADD de Conches déclinent les objectifs du SCoT relatif à ce point de vue en identifiant « à préserver et à valoriser » les « espaces agricoles » et « les boisements » embrassés par ce cône de vue. Celui-ci sera reporté sur la carte du PADD de Conches.
- 3) La mise en page sera optimisée. Un titre sera donné à chaque carte.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

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

***Il est important d'amender le PADD afin d'y faire figurer les orientations relatives à la politique de protection du paysage édictées par le SCoT de Marne-et-Gondoire.***

### **VI.4.1.3. Règlement écrit**

- 1) **Le règlement comporte des chapeaux de zones qui doivent être supprimés.**
- 2) **L'article A-A-1-1 n'est pas rédigé de façon intelligible. Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dans toute la zone A alors que celles-ci devraient l'être uniquement dans la zone Ac. De plus les commerces et activités de services, et les autres activités secondaires ou tertiaires sont interdits dans toute la zone A, ce qui suppose que les bâtiments agricoles ne pourront être utilisés pour de la vente aux particuliers ou pour de la location de gîte. Cet article doit être précisé.**
- 3) **La carte des zones humides située en annexe VI (datée de 2021) est celle de la DRIEAT, et non celle de la DRIEE comme indiqué pages 5, 6, 8, 22, 34, 45, 52, 63, 64, 72 et 73. Cet élément doit être modifié.**

### **Réponse de la commune**

- 1) les chapeaux de zone seront supprimés
- 2) L'article A-A-1-1 sera corrigé comme suit :  
**« Dans la zone A : constructions autorisées uniquement dans la zone Ac ».**  
Lorsqu'une construction agricole est autorisée en zone Ac, elle peut accueillir une activité commerciale et de services pour la vente aux particuliers ou liées avec l'activité agricole.
- 3) Le règlement sera corrigé en conséquence.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cette correction est très importante d'autant que la règle consistant à limiter toute construction à la zone Ac est contestée par la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF qui souhaiteraient élargir cette autorisation à toute la zone A.***

### **VI.4.1.4. Règlement graphique**

- 1) **Plusieurs parcelles relèvent de deux zonages différents (1515, 1710, 0772)**  
Pour la parcelle 1515, au croisement entre la rue des Cèdres et la rue du Fort du Bois, le zonage coupe une construction : une partie en zone Naturelle, l'autre est en zone UP. Bien que cette construction soit aujourd'hui une ruine, il serait préférable que l'intégralité de l'espace bâti présent sur le cadastre soit régie par une seule zone du PLU.  
La parcelle 1710, entre la Gondoire et la Rue du Châtelet, relève de deux zones : une partie du bâtiment est situé en zone N, alors que la majorité de celui-ci est en zone UP. Une harmonisation de la situation du bâtiment est nécessaire. La protection de l'espace naturel de la partie ouest de la parcelle pourrait être réalisée au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ou par un zonage Nj.  
La parcelle 0772 le long de la route de Tournan est également classée dans deux zones distinctes. La partie nord -correspondant à des habitations est en zone UB à l'exception des coins des bâtiments, alors que la partie sud est placée en zone agricole, bien que le sol semble avoir été imperméabilisé.

2) Par ailleurs, la légende de la carte ne présente pas l'intégralité des traits présents sur la carte, notamment la légende des cours d'eau. Dans la partie amont de la Gondoire, il y a une discontinuité du cours d'eau. Il semble que celui-ci ait été busé, mais la légende ne donne pas de précision sur ce point. De plus, même si ce dernier a été busé, il faut néanmoins conserver la continuité écologique en surface. Ceci doit être corrigé.

3) La couleur de la zone Nzh ne permet pas de vérifier la présence des zones humides avérées ou toute autre information qui pourrait être présente sur cette zone.

#### **Réponse de la commune**

1) 1515 : le trait de zonage englobera la serre en zone N ;

1710 : l'entièreté du bâtiment sera versée en zone UP ;

0772 : Suivant l'avis de la CAMG en date du 25 09 2023 dans son annexe 1, le fond de parcelle sera versée en zone N et reporté une protection « alignement d'arbre » sur la limite parcellaire est et sud.

2) La légende précisera la partie busée du cours d'eau. La trame continuité écologique sera prolongée sur cette surface busée.

3) La zone humide avérée sera reportée sur le plan.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces modifications sont de nature à clarifier la configuration du zonage et à faciliter l'application de la réglementation à l'occasion de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.*

#### **VI.4.1.5. SCOT CA Marne et Gondoire**

La superficie de l'espace urbanisé de référence 2013 n'est pas indiquée. L'Institut Paris-Région (ex-IAU), compte 58,69 ha d'espaces urbanisés au sens strict en 2012. Le SCOT de Marne-et-Gondoire indique quant à lui, dans le tome 3 du rapport de présentation, une superficie de 57,3 ha pour l'enveloppe urbaine de référence 2014.

La prescription sur l'intensification de l'urbanisation, p.8 du DOO, indique que l'enveloppe urbaine de référence du territoire doit être précisée au moment de la révision des PLU. Ce point devra donc être ajouté.

#### **Réponse de la commune**

Il sera précisé que l'enveloppe urbaine de référence est celle du SCoT Marne et Gondoire soit 57,3 ha (2014).

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le choix de la valeur affichée la plus récente semble l'option la plus pertinente.*

#### **VI.4.1.6. SDAGE**

1) La présence de la protection au titre de l'article L.151-23 du CU concerne la protection de ces espaces, mais n'est pas assez restrictive par rapport au SCoT car elle concerne les paysages et non l'imperméabilisation totale. Le règlement des zones A et UP doivent comprendre la même règle que la zone N (bande non imperméabilisable de 7 mètres par rapport aux berges du ru) afin d'être compatible avec le SCoT de Marne et Gondoire.

Le PLU doit se mettre en compatibilité avec le SCoT sur ce point.

2) Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (article 8 des dispositions générales) de compléter les points suivants :

- le niveau de protection minimale que devront respecter les projets. Au regard des exigences du SDAGE 2022-2027, il sera ainsi attendu du règlement du PLU, qu'il impose d'un niveau de protection au moins trentenaire (pour rappel, le règlement d'assainissement de la CAMG ne préconise qu'un niveau de protection décennal);
- afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, il convient, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, de demander que les projets soient à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par

ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants;

3) Le règlement du PLU en matière de toiture est beaucoup trop restrictif pour toutes les zones, et empêche la mise en place de toitures terrasses qui pourraient assurer la gestion des eaux pluviales (EP) à la source.

#### **Réponse de la commune**

1) Le règlement sera complété pour les zones A et UP, article B 3-2 avec : « Une bande de 7 mètres par rapport aux berges du ru doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée ».

2) Le règlement sera amendé suivant les dispositions ci-dessus.

3) La commune souhaite maintenir les dispositions en place afin de préserver la cohérence et l'harmonie de la silhouette générale de l'épannelage des espaces bâtis qui contribue à l'identité du village. Seules les annexes sont autorisées en toit terrasse. De plus les eaux pluviales sont gérées à la parcelle

Il sera ajouté au règlement : « Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction ».

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il est nécessaire que le PLU respecte à minima les prescriptions du SDAGE et du SCoT de Marne-et-Gondoire concernant 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, 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.***

#### **VI.4.1.7. HABITAT**

1) Le rapport de présentation (p 10 et 12) rappelle les objectifs de production du SCoT et du PLH adopté. Cependant, le rapport de présentation du PLU doit préciser que le PLH n'a pas d'effet juridique. Il doit aussi être complété pour établir de façon plus explicite le lien de compatibilité vis-à-vis des orientations Habitat du SCoT

2) Le projet PLU n'aborde pas le point mort qui constitue une donnée essentielle, permettant de quantifier le nombre de logements nécessaire au maintien de la population. Le nombre de logements « point mort » évalue le nombre de logements sans effet démographique, répondant notamment au desserrement des ménages. Le point mort doit être estimé pour la période 2022-2030 pour confirmer les perspectives démographiques à l'horizon 2030, au regard de la production de logements.

3) Pour traduire l'objectif du PADD et décliner l'orientation du SCoT, la production de logements doit être plus précise quant à la perspective 2030 et à la typologie des logements souhaitée pour garantir la diversification du parc.

#### **Réponse de la commune**

1) Cet ajustement sera effectué au I.2c dans le rapport de présentation

2) Le rapport de présentation sera complété d'une présentation du « point mort ».

3) Une orientation sur la diversité typologique des logements sera introduite dans les OAP. Deux opérations pour 48 logements avec des T1, T2, T3, T4.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cette demande de compléments est justifiée, en particulier concernant la typologie des logements qui doivent permettre de satisfaire les besoins en parcours résidentiel pour des jeunes, des seniors mais aussi des familles avec enfants.***

## **VI.4.2. AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE ET GONDOIRE (CAMG) DU 25 SEPTEMBRE 2023**

### **VI.4.2.1. PADD**

1) Il est indiqué sur la page de garde que le débat du PADD en conseil municipal a eu lieu le 29 avril 2022. Cependant, la date du débat portant sur les orientations générales du PADD figurant dans la délibération de l'arrêt de projet du PLU est le 19 mai 2022.

2) Il aurait pu être ajouté le cône de vue d'intérêt sur le paysage (carte 3 du DOO) sur la carte correspondant aux orientations relatives à la politique de protection du paysage et du patrimoine bâti page 10.

#### **Réponse de la commune**

1) L'erreur sera corrigée

2) Cf. avis de la DDT sur le PADD en VI.4.1.1.

La commune souhaite s'en tenir strictement à la demande de la DDT

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces modifications sont cohérentes avec les orientations du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.*

### **VI.4.2.2. Rapport de présentation**

1) Le SCoT reprend les objectifs du SDRIF, c'est-à-dire pour Conches-sur-Gondoire un accroissement minimal de 10% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine. Or en page 8 du rapport, il est question d'un effort à hauteur de 8% (partie 1).

2) Page 39- Partie 1, il est expliqué les réseaux d'assainissement sans reprendre le règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) ainsi que le règlement du service d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales. Le règlement écrit du PLU doit prendre en compte ces dispositions. Les cartes de zonage d'assainissement et des eaux pluviales doivent être annexées au PLU.

3) La trame verte et bleue n'est que peu développée, en effet, la synthèse ne montre pas les espaces relais et réservoirs présents sur le territoire (page 117- partie 1) néanmoins classés espaces naturels, espaces agricoles, il aurait donc été pertinent de les observer précisément ici. Il aurait été opportun d'ajouter page 17 et page 117 une référence à l'étude Trames vertes et bleues de Marne et Gondoire et les points de blocage identifiés.

4) Il est nécessaire de faire référence au Plan Air renforcé approuvé en 2022 par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et des objectifs associés (notamment page 19)

5) Marne et Gondoire a validé en 2022 la trame noire du territoire, il serait opportun d'y faire référence dans le document. Ainsi, en page 26 de la partie 2, il semble intéressant de rappeler que la préservation de la trame noire passe aussi par une réduction de l'éclairage déjà installé.

6) Les objectifs Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) doivent être présentés à horizon 2030-2050 plutôt que 2020 (partie 2, page 64).

#### **Réponse de la commune**

1) Cet effort concerne la production de logements pour les pôles ruraux de respiration comme indiqué P92 du DOO.

2) Le règlement écrit sera complété en annexe par les documents fournis par la CAMG, à savoir :

- Le Règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif
- Le Règlement du service d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales
- La carte de zonage d'assainissement des eaux usées est annexée au PLU arrêté.

3) Le rapport P117 sera complété de la mention de l'étude Trames vertes et bleues de Marne et Gondoire et des points de blocage identifiés. A noter que le règlement protège les « espaces relais » identifiés (protection des cœurs d'îlots en zone Nj).

4) Le rapport sera complété de la référence au Plan Air Renforcé.

5) Le rapport sera complété de la référence à la trame noire.

6) Le rapport sera actualisé sur les objectifs du PCAET

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces modifications sont cohérentes avec les orientations du PADD et de nature à enrichir le dossier du PLU.***

**VI.4.2.3. Règlement écrit**

1) Le règlement doit renvoyer au règlement d'assainissement de Marne et Gondoire, qui devrait figurer en pièce annexe.

2) Zone A :

a) Il est énoncé « l'interdiction des panneaux photovoltaïque au sol » ce qui est restrictif et ne permettra pas de répondre aux objectifs du schéma directeur des énergies approuvé en 2023 par Marne et Gondoire. Il est conseillé d'appliquer des conditions paysagères à respecter pour encadrer l'installation des panneaux photovoltaïques plutôt que les interdire.

b) Il faudrait nuancer la partie sur les exhaussements en zone A (et N) pour permettre notamment la réalisation de fossé ou de talus pour prévenir les coulées de boue. Il est ainsi possible de préciser par exemple « sauf si elles sont nécessaires à l'aménagement du site pour prévenir le risque de coulée de boue ».

c) Il est conseillé de mettre les mêmes règles que la zone N en zone A (haie) pour les clôtures.

3) Ensemble de remarques quant à l'instruction portant sur des articles des zones UA, UC, UCa

**Réponse de la commune**

1) Cf. Rapport de présentation en VI.4.2.2.

2) Zone A

a) Après étude l'article A-1-4 est maintenu.

Introduire en zone N et A : « *Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et adaptés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public* ».

b) Le règlement sera corrigé en précisant « *sauf s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site pour prévenir le risque de coulée de boue* ».

c) Le principe est retenu sous réserve d'une analyse du contexte.

3) UA B-1-3 : c'est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale et l'harmonie visuelle du vieux Conches.

UA B1-4 Idem

Article B-1-3 : dans toutes les zones

Les règles sont les mêmes pour les voies publiques ou privées. Il sera précisé dans les titres des articles suivants :

- B.1.3. Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et aux emprises publiques ;

-UC B-1-1 : la commune tient à conserver cette règle car cela permet de lutter contre l'artificialisation des sols. De plus, la commune possède la plupart des permis depuis 1950 ;

-UCa : idem

- UC B-1-1 idem

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces modifications sont cohérentes avec les orientations PADD et de nature à clarifier et faciliter les procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.***

#### VI.4.2.4. Règlement graphique

1) Conformément aux projets de liaisons douces et d'aménagement hydrauliques portés par la commune et l'agglomération, il conviendrait d'ajouter :

- 1a) Un emplacement réservé pour le cheminement à créer ruelle Ste Jeanne (connexion au sud) + entrée haras des sources ;
- 1b) Un emplacement réservé pour l'aménagement hydraulique à créer au niveau des parcelles agricoles rue de la Jonchère.

2) Dans la continuité du jugement de la Cour d'Appel de Paris de mai 2015 condamnant des propriétaires ayant artificialisé une parcelle naturelle sur la commune de Conches sur Gondoire, il convient de classer la partie Sud de la dernière parcelle bâtie le long de la RD 10 en direction de Chanteloup en Brie en zone naturelle (ou la remettre en EBC). Par ailleurs, il faudrait ajouter un alignement d'arbre sur la haie pour le traitement et la conservation de la frange agricole.

3) Au titre de sa compétence environnement, l'intercommunalité a planté une haie entre la rue de la Jonchère et le ru de la Gondoire. Il serait pertinent de la préserver par un classement en alignement d'arbres.

4) Le classement en zone Nj de la parcelle concernée par le projet de jardin pédagogique communal semblerait plus adapté que le zonage proposé.

5) La mention du cours d'eau de la Gondoire n'est pas continue au niveau du Moulin Bourcier, alors même que celui-ci n'est pas busé. Afin de garantir la protection des berges (cf. page 56 du rapport de présentation, partie 2) il faudrait supprimer cette rupture.

#### Réponse de la commune

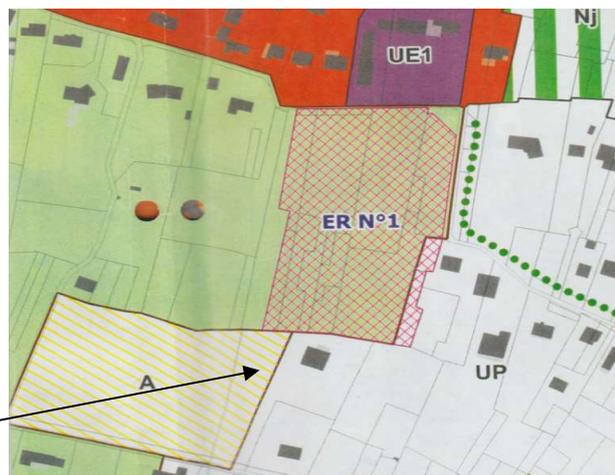
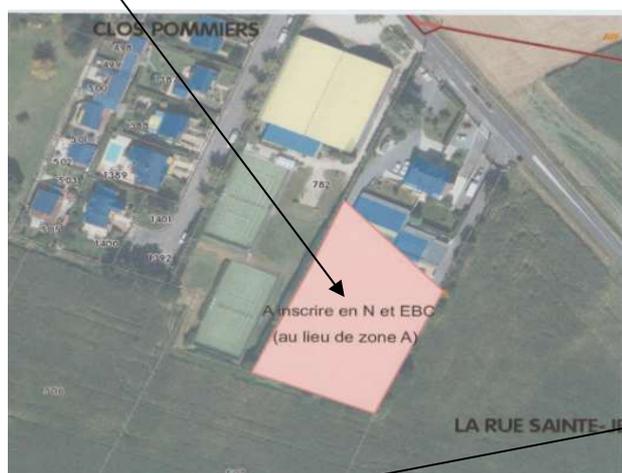
1a) Un emplacement réservé sera reporté au document graphique

1b) La commune ne souhaite pas d'aménagement hydraulique sur les parcelles le long de la rue de la Jonchère. La problématique se situe en haut du coteau au niveau des terrains de Guermantès. Un dossier a déjà été transmis au service Environnement.

2) Cf. réponse avis DDT Règlement graphique 1

0772 : suivant l'avis de la CAMG en date du 25/9/2023 dans son annexe 1, le fond de parcelle sera versée en zone N et reporté une protection « alignement d'arbre » sur la limite parcellaire est et sud

3) Cette protection sera reportée au document graphique :



4) La parcelle A1408 sera classée en zone Nj

5) Le ru n'est pas busé : la trame sera rectifiée en conséquence en **prolongeant le trait bleu du ru.**

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*Ces modifications sont cohérentes avec les orientations du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté. Les classements de la parcelle 772 en zonage N et de la parcelle 1408 en zonage Nj sont compatibles avec leur configuration paysagère. Il devrait être étudié l'intérêt de donner un statut « d'emplacement réservé » à cette dernière du fait de son projet d'aménagement en jardin pédagogique.*

***L'emplacement réservé qui est rajouté au PLU permettra la création d'une liaison douce reliant le fond de la rue Clos Sainte-Jeanne située au nord à la liaison douce de la ruelle sainte-Jeanne et le haras situés au sud (connexion nord-sud).***

#### **VI.4.2.5. Développement économique**

**1) Ensemble des remarques pour favoriser la mixité fonctionnelle en zones UB, UC et UP**

**2) Evolution de la zone UE pour l'accueil de quelques logements**

#### **Réponse de la commune**

1) La commune souhaite maintenir ces dispositions pour préserver le caractère résidentiel dominant de ces zones tout en autorisant en zone UB sous certaines conditions « les bureaux et les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ». Par contre la commune souhaite strictement préserver le caractère et la vocation des zones UC et UP.

2) Cette disposition est cohérente avec les objectifs retenus pour ce secteur dans l'étude « Cœur de Village ».

Pour les OAP en bordure de la RD10, cette route présente une dangerosité élevée ne permettant pas de développer d'activité (problème d'accès, de circulation des piétons et stationnements insuffisants). Par ailleurs, la commune dans son projet « Cœur de Village », a prévu de répartir harmonieusement dans un autre secteur la mixité commerces-habitat en zone UAa.

La zone UE sur la RD10 est un complexe sportif (tennis) qui ne peut accueillir ni commerce ni logement

La zone UE situé au centre du lotissement du Val Guermantes est destinée au groupe scolaire, la mairie et l'espace Boitel ainsi que la salle des fêtes la Grange. Il n'est pas souhaitable d'y rajouter des commerces, des services et logements.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La réponse de la commune est cohérente avec les orientations du PADD et la qualification des différents zonages. Elle paraît proportionnée par rapport aux besoins de ses habitants. La répartition des activités entre les sites du 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.***

### **VI.4.3. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE** **DU 5 SEPTEMBRE 2023**

#### **VI.4.3.1. SCoT**

La commune de Conches-sur-Gondouire étant identifiée parmi les centres-villes, bourgs et quartiers, la CCI Seine-et-Marne préconise de s'inscrire dans cette logique et de prévoir un plafond de surface maximal pour le commerce de détail au sein du règlement de la zone UAa correspondant au cœur de village de Conches. Mise à jour des informations P40 du rapport de présentation.

#### **Réponse de la commune**

Le projet Cœur de village prévoit des petits commerces et services sur le site de la Ferme du Laurençon. L'établissement d'un plafond maximal de surface apparaît sans objet à ce stade du projet.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Compte tenu de la configuration territoriale des zones UAa et des orientations en termes d'aménagement des sites concernés par le projet « Cœur de village », il n'apparaît pas nécessaire d'établir un plafond maximal de surface pour le commerce de détail.***

#### **VI.4.3.2. Stratégie de développement de commerces**

L'objectif majeur pour la commune de Conches-sur-Gondouire devrait être soit:

- de pérenniser en l'état la polarité commerciale existante au sein de la ferme de Laurençon, d'assurer un développement modéré de l'offre commerciale en regroupant les commerces existants et des nouveaux sur le site de la Grange ;

- - de créer une polarité commerciale multisites sur la ferme de Laurençon et sur la Grange.

Pour la CCI Seine-et-Marne, le site de la Grange constitue la localisation la plus pertinente car elle répond aux objectifs du SCoT et participe à l'animation du centre-bourg de la commune comme énoncé ci-dessus.

La CCI Seine-et-Marne recommande donc que le PADD et le règlement soient retravaillés en conséquence.

#### **Réponse de la commune**

Le scénario retenu est de requalifier le site de la ferme de Laurençon pour en consolider la vocation de polarité en y redéployant une mixité fonctionnelle intégrant logements, équipements, pôle médical et commerces.

Le bâtiment de la Grange, élément moteur de la dynamique du « Cœur de Village » sera réhabilité pour une vocation d'espace multi accueil public (gymnase, salle des fêtes, séminaires...).

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*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 activités entre les deux sites arrêtée par la commune paraît proportionnée en regard des besoins de ses habitants :*

- *logements et commerces sur le secteur de la ferme du Laurençon ;*
- *équipements et services publics sur le secteur de la Grange.*

### **VI.4.4. AVIS DE L'ARS (AGENCE REGIONALE DE LA SANTE) DU 5 SEPTEMBRE 2023**

#### **VI.4.4.1. Qualité de l'air**

1) Il est regrettable que le pétitionnaire ne fournisse pas les émissions moyennes annuelles des différents polluants.

2) Il est regrettable que le dossier transmis reste succinct sur les • mesures mises en œuvre pour la rénovation des logements

#### **Réponse de la commune**

1) Le chapitre sera complété par un tableau de la concentration en moyenne annuelle des polluants

2) La commune n'est pas concernée car elle n'est pas bailleur de logements.

#### **VI.4.4.2. Adaptation au changement climatique**

L'ARS demande qu'une attention soit portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant.

#### **Réponse de la commune**

L'annexe au règlement sera complétée d'un tableau des espèces allergènes.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces compléments d'information sont de nature à enrichir le projet de PLU arrêté.*

### **VI.4.5. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE-ET-MARNE DU 13 NOVEMBRE 2023**

#### **VI.4.5.1 Routes départementales**

Rubrique « Déplacements » du Rapport de Présentation

Classification du réseau viaire

A la page 53 du rapport de présentation (RP), la description du réseau de desserte devrait être corrigée :

- l'A4 ne doit pas être mentionnée (légende et texte), seule l'A104 étant représentée sur l'extrait du SDOR correspondant ;
- une courte section de la RD 10 est classée en réseau de desserte (SC1), entre la RD934 et la RD 35 ;
- la Commune est traversée à son extrémité sud par une courte section de la RD 217b (non pas RD 21b).

- La RD 35a ne traverse pas Conches-sur-Gondaire, mais peut être mentionnée dans cette rubrique au même titre que les RD 5 et RD5b

#### **Réponse de la commune**

La correction sera apportée des informations contenues dans l'avis

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces compléments d'information sont de nature à enrichir le volet « Déplacements » du rapport de présentation.*

#### **VI.4.5.2. Covoiturage**

Cette question aurait pu être étudiée, notamment via l'identification de places réservées aux covoitureurs sur les parkings communaux, à la page 54 du RP. Le Département soutient, dans le cadre de son Schéma départemental de stations multimodale de covoiturage, le covoiturage solidaire, via la pose de signalisation de police et directionnelle (repérage et rabattement vers les places réservées).

#### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété par une information sur la question des places réservées au covoiturage.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*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.*

#### **VI.4.5.3. OAP sectorielle n°1 impactant le réseau routier départemental**

1) En l'absence de légende, la lecture du schéma de l'OAP est rendue difficile.

2) L'OAP prévoit la réalisation d'un piquage sur RD 10 pour desservir l'ensemble du secteur. De par la nature du projet, le trafic sera moyennement impacté. Le piquage futur devra toutefois être suffisamment dimensionné afin de garantir la visibilité nécessaire aux mouvements d'entrée et de sortie. Ces travaux doivent être réalisés à la charge de l'aménageur.

L'OAP prévoit aussi la création d'une liaison douce interne, qui donnera sur la RD 10. Il est demandé d'anticiper le rabattement sur le réseau routier départemental, en travaillant les aménagements de raccordement nécessaires à la sécurité des usagers, à la charge de l'aménageur.

Concernant le stationnement, il convient de prévoir les emplacements nécessaires aux habitants et visiteurs sur les emprises foncières de l'OAP, afin d'éviter tout risque de stationnement anarchique sur la RD 10.

L'ensemble de ces questions d'accès et d'aménagements devront être étudiées en concertation avec l'Agence routière départementale de Meaux- Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires Villenoy (1 rue des Raguins 77124 VILLENROY), gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord.

#### **Réponse de la commune**

1) Le plan sera complété par une légende

2) L'ensemble des questions d'accès et d'aménagements seront étudiées en concertation avec l'agence routière départementale de Meaux-Villenoy.

Il sera ajouté que les emplacements de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs doivent être prévus sur les emprises foncières de l'OAP.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*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.*

#### **VI.4.5.4. OAP sectorielle n°2 impactant le réseau routier départemental**

Le texte de l'OAP mentionne un accès unique depuis la RD 10. La Commune est invitée à travailler ce point en concertation avec la commune limitrophe de Lagny-sur-Marne, pour définir les modalités de rabattement sur son territoire, ainsi qu'avec les services de la Direction des Routes et l'ARD, le projet étant soumis à leur accord.

Le rabattement sur la RD 10 doit se faire depuis un accès suffisamment dimensionné et positionné afin de garantir la visibilité nécessaire à tous les mouvements. Ces travaux seront à la charge de l'aménageur, avec accord de l'ARD.

Les emplacements de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs doivent être prévus sur les emprises foncières de l'OAP.

#### **Réponse de la commune**

L'ensemble des questions d'accès et d'aménagements seront étudiées en concertation avec la commune de Lagny-sur-Marne et l'Agence routière départementale de Meaux-Villenois.

Il sera ajouté que les emplacements de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs doivent être prévus sur les emprises foncières de l'OAP.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Voir appréciation ci-dessus.*

#### **VI.4.5.5. Servitude d'alignement EL7**

Concernant le plan d'alignement affectant la RD 10, il est demandé de compléter et corriger les informations suivantes (liste et plan) :

- le plan d'alignement de la RD 10 a été approuvé le 02 mai 1916 ;
- les coordonnées du gestionnaire et le lieu de consultation des plans doivent être ajoutés : Agence routière départementale de Meaux-Villenois - 1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOS ;
- le tracé du plan doit être raccourci à l'est, et doit s'arrêter à 106m après l'intersection entre la RD 10 et la rue du Clos Sainte-Jeanne.

#### **Réponse de la commune**

Le dossier sera corrigé en intégrant les informations contenues dans l'avis.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces compléments d'information sont de nature à enrichir la caractérisation de la RD10, axe routier majeur de la commune qui est très fréquenté par des véhicules motorisés ce qui rend nécessaire la sécurisation de son usage pour la circulation routière, les accès aux résidences qui la bordent et les circulations douces.*

#### **VI.4.5.6. Transports en commun**

##### **Lignes de bus**

Les informations détaillant les lignes de bus desservant la commune, à la page 55 du rapport de présentation, peuvent être complétées des lignes scolaires et régulières, ainsi que le transport à la demande suivante :

- La ligne n°02 est une desserte secondaire scolaire pour les collèges Lucie Aubrac de Montévrain et des 4 Arpents de Lagny-sur-Marne ;
- La ligne n°20c dessert l'ensemble scolaire St-Laurent La Paix Notre Dame ;
- La ligne n°26 assure une desserte secondaire scolaire pour le CES de Vincy à Saint-Thibault-des-Vignes, le Lycée M. Luther King de Bussy- Saint-Georges et le Lycée Van Dongen de Lagny-sur-Marne.
- La ligne n°37b dessert l'arrêt de l'Orme Bossu au nord de la commune sur la RD10, pour rejoindre la gare de Lagny-Thorigny.
- La commune est desservie par le « TàD Marne la Vallée » labélisé par Ile de France Mobilité. Il permet de rejoindre la commune de Conches- sur-Gondoire depuis la gare de Lagny-Thorigny, en soirée (21h25, 22h25, 23h25), et de relier le grand hôpital de l'Est Francilien, du lundi au dimanche sur des horaires variables selon les jours de fonctionnement.

### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété des informations contenues dans l'avis.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces compléments d'information sont de nature à enrichir le volet « Transports en Commun » du rapport de présentation.*

### **VI.4.5.7 Projet de pôle d'échange multimodal (PEM)**

Un projet de pôle d'échange multimodal, PEM, est envisagé par la SANEF, dans le cadre de son dossier de renouvellement de concession sur l'A4. Ce projet prévoit l'insertion de stations multimodales de part et d'autres de l'A4, susceptibles d'être desservies par des cars Express et des lignes de bus locales. Il prévoit également un parking VL, une zone de covoiturage et un accès pour les cycles.

### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété des informations contenues dans l'avis.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces compléments n'ont pas d'impact sur les enjeux du projet de PLU arrêté.*

### **VI.4.5.8. Environnement et agriculture**

Concernant les zonages, il est préférable que les zones enherbées (prairies permanentes, jachères longues, surfaces d'intérêt écologique) soient classées en zones naturelles N.

Seules les cultures permanentes et les terres arables doivent être classées en A. Par exemple, une prairie permanente apparaît en A, au Nord de la Gondoire, au niveau du lieu-dit Le Laurençon, et plusieurs emprises enherbées sont classées en A, en rive Sud.

Concernant les fonctionnalités agricoles, il aurait été intéressant de mettre à jour le schéma des circulations de convois, tiré du PPEANP, à la page 50 du rapport de présentation. De plus, dans le règlement (p. 65), la hauteur maximale de 12 m pour les bâtiments agricoles pourrait s'avérer insuffisante pour l'entrée de machines modernes. En général, une hauteur de 15 m est préconisée. En concertation avec la profession agricole locale, une vérification des besoins de construction pourrait être réalisée.

### **Réponse de la commune**

Dans la mesure où la Communauté d'Agglomération n'a pas fait d'observation à ce sujet, la commune décide de rester sur le zonage du PLU arrêté.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le maintien du classement en A proposé par la commune est cohérent avec le SCoT de Marne-et-Gondoire et les orientations du PADD du PLU arrêté.*

### **VI.4.5.9. Biodiversité**

1) Il est préconisé de préciser, en page 114 du rapport de présentation, que les données issues de l'inventaire local naturaliste (données INPN) ne sont pas exhaustives et ne représentent qu'une partie de la biodiversité présente sur la commune. Ces données seules ne seront pas suffisantes pour justifier ensuite d'une amélioration de la biodiversité sur cette base (pour la déclinaison Eviter-Réduire-Compenser), à moins de se concentrer sur les espèces indicatrices les plus rares.

2) Les haies présentes au nord-est du territoire, au nord de la Gondoire mériteraient d'être considérées et identifiées au règlement graphique, pour être durablement préservées (par exemple celle bordant la rue Sainte-Jeanne). Il en est de même pour les 2 mares présentes au nord du Château des Cèdres (transformé en EPHAD).

### **Réponse de la commune**

1) Le Rapport de Présentation sera complété de l'information sur la non exhaustivité des données INPN.

2) La protection de la biodiversité sera renforcée par la protection des haies situées en bordure de la rue Sainte-Jeanne. Les mares sont déjà protégées au nord du Château des Cèdres au titre de l'article de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces 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 de mesures dans le cadre du pacte en faveur de la biodiversité annoncé en septembre 2023.***

#### **VI.4.5.10. Nuisances sonores**

**Pour mettre à jour la page 92 de l'état initial de l'environnement, une carte stratégique du bruit de 4<sup>ème</sup> échéance, plus récente que celle de 2013, est consultable sur le site de la préfecture.**

#### **Réponse de la commune.**

**Le rapport de présentation sera actualisé de la carte stratégique du bruit de 4<sup>ème</sup> échéance.**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le rajout de cette carte permettra de mieux se représenter le territoire concerné par le bruit de 4<sup>ème</sup> échéance.***

#### **VI.4.5.11. Nuisances et opportunités liées aux déchets**

**Le PADD fixe comme objectif de «Poursuivre la politique d'incitation au tri pour le recyclage, la réduction à la source des déchets et l'optimisation de leur collecte : compostage, gestion des déchets pour les équipements publics ou privés et les activités économiques ».**

**Le PLU aurait pu mentionner le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets adopté en 2019 par la Région. Ce dernier comporte des orientations à traduire dans le PLU, notamment concernant le règlement et/ou les OAP :**

- pour déterminer des espaces dédiés aux nouvelles constructions ;
- pour prescrire des matériaux renouvelables, avec l'utilisation de matériaux d'origine recyclée et/ou biosourcée et/ou de réemploi.

#### **Réponse de la commune**

**Le rapport de présentation sera complété d'une mention du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) adopté fin 2019.**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il est indispensable d'enrichir le PLU avec ces dispositions vu l'importance de mettre en œuvre une politique efficiente de gestion des déchets favorisant :***

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

***Cet enrichissement doit aller au-delà du rapport de présentation et porter aussi sur le règlement et les OAP.***

### **VI.4.6. AVIS DU CONSEIL REGIONAL DE L'IDF DU 1<sup>ER</sup> DECEMBRE 2023**

#### **VI.4.6.1. Transports et déplacements**

**Les alternatives à la voiture individuelle n'existent quasiment pas : la commune ne dispose d'aucune piste ou bande cyclable continue.**

#### **Réponse de la commune**

**La commune souhaite développer les moyens alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle notamment en soutenant les politiques portées par Marne et Gondoire (développement des transports collectifs, aménagement de liaisons douces piétons-cycles...). A noter l'aménagement récent d'une bande cyclable sur la rue du Fort du Bois et rue de la Jonchère sous maîtrise d'ouvrage de Marne et Gondoire, en cohérence avec le projet de requalification des polarités et le nécessaire renforcement des relations fonctionnelles entre les quartiers qui en découle.**

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le réseau des circulations douces est en cours de développement sous l'égide de la CAMG ce qui s'est traduit par des aménagements récents permettant aux cyclistes et aux piétons de***

***court-circuiter la RD10 dans sa portion conchoise : réseau Vélo de l'IDF (portion de la ruelle Ferraille), vélorue (ruelle Binette et rue Jonchère ; chassidou (rue du Fort de Bois). 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 active continu pour les interconnecter en toute sécurité et ainsi faciliter l'accès des habitants aux activités et services administratifs, culturels et de loisirs essentiellement situés dans la partie sud de la commune. 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 pour les résidents des logements les bordant.***

#### **VI.4.6.2. Logement**

**La création de logements est essentiellement prévue au sein des deux OAP :**

- l'OAP n°1 intègre un programme de 25 logements sociaux avec une densité de près de 40 logements à hectare ;
- l'OAP n°2 est dévolue à un programme d'habitat groupé comportant des surfaces plus petites et des logements sociaux, de 15 à 18 logements, dont la moitié de logements sociaux, soit une densité deux fois plus importante que la précédente OAP.

#### **Réponse de la commune**

Le contexte urbain de ces deux OAP est différent.

L'OAP 1 est constituée de 6 parcelles supportant deux maisons individuelles et un ancien café. Elle s'insère dans un tissu résidentiel d'habitat individuel avec une part importante de sols perméables. De plus, elle comporte une importante couverture boisée au sud qui doit être préservée. Le projet d'OAP1 doit à la fois maintenir la qualité paysagère et s'inscrire en harmonie avec les hauteurs des constructions avoisinantes, ce qui limite le nombre de logements et donc la densité.

L'OAP 2 est située sur un terrain entièrement artificialisé et anciennement dédié au négoce de combustibles, avec risque de pollution. En raison des coûts potentiels de dépollution et de désimperméabilisation, la viabilité d'une opération sur ce site implique une densité plus importante ainsi qu'une part de logements privés (la part de logements sociaux étant de 50%)

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les configurations de ces deux sites sont effectivement très différentes :***

- ***le site de l'OAP n°1 comporte une partie arborée dans sa partie sud, certes mal entretenue, qui sera requalifiée ce qui réduit significativement l'espace constructible. A souligner que suite à un complément d'étude environnementale, l'aménagement de l'OAP prévoit la préservation du couloir de biodiversité avec une circulation douce piétonne nord-sud végétalisée, le maintien du bois au sud des parcelles et un traitement spécifique de la clôture le long de la RD10 (haie, maillage du grillage).***
- ***le site de l'OAP n°2 peut être qualifié de friche artisanale totalement constructible.***

#### **VI.4.7. AVIS DU CRPF (CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FONCIERE)**

**(Document de recommandations générales datant de 2016 et reçu le 8 novembre 2023)**

#### **1) Consultation obligatoire du CRPF**

**Recommandations générales**

#### **Réponse de la commune**

Les dispositions du PLU ne contreviennent pas aux recommandations du CRPF concernant les EBC et la consultation obligatoire du CRPF.

#### **2) Contenu souhaitable des PLU**

**Recommandations générales**

#### **Réponse de la commune**

Les dispositions du PLU ne contreviennent pas aux recommandations du CRPF (Classement EBC et éléments de paysages, préservation de l'activité sylvicole, projets d'aménagements, clôtures, défrichement, trame verte et bleue).

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Les différents documents du PLU respectent effectivement les recommandations générales du CRPF.***

**VI.4.8. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 29 SEPTEMBRE 2023**

**Règlement** : Rendre constructible pour l'activité agricole la zone A du PLU.

**Réponse de la commune**

La commune souhaite maintenir la constructibilité dans le périmètre des zones Ac du PLU arrêté.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La réponse de la commune est compatible avec les prescriptions du SCoT de Marne et Gondoire et les orientations du PADD du PLU arrêté qui ont pour enjeu de préserver les parcelles agricoles, ce qui explique la limitation de leur constructibilité aux deux seules zones Ac créées dans le cadre de la révision du PLU. La DDT conforte cette orientation dans sa remarque VI.4.1.3 : « Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dans toute la zone A alors que celles-ci devraient l'être uniquement dans la zone Ac ».***

**VI.4.9. AVIS DE LA CDPENAF DU 23 OCTOBRE 2023**

1) Rendre constructible pour l'activité agricole la zone A du PLU.

2) - Insérer des prescriptions paysagères et cônes de vue pour limiter les constructions agricoles à certains endroits plutôt qu'à interdire toute construction agricole ;

- Porter la hauteur prévue pour les nouveaux bâtiments agricoles à 16 m ;

3) Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles afin qu'ils puissent être réaménagés en cas d'arrêt de l'exploitation agricole

**Réponse de la commune**

1) Voir réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture au VI.4.8 ci-dessus.

2) Sans objet prenant en compte la réponse au VI.4.8 ci-avant ;

3) La commune apporte une réponse favorable à cette demande : voir réponse à la remarque VI.4.1.3 de l'avis de la DDT ci-avant.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Voir réponse à la remarque VI.4.8.***

**VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

**A Créteil le 9 février 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Pouey', is written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

**Claude POUEY**

**RECUEIL DES ANNEXES**

**ANNEXE 1**

**Courrier de la commune du 9 août 2023**

**ANNEXE 2**

**Courrier de la MRAE du 9 septembre 2023 accusant réception du projet de PLU arrêté à la date du 22 août 2023**

**ANNEXE 3**

**Copie des observations recueillies dans le registre d'enquête papier**

**ANNEXE 4**

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête, des recommandations de la MRAe et des remarques exprimées par les personnes publiques associées.**