



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion publique du 18 mars 2022

**De l'Etat initial de l'environnement et du Diagnostic
au Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

- **C'est un document qui exprime le projet d'évolution du territoire communal**
- **C'est un document réglementaire d'urbanisme**
- **C'est un document juridique de portée générale**

Les principales étapes de l'élaboration du PLU

➤ PHASE D'ETUDE ET DE DEFINITION DU PROJET COMMUNAL

- L'ELABORATION DU DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- LA DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
- L'ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE
- L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Concertation
en parallèle*

➤ ARRET DU PLU

➤ RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (ETAT, RÉGION, DÉPARTEMENT, CHAMBRES CONSULAIRES...)

➤ ENQUETE PUBLIQUE

Recueil des avis des habitants, prise en compte des avis des PPA et du commissaire enquêteur

➤ APPROBATION DU PLU

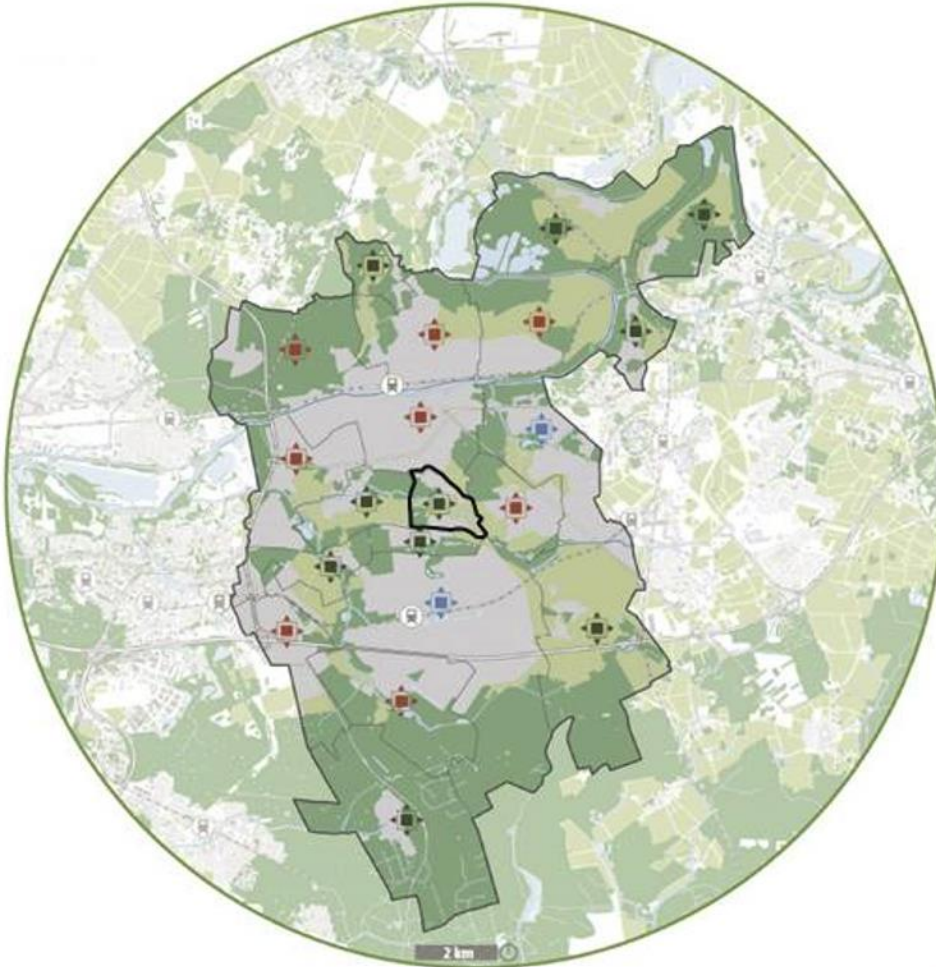
➤ CONTRÔLE DE LEGALITE

Pourquoi réviser le PLU de CONCHES ?

La mise en révision générale du P.L.U. a été prescrite le 12 novembre 2020 avec les objectifs suivants :

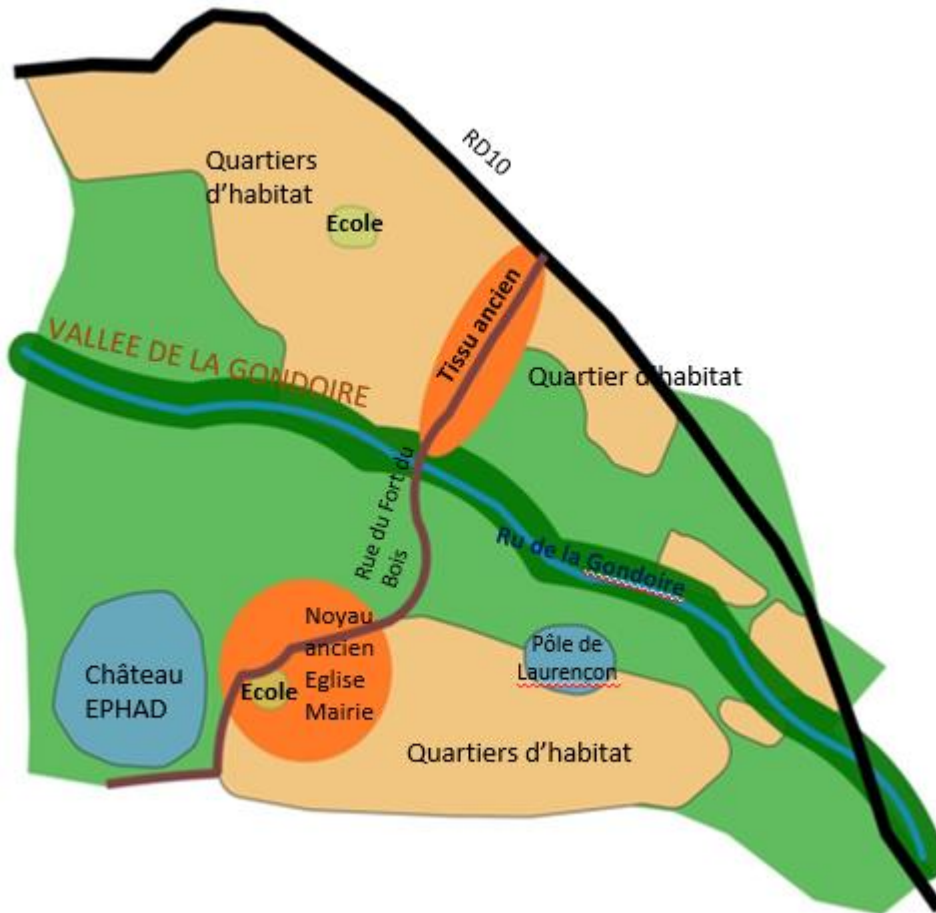
- **Mieux protéger l'identité et l'environnement du village tout en laissant place à des possibilités d'animation et de développement économique**
 - **Mieux maîtriser les constructions de logements et leur forme architecturale**
 - **Limiter l'artificialisation des sol**
 - **Réétudier les objectifs de densité**
 - **Préserver et développer les qualités paysagères du village et la trame verte, bleue et noire**
 - **Tracer le cadre de la création d'un coeur de village**
 - **Modifier les orientation du PADD, l'actualiser, le clarifier et le compléter notamment sur les thèmes de la transition écologique, de la protection de l'environnement et du développement durable, de la production de logements sociaux, de la modération de la consommation de l'espace et de l'affirmation d'un projet de coeur 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 périmètre des zones, etc.**
 - **Réétudier les OAP et examiner l'hypothèse de nouvelles OAP**
 - **Supprimer certains ER, examiner la création de nouveaux ER.**
- **Il s'agit également de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT Marne-et-Gondoire approuvé le 7 décembre 2020.**

PRESENTATION DU TERRITOIRE



- 
Pôle urbanisé :
Affirmer la place du pôle urbanisé comme centre névralgique de la croissance
- 
Pôle urbain à fort potentiel :
Assurer au pôle urbain à fort potentiel le rôle de moteur du développement
- 
Pôle rural de respiration :
Maintenir le pôle rural de respiration comme «poumon vert» du territoire qui participe également au développement, à son niveau en optimisant le potentiel foncier

- Conches s'inscrit au cœur de la dynamique territoriale de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire : ses qualités paysagères et écologiques en font une composante centrale du « pôle rural de respiration », « poumon vert du territoire » de Marne et Gondoire.



36,61% Espaces construits
artificialisés

14,68% Espaces de
parcs et jardins

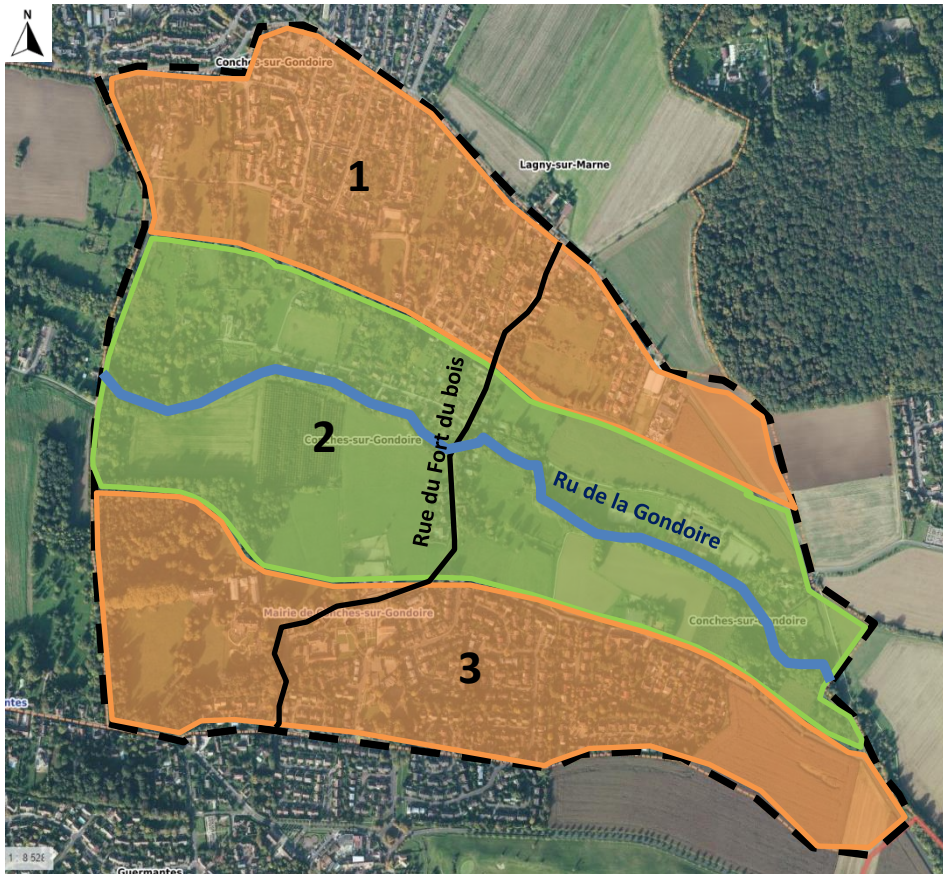
46,71% Espaces agricoles
forestiers et naturels

- ✓ Deux grandes unités urbaines de part et d'autre du ru de la Gondoire, reliées par le tracé historique de la rue du Fort du Bois :
 - Au Nord, un tissu quasi exclusivement résidentiel qui s'est densifié au cours des dernières années
 - Au sud, un tissu qui agrège le noyau ancien et des quartiers d'habitat individuel et concentre dans les polarités les équipements et les services structurants.

- ✓ Au centre du territoire, le ru de la Gondoire et les milieux naturels qui l'accompagnent fédèrent ces deux grandes compositions.

***SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
ET ORIENTATIONS DU PADD***

**Une forte identité paysagère structurée par le passage du cours d'eau
et les milieux naturels associés**



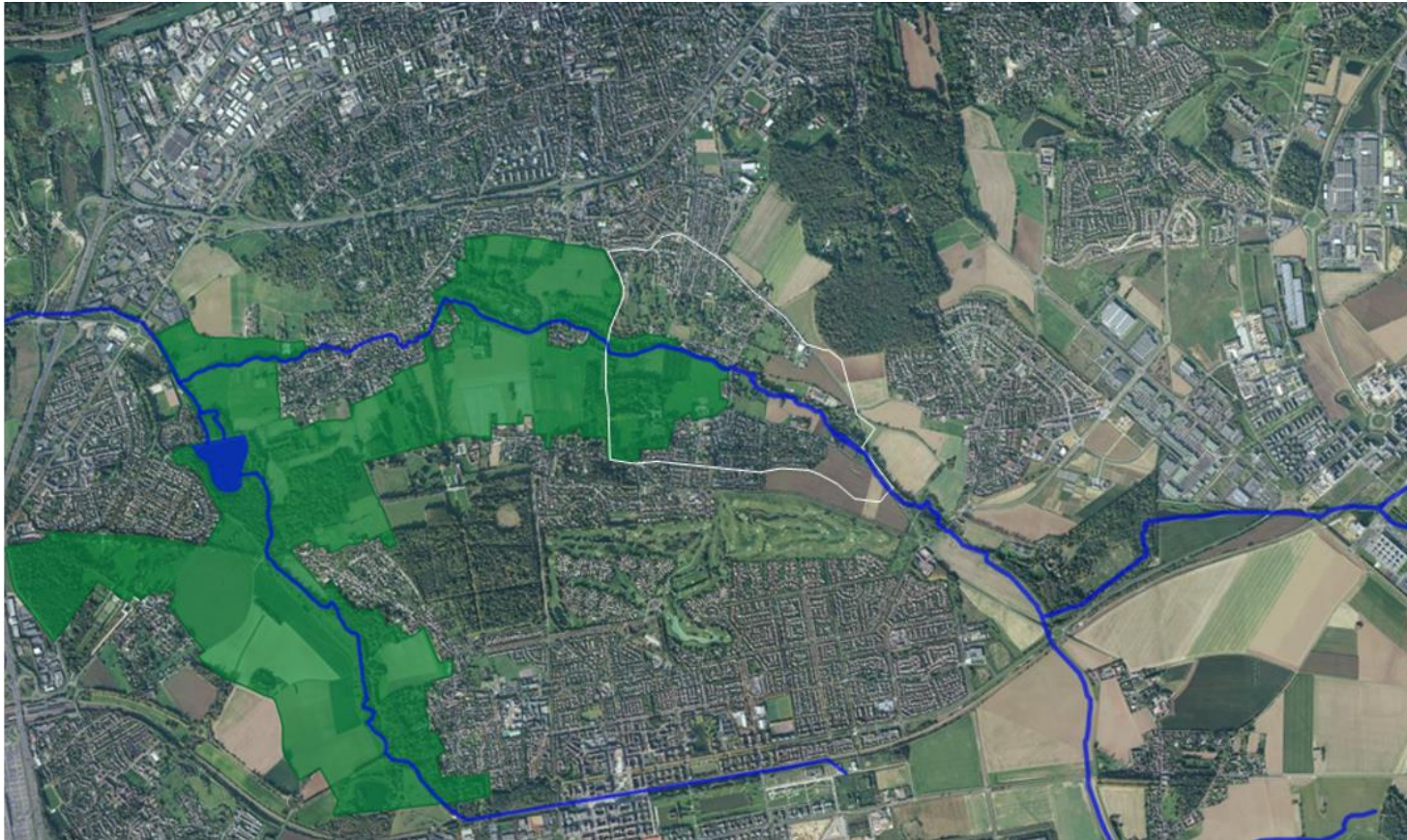
- Limites communales
- Cours d'eau
- Coteaux urbanisés
- Vallée de la Gondoire
- Voie structurante

La topographie marquée du territoire et la délimitation assez nette entre l'espace urbanisé sur les coteaux et l'étendue des espaces naturels de la vallée, met en évidence la perception d'un ensemble harmonieux composé de trois grandes entités paysagères :

- (1) *Le coteau urbanisé au Nord*
- (2) *La vallée de la Gondoire au centre*
- (3) *Le coteau urbanisé au Sud de la commune (lui-même décomposé en sous-entités)*

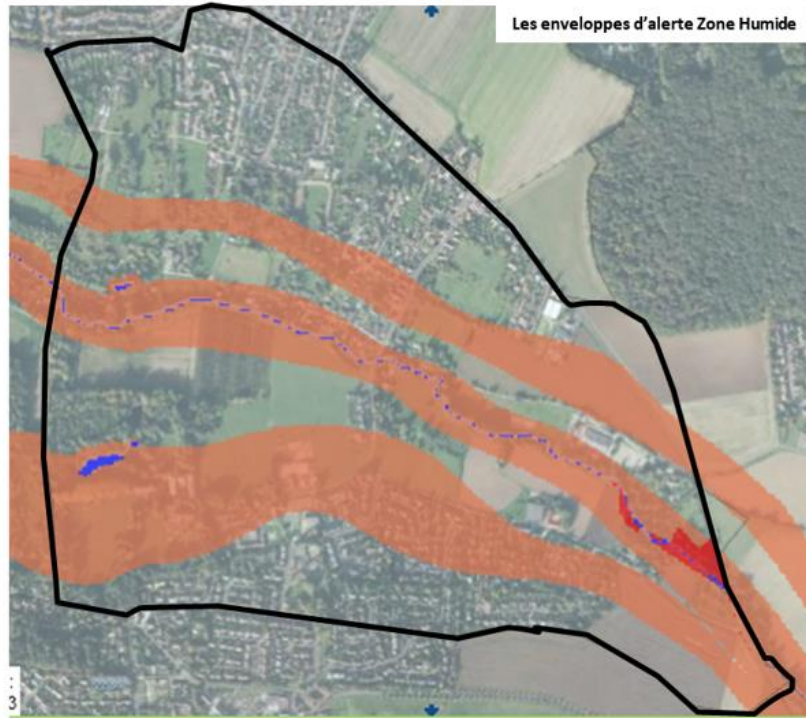
Une identité paysagère reconnue à l'échelle intercommunale

Le site classé de la vallée de la Brosse et de la Gondoire



Un outil de protection très stricte des paysages

***Des fonctions écologiques importantes
liées à la richesse et à la diversité des composantes des milieux naturels***



Les milieux humides

Les zones humides sont reconnues pour leur impact bénéfique sur :

- la qualité de l'eau
- la régulation des débits des cours d'eau
- la prévention des crues et inondations
- l'épuration des eaux

Et elles constituent un patrimoine naturel exceptionnel en raison de leur richesse biologique

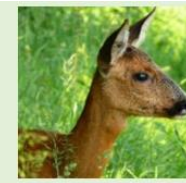
- **Classe A:** Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- **Classe B:** Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
- **Classe C:** Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- **Classe D:** Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Source DRIEE - 2018

***Des fonctions écologiques importantes
liées à la richesse et à la diversité des composantes des milieux naturels***



Mésange bleue



Chevreuil européen



Grenouille rousse



Renard roux



Jonquille des bois



Butome en ombelle

► Une biodiversité composée par les grands boisements, les prairies, les vergers, la végétation des espaces publics et des jardins privés qui constituent des « habitats » pour la faune et la flore.

Des fonctions écologiques importantes reconnues à l'échelle intercommunale

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique



A l'échelle de Conches-sur-Gondoire, les objectifs du SRCE sont :

- La restauration ou la confortation du corridor de la sous-trame arborée reliant la forêt de Vaires-sur-Marne à la Marne (au niveau de Thorigny-sur-Marne).
- La préservation ou la restauration des fonctionnalités écologiques du ru de la Gondoire.

Des fonctions écologiques importantes reconnues à l'échelle intercommunale

Le SCoT Marne et Gondoire

« Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire »

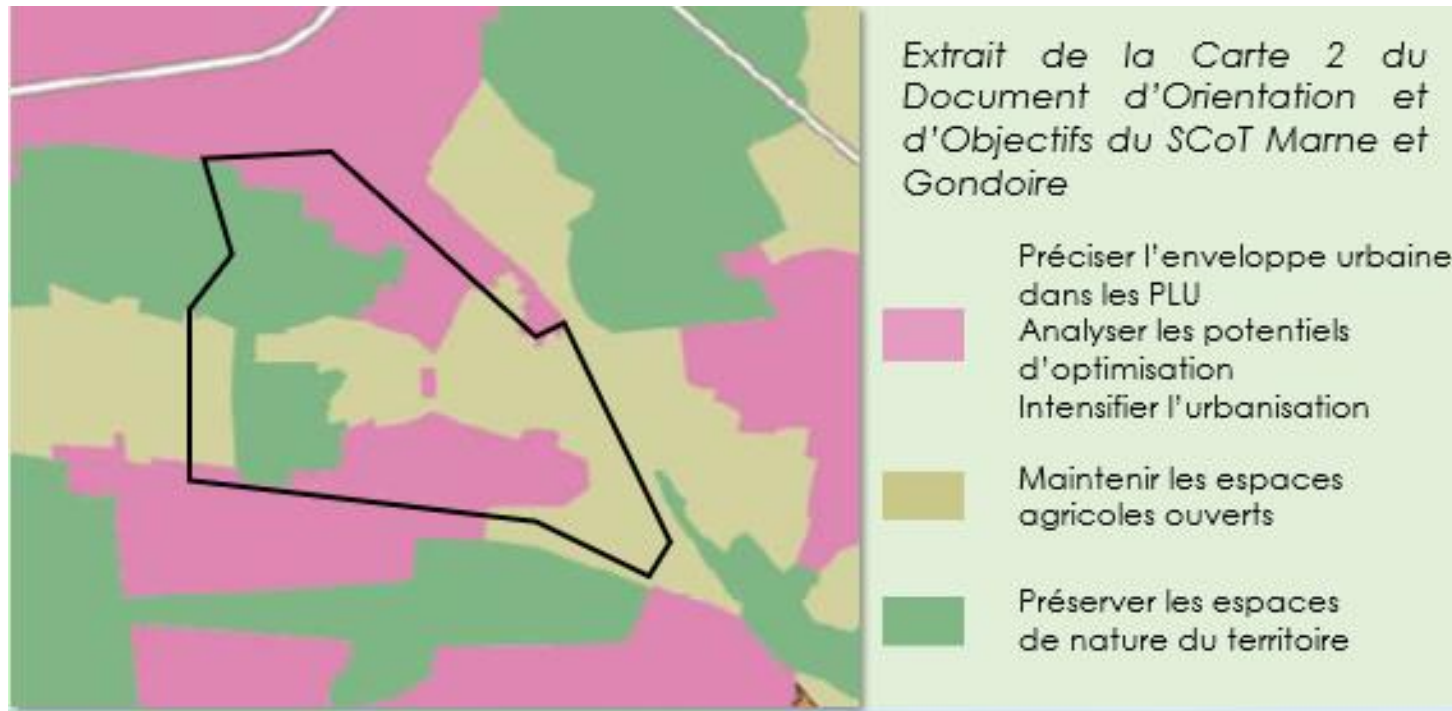


- Limite communale
 - Préserver les espaces de nature du territoire
 - Maintenir les espaces agricoles ouverts
 - Point de conflit à la sous-trame des milieux humides
 - Point de conflit à la sous-trame boisée
 - Point de conflit à la sous-trame des milieux ouverts
- Corridors écologiques de la sous-trame boisée :
- Fonctionnel à préserver
 - - - - - A restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame des milieux humides :
- Fonctionnel à préserver
 - - - - - A restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts :
- Fonctionnel à préserver
 - - - - - A restaurer

Des fonctions écologiques importantes reconnues à l'échelle intercommunale

Le SCoT Marne et Gondoire

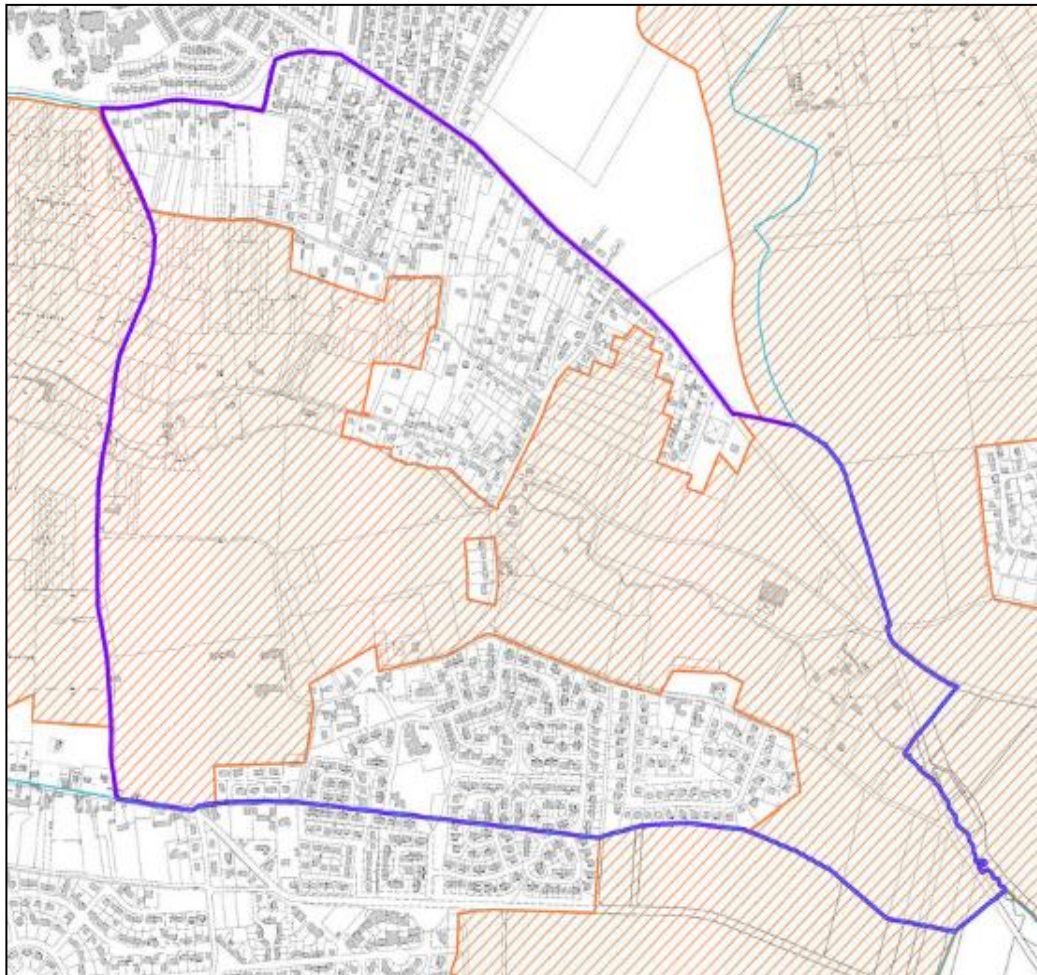
« Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable »,
« Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur le patrimoine naturel et paysager »



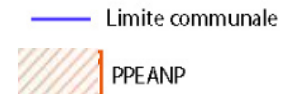
► Un développement en renouvellement urbain qui limite la consommation de l'espace et préserve les milieux naturels et qui doit s'adapter aux caractères des quartiers et valoriser les ressources écologiques

Des fonctions écologiques importantes reconnues à l'échelle intercommunale

Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains



Les objectifs du PPEANP sont de renforcer et pérenniser l'agriculture, de mettre en valeur les sites naturels et forestiers, de renforcer la protection des espaces naturels, d'assurer la pérennité voire de recréer des grandes continuités écologiques, mais aussi d'améliorer l'interface urbain/rural.



Un patrimoine bâti ancien diversifié qui témoigne de l'histoire du territoire



Synthèse des orientations du PADD pour la protection de l'environnement et des paysages

Préserver, restaurer les fonctions écologiques du territoire

- En préservant les composantes de la trame verte et bleue (les boisements, les prairies, les terres cultivées, le ru de la Gondoire et les zones humides).
- Dans le tissu urbain, en renforçant la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques (terrains de sports enherbés, alignements d'arbres, parcs et jardins publics et privés en cœurs d'îlots.....).
- En encourageant la limitation de l'imperméabilisation des sols, la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures végétalisées, jardins partagés....).
- En luttant contre la pollution lumineuse notamment en optimisant la gestion de l'éclairage public (intensité, durée, orientation des sources d'éclairage...)

Synthèse des orientations du PADD pour la protection de l'environnement et des paysages

Préserver les ressources naturelles qui proviennent des produits agricoles (terrains de culture, potagers et vergers), de l'élevage, du potentiel de biomasse et de la nappe phréatique.

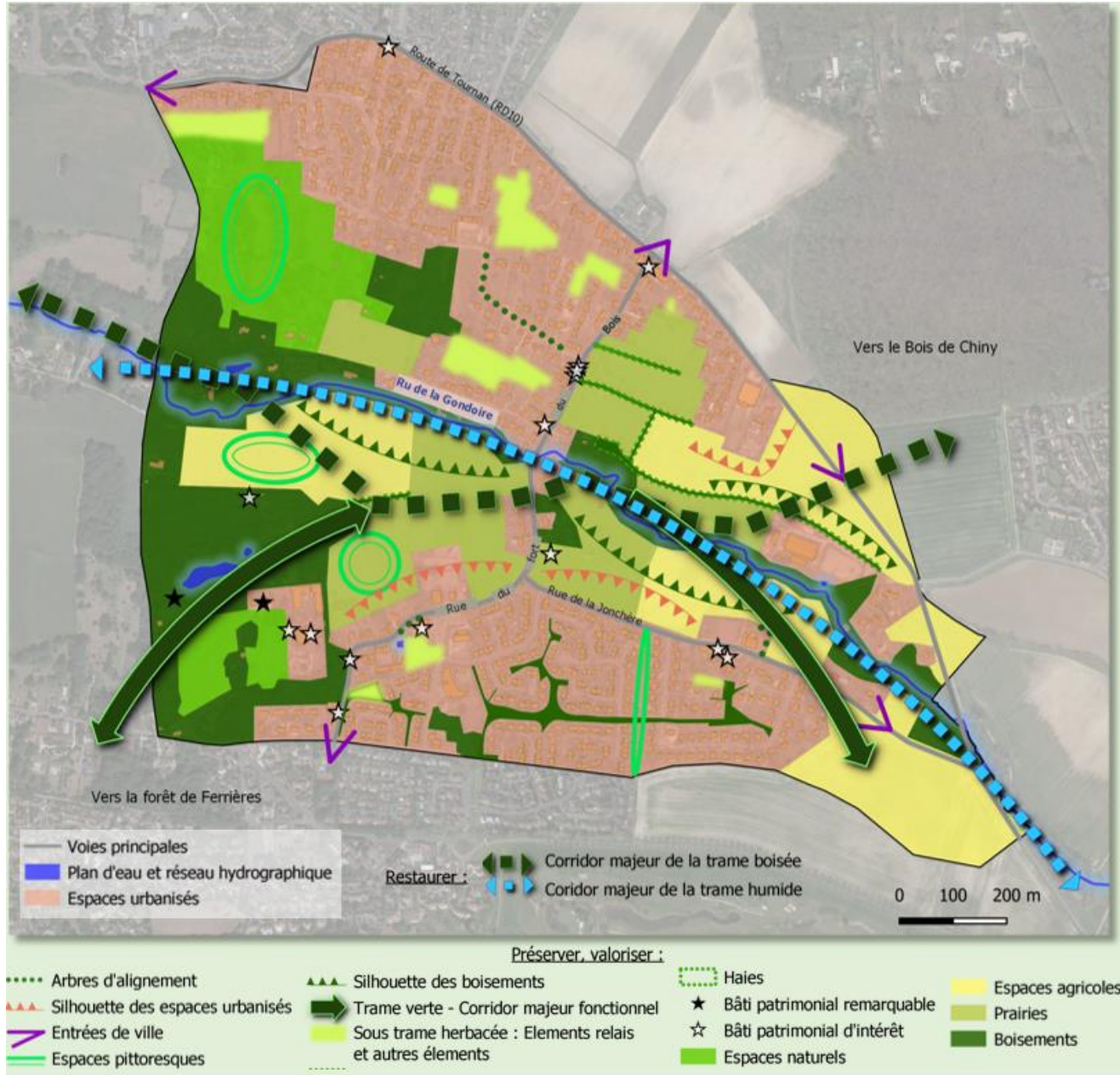
Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre. Encourager les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...).

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

Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles.

Préserver, valoriser les parcours d'entrée dans le tissu urbain.

Renforcer la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé.



***SYNTHESE DU DIAGNOSTIC
ET ORIENTATIONS DU PADD***

Les équipements : synthèse des constats et des enjeux

► Si l'offre en matière d'équipements sanitaires et sociaux d'échelle communale et d'équipements sportifs de proximité permet de répondre aux besoins en se complétant de l'offre intercommunale, la commune est de longue date confrontée au vieillissement d'équipements structurants.

► A ce titre les perspectives d'évolution du groupe scolaire Gustave Ribaud, du centre socio-culturel « La Grange » et de la salle multisports sont au cœur de la réflexion sur le projet urbain communal.



Synthèse des orientations du PADD pour l'amélioration de l'accueil des usagers

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

Pour ce qui concerne les équipements d'infrastructures l'attention est portée principalement sur l'amélioration des conditions de circulation des piétons et des cycles et l'amélioration des capacités du réseau d'assainissement au nord qui conditionne le développement des programmes de logement notamment.

Poursuivre l'aménagement de l'espace public qui contribue également à consolider l'offre en matière d'équipements de proximité

Les activités économiques : synthèse des constats et des enjeux

► La consolidation voire le développement du tissu commercial de proximité est un enjeu fort pour la qualité de vie à Conches : l'objectif d'une réduction de la dépendance des Conchois au déplacement automobile entre autre est à prendre en compte. Tout comme les équipements, la réflexion sur l'armature commerciale s'inscrit dans celle du projet urbain global en relation avec notamment le devenir des polarités du noyau ancien et de Laurençon.

► La préservation de l'activité agricole est une priorité dans les perspectives d'évolution du territoire et porte des enjeux économiques et environnementaux supracommunaux. L'objectif est de conforter la vocation agricole par le maintien de bonnes conditions d'exploitation.



Synthèse des orientations du PADD pour le développement économique

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

- en poursuivant le soutien à l'activité commerciale et de services

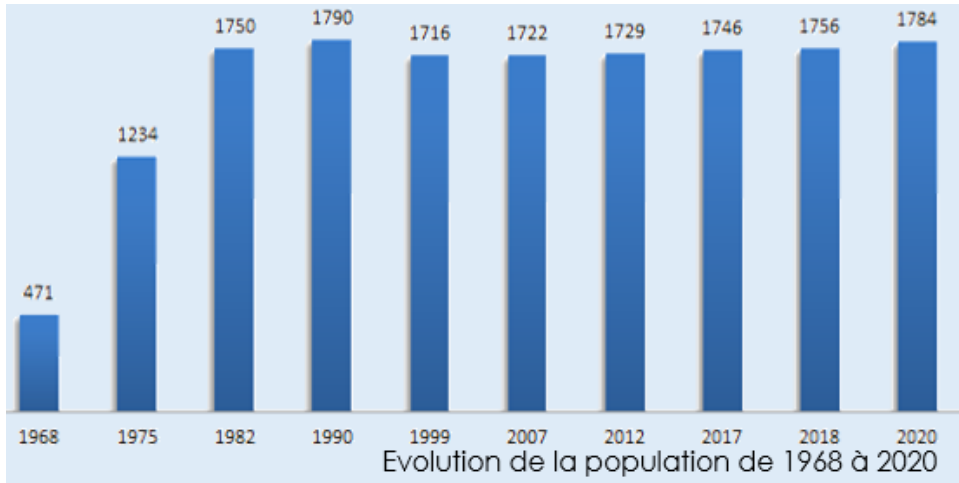
L'offre « multi services » et d'animation de proximité, intégrant de l'activité commerciale et des services pourrait structurer la démarche de revitalisation du noyau ancien en synergie avec les équipements structurants (école, mairie).

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

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

L'identité forte du cadre naturel et le positionnement de Conches à proximité de sites attractifs à l'échelle départementale (Disneyland Paris comme site majeur à proximité), offrent un potentiel de développement des capacités d'hébergement touristiques.

La population : synthèse des constats et des enjeux



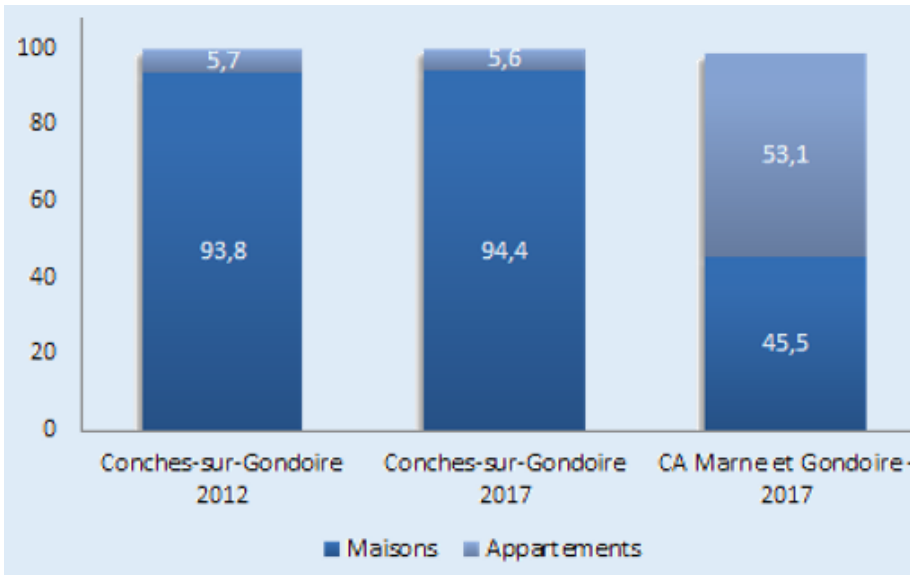
%	CONCHES-SUR-GONDOIRE			CA MARNE ET GONDOIRE	
	2007	2012	2017	2012	2017
0 à 14 ans	18,5	18,8	17,3	21,4	21,1
15 à 29 ans	13,1	13,1	13,4	21	20,2
30 à 44 ans	18,4	17,9	17,5	23,7	22,8
45 à 59 ans	23,4	21,8	19,6	20	19,5
60 à 74 ans	19	19,4	18,5	9,8	11,8
75 et +	7,5	9	13,7	4,1	4,6

► Depuis le début des années 2000 une croissance démographique très modeste, plus dynamique ces dernières années, toujours tirée par le solde migratoire alors que le solde naturel reste négatif.

► Une attractivité de la commune qui se confirme avec l'arrivée de familles ces dernières années ce qui pourrait permettre d'améliorer le solde naturel et de conforter le solde migratoire.

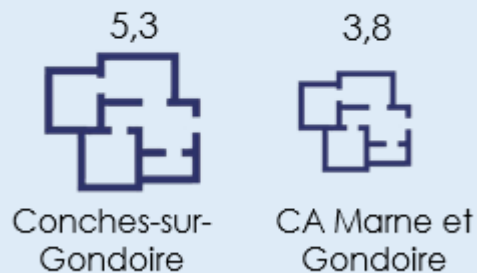
► Un vieillissement progressif accentué par la présence de l'EPHAD, mais une tendance qui pourrait s'inverser si le renouvellement observé depuis 2020 se confirme.

Le logement : synthèse des constats et des enjeux



► Une offre de logement qui reste très majoritairement positionnée sur un parc plutôt ancien de maisons individuelles avec un nombre moyen de pièces très élevé. 62,6% des logements de la commune datent d'avant la première réglementation thermique de 1975.

Nombre moyen de pièces par résidence principale en 2017



► Tout en s'inscrivant dans les objectifs de production de logements à atteindre au regard du SCOT et du PLH, une diversité des logements est à rechercher pour assurer un parcours résidentiel dans la commune afin que les jeunes et les moins jeunes Conchoises et Conchois qui vivent seuls mais également les jeunes ménages avec enfants ou en âge d'en avoir puissent s'installer et demeurer sur la commune.

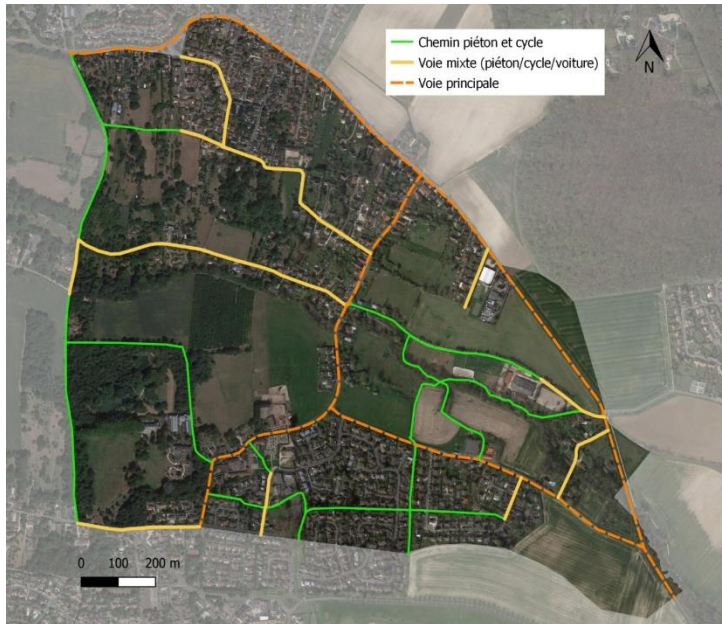
Synthèse des orientations du PADD pour l'évolution démographique et du parc de logement

Encadrer la construction des nouveaux logements définis par les objectifs supra-communaux :

- **en favorisant une offre de logement diversifiée qui facilite le parcours résidentiel des Conchois et attire une population nouvelle** en répondant aux besoins des diverses catégories socioprofessionnels, des familles, des jeunes couples, des personnes âgées, des jeunes actifs...
- **en tenant compte des caractéristiques du tissu existant dans le processus de renouvellement urbain** : préserver et valoriser les différentes formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) dans une recherche de cohésion architecturale et de prise en compte des objectifs du contrat de transition écologique intercommunal.

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

Les mobilités : synthèse des constats et des enjeux



► Malgré une desserte correcte de la commune par le réseau de bus qui permet de relier rapidement les gares de Lagny-Thorigny, de Bussy-Saint-Georges et de Val d'Europe, les Conchois restent très dépendants de l'usage de la voiture individuelle (trajets domicile-travail et achats alimentaires).

- Ainsi pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière et à l'autosolisme (voiture occupée uniquement par le conducteur), il s'agit :
- de maintenir des conditions de déplacements par le réseau de transport collectif interurbain,
 - de développer le co-voiturage et de renforcer le réseau des liaisons douces.

S'agissant de la RD10, l'amélioration des circulations piétonnes et cyclables sur cet axe s'impose et s'inscrit dans une réflexion d'échelle intercommunale.

Synthèse des orientations du PADD pour une mobilité durable

Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles pour intensifier les relations interquartiers et optimiser l'accessibilité piétonnière et cyclable aux équipements et aux services sur la commune et sur le territoire.

L'utilisation des modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), des transports collectifs, du partage de la voiture concourt à améliorer l'accessibilité et la sécurité des espaces publics et permet ainsi le développement de l'écomobilité (ex : pédibus).

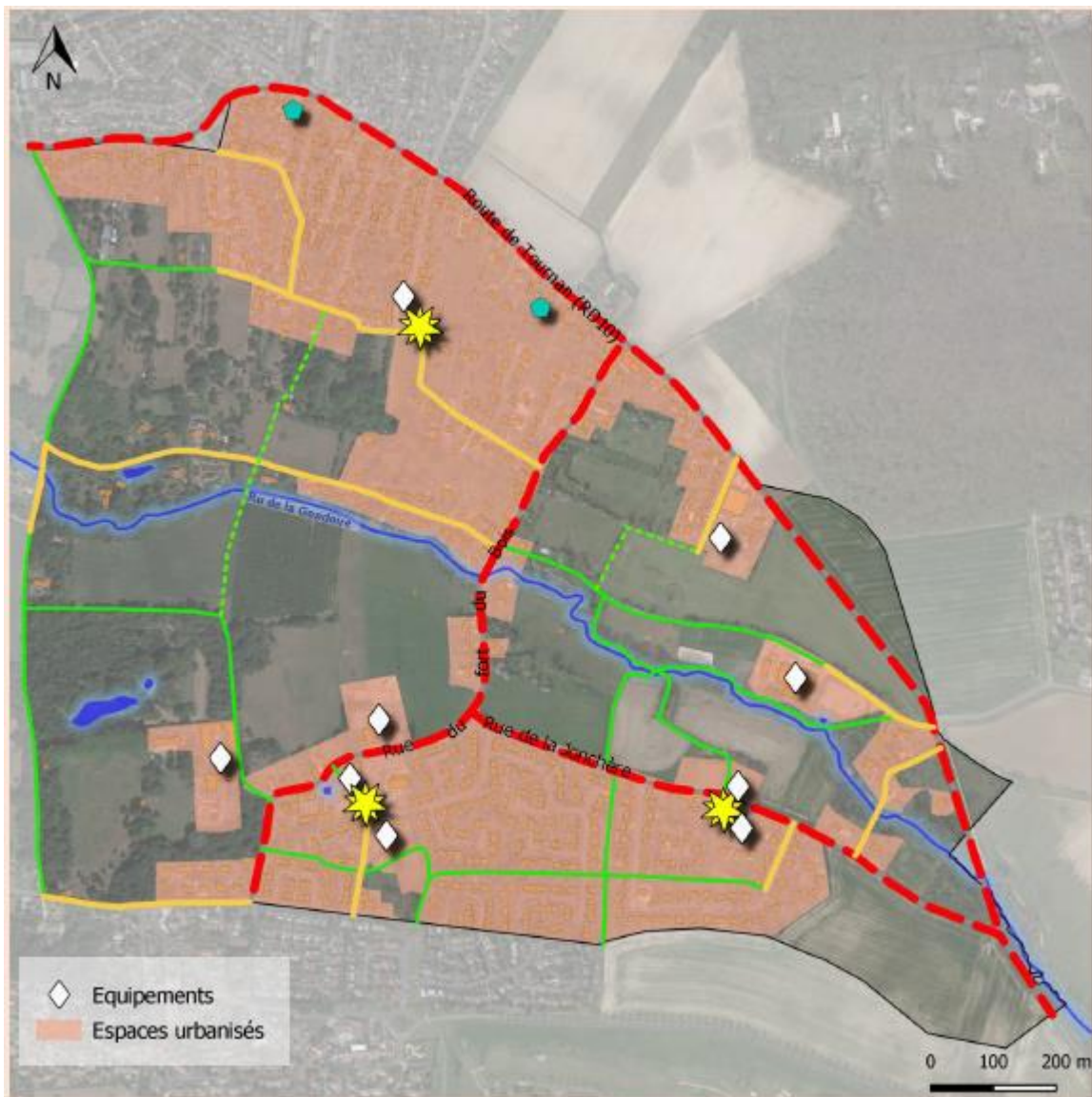
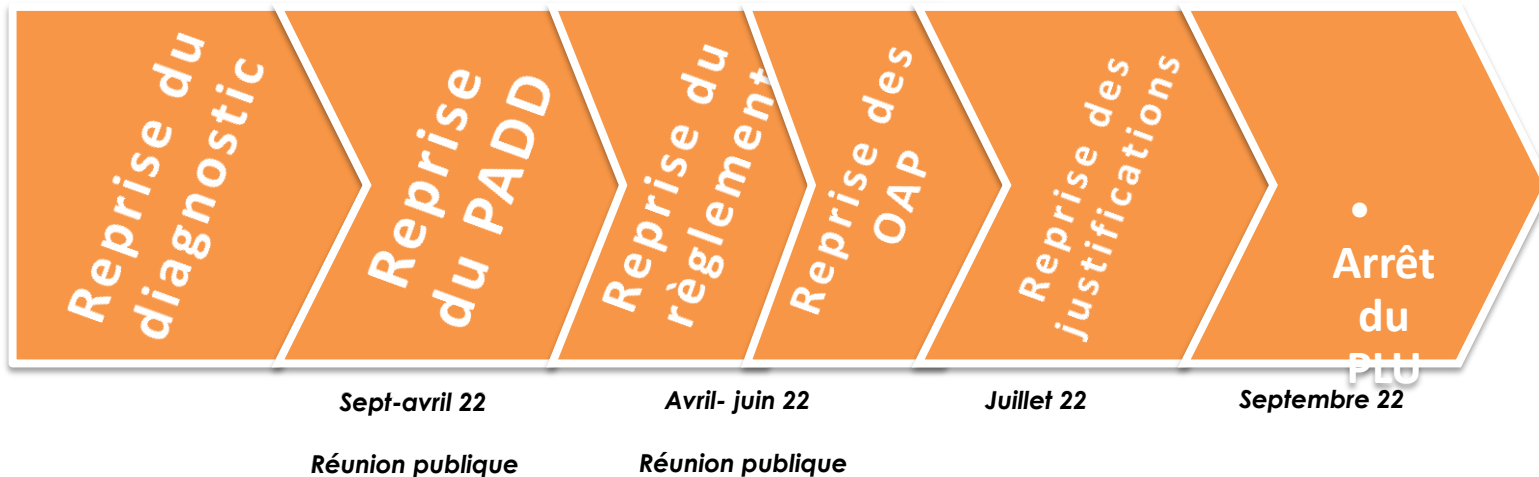


Schéma des liaisons douces

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

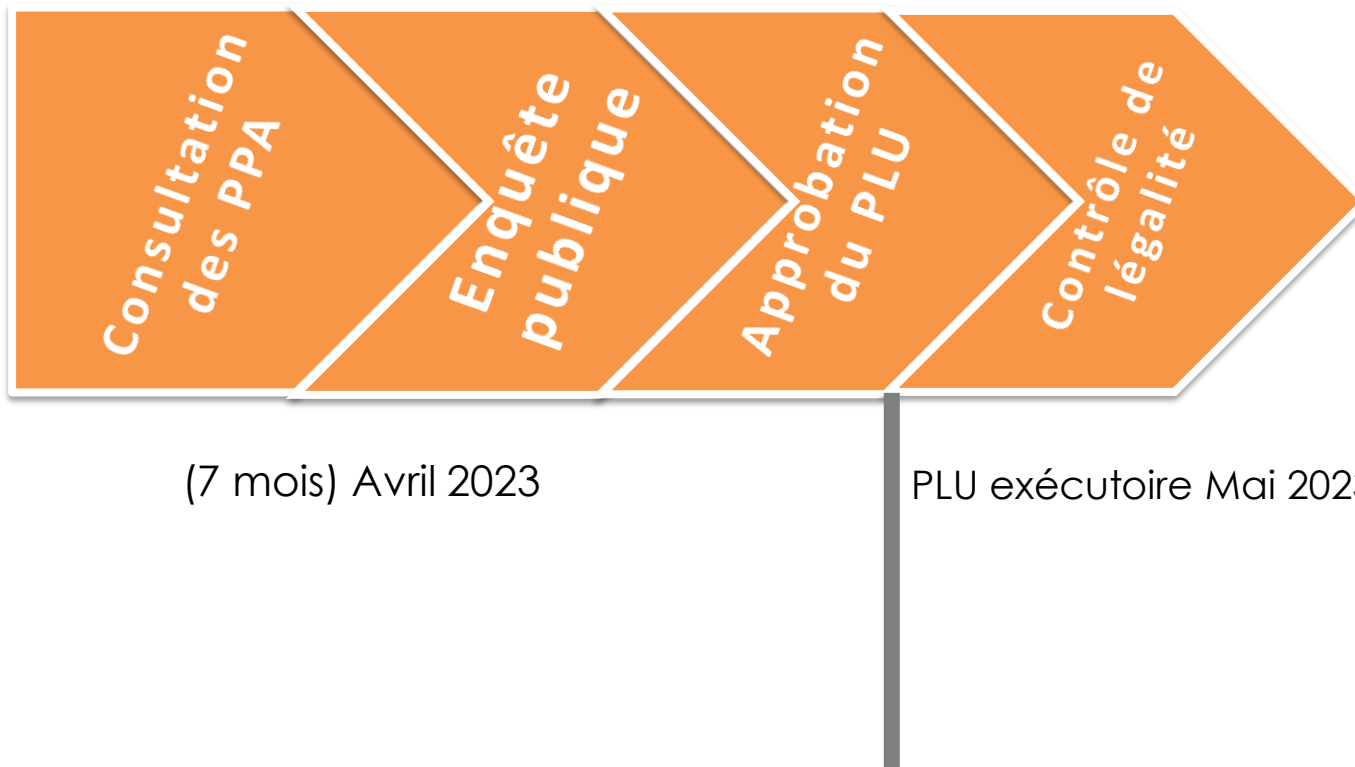
- ★ Polarités à pérenniser (équipements et/ou commerces et/ou services)
- ◆ Mettre en oeuvre un aménagement durable de la ville sur les sites mutables identifiés et plus généralement dans le processus de renouvellement urbain préserver et valoriser les différentes formes d'habitat et la biodiversité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

LES PROCHAINES ETAPES : CALENDRIER PREVISIONNEL



Démarrage Avril 2021 - Arrêt du PLU septembre 2022

LES PROCHAINES ETAPES : CALENDRIER PREVISIONNEL





Merci de votre attention