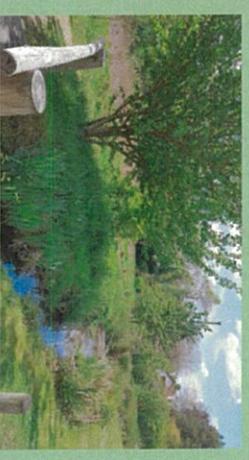




REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion des Personnes Publiques Associées du 18 mars 2022

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

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 orientations 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

Carte 1

Orientation 1 : Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable

Objectif 1 : S'appuyer sur une armature territoriale garante des complémentarités et des solidarités



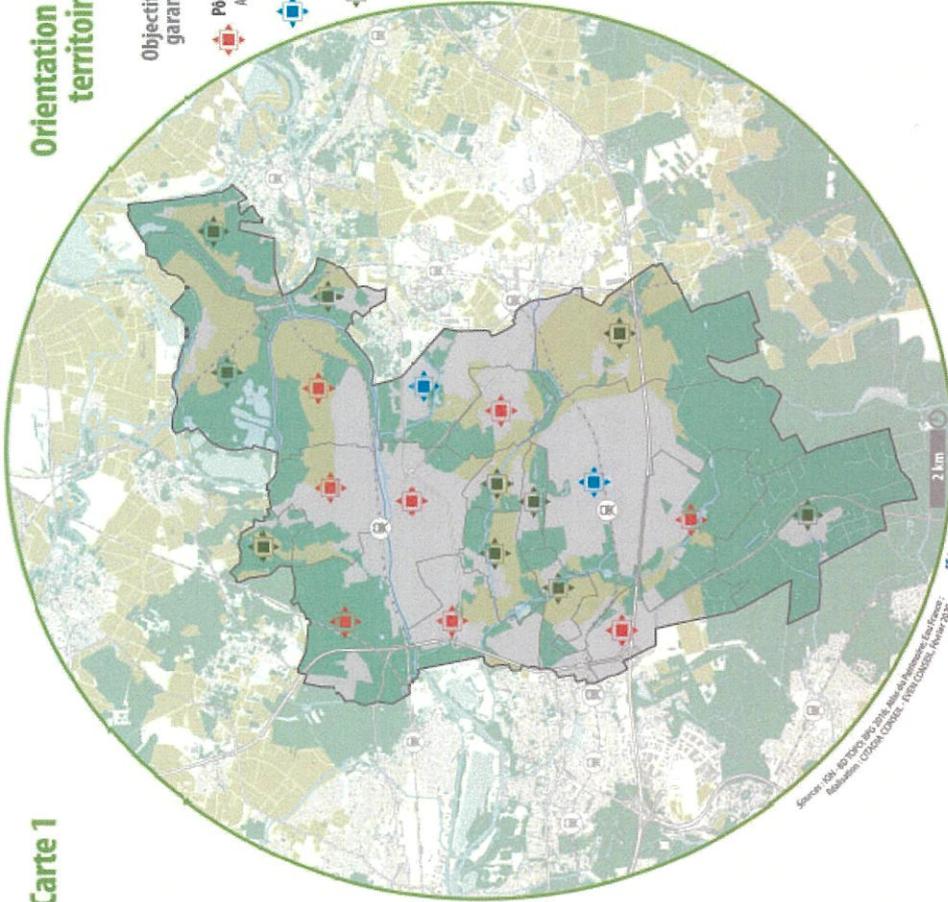
Pôle urbanisé :
Affirmer la place du pôle urbanisé comme centre névralgique de la croissance



Pôle urbain à fort potentiel :
Assurer au pôle urbain à fort potentiel le rôle de moteur du développement

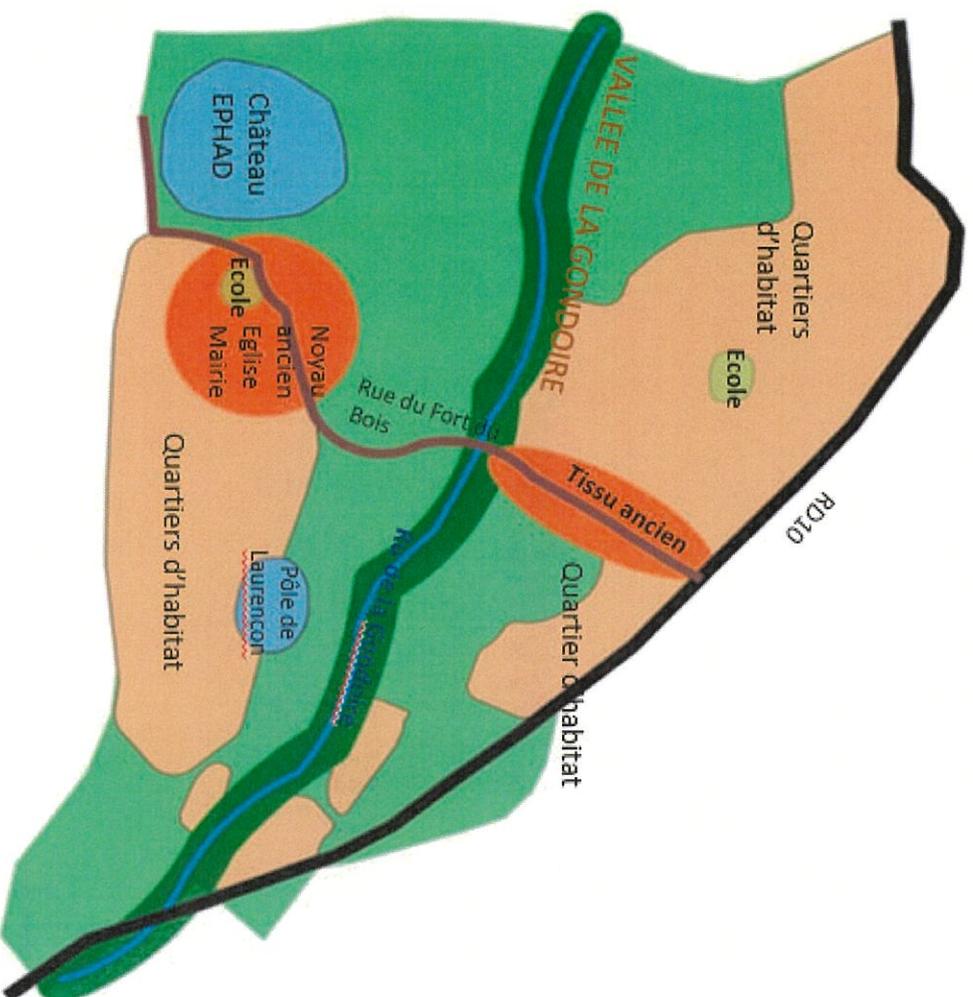


Pôle rural de respiration :
Maintenir le pôle rural de respiration comme « poumon vert » du territoire qui participe également au développement, à son niveau en optimisant le potentiel foncier



2000 - SGT Marne et Gondoire

- 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.

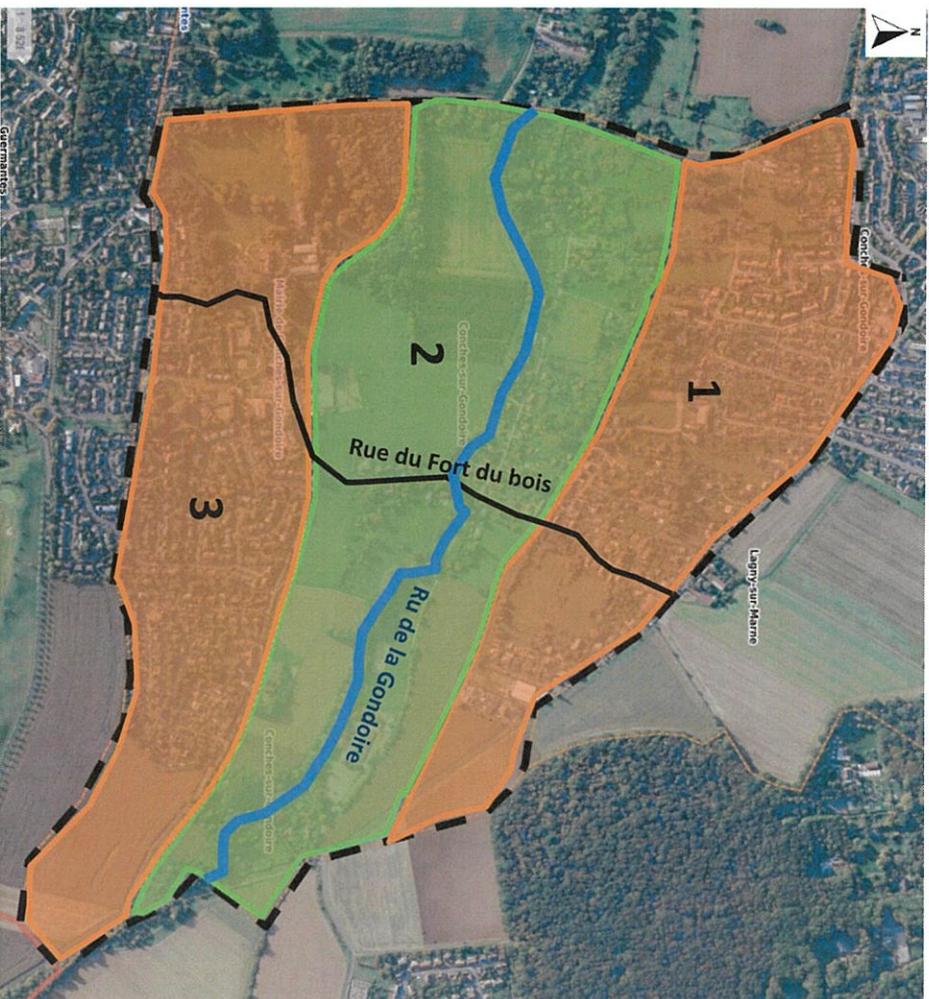


36,61% Espaces construits artificialisés 14,68% Espaces de parcs et jardins 46,71% Espaces agricoles forestiers et naturels

- ✓ 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



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 Gondaire au centre
- (3) Le coteau urbanisé au Sud de la commune (lui-même décomposé en sous-entités)

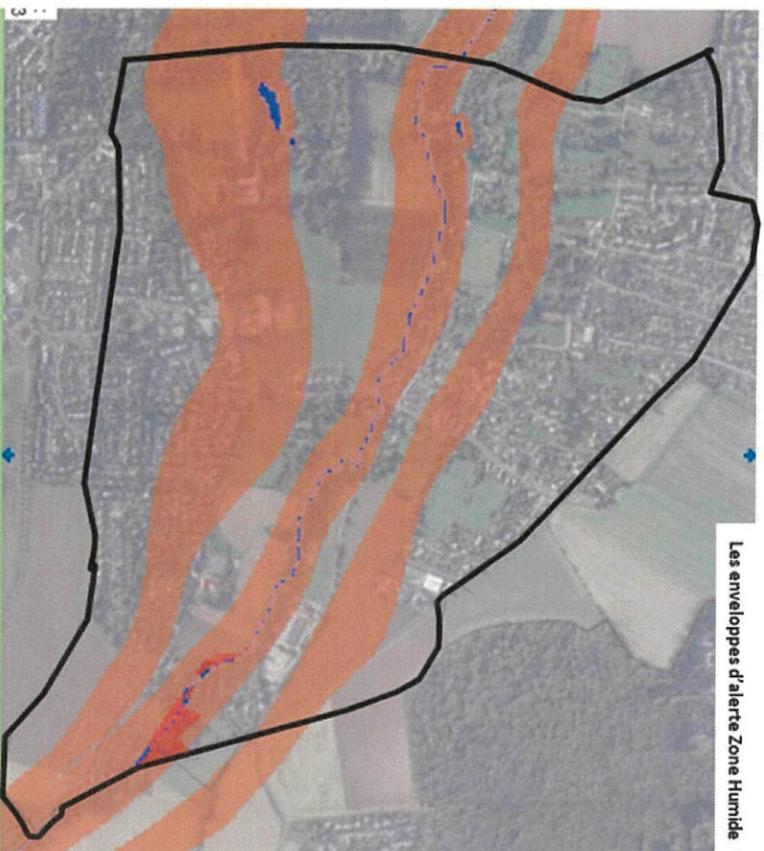
Une identité paysagère reconnue à l'échelle intercommunale

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 milieux naturels



- 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.

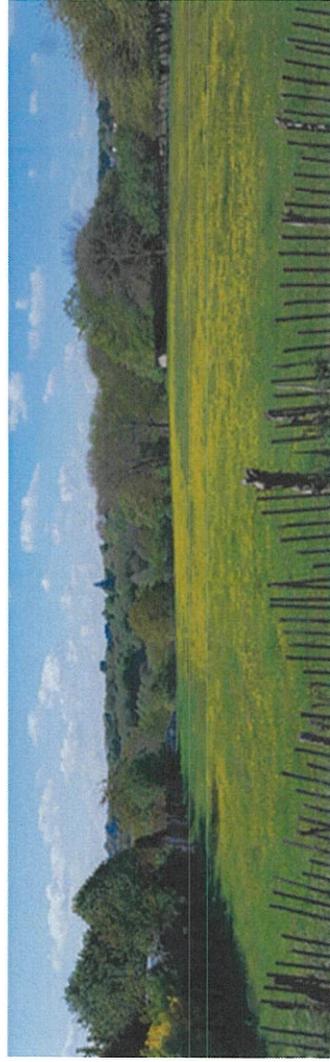
Source DRIEE - 2018

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

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



Mésange bleue



Grenouille rousse



Jonquille des bois



Chevreuil européen



Renard roux

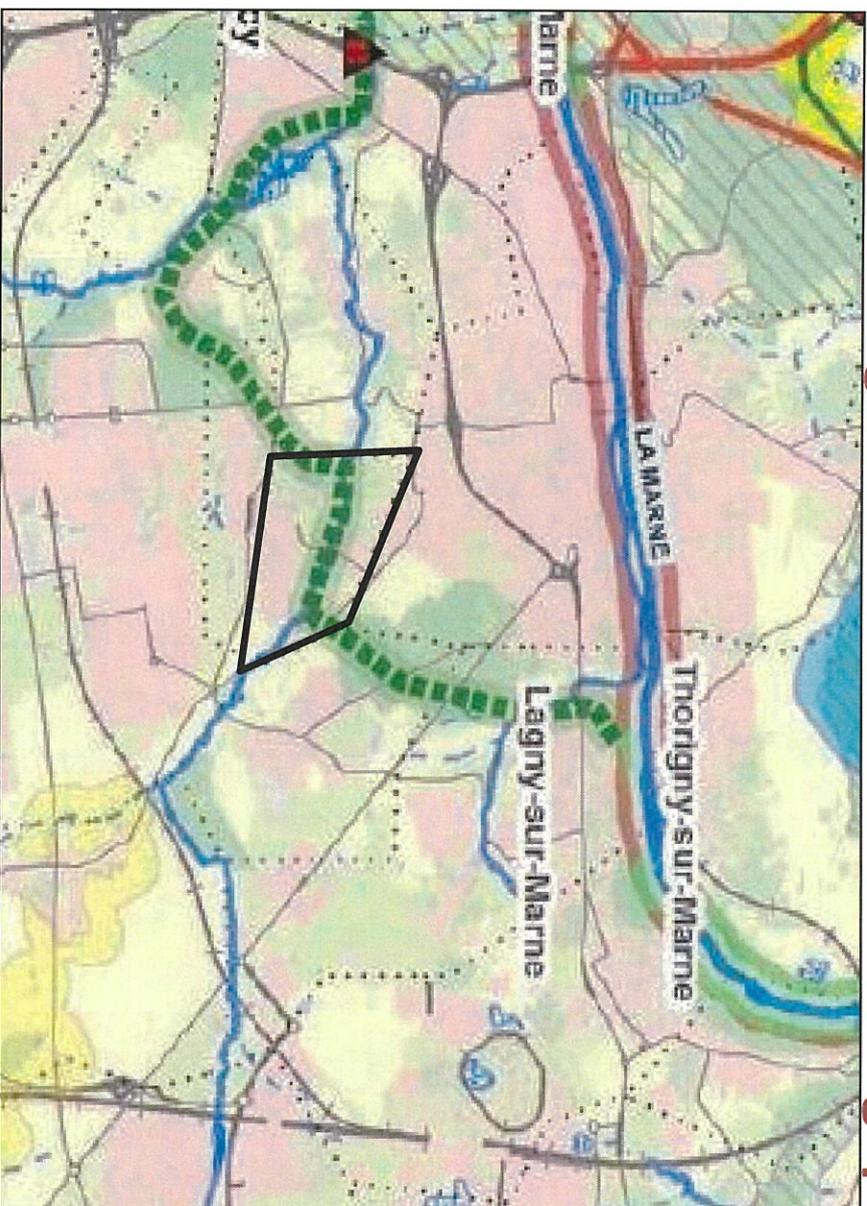


Butome en ombelle

- 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 »



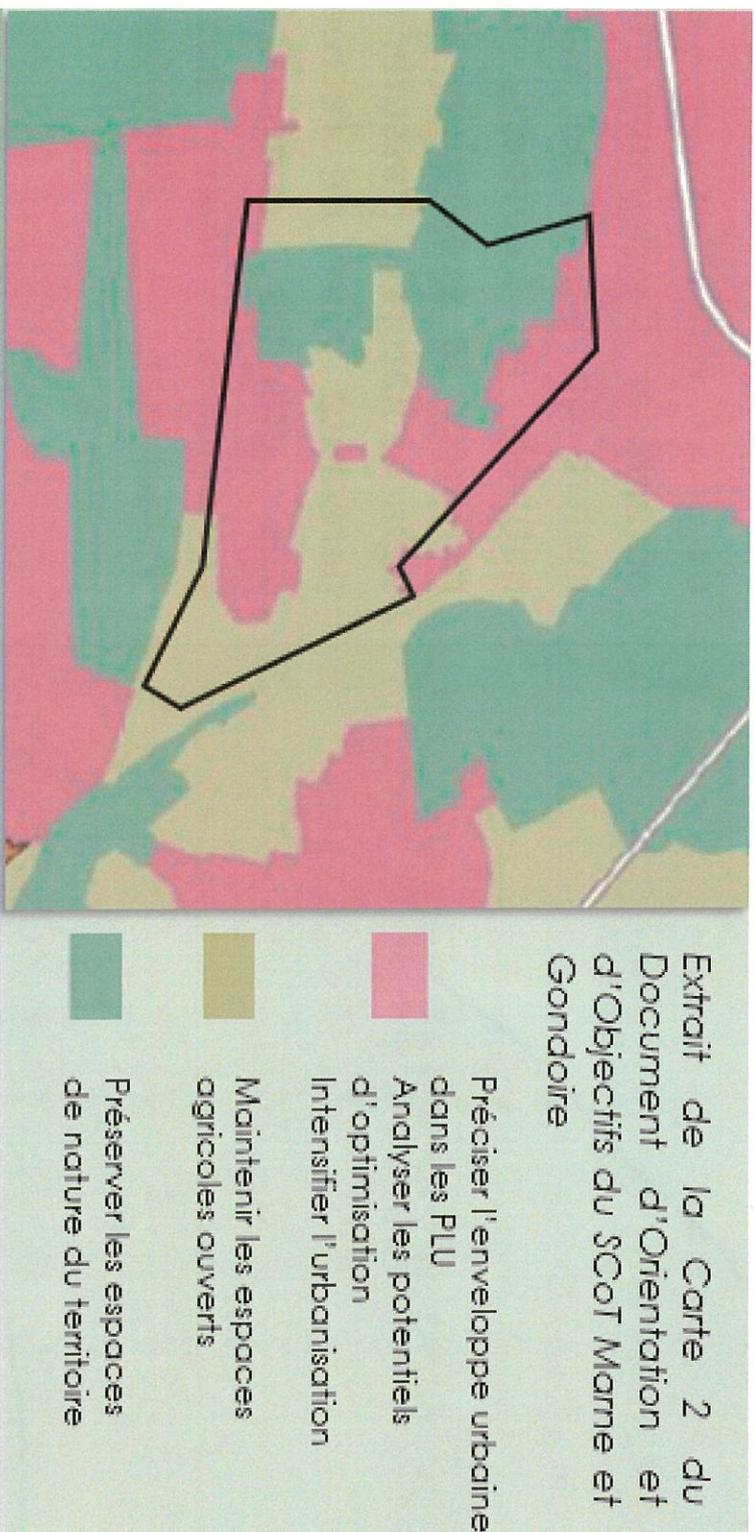
—	Limite communale
■	Préserver les espaces de nature du territoire
■	Maintenir les espaces agricoles ouverts
●	Point de conflit à la sous-trame des milieux humides
●	Point de conflit à la sous-trame boisée
●	Point de conflit à la sous-trame des milieux ouverts
Corridors écologiques de la sous-trame boisée :	
→	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 »,

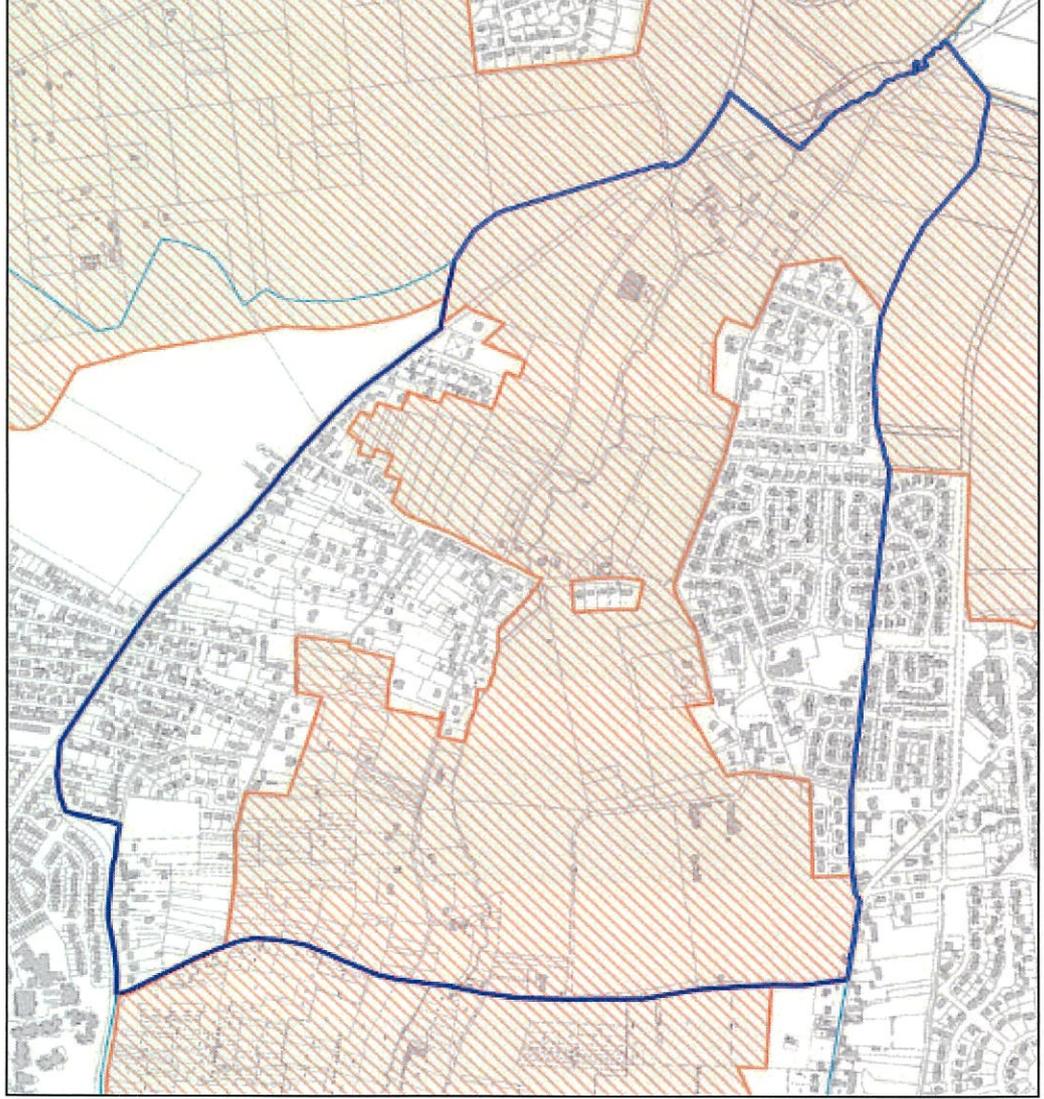
« Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur le patrimoine naturel et paysager »



► 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

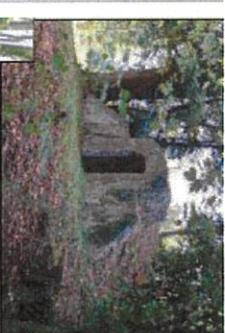
Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains



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.

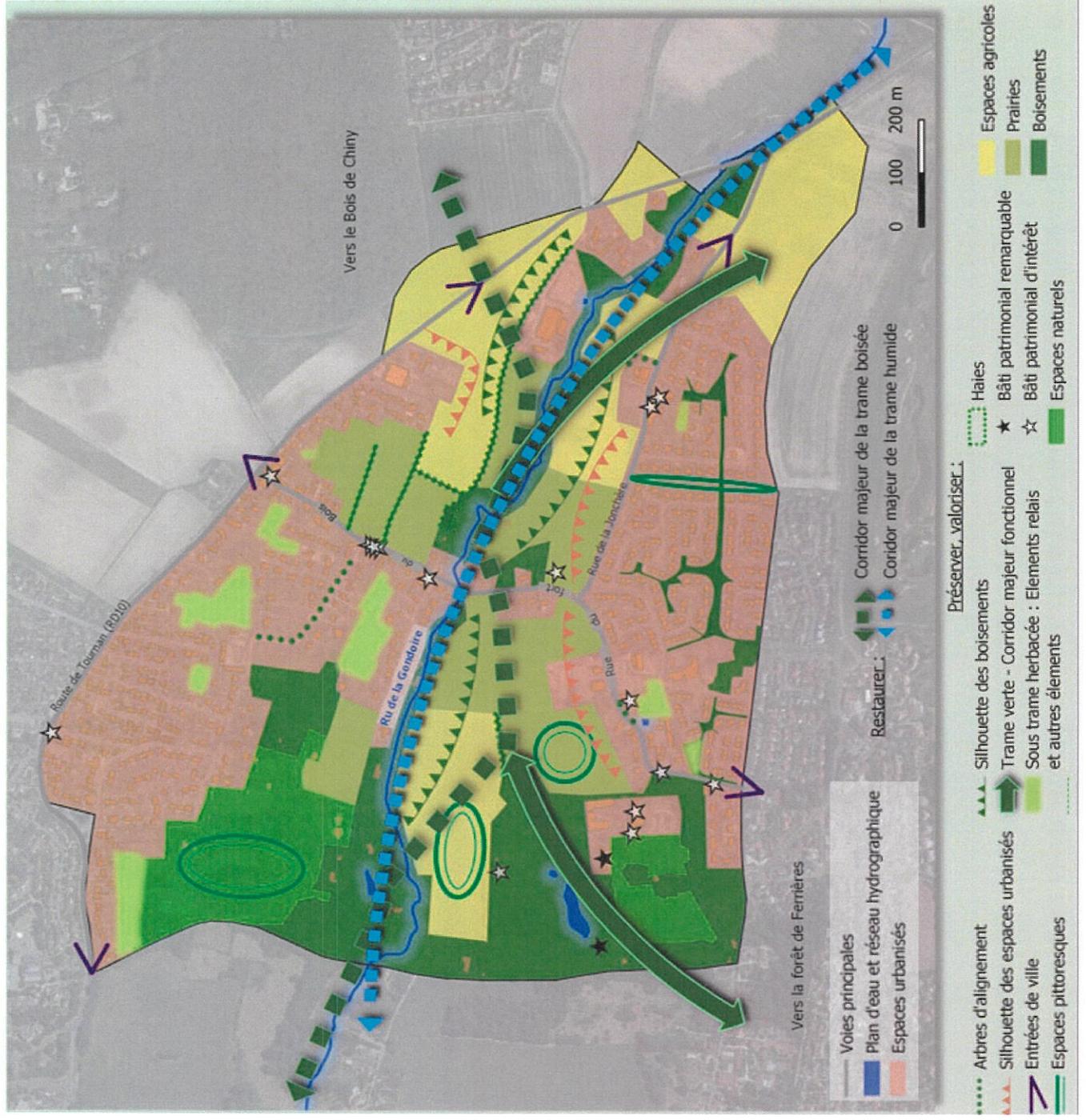
Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre. Encourager les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...).

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



- ▶ On relève une capacité limitée des équipements d'assainissement en partie Nord à prendre en compte dans le phasage des opérations d'aménagement.

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



Extrait du Registre Parcellaire Graphique (parcelles déclarées à la PAC) 2020

L'agriculture

- 1 exploitation ayant son siège sur la commune.
- Elle occupe 58 ha, soit 38 % de la superficie du territoire communal, principalement des grandes cultures de maïs grain, de fruit à coque (noisettes) et de blé tendre. La grande partie au centre du territoire autour du Ru de Gondroire correspond à des prairies permanentes ou temporaires.

On trouve également des activités plus marginales de légumineuses et de graines oléagineuses, ainsi que d'élevage, notamment bovin et ovin.

Source : agreste - recensement agricole	2020	2010	2000
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1	2*	4
Superficie agricole utilisée en hectare	15	NB	90

- Une forte diminution des surfaces agricoles utilisées entre 2000 et 2020.

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

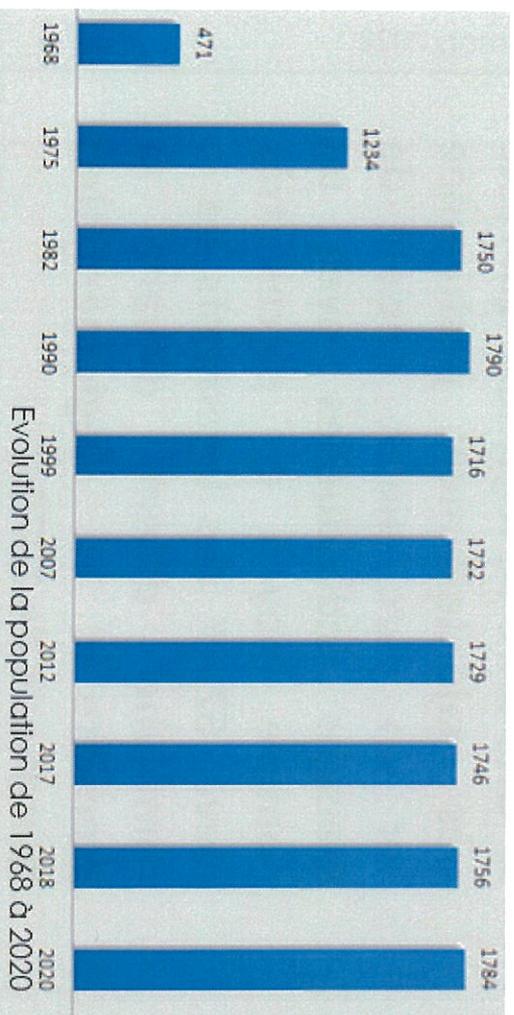
L'offre « multi services » et d'animation de proximité, intégrant de l'activité commerciale et des services pourrait structurer la démarche de revitalisation du noyau ancien en synergie avec les équipements structurants (école, mairie).

- 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



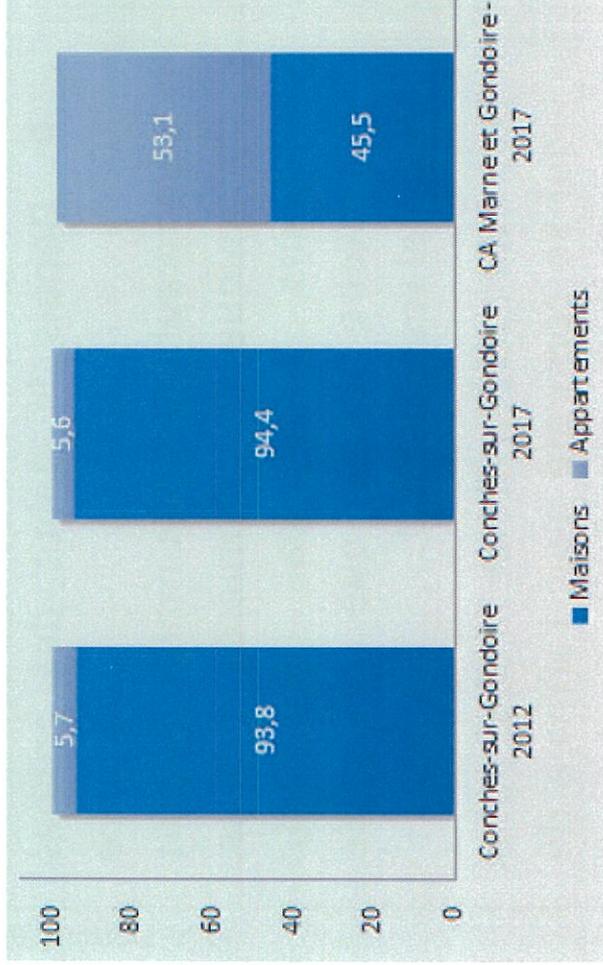
%	CONCHES-SUR-GONDOIRE			CA MARNE ET GONDOIRE	
	2007	2012	2017	2012	2017
0 à 14 ans	18,5	18,8	17,3	21,4	21,1
15 à 29 ans	13,1	13,1	13,4	21	20,2
30 à 44 ans	18,4	17,9	17,5	23,7	22,8
45 à 59 ans	23,4	21,8	19,6	20	19,5
60 à 74 ans	19	19,4	18,5	9,8	11,8
75 et +	7,5	9	13,7	4,1	4,6

► 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.

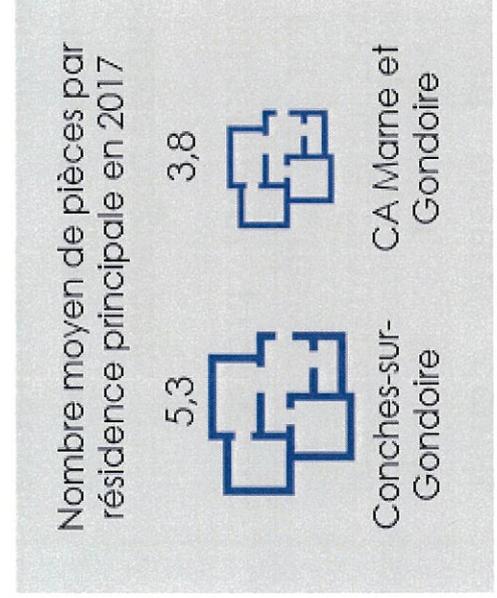
► Un vieillissement progressif accentué par la présence de l'EPHAD, mais une tendance qui pourrait s'inverser si le renouvellement observé depuis 2020 se confirme.

Le logement : synthèse des constats et des enjeux

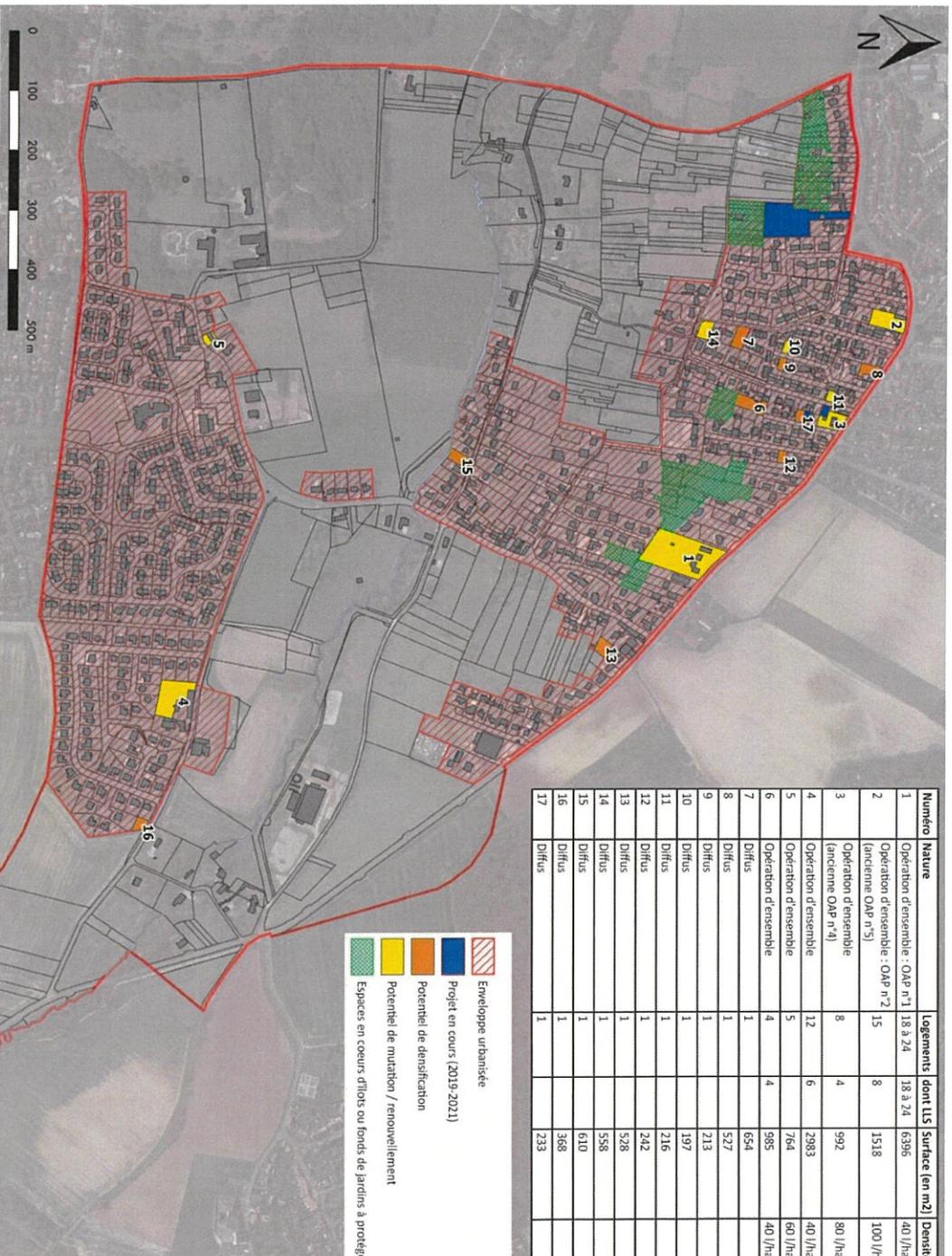


► Une offre de logement qui reste très majoritairement positionnée sur un parc plutôt ancien de maisons individuelles avec un nombre moyen de pièces très élevé. 62,6% des logements de la commune datent d'avant la première réglementation thermique de 1975.

► 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.



Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



- ▶ Entre 2018 et 2021, 35 logements, dont 26 LLS ont été construits ou sont en cours d'aménagement (source : commune).
- ▶ Ainsi, au regard des objectifs du SCOT, 50 (85-35) logements resteraient à produire à l'horizon 2030.
- ▶ Au regard des objectifs du PLH et de la loi SRU, 12 LLS resteraient à produire à l'horizon 2025 (tenant compte de l'augmentation du parc de résidences principales cf p.17)
- ▶ Potentiel dans les OAP du PLU en vigueur conservées (1 et 2) : 33 à 39 logements dont 26 LLS à 32 LLS
- ▶ Potentiel dans les autres opérations d'ensemble : 29 logements dont 12 LLS
- ▶ Potentiel dans le diffus : 11 logements
- ▶ Si l'on applique une rétention foncière de 50% dans le diffus et les autres opérations d'ensemble, cela représente un potentiel d'environ 20 logements dont 6 LLS en dehors des OAP du PLU approuvé en 2019, reconduites dans le PLU révisé.

► Soit un potentiel global de 53 à 59 logements dont 32 à 48 LLS réalisables entre 2022 et 2030

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).

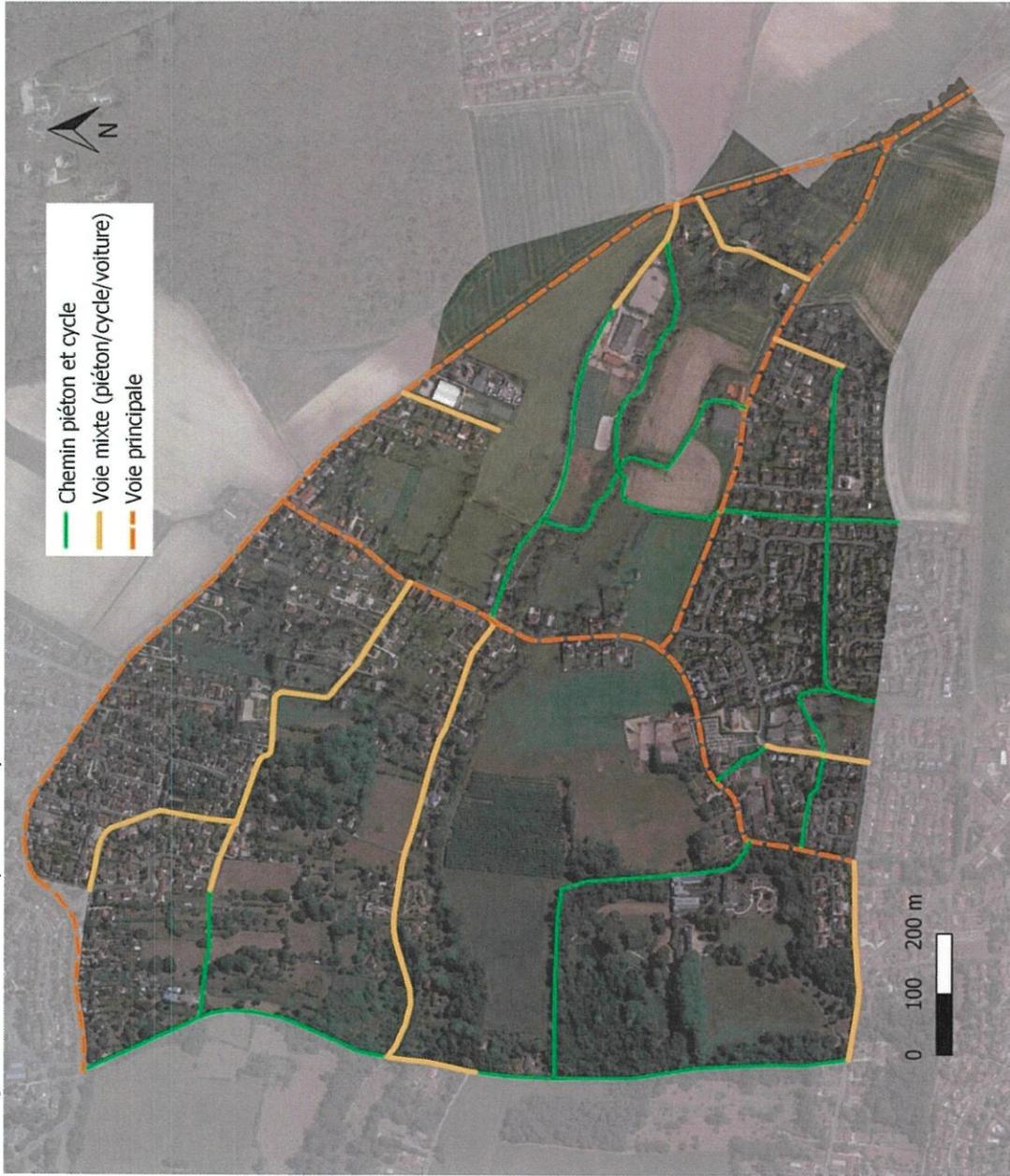
- Ainsi pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière et à l'autosolisme (voiture occupée uniquement par le conducteur), il s'agit :
 - de maintenir des conditions de déplacements par le réseau de transport collectif interurbain,
 - de développer le co-voiturage et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

II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle

Maillage des circulations piétons-cycles



Les modes « actifs »

Il est important de pouvoir circuler autrement qu'en moyen de transport motorisé individuel afin de réduire la pollution atmosphérique, pratiquer une activité physique régulière,... Pour cela, le réseau de liaisons adaptées aux pratiques de la marche, du vélo et des autres modes dits « actifs » se doit d'être continu, organisé, agréable et sécurisé.

La Marche à pied : réseau à l'échelle communale

Le réseau actuel se compose de plusieurs chemins et sentiers, notamment depuis le secteur Laurenon jusqu'à l'Avenue Charles Péguy, où l'on observe une continuité des liaisons douces, permettant la desserte des équipements et des unités résidentielles. La rue Ferraille qui longe la commune à l'ouest et le chemin des Plats constituent également des points d'intérêts pour les marcheurs.



Chemin piéton rue Ferraille

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).

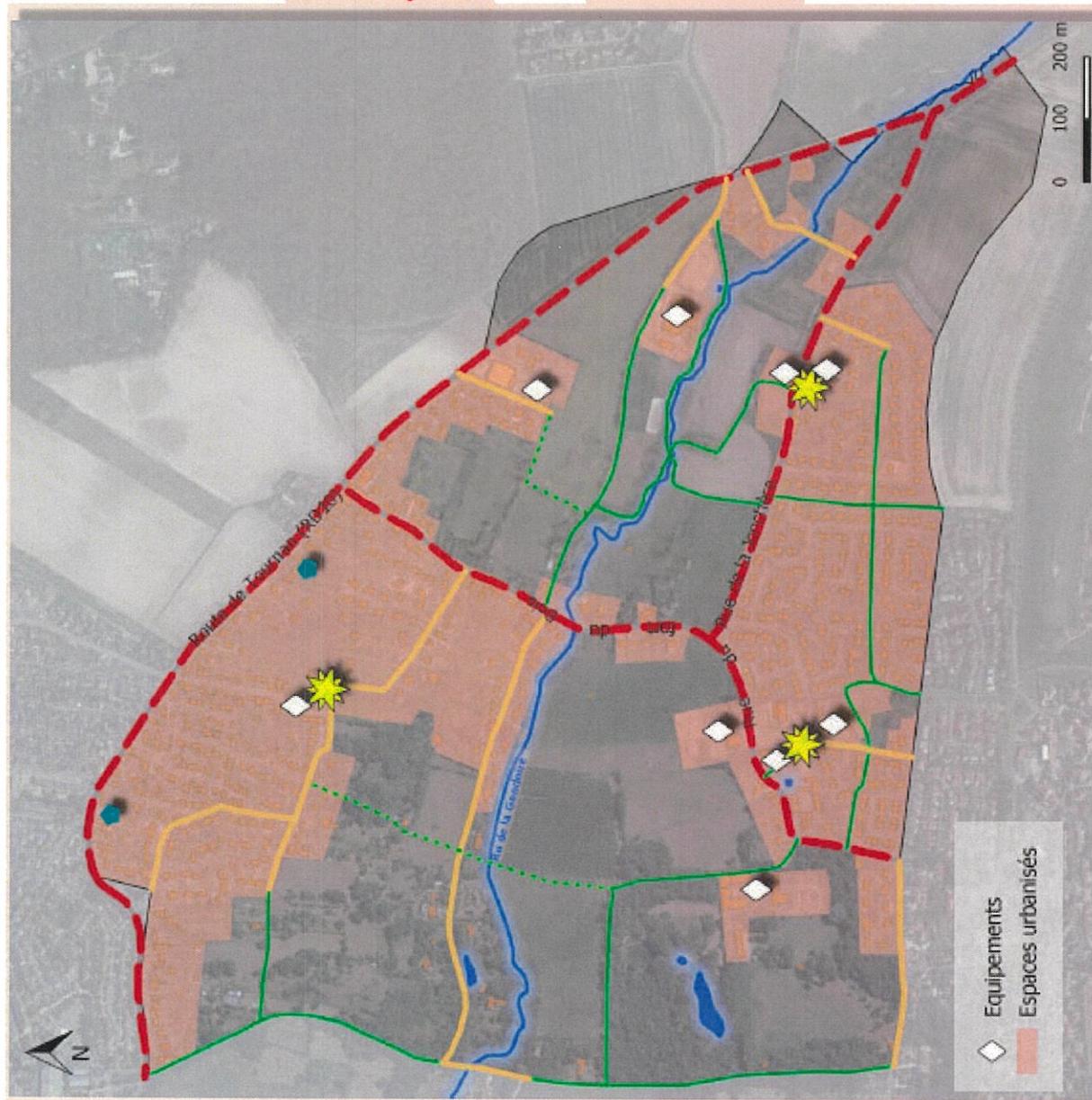


Schéma des liaisons douces

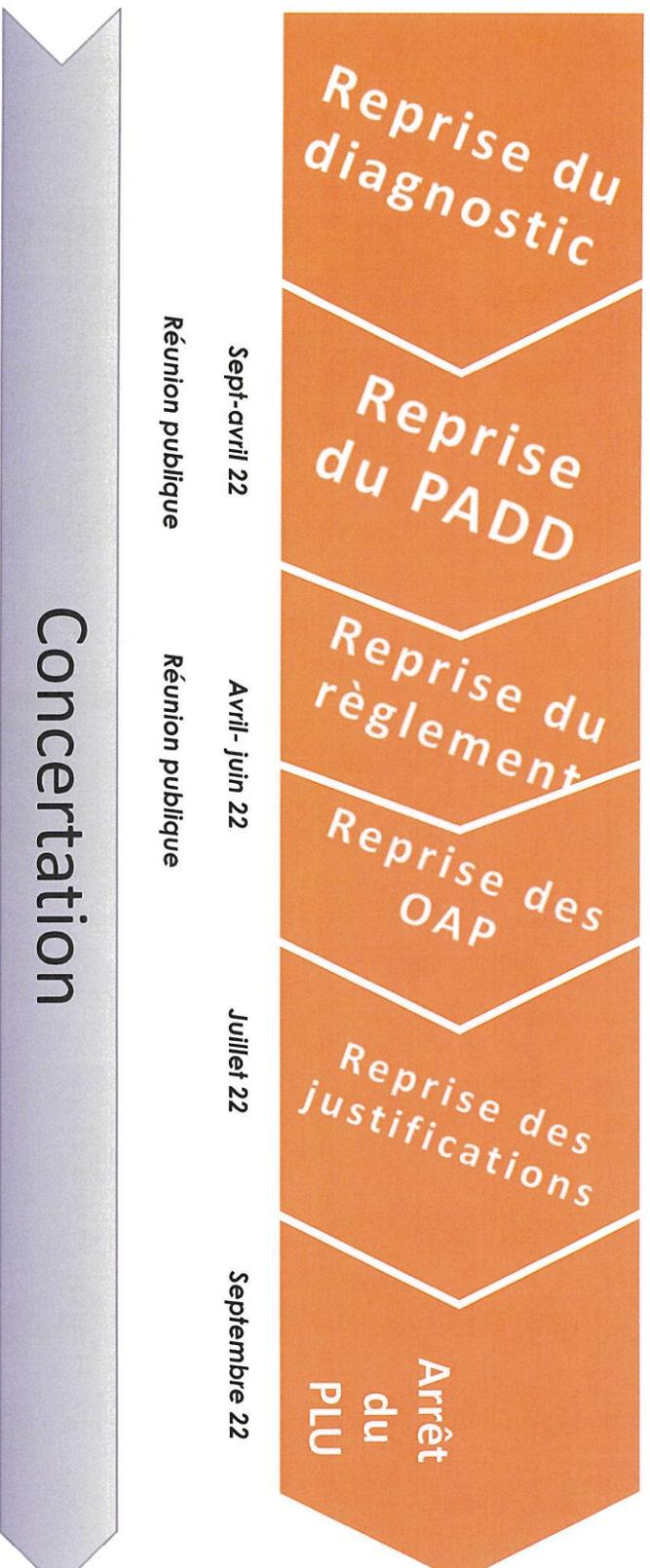
- Chemin piéton et cycle
- Voie mixte (piéton/cycle/voiture)
- - - Voie principale à aménager pour un usage mixte (piéton/cycle/voiture)
- - - Chemin piéton et cycle à créer



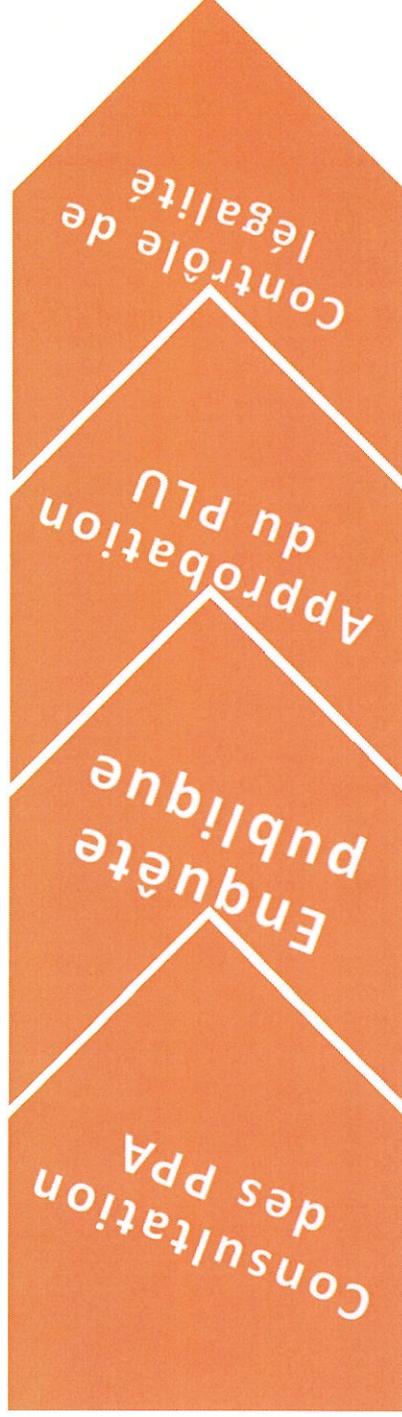
Pôlarités à pérenniser
(équipements et/ou commerces et/ou services)
Mettre en oeuvre un aménagement durable de la ville sur les sites mutables identifiés et plus généralement dans le processus de renouvellement urbain préserver et valoriser les différentes formes d'habitat et la biodiversité ordinaire

- ◆ Equipements
- Espaces urbanisés

LES PROCHAINES ETAPES : CALENDRIER PREVISIONNEL



LES PROCHAINES ETAPES : CALENDRIER PREVISIONNEL



(7 mois) Avril 2023

PLU exécutoire Mai 2023



Merçi de votre attention

Analyse sociodémographique

Les analyses suivantes s'appuient sur les chiffres du recensement de l'INSEE, les derniers chiffres disponibles au moment de la révision du présent PLU, sont ceux de l'année 2017.

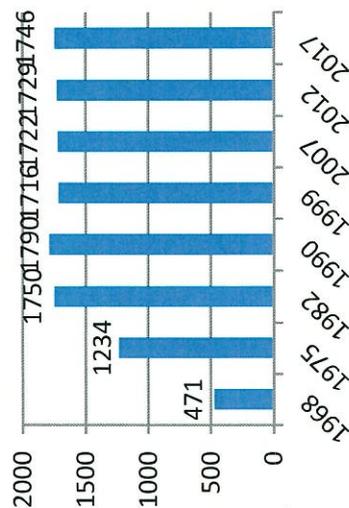
Evolution de la population de 1968 à 2017 (Source : INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
CONCHE sur Gondoire	471	1234	1750	1790	1716	1722	1729	1746

2018 à 2020 (Source : Commune)

	2018	2020
	1756	1784

Evolution de la population



	CONCHES-SUR-GONDOIRE							CA MARNE ET GONDOIRE
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017	2012 à 2017
Variation annuelle Moyenne de la population en %	14,8	5,1	0,3	-0,5	0,0	0,1	0,2	2,0
- due au solde naturel en %	-1,6	-0,9	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-0,4	1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	16,4	6,0	0,8	-0,1	0,8	0,7	0,6	1,0
Taux de natalité en %	12,2	10,4	7,6	8,0	8,9	9,0	8,6	15,2
LES ANNEES STATISTRIQUES PRESENTES PAR L'INSEE PRESENTENT LA SELECTION QUI SE LIMITE AUX DONNEES NECESSAIRES A L'ANALYSE PERMETTANT D'AVOIR UN RAPPORT ENTRE LE TAUX DE NATALITE ET LE TAUX DE MORTALITE.	27,8	19,7	12,4	12,1	16,1	15,2	12,6	4,6
Le solde naturel (ou excédent naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.								

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Le taux de natalité est le rapport entre le nombre de naissances et la population totale

Le taux de mortalité est le rapport entre le nombre de décès et la population totale

La commune a connu une croissance démographique sans précédent de 1968 à 1982, la population ayant été multipliée par près de quatre. Cette croissance relevait d'un solde migratoire très largement positif.

De 1982 à 2017, l'évolution de la population s'est stabilisée et fluctue autour de 1750 habitants. On constate une légère hausse depuis les années 2000, plus nette entre 2018 et 2020, due au solde migratoire, le solde naturel étant négatif depuis 1968.

Néanmoins, ce flux migratoire est en forte baisse depuis 1968, passant de 16,4% à 0,6% en 2017. Toujours négatif, le solde naturel reste bien au-dessous de celui de la CA Marne et Gondoire (1,1).

► 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.

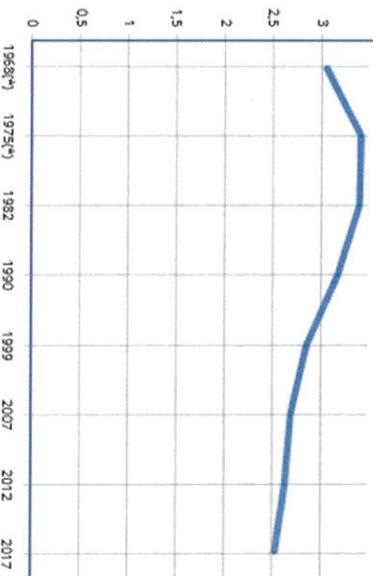
Analyse socio-démographique

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2012 et 2017

%	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

► Un vieillissement progressif de la population

► Une baisse constante de la taille des ménages depuis 1982



La diminution de la taille des ménages a pour corollaire la nécessité de produire un certain nombre de logements seulement pour répondre au desserrement (phénomène de décohabitation).

(1) De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Déjà plus prononcé en 2007 à Conches-sur-Gondaire que dans la communauté d'agglomération ou bien à l'échelle départementale et nationale, la tendance au vieillissement se poursuit dans la commune.

Les plus de 60 ans représentent plus de 30% de la population, soit deux fois plus qu'au sein de la Communauté d'Agglomération (16,4%).

C'est la part des plus de 75 ans qui a connu la plus forte augmentation, passant de 9 à 13,5% ces 5 dernières années. On rappellera l'influence de la présence d'un EHPAD au sein de la commune (104 chambres individuelles et deux chambres doubles d'hébergement permanent) sur cette tendance.

Parallèlement, les jeunes de moins de 30 ans ne représentent que 30,7% de la population communale, alors qu'ils sont 41,3% à l'échelle de Communauté d'Agglomération.

La plus grande diminution observée entre 2012 et 2017 est celle de la part des 45-59 ans, quand celle de la communauté d'agglomération reste stable.

Concernant le desserrement des ménages, celui-ci peut être expliqué par la diversification des modes de vie (familles monoparentales, divorces et séparation, études prolongées).

Les familles monoparentales représentent à Conches-sur-Gondaire 13,2%. Les couples sans enfant représentent 44,3% et les couples avec enfant(s) représentent 42,4% des familles de la commune en 2017 (source Insee).

Analyse du parc de logements

Evolution selon les types de logement entre 2012 et 2017

	CONCHES-SUR-GONDOIRE			CA MARNE ET GONDOIRE		
	2012	%	2017	%	2017	%
Ensemble	669	100,0	697	100,0	45731	100
Résidences principales	626	93,6	650	93,2	42751	93,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	2,5	14	1,9	630	1,4
Logements vacants	26	3,9	34	4,9	2349	5,1
Maisons	627	93,8	658	94,4	20787	45,5
Appartements	38	5,7	39	5,6	24285	53,1
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,3			5,2		3,8

Logement occasionnel : un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement.

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Le parc de logement s'est accru de 28 unités soit +4% sur la période 2012-2017, équivalent à une évolution annuelle de plus de 5 logements. Pour rappel, il y a eu sur cette période une faible augmentation de la population (17 habitants soit une hausse de près de 1% sur la période 2012-2017, et une variation annuelle moyenne de 0,2%).

L'évolution du parc de logements se compose d'une hausse des logements vacants (+8%) et d'une baisse légère des résidences secondaires. Le nombre de résidences principales augmente légèrement avec 24 unités de plus (+3,8%).

L'offre presque exclusivement dédiée aux maisons (94,4% des logements, contre 45,5% des logements au sein de la communauté d'agglomération). Le parc reste donc majoritairement composé par les maisons individuelles, à l'inverse du parc de la communauté d'agglomération dont le parc se compose en majorité d'appartements.

Reflet de cette composition du parc de logement, Le nombre moyen de pièces dans les résidences principales a légèrement diminué entre 2012 et 2017 mais reste très important (5,2 pièces en moyenne), bien plus élevé que dans la communauté d'agglomération (3,8 pièces en moyenne).

► Une stabilité de la forte proportion de maisons (94,4%) et en conséquence de la faible proportion des appartements

Analyse sociodémographique

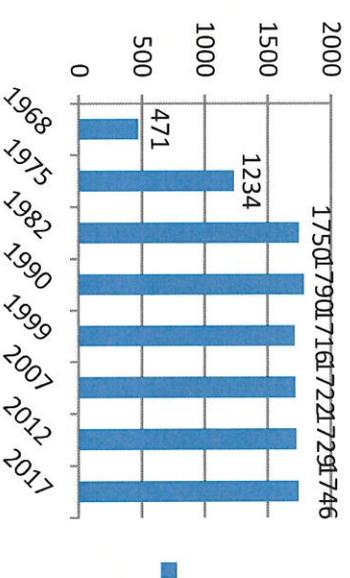
Les analyses suivantes s'appuient sur les chiffres du recensement de l'INSEE, les derniers chiffres disponibles au moment de la révision du présent PLU, sont ceux de l'année 2017.

Evolution de la population de 1968 à 2017 (Source :

INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
CONCHE S	471	1234	1750	1790	1716	1722	1729	1746

2018 à 2020 (Source : Commune)

2018	1756
2020	1794



	CONCHES-SUR-GONDOIRE								CA MARNE ET GONDOIRE	
Variation annuelle Moyenne de la population en %	14,8	5,1	0,3	-0,5	0,0	0,1	0,2	2,0		
- due au solde naturel en %	-1,6	-0,9	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-0,4	1,1		
- due au solde apparent des entrées sorties en %	16,4	6,0	0,8	-0,1	0,8	0,7	0,6	1,0		
Taux de natalité en ‰	12,2	10,4	7,6	8,0	8,9	9,0	8,6	15,2		
Les données statistiques publiées par l'INSEE présentes ici sont issues d'une sélection qui se limite aux données nécessaires à l'analyse permettant de constater que le solde naturel de la population est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.	27,8	19,7	12,4	12,1	16,1	15,2	12,6	4,6		

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la natalité.

Le taux de natalité est le rapport entre le nombre de naissances et la population totale

Le taux de mortalité est le rapport entre le nombre de décès et la population totale

Evolution de la population

La commune a connu une croissance démographique sans précédent de 1968 à 1982, la population ayant été multipliée par près de quatre. Cette croissance relevait d'un solde migratoire très largement positif.

De 1982 à 2017, l'évolution de la population s'est stabilisée et fluctue autour de 1750 habitants. On constate une légère hausse depuis les années 2000, plus nette entre 2018 et 2020, due au solde migratoire, le solde naturel étant négatif depuis 1968.

Néanmoins, ce flux migratoire est en forte baisse depuis 1968, passant de 16,4% à 0,6% en 2017. Toujours négatif, le solde naturel reste bien au-dessous de celui de la CA Marne et Gondoire (1,1).

► 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.

Analyse socio-démographique

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2012 et 2017

%	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	

► Un vieillissement progressif de la population

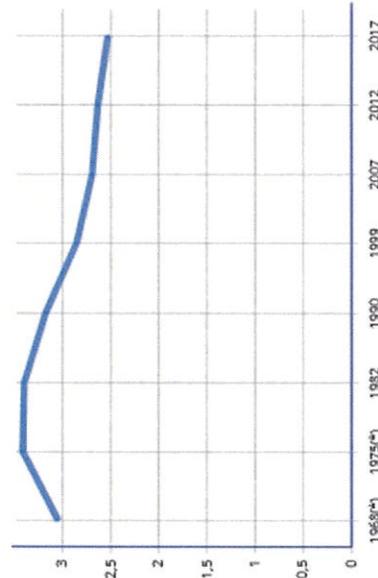
Déjà plus prononcé en 2007 à Conches-sur-Gondoire que dans la communauté d'agglomération ou bien à l'échelle départementale et nationale, la tendance au vieillissement se poursuit dans la commune.

Les plus de 60 ans représentent plus de 30% de la population, soit deux fois plus qu'au sein de la Communauté d'Agglomération (16,4%).

C'est la part des plus de 75 ans qui a connu la plus forte augmentation, passant de 9 à 13,5% ces 5 dernières années. On rappellera l'influence de la présence d'un EHPAD au sein de la commune (104 chambres individuelles et deux chambres doubles d'hébergement permanent) sur cette tendance.

Parallèlement, les jeunes de moins de 30 ans ne représentent que 30,7% de la population communale, alors qu'ils sont 41,3% à l'échelle de Communauté d'Agglomération .

Nombre moyen d'occupations par logement



► Une baisse constante de la taille des ménages depuis 1982

La diminution de la taille des ménages a pour corollaire la nécessité de produire un certain nombre de logements seulement pour répondre au desserrement (phénomène de décohabitation).

La plus grande diminution observée entre 2012 et 2017 est celle de la part des 45-59 ans, quand celle de la communauté d'agglomération reste stable.

Concernant le desserrement des ménages, celui-ci peut être expliqué par la diversification des modes de vie (familles monoparentales, divorces et séparation, études prolongées).

Les familles monoparentales représentent à Conches-sur-Gondoire 13,2%. Les couples sans enfant représentent 44,3% et les couples avec enfant(s) représentent 42,4% des familles de la commune en 2017 (source Insee).

(1) De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Analyse du parc de logements

Evolution selon les types de logement entre 2012 et 2017

	CONCHES-SUR-GONDOIRE				CA MARNE ET GONDOIRE	
	2012	%	2017	%	2017	%
Ensemble	669	100,0	697	100,0	45731	100
Résidences principales	626	93,6	650	93,2	42751	93,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	2,5	14	1,9	630	1,4
Logements vacants	26	3,9	34	4,9	2349	5,1
Maisons	627	93,8	658	94,4	20787	45,5
Appartements	38	5,7	39	5,6	24285	53,1
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,3		5,2		3,8	

Logement occasionnel : un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement.

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, garde vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...);

► Une stabilité de la forte proportion de maisons (94,4%) et en conséquence de la faible proportion des appartements

Le parc de logement s'est accru de 28 unités soit +4% sur la période 2012-2017, équivalent à une évolution annuelle de plus de 5 logements. Pour rappel, il y a eu sur cette période une faible augmentation de la population (17 habitants soit une hausse de près de 1% sur la période 2012-2017, et une variation annuelle moyenne de 0,2%).

L'évolution du parc de logements se compose d'une hausse des logements vacants (+8%) et d'une baisse légère des résidences secondaires. Le nombre de résidences principales augmente légèrement avec 24 unités de plus (+3,8%).

L'offre reste presque exclusivement dédiée aux maisons (94,4% des logements, contre 45,5% des logements au sein de la communauté d'agglomération). Le parc reste donc majoritairement composé par les maisons individuelles, à l'inverse du parc de la communauté d'agglomération dont le parc se compose en majorité d'appartements.

Reflet de cette composition du parc de logement, le nombre moyen de pièces dans les résidences principales a légèrement diminué entre 2012 et 2017 mais reste très important (5,2 pièces en moyenne), bien plus élevé que dans la communauté d'agglomération (3,8 pièces en moyenne).

Rappel des objectifs inscrits par les documents supra-communaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-et-Gondoire

Dans le opérations d'aménagement d'ensemble (zone AU, OAP) une densité minimale moyenne de 30 logts/ha (modulation possible selon les caractéristiques du tissu).

Ainsi le SCoT fixe, pour Conches-sur-Gondoire, un objectif de production de 85 logements dans l'enveloppe urbaine de référence entre 2018 et 2030.

Par ailleurs, il ne prévoit aucune extension possible sur la commune.

Le SCoT estime que le potentiel foncier de la commune s'élève à 84 dans les espaces d'habitat existants sur la période 2018 – 2030 (Source : Rapport de présentation – Tome 3).

Prescription – DENSITE MOYENNE COMMUNALE

→ Les PLU devront justifier, pour les projets d'urbanisation, que ces derniers ne vont pas à l'encontre des densités moyennes* communales pour la production neuve de logements (voir tableau ci-dessous), fixées par le SCoT. Les communes ont la possibilité de moduler cette densité suivant les secteurs d'urbanisation, tant que la densité moyenne communale est respectée.

Commune	Densité moyenne communale à respecter pour la production neuve de logements (en nombre de logements par hectare)
Bussy-Saint-Georges	85
Bussy-Saint-Martin	15
Carnetin	30
Chalifert	30
Chanteloup-en-Brie	55
Collégien	55
Conches-sur-Gondoire	30
Dampmart	40
Ferrières-en-Brie	55
Gouvernes	30
Guermantes	30
Jablins	30
Jossigny	30
Lagny-sur-Marne	55
Lesches	30
Montévrain	80
Pomponne	55
Pontcarré	30
Saint-Thibault-des-Vignes	40
Thorigny-sur-Marne	55

Commune	Nombre de logements à construire entre 2018 et 2030	Dont nombre de logements à construire dans les enveloppes urbaines de référence du SCoT à début 2018
Bussy-Saint-Georges	4 613	1 843
Bussy-Saint-Martin	60	60
Carnetin	39	39
Chalifert	187	134
Chanteloup-en-Brie	206	206
Collégien	146	146
Conches-sur-Gondoire	85	85
Dampmart	350	350
Ferrières-en-Brie	603	603
Gouvernes	165	91
Guermantes	24	24
Jablins	50	50
Jossigny	160	160
Lagny-sur-Marne	1 147	1 147
Lesches	107	60
Montévrain	2 543	1 965
Pomponne	500	500
Pontcarré	167	137
Saint-Thibault-des-Vignes	1 153	431
Thorigny-sur-Marne	757	550
Total	13 062	8 581

Rappel des objectifs inscrits par les documents supra-communaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-et-Gondaire

Par ailleurs, le DOO rappelle que :

- « Les PLU mettront en place les moyens pour tendre vers les objectifs de densification du SDRIF, en s'appuyant sur la méthodologie présentée dans le Tome 3 du rapport de présentation (2.3 Justification de l'objectif de développement retenu) qui tient compte des particularités de chaque commune :
- Pour les communes atteignant les seuils de densité fixés par le SDRIF, la démonstration ainsi faite dans le SCoT est suffisante pour démontrer l'effort de densification potentiellement mobilisable dans les communes ;
- Pour les communes n'atteignant pas les seuils de densité fixés par le SDRIF, les PLU devront effectuer une démonstration complémentaire visant à confirmer qu'ils permettent cet accroissement minimal ;
- Pour l'ensemble des communes, les règles inscrites dans les PLU ne devront pas aller à l'encontre de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat identifiés au SDRIF, ainsi que de la densité humaine. »

Pour Conches-sur-Gondaire, il s'agit de permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine(1) et de la densité des espaces d'habitat(2). D'après le SCoT, l'objectif de production de 85 logements permet à la commune d'atteindre ces objectifs.

Extrait du Tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité des espaces d'habitat et de l'atteinte de ces objectifs – SCOT Marne-et-Gondaire – Rapport de présentation – Tome 3

Commune	Armature territoriale	Superficie (en ha) des espaces d'habitat en 2013	Nombre de logements en 2013	Densité des espaces d'habitat en 2013 (log/ha)	Objectif SDRIF de densité par commune à atteindre (+10 ou 15%)	Densité des espaces d'habitat de 2013 à atteindre (log/ha)	Nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT entre début 2014 et fin 2017	Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014-2030	Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014 et 2030	Estimation du nombre de logements supplémentaires en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2030
Conches-sur-Gondaire	Pôle rural de respiration	63,4	671	10,6	10%	11,7	25	84	780	12,3		

Extrait du Tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité de densité humaine et de l'atteinte de ces objectifs – SCOT Marne-et-Gondaire – Rapport de présentation – Tome 3

Commune	Superficie de l'enveloppe urbaine de référence SCoT 2014	Nombre d'habitants en 2014 (référer)	Nombre d'emplois en 2013 (référer)	Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014 (hab + emplois/ha)	Objectif SDRIF de densité par commune à atteindre (+10 ou 15%)	Densité humaine à atteindre en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	Estimation du nombre d'emplois en 2030* dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	Nombre de logements supplémentaires urbanisés de référence du SCoT en 2014 et fin 2017	Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030	Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014 et 2030	Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, en 2030	
Conches-sur-Gondaire	57,3	1724	235	34,2	10%	37,6	235	24	85	109	229	1953	38,2

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Marne-et-Gondoire

Le PLH se fixe pour objectif la production de 1.175 logements par an, soit un total de 7050 logements à l'horizon 2024, dont 2845 Logements Locatifs Sociaux (LLS). S'il prévoit une part minimale de 30% de production de LLS dans les opérations d'ensemble à l'échelle des pôles ruraux de respiration du SCoT, il vise également à permettre aux communes concernées de répondre aux objectifs de productions définis par la loi SRU. Ainsi, le DOO du PLH rappelle que la commune de Conches-sur-Gondoire était considérée comme carencée au 1^{er} janvier 2018 au titre de la loi SRU. C'est pourquoi, il fixait une part de 70% de LLS dans les objectifs globaux de production de logements à l'échelle de la commune.

► **Au titre du PLH, l'objectif est donc de produire 43 logements dont 30 logements locatifs sociaux, à l'horizon 2024.**

► **Au titre de la loi SRU :**

Au 1er janvier 2020, la commune compte 136 logements sociaux pour 653 résidences principales, soit un taux de 20,8% de LLS (Source Inventaire Préfecture daté du 26 janvier 2021)

En tenant compte des objectifs de productions de 43 logements inscrits par le PLH, le nombre de résidences principales, s'élèverait à 696 (653+43), pour atteindre le taux de 25%, la commune devra compter au moins 174 LLS à l'horizon 2025, soit 38 LLS à produire entre 2020 et 2025.

En 2021, ce sont 23 LLS (Trois Moulin Habitat, rue de l'Orme Bossu) + 3 LLS qui sont réalisés ou en cours, soit un total de 12 LLS restant produire à l'horizon 2025.

	Objectif de production globale - tous logements confondus	Dont logements sociaux	Dont privé (location/accession)
Bussy-Saint-Georges	2 478	851	1 627
Bussy-Saint-Martin	35	0	35
Carnetin	20	6	14
Chalifert	150	72	78
Chanteloup-en-Brie	113	42	71
Collégien	80	37	43
Conches-sur-Gondoire	43	30	13
Dampmart	160	100	60
Ferrières-en-Brie	331	199	132
Gouvernes	80	16	64
Guermantes	15	0	15
Jablaines	20	0	20
Jossigny	88	16	72
Lagny-sur-Marne	630	300	330
Lesches	59	12	47
Montévrain	1452	535	917
Pomponne	275	96	179
Pontcauré	60	21	39
Saint-Thibault-des-Vignes	600	344	256
Thorigny-sur-Marne	360	168	192