

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CONCHES-SUR-GONDOIRE



1.2. Rapport de présentation – Partie 2 Explicitation des choix retenus

DOCUMENT APPROUVE
le 16 05 2024

SOMMAIRE

- Partie 2 -

| | |
|---|-----------|
| IV. DISPOSITION DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME | 3 |
| IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD | 4 |
| IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP | 17 |
| IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement | 26 |
| IV.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale | 59 |
| V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU | 65 |
| VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIÈRE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR | 68 |
| VII. PRESENTATION DE MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT | 80 |
| VIII. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU | 89 |
| IX. ANNEXES | 94 |



**IV. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

IV.1 Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Une attractivité de la commune qui se confirme avec l'arrivée de familles ces dernières années qui affermit le mouvement à la hausse de la population et 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.
- 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 et dont 62,6% sont construits avant la première réglementation thermique de 1975.
- 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, motivant la conduite d'une étude pré-opérationnelle relative à l'évolution du parc d'équipement public et la structuration d'un cœur de village.
Par ailleurs la capacité limitée des équipements liés à l'assainissement en partie Nord doit être pris en compte dans la réflexion sur la programmation d'aménagement sur ces quartiers.
- Une évolution positive en termes de création d'entreprises sur certains secteurs d'activités (commerce de gros, transports) mais un recul constant du nombre d'emplois offerts depuis une vingtaine d'années.
- Une activité agricole orientée principalement sur la grande culture, avec les vastes étendues des prairies permanentes, elle marque l'identité du territoire communal et plus largement celle de la vallée de la Gondaire.
- Une population qui reste très fortement tributaire de la voiture et des transports en commun pour les déplacements domicile-travail et les achats alimentaires.

- Des nuisances potentielles à prendre en compte et des conditions des circulations à sécuriser, notamment pour les piétons et les cycles, au droit de la RD10.
- S'appuyant sur les réflexions en cours sur le devenir d'équipements structurants (le groupe scolaire Gustave Ribaud, le bâtiment « La Grange ») et sur le pôle du Laurençon notamment, une démarche globale de projet urbain à conduire intégrant les dimensions socio-culturelles, économiques et urbanistiques pour traiter du devenir de l'armature urbaine et en particulier des polarités.
- Un risque de retrait-gonflement des argiles à prendre en compte dans les perspectives de développement.
- Des milieux naturels d'intérêt majeur qualifiant les grandes formes paysagères du territoire communal:
 - les boisements et les prairies qui assurent des fonctions de continuités écologiques à l'échelle de la vallée de la Gondaire, et à plus grande échelle entre la forêt de Vaires-sur-Marne et la Marne (au niveau de Thorigny-sur-Marne),
 - le ru de la Gondaire et les milieux humides associés, assurant une continuité écologique et paysagère avec les cours d'eau et les milieux humides à l'échelle de la vallée.

→ PRENANT EN COMPTE CES CONSTATS :

La politique d'aménagement de Conches-sur-Gondaire s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondaire (CAMG) tenant notamment compte de son Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), de son Programme Local de l'Habitat (PLH), et de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire, régionaux et nationaux posés par les objectifs de développement notamment en matière de production de logement dont une part de logements sociaux. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Conche-sur-Gondaire pourra accueillir de nouveaux habitants et répondre au besoin d'une offre diversifiée en logement en contenant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, tout en mettant à niveau les équipements et services à la population. Il s'agit de privilégier le développement à proximité des équipements et services. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (retrait-gonflement des argiles, notamment) et les nuisances sonores dues au trafic de la RD10.
- Le déploiement des modes actifs de déplacement à l'échelle communale sera favorisé par le renforcement du réseau des liaisons douces dans l'aménagement des espaces publics et leur prise en compte dans les opérations d'ensemble afin de participer au développement du maillage des liaisons inter-quartiers.
- Conches-sur-Gondaire contribue à la préservation et à la valorisation de la trame verte et bleue locale et régionale, notamment par la protection des espaces boisés et des milieux humides de la vallée de la Gondaire, ainsi que par l'aménagement et l'ouverture au public de certains d'entre eux.
- Conches-sur-Gondaire participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par l'accueil possible d'activités compatibles avec la fonction d'habitat dominante sur la commune et en poursuivant sa réflexion sur la structuration d'un « Coeur de village ».
- Conches-sur-Gondaire concourt à la pérennisation et à la valorisation de l'activité agricole en préservant les espaces de culture du mitage et en favorisant la diversification des pratiques, ainsi qu'une agriculture raisonnée et de proximité.

IV.1a Les orientations générales

LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD sont :

Préserver les composantes de la trame verte et bleue (les boisements, les prairies, les terres cultivées, le ru de la Gondaire et les zones humides), mais également les éléments supports de continuités écologiques, dans le tissu urbain, (terrains de sports enherbés, alignements d'arbres, parcs et jardins publics et privés en cœurs d'îlots.....). Il s'agit également de limiter l'imperméabilisation des sols, et favoriser l'aménagement de nouvelles surfaces végétales (toitures végétalisées, jardins partagés....).

Lutter contre la pollution lumineuse notamment en optimisant la gestion de l'éclairage public (intensité, durée, orientation des sources d'éclairage...)

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

Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre et 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 (notamment la continuité des masses boisées accompagnant le ru de Gondaire, le parc du château, les paysages « pittoresques » ...) **et préserver, valoriser les parcours d'entrée dans le tissu urbain.**

Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé pour consolider l'identité du village.

Encadrer la construction de nouveaux logements définie par les objectifs supra-communaux pour conforter l'attractivité de la commune et encourager la mixité générationnelle.

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. **Pour ce qui concerne les équipements d'infrastructures** l'attention est portée principalement sur la sécurisation des conditions de circulations douces et l'amélioration des capacités du réseau d'assainissement.

Poursuivre l'aménagement de l'espace public qui contribue également à consolider l'offre en matière d'activités récréatives et de loisirs.

Permettre le développement des réseaux d'énergie

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 écologique.

Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles

Développer l'utilisation des modes actifs de déplacements, des transports collectifs, du partage de la voiture...

Prendre en compte les risques et les nuisances et protéger les populations.

Le PADD fixe des OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et n'autorisant aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

IV.1a Les orientations générales

Orientations 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

- **Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire**
- **Lutter contre la pollution lumineuse notamment en optimisant les gestions de l'éclairage public (intensité, durée, orientation des sources d'éclairage...)**
- **Préserver les ressources naturelles**

Conches-sur-Gondaire présente des espaces naturels dont la qualité paysagère et environnementale est reconnue par le PADD, qui porte leur préservation et leur mise en valeur :

- Les milieux humides sont structurants : le ru de la Gondaire et ses berges boisées, et les zones humides qui ponctuent son parcours jouent un rôle écologique et paysager majeur, assurant une continuité avec les cours d'eau et les milieux humides à l'échelle de la vallée.
- Les espaces agricoles formant un paysage rural ouvert sur les coteaux de la vallée de la Gondaire sont une ressource naturelle à préserver, occupant une large partie du territoire de la commune. Les prairies en particulier participent à la qualité des ressources naturelles et de la diversité des milieux écologiques de la commune, en continuité avec la trame de prairies.
- Les boisements ponctuels liés au corridor écologique du ru de la Gondaire et au parc du château des Cèdres participent à la qualité des milieux et à la diversité des espèces accueillies dans le prolongement de la forêt de Ferrières.
- Les espaces construits sont un obstacle au passage des espèces, les extensions de l'urbanisation rue du Châtelet par exemple pourraient porter atteinte aux corridors accompagnant le ru de la Gondaire. Il convient de valoriser les espaces naturels (terrains de sports enherbés, alignements d'arbres, parcs et jardins publics et privés en cœurs d'îlots...), de maintenir des porosités pour les espèces au sein de ces milieux, et de préserver le rôle écologique des sols en limitant notamment leur imperméabilisation.

IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la politique de réduction des consommations d'énergie et au traitement des déchets

- **Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre**
- **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**
- L'absence de gare à Conches-sur-Gondaire se traduit par une dépendance et un recours encore important à la voiture particulière qui concerne l'ensemble des motifs de déplacements (domicile-travail, domicile-étude, achats, loisirs, etc.). Les besoins induits en termes d'infrastructures (stationnements, circulations) doivent être pris en compte tout en soutenant le développement des déplacements actifs (piétons et cycles) ou partagés (transports en commun, auto-partage). La structuration d'un tissu urbain abritant des fonctions diversifiées et rapprochant de l'habitat, les services, commerces et équipements constitue également un levier susceptible de réduire le recours aux déplacements motorisés. La qualité des liaisons douces entre quartiers, de l'accès aux équipements et aux transports en communs en continuité avec les communes avoisinantes est un enjeu important pour le territoire, de même que la place de ces modalités dans l'espace public, qui sera prise en compte dans les futurs aménagements.
- La faible compacité du parc d'habitat individuel et la construction datant de la fin du siècle dernier rendent des adaptations aux enjeux climatiques actuels nécessaires. Les travaux de construction et de rénovation préservant les qualités du bâti existant, employant des matériaux et techniques adaptés et économes en énergie seront encouragés.
- Par ailleurs, il importe de permettre l'utilisation des énergies renouvelables et l'économie de la ressource en eau. Il s'agira donc de favoriser le recours aux gisements locaux d'énergies renouvelables, à commencer par l'énergie solaire, ainsi que la récupération des eaux pluviales, tout en garantissant la bonne insertion architecturale et paysagère des dispositifs afférents.
- La multiplicité des jardins individuels offre des possibilités de production alimentaire et de gestion des déchets organique à l'échelle individuelle que la commune soutient et valorise.

IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la politique de 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**

Le paysage constitué de deux coteaux urbanisés entourant la vallée rurale de la Gondaire au fond de laquelle se dessine la ripisylve et les boisements liés au ru, confère à Conches-sur-Gondaire une identité forte.

Le PADD prévoit de préserver les points de vue emblématiques sur la vallée de la Gondaire (depuis les rues du Fort du Bois, Binette, de la Jonchère, et les sentiers piétons) et de protéger le fond de vallée de toute dénaturation.

La rue du Fort au Bois qui traverse le ru en offrant des vues entre village et vallée, structure le bâti historique du village (à l'alignement ou marqué par des murets en pierre), ainsi que les espaces publics, la mairie, l'église, le cimetière, espaces dont la valeur symbolique est forte dans un tissu composite.

Des éléments architecturaux expriment également l'histoire et l'évolution de l'espace rural, comme le lavoir, les murs en pierre... Ces éléments qui contribuent à affirmer l'identité de la commune sont à protéger.

Le château des Cèdres et son parc marquent le paysage de la commune, par leur valeur paysagère et architecturale. L'évolution de sa fonction permet d'intégrer au village cet ensemble singulier (le nord du parc est ouvert au public, un EHPAD occupe le château et la partie sud du parc). Les éléments architecturaux monumentaux (château et dépendances) et ponctuels (glacière, pigeonnier, murs périphériques et sentiers...) sont également à protéger.

Dans les secteurs d'habitat de part et d'autre des coteaux, les ensembles pavillonnaires présentent des qualités urbaines et d'usage (porosités piétonnes, espaces verts partagés, haies, vues lointaines...), et forment plusieurs ensembles architecturalement cohérents, dont l'unité formelle et structurelle est à préserver.

IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la politique de protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine



Préserver, valoriser :

- Arbres d'alignement
- ▲▲▲ Silhouette des espaces urbanisés
- Entrées de ville
- < Point de vue
- Espaces pittoresques
- ▲▲▲ Silhouette des boisements
- ➔ Trame verte - Corridor majeur fonctionnel
- Sous trame herbacée : Elements relais et autres éléments
- Haies
- ★ Bâti patrimonial remarquable
- ☆ Bâti patrimonial d'intérêt
- Espaces naturels
- Espaces agricoles
- Prairies
- Boisements

Restaurer :

- ➔ Corridor majeur de la trame boisée
- ➔ Corridor majeur de la trame humide
- ⚠ Point de fragilité du corridor arboré de la Gondaire
- Voies principales
- Plan d'eau et réseau hydrographique
- Espaces urbanisés

IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la politique d'urbanisme, d'habitat, d'équipement et des 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.**

La population de Conches-sur-Gondaire a récemment été augmentée par l'arrivée de jeunes familles susceptibles de contribuer à l'amélioration du solde naturel. Le SCoT et le PLH prévoient la construction de 85 logements entre 2018 et 2030, dont 30 % de logements locatifs sociaux. La population Conchoise pourrait ainsi s'élever à 1950 habitants environ à l'horizon 2030. Le projet communal vise ainsi à assurer un renouvellement maîtrisé et équilibré de la commune qui réponde également aux besoins et aux attentes de la population Conchoise.

En adéquation avec les objectifs de préservation du cadre naturel et paysager dans lequel s'inscrit le village, et de la ressource agricole et écologique affirmée à l'échelle intercommunale, aucune extension de l'enveloppe urbaine n'est prévue, les constructions s'inscriront donc dans le cadre du tissu urbain existant. L'offre de logements à Conches étant majoritairement en maisons individuelles, une mixité et une évolutivité des typologies sera privilégiée pour accompagner les différentes étapes du parcours résidentiel et favoriser le renouvellement de la population, tout en respectant les unités architecturales, la structure et l'échelle urbaine du village.

- **Anticiper les besoins futurs, remettre à niveau et adapter certains équipements**
- **Améliorer les équipements d'infrastructure**
- **Poursuivre l'aménagement de l'espace public**
- **Permettre le développement des réseaux d'énergie**

Les équipements de la commune, répartis pour les écoles entre Val Guermantes au sud et Gustave Ribaud au nord, pour les loisirs entre le pôle du Laurençon et celui du centre bourg, font actuellement l'objet d'une réflexion qui, de leur réhabilitation, questionne la répartition des polarités de l'offre d'équipements à l'échelle du village. Les perspectives d'évolution des espaces publics communaux seront fixés à la lumière de cette étude.

Le principal espace public se situe au centre-bourg, entre l'église, la mairie, le cimetière, l'école et la « grange ». Des espaces secondaires se dégagent autour des deux autres pôles d'équipements : leur organisation et leur aménagement, ainsi que la mise en accessibilité des lieux et bâtiments publics, devra se poursuivre en accord avec l'évolution des bâtiments.

L'aménagement concerne également les espaces naturels publics, en particulier les zones humides bordant le ru de la Gondaire (rue du Châtelet, route de Tournan) dans la continuité des aménagements déjà réalisés.

Par ailleurs, la capacité limitée des équipements liés à l'assainissement en partie Nord doit être prise en compte. La programmation d'aménagement sur ces quartiers doit notamment être appréciée en cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement pour les travaux d'assainissement porté par la communauté d'agglomération Marne-et-Gondaire.

IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la politique de développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme

- **Maintenir voire développer les services à la population**

Les activités du village sont marquées par la proximité des grands pôles régionaux d'emploi et de commerces qui exercent une forte concurrence. Les Conchois sont tributaires de la voiture ou des transports pour les commerces, situés dans les villes voisines. Quoique excentré à l'échelle de la commune, le pôle du Laurençon concentre l'offre locale de services.

Le soutien aux activités vise à améliorer les possibilités offertes sur place aux habitants, à limiter leurs déplacements et à favoriser une vie sociale et économique locale, en permettant une mixité d'usage en accord avec la vocation de chaque unité urbaine.

Ces activités constituent pour la commune un levier pour appuyer et soutenir des polarités de fonctions urbaines structurantes pour la vie locale (centre bourg et bâtiment « la Grange », pôle du Laurençon, groupe scolaire Gustave Ribaud), dont l'évolution est au cœur des réflexions sur le projet urbain communal.

La préservation du caractère rural du village et la qualité du paysage naturel du ru de la Gondaire, dans un contexte attractif à proximité de grands sites touristiques (Disneyland Paris, vaux-le-Vicomte...), pourrait représenter une opportunité de développement pour la commune dont l'offre d'hébergements touristiques est encore réduite.

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

L'activité agricole porte des enjeux économiques et environnementaux majeurs à l'échelle du territoire communal et supra-communal. Les espaces agricoles, qui s'étendent sur 38% du territoire de la commune, doivent être préservés en tant que composante essentielle du paysage de la vallée de la Gondaire, corridors de biodiversité (notamment les prairies herbeuses) et ressource essentielle.

Cette protection doit accompagner les changements tels que le développement d'une nouvelle offre liée aux circuits courts et la diversification des activités agricoles pour inscrire l'activité agricole dans le processus de développement durable du territoire.

IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la politique des transports et déplacements

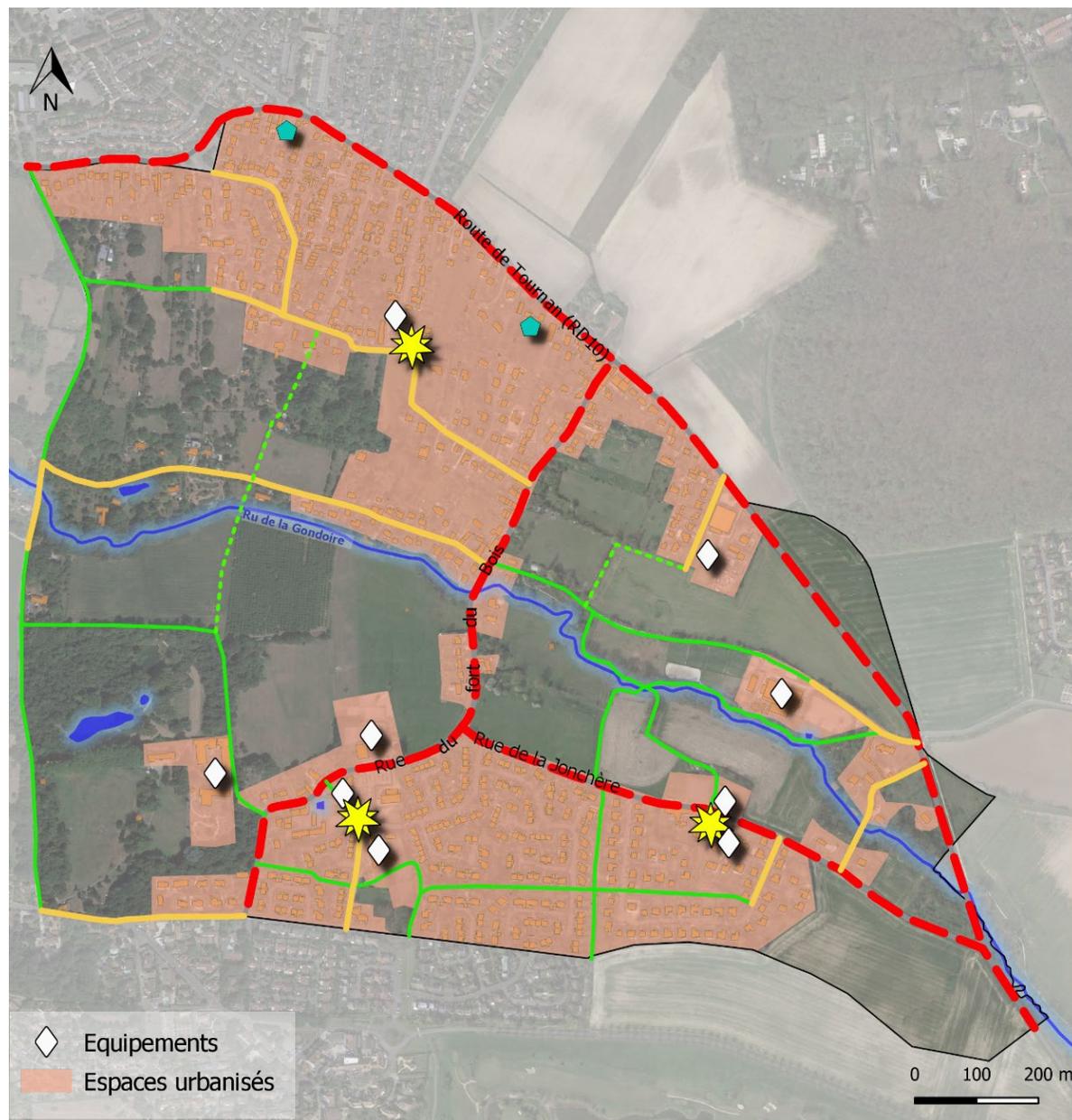
- **Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles**
- **Développer l'utilisation de modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), des transports collectifs, du partage de la voiture**

Le fort taux de mobilité de la population active s'accompagne d'une dépendance à l'automobile qui impacte la circulation et le paysage de la commune. Il convient également de prendre en compte les nuisances sonores potentielles induites par le trafic de transit observé sur la RD10 ainsi que la nécessité d'améliorer les conditions de circulations piétonnes et cyclables sur cet axe.

Le recours aux modes de déplacements alternatifs est donc porté par le PADD, en inscrivant les projets de la commune dans le cadre du plan intercommunal de déplacement. Dans cette optique, l'offre de transports collectifs, essentielle car reliant Conches-sur-Gondaire aux grands pôles urbains et aux gares, sera soutenue et renforcée, et les outils de partage de l'automobile seront promus.

Les infrastructures sécurisées pour la circulation cycliste et aux piétons, nécessaires pour encourager le recours aux modes de transport « actifs », sont présentes à l'échelle communale et supra-communale. La commune prévoit d'accompagner leur développement en sécurisant les traversées locales, notamment dans la rue du Fort du Bois, et en confortant à l'échelle locale les porosités piétonnes et dessertes existantes entre quartiers ou vers les équipements.

IV.1a Les orientations générales



**Orientations relatives à la politique
D'urbanisme, d'habitat, d'équipement et des
loisirs,
De développement économique, de
l'équipement commercial et du tourisme,
Des transports et des déplacements**

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

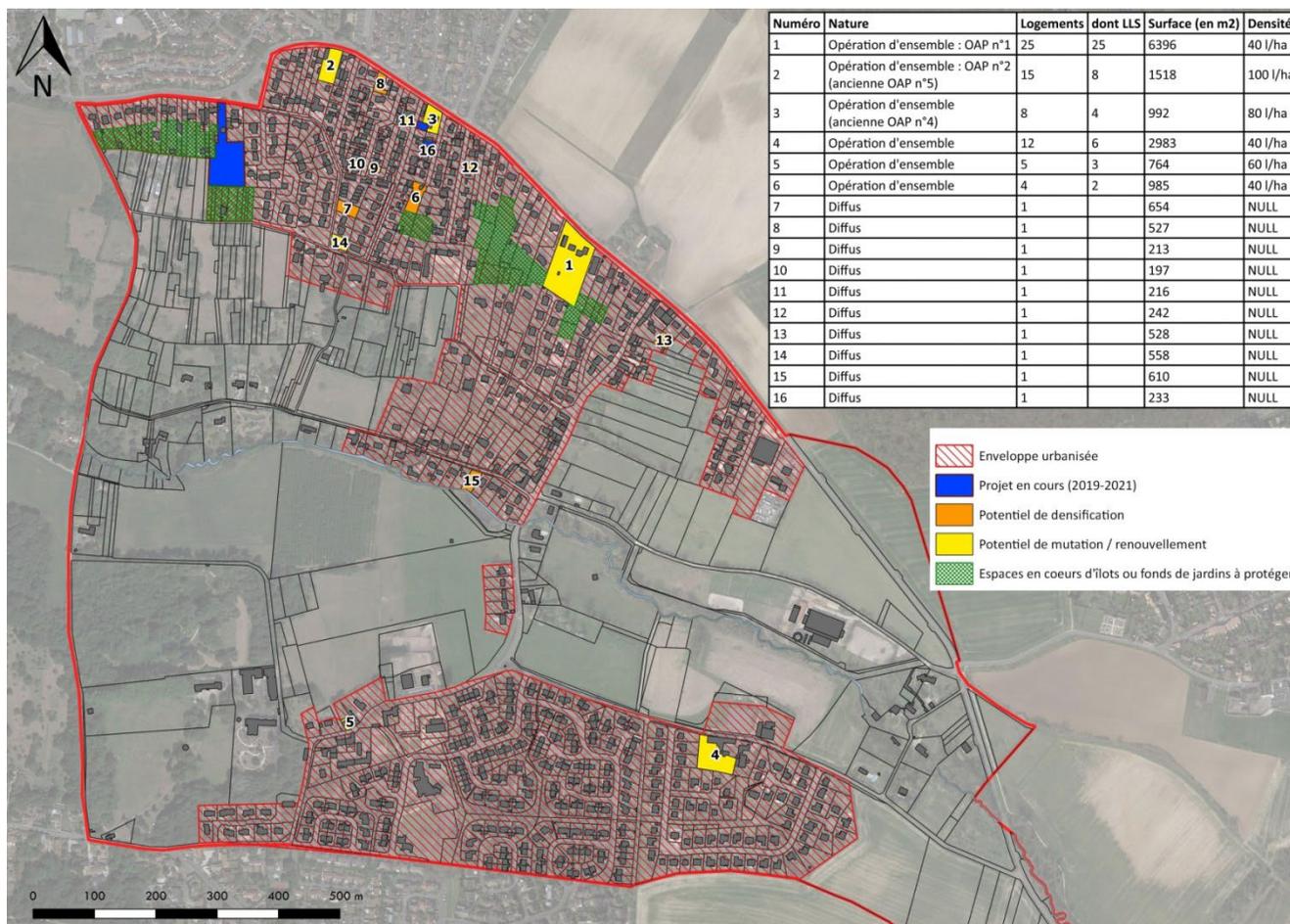
IV.1a Les orientations générales

Orientations relatives à la prise en compte des risques et des nuisances

Le PADD prend en compte la présence de risques et nuisances potentielles dont il est nécessaire de protéger la population, notamment :

- en informant des incidences liées aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles ou d'inondation par remontée de cave et des mesures constructives permettant de s'en prémunir;
- en encadrant les programmes d'aménagement en partie Nord de la commune afin de juguler les nuisances et risques potentiels liés au trafic de la RD10 ou aux activités existantes ou passées.

IV.1b Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Le SCoT fixe pour Conches-sur-Gondroire un objectif de production de 85 logements dans l'enveloppe urbaine de référence sur la période 2018 – 2030, en respectant une densité moyenne de 30 logements / hectare. Tel que démontré dans le SCoT (cf page 32 du rapport de présentation – partie 1), cette production permet notamment de répondre à l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat inscrit au SDRIF. Au titre du PLH, l'objectif est de produire au minimum 43 logements dont 30 Logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2024.

Pour rappel, entre 2018 et 2021 35 logements dont 26 LLS ont été réalisés, l'étude des capacités de densification a permis d'identifier un potentiel global restant de 60 logements dont environ 41 LLS, permettant de répondre aux objectifs supra-communaux.

Ainsi, le projet d'aménagement de la commune se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, tout en répondant aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements.

Dans les parties du bourg dont le tissu bâti est peu dense, il convient de protéger les cœurs d'îlot et les fonds de jardin en frange des espaces naturels, afin de garantir la présence d'espaces plantés en pleine terre dans le tissu urbain et d'éviter les constructions en second rang.

- Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par le maintien de la constructibilité dans le tissu urbain existant, sans autoriser de nouvelles consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP



Situation et objet des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

2 secteurs ont été conservés, susceptibles d'accueillir des programmes de logement en renouvellement urbain :

- **OAP n°1** : 25 logements sociaux
- **OAP n°2** : 15 logements dont la moitié de logements sociaux

Ces deux OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain
- Encadrer la construction des nouveaux logements définie par les objectifs supra-communaux pour conforter l'attractivité de la commune et encourager la mixité générationnelle.

Pour chacune des opérations destinées à l'accueil de logements, la densité minimale requise est supérieure ou égale à 30 logements/ha. Cet objectif correspond à l'objectif moyen poursuivi pour les communes rurales défini par le SCoT Marne et Gondaire



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

L'OAP vise à introduire dans le tissu résidentiel individuel de la commune de l'habitat groupé comportant des surfaces plus petites et des logements locatifs sociaux, pour favoriser la mixité résidentielle et atteindre les objectifs en termes de diversité de l'habitat fixés par le SCoT et conformes à la loi SRU.

Enjeux et objectifs :

- Créer des logements sociaux et introduire une mixité résidentielle sur la commune intégrée au tissu existant
- Créer une liaison piétons-cycles reliant la rue du Clos Binette à la route de Tournan
- Préserver l'espace végétalisé en fond de parcelles

Programme

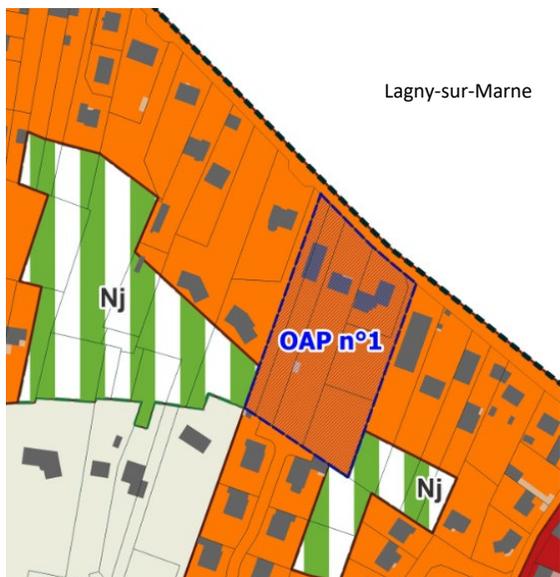
Le projet prévoit un programme de 25 logements sociaux, soit une densité de 40 logements par hectares.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

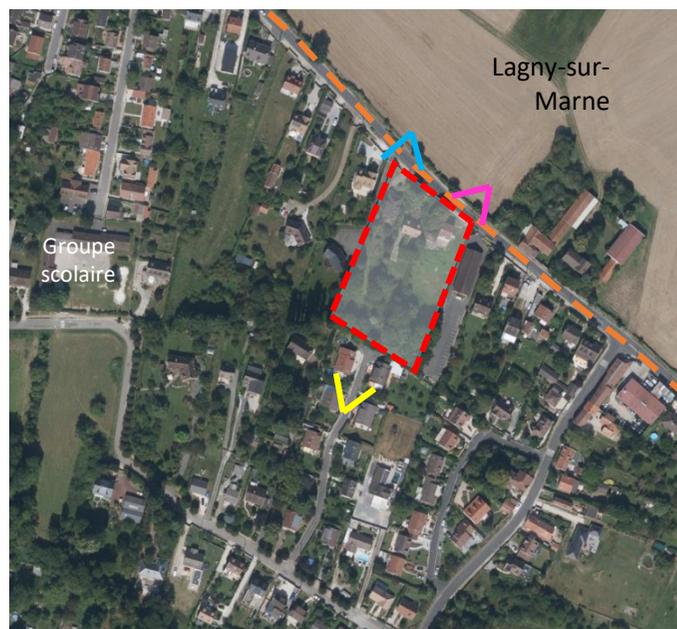
Situation

Le secteur de l'OAP n°1 se situe en limite nord de la commune, en bordure de la RD 10.

Le terrain, constitué de 6 parcelles en parties bâties pour une superficie de 6 400 m², est classé en zone UB. Il s'insère dans un tissu résidentiel d'habitat individuel, non loin de l'actuel groupe scolaire Gustave Ribaud.



Lagny-sur-Marne



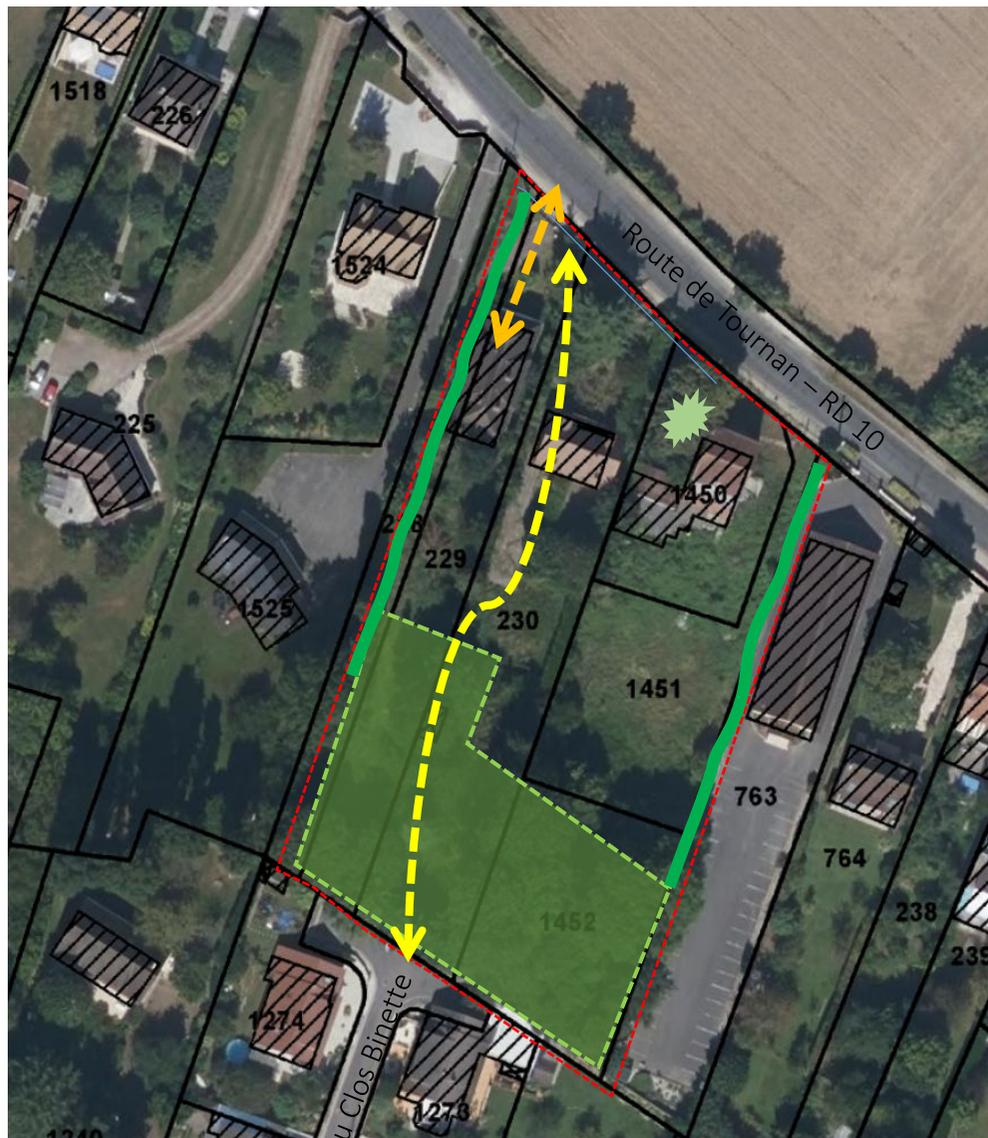
Lagny-sur-Marne

Groupe scolaire

Paysage et milieu naturel

Le linéaire de façade sur la RD 10 en fait une séquence importante de l'aperçu du village depuis cette voie. Le terrain rectangulaire est en pente nord-sud, avec un fond de la parcelle densément boisé. Les terrains sont concernés par un corridor potentiel des milieux ouverts identifié par le SCOT Marne-et-Gondoire.





Emplacements et tracés de principe

Site OAP n°1

PROGRAMME ET ORIENTATIONS

Programme

Le projet prévoit un programme de 25 logements sociaux. La densité est de 40 logements par hectare.

Espaces verts et plantations

La trame paysagère et écologique structurera l'organisation de l'ensemble et l'implantation des constructions. Elle permettra de mettre en œuvre une gestion durable des espaces verts favorisant le développement de la biodiversité. A minima :

-  . La couverture boisée au sud sera préservée sur au moins 30 mètres de largeur en partie Est et sur 40 mètres en partie Ouest.
-  . Les franges Est et Ouest seront plantées de haies champêtres sur au moins 5 mètres de large.
-  . L'arbre remarquable au nord (Marronnier) sera préservé (après bilan phytosanitaire).

Accès, desserte et stationnement

-  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. L'espace de stationnement perméable et planté s'insérera dans la trame paysagère et écologique à l'écart des espaces sensibles des logements (chambres, séjours...). Cet espace mutualisera l'ensemble des capacités de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs doivent être prévus sur les emprises foncières de l'OAP.

Déplacements piétons et cycles

-  Il sera prévu une liaison piéton-cycle avec la rue du Clos Binette. Son aménagement devra permettre de préserver les arbres de haut-jet.

Site OAP n°1

Programme et Orientations (suite)

Gestion des eaux pluviales

Tout en respectant la réglementation en vigueur, la gestion des eaux pluviales s'attachera à valoriser le paysage et la biodiversité.

Objectifs de qualité environnementale

Favoriser :

- . l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- . l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Prise en compte de l'environnement sonore

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.

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.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

L'OAP vise à introduire, dans le tissu résidentiel individuel de la commune, de l'habitat groupé comportant des surfaces plus petites et des logements locatifs sociaux pour favoriser la mixité résidentielle et atteindre les objectifs en termes de diversité de l'habitat fixés par le SCoT et conformes à la loi SRU.

Enjeux et objectifs :

- Créer des logements sociaux et introduire une mixité résidentielle sur la commune intégrée au tissu existant
- Restaurer la qualité urbaine et environnementale en requalifiant un espace de friche

Programme

Le projet prévoit un programme de 15 à 18 logements, dont la moitié de logements sociaux, soit 80 à 85 logements par hectare

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

Situation

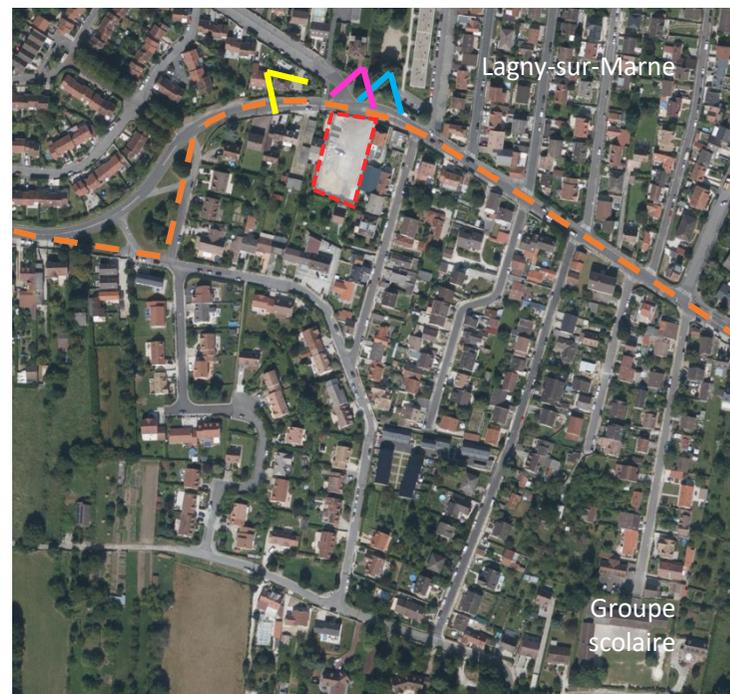
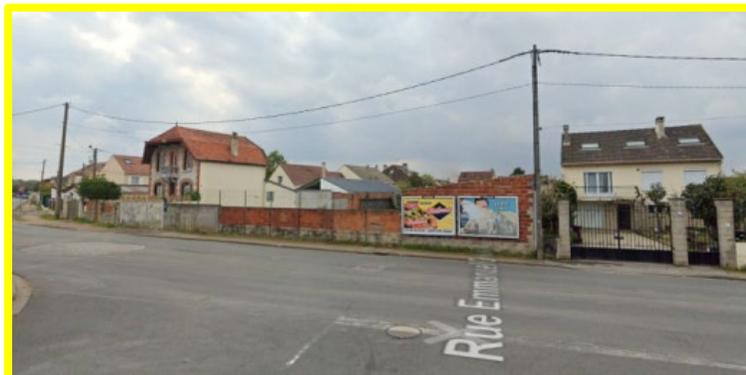
Le secteur de l'OAP n°2 se situe en limite nord de la commune, en bordure de la RD 10.

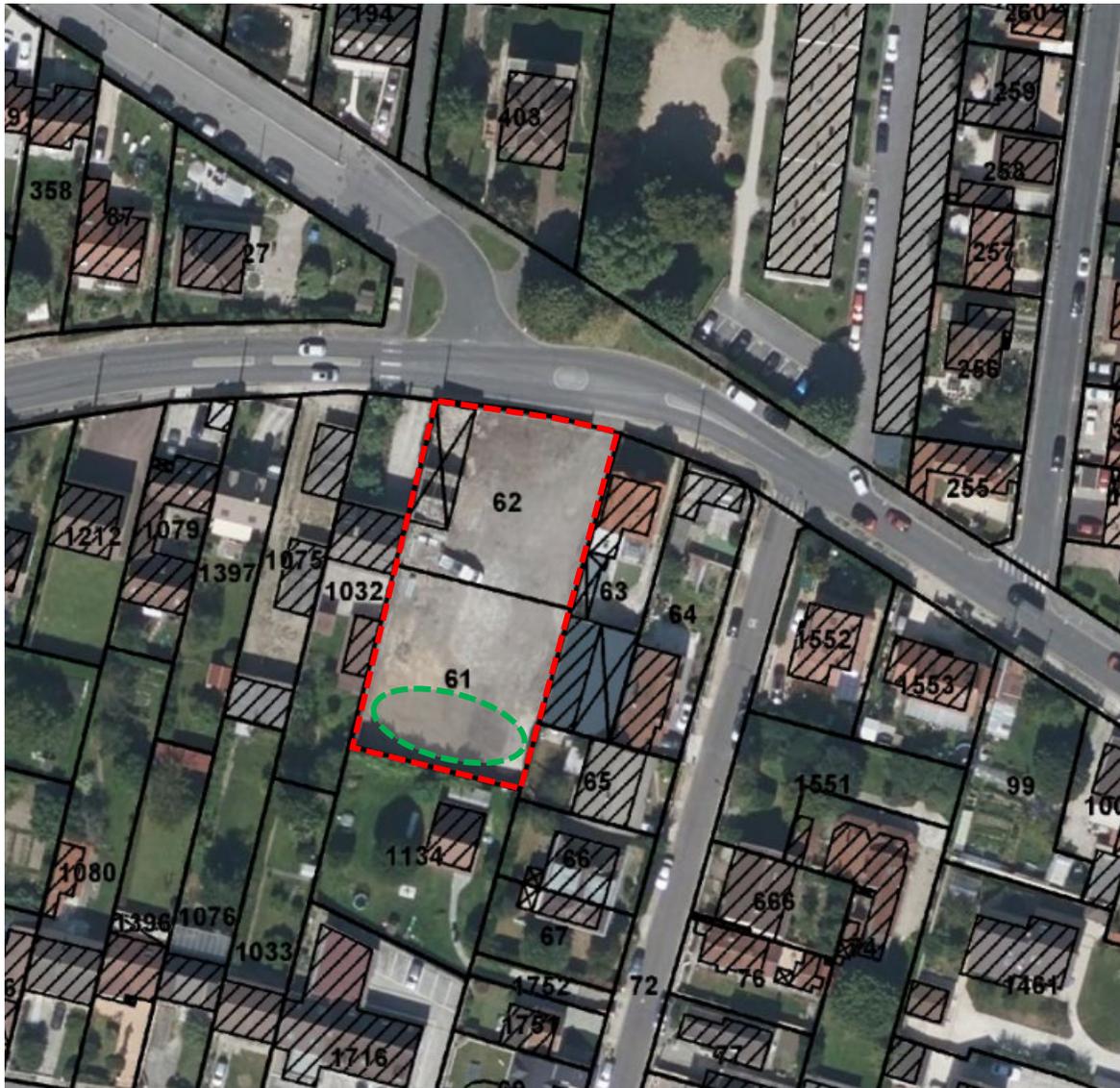
Le contexte est résidentiel, mais le site autrefois industriel est utilisé pour de l'entreposage de matériaux.

Le terrain, constitué d'une parcelle d'une superficie de 1 518 m², est classé en zone UB.

Paysage et milieu naturel

Le terrain de forme rectangulaire simple se situe à croisement routier le long de la RD 10. Le site entièrement minéralisé est répertorié dans la base de données Casias (anciennement Basias). De par son aspect dégradé, dans un contexte d'habitat individuel, il disqualifie le paysage du secteur.





Emplacements et tracés de principe

Site OAP n°2

PROGRAMME ET ORIENTATIONS

Programme

Le projet prévoit un programme de 15 logements environ dont 50% de logements sociaux.

Espaces verts et plantations

L'objectif est de revitaliser cet espace en réintroduisant une perméabilité du sol (terrain aujourd'hui couvert intégralement par un matériau imperméable). Il s'agira ainsi 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.

Desserte piétonne

L'aménagement devra permettre l'élargissement du trottoir sur la RD afin de garantir la sécurisation des circulations piétonnes.

Accès, desserte et stationnement automobile

L'accès, la desserte et le stationnement s'organiseront à partir d'un accès unique depuis la RD 10. L'attention est portée sur les contraintes liées au positionnement du terrain dans une courbe et à l'endroit d'un carrefour. Les espaces de stationnement seront perméables et plantés. Les emplacements de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs seront prévus sur les emprises foncières de l'OAP.

Site OAP n°2

Programme et Orientations (suite)

Prise en compte des nuisances et pollution

L'environnement sonore

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.

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 bio-climatisme . Considérant ces dispositions, on privilégiera les logements traversants qui offrent une double orientation.

Risque de pollution lié à l'occupation des terrains (Négociation de combustible - activité terminée) :

L'aménageur devra mettre en place les moyens nécessaires à la gestion des risques liés à la pollution suspectée sur ce site.

Gestion des eaux pluviales

Tout en respectant la réglementation en vigueur, la gestion des eaux pluviales s'attachera à valoriser le paysage et la biodiversité.

Objectifs de qualité environnementale

Favoriser :

- . l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- . l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

IV.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

IV.3a Le PADD et la délimitation des zones

PRÉSERVER VOIRE RESTAURER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE

Le zonage a été utilisé comme le principal outil de protection de l'environnement et des continuités écologiques.

Le ru et sa ripisylve sont inscrits en zone N et identifiés en tant que continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides avérées sont préservées par leur classement en zone Nzh ou Azh. Par ailleurs, le règlement graphique intègre des prescriptions liées à la protection des mares et mouillères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les boisements ponctuels liés au corridor écologique du ru de la Gondaire et au parc du château des Cèdres sont protégés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. La sous-trame arborée et herbacée est protégée par son classement en zone naturelle ou agricole.

Les supports des continuités écologiques identifiés dans le tissu urbain sont préservés soit par une protection au titre de l'article L.151-19 (parc du château des Cèdres, alignements d'arbre, etc.), soit par une protection en zone Nj (cœurs d'îlots verts et fonds de jardins en frange des espaces naturels ou agricoles).

LUTTER CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE NOTAMMENT EN OPTIMISANT LA GESTION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC (INTENSITÉ, DURÉE, ORIENTATION DES SOURCES D'ÉCLAIRAGE...)

La préservation de la trame noire, consiste principalement à contenir la tâche lumineuse, via l'absence d'extension de l'urbanisation, et trouve sa traduction dans la préservation de la trame verte et bleue. La réduction et l'adaptation des éclairages urbains sont aussi prévus. Ces mesures s'inscrivent dans le cadre du plan « trame noire » adopté par la communauté d'agglomération.

PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS SES FONCTIONS DE PRODUCTION, D'ÉLÉMENT PAYSAGER ET DE CONTINUITÉ BIOLOGIQUE

Les terres agricoles exploitées pour la culture ou l'élevage sont versées en zone A dans laquelle les nouvelles constructions ne sont pas autorisées pour des raisons paysagères et écologiques, notamment afin de préserver du mitage les espaces ouverts du coteau ou de la vallée de la Gondaire. Les possibilités de constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont circonscrites autour des exploitations existantes.

PRÉSERVER, MAINTENIR L'INTÉGRITÉ DE LA SILHOUETTE DES GRANDES FORMES PAYSAGÈRES NATURELLES

Les espaces naturels sont inscrits en zone N, dans laquelle le règlement limite les possibilités de construction aux locaux techniques sous conditions. La zone Np, qui permettait une évolution des habitations existantes en zone naturelle, a été versée à la zone N, restreignant les possibilités d'artificialisation aux seules extensions des habitations existantes. Des secteurs Nj, espaces de jardins en frange du tissu bâti ou en cœur d'îlot, ont été créés pour préserver ces espaces de pleine-terre végétalisés au sein des espaces bâtis. Ils remplacent la bande de constructibilité de 20 mètres inscrite dans le précédent PLU qui visait également à empêcher le développement des constructions ne second rang sans pour autant tenir compte de la réalité effective du terrain. Le parc du château est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et les boisements ponctuels qu'il abrite en EBC. La ripisylve bordant le ru de la Gondaire est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et les boisements ponctuels qui l'accompagne en EBC.

RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES ET PAR EFFET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

POURUIVRE LA POLITIQUE D'INCITATION AU TRI POUR LE RECYCLAGE, À LA RÉDUCTION À LA SOURCE DES DÉCHETS ET À L'OPTIMISATION DE LEUR COLLECTE

Outre les mesures susmentionnées contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols, ces orientations trouvent leur traduction dans les dispositions du règlement écrit favorisant le maintien des espaces de plein-terre dans le tissu urbain, et le recours aux dispositifs de récupération des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable.

PRÉSERVER, VALORISER LES PARCOURS D'ENTRÉE ET DE TRAVERSÉE DU TISSU URBAIN

RENFORCER LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI PUBLIC ET PRIVÉ

Les zones UA permettent d'adapter le règlement à la préservation du tissu ancien encadrant les entrées et la traversée du village le long de la rue du Fort du Bois. Les bâtiments anciens remarquables ou d'intérêt ainsi que les murs et muret en pierre encadrant les vues le long des routes et autour du parc des Cèdres sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les points de vue remarquables sur la vallée du ru de la Gondaire sont préservés par le caractère inconstructible de la zone A ou N dans laquelle ils sont versés.

IV.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

IV.3a Le PADD et la délimitation des zones

ENCADRER LA CONSTRUCTION DES NOUVEAUX LOGEMENTS DÉFINIE PAR LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation de la zone urbaine. Le règlement des zones UA et UB impose une part minimale de 50% de logements sociaux à produire dans les opérations de plus de 2 logements, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par le SCoT et le PLH de la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire.

Dans la zone UB correspondant au tissu d'habitat individuel au nord du territoire de la commune, le règlement prévoit la possibilité d'introduire une mixité d'usages et de typologies d'habitat. Les deux OAP intégrées à ce tissu prévoient majoritairement des logements locatifs sociaux en petits collectifs, conformément aux objectifs de mixité et de diversification de l'offre de logement poursuivis.

MAINTENIR VOIRE DÉVELOPPER LES SERVICES À LA POPULATION

ANTICIPER LES BESOINS FUTURS, REMETTRE À NIVEAU ET ADAPTER CERTAINS ÉQUIPEMENTS

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION DES PIÉTONS ET DES CYCLES

DÉVELOPPER L'UTILISATION DES MODES ACTIFS DE DÉPLACEMENTS (MARCHÉ À PIED, VÉLO), DES TRANSPORTS COLLECTIFS, DU PARTAGE DE LA VOITURE

Le projet de remise à niveau des équipements communaux et de ré-organisation des pôles de services et de commerces de la commune a été pris en compte dans le zonage qui prévoit des possibilités d'évolutions laissées ouvertes par le règlement, sur les terrains communaux que sont le groupe scolaire Gustave Ribaud (zone UE1), le pôle du Laurençon et le bâtiment dit « La Grange » (zone UAa).

Les OAP, accessibles depuis la route de Tournan, intègrent, par ailleurs, des orientations liées à la sécurisation des accès et circulations douces. Les cheminements doux et les zones humides aménagées bordant les berges du ru de la Gondoire sont préservés par leur classement en zone N ou Nzh.

PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Cette orientation ne trouve pas sa traduction dans le zonage, mais dans les OAP qui inscrivent des orientations tenant compte du risque de pollution des sols ou de nuisance sonore et dans le règlement écrit qui rappelle la présence des risques de retrait-gonflement des argiles ou d'inondation par remontées de caves ainsi que la réglementation en vigueur.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ils trouvent leur traduction dans la délimitation de la zone urbaine qui est strictement circonscrite à l'enveloppe urbanisée existante, telle que déterminée par le SCOT Marne-et-Gondoire. Les espaces agricoles, naturels ou forestiers sont intégralement préservés par leur versement en zone agricole ou naturelle.

IV.3 b Le règlement

Le territoire de la commune de Conches-sur-Gondaire a été divisé en quinze zones différentes, ainsi réparties :

8 zones urbaines : UA et UAa qui couvre les espaces urbanisés anciens accueillant une mixité de fonctions, UB qui correspond au secteur de développement à dominante résidentielle au Nord de la commune, UCa et UCb et UP qui couvrent des secteurs d'habitat individuel dont les caractéristiques doivent être préservées, UE et UE1 qui correspondent à des secteurs d'équipements et d'activités.

3 zones agricoles : A qui couvre les terres agricoles exploitées pour la culture ou l'élevage, Ac qui couvre les constructions agricoles existantes et Azh qui couvre les zones humides identifiées en milieu agricole.

4 zones naturelles : N qui couvre les espaces naturels et boisés du territoire communal, Nj qui correspond aux cœurs d'îlots et fonds de jardins à préserver au sein de la zone UB, Nzh dédiée à la préservation des zones humides avérées et Nr qui est spécifique aux activités du pôle de soins adaptés.

- **La zone urbaine**

Zones UA et UAa

Délimitation des zones

Les zones UA et UAa correspondent aux secteurs d'urbanisation les plus anciens de Conches-sur-Gondaire.

- **La zone UA** est principalement vouée à accueillir les constructions destinées à l'habitation, ainsi que les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel de la zone dans le centre ancien de la commune. Elle intègre le tissu résidentiel privé bordant la rue du Fort du Bois au nord et au sud du ru de la Gondaire. Caractéristique de l'habitat villageois par son implantation (tenant la rue par l'alignement sur rue de la façade principale, parfois du pignon ou d'un mur en pierre), son volume (R+1+combles) et ses matériaux, ce bâti participe à la qualification des entrées et de la traversée du village.

- **La zone UAa** est vouée à constituer une zone mixte dans le centre ancien de la commune, concentrant les fonctions de centralité du cœur de village. La zone **UAa** couvre plus particulièrement du pôle du Laurençon, terrain communal dont les perspectives d'évolution sont en cours d'étude. Son règlement est ainsi délibérément ouvert de manière à faciliter la mutation de ce foncier communal dont les orientations programmatiques n'ont pas encore été arrêtées.

Ces zones intègrent plusieurs bâtiments et murs ou murets à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

IV.3 b Le règlement

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <p><i>Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> | <p>La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur...) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.</p> |
| <p><i>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i> <i>A-1-2 Les affectations des sols interdites</i> <i>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i> <i>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</i></p> | <p>Actuellement, divers usages cohabitent (habitat, activités, services, équipements...) dans la zone UA. Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les équipements, les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA recouvrent l'habitation, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements, ainsi que les bureaux, afin de permettre aux activités existantes de se développer. Les commerces ainsi que certains services ne sont autorisés que dans la zone UAa afin de ne pas engendrer d'activités concurrentielles en dehors des polarités en cours de ré-organisation.</p> <p>La distinction de la zone UAa, ainsi vouée à constituer une polarité structurant le cœur de village, a permis d'adapter les destinations permises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en élargissant les destinations possibles à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement touristique, à l'industrie et aux entrepôts de moins de 50m² liés aux activités autorisées dans la zone pour répondre aux futurs scénarios de valorisation de ces polarités. - en conditionnant leur implantation à la compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone. <p>L'installation de panneaux photovoltaïques au sol non visibles depuis l'espace public a été autorisée afin de favoriser la réduction de la consommation en énergie.</p> |
| <p><i>A-2-1 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</i> <i>A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</i></p> | <p>L'objectif de construction de logements sociaux formulé dans le PADD est reconduit au règlement, en cas de construction d'un programme de plus de 2 logements.</p> <p>Une hauteur minimale de rez-de-chaussée à 3m50 est fixée dans la zone UAa pour garantir l'adaptation des locaux aux besoins des activités commerciales et de services et faciliter leur implantation.</p> |
| <p><i>B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</i></p> | <p>La règle d'emprise au sol, reconduite dans la zone UA, correspond à la densité observée dans le secteur et qu'il est souhaité maintenir tout en conservant des espaces de jardins de pleine-terre.</p> <p>Dans la zone UAa aucune règle n'est fixée tenant compte du rôle particulier et des contraintes propres à l'aménagement de ces futures polarités et dans l'attente des conclusions des études pré-opérationnelles en cours.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <i>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</i> | <p>La hauteur maximale autorisée est reconduite à 10 mètres au faîtage. Elle correspond au gabarit des constructions existantes dans la zone. Afin d'harmoniser la formulation de la règle dans les différentes zones, la règle précise la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit. La hauteur indiquée est déterminée en cohérence avec la hauteur au faîtage autorisée et les pentes de toitures imposées.</p> <p>Dans la zone UAa aucune règle n'est fixée tenant compte du rôle particulier et des contraintes propres à l'aménagement de ces futures polarités et dans l'attente des conclusions des études pré-opérationnelles en cours.</p> |
| <i>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</i> | <p>Le bâti ancien est implanté à l'alignement sur rue en façade (gouttereau ou pignon), ou par des murets en cas de recul. Il convient de reconduire cette disposition qui confère un maintien distinct à l'espace public rue du Fort du Bois et cadre les vues vers la vallée. Dans le cadre de la révision du PLU, la formulation de la règle a été clarifiée et simplifiée sans en modifier la nature.</p> <p>Dans la zone UAa aucune règle n'est fixée tenant compte du rôle particulier et des contraintes propres à l'aménagement de ces futures polarités et dans l'attente des conclusions des études pré-opérationnelles en cours.</p> |
| <i>B-1-4 Implantation par rapport aux limites séparatives</i> | <p>Dans la zone UA, de nombreuses constructions sont implantées en limite de parcelle. Cette disposition, favorisant la compacité propre au bâti ancien et permettant une économie de terrain, est reconduite. En cas de retrait, la nouvelle construction doit s'implanter avec un recul minimal afin de préserver l'intimité.</p> <p>La formulation des conditions de retrait a été simplifiée et harmonisée entre les différentes zones, sans en modifier la nature. Le recul minimal imposé aux piscines vise à préserver les constructions voisines des nuisances potentielles.</p> <p>Dans la zone UAa aucune règle n'est fixée tenant compte du rôle particulier et des contraintes propres à l'aménagement de ces futures polarités et dans l'attente des conclusions des études pré-opérationnelles en cours.</p> |
| <i>B-1-4 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</i> | <p>Plusieurs bâtiments pouvant être construits sur une même propriété, la distance minimale imposée entre deux bâtiments principaux non contigus sur une même parcelle vise à conserver un bon niveau d'ensoleillement à l'échelle architecturale et à conserver une lisibilité des volumes bâtis à l'échelle urbaine.</p> <p>Dans la zone UAa aucune règle n'est fixée tenant compte du rôle particulier et des contraintes propres à l'aménagement de ces futures polarités et dans l'attente des conclusions des études pré-opérationnelles en cours.</p> |
| <i>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i> | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle du village et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Des exceptions à certaines règles peuvent être tolérées pour les projets d'architecture contemporaine ou favorables à l'objectif de réduction de la consommation en énergie du PADD (habitat solaire, architecture bioclimatique, matériaux biosourcés...), sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, et pour les extensions et les structures vitrées (vérandas, serres,...).</p> <p>Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est précisée en cohérence avec les caractéristiques des clôtures observées dans la zone.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|---|--|
| <i>B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i> | En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les règles concernant les éléments de paysage (murs de clôture, bâtiments d'intérêt) repérés au règlement graphique visent à les conserver, à préserver les qualités paysagères et/ou environnementales et à inciter à leur mise en valeur. |
| <i>B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i> | Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie. |
| <i>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</i> | Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre. |
| <i>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i> <i>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i> | Ces dispositions visent à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal. Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue. |
| <i>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i> <i>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</i> | La commune étant relativement éloignée de la gare la plus proche, les Conchois restent dépendant de la voiture pour de nombreux motifs de déplacements, à commencer par les trajets domicile-travail. Des places de stationnement en rapport avec les usages des nouvelles constructions doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Elles sont déterminées en tenant compte des prescriptions et recommandations du PDUIF. Leur revêtement devra être perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en accord l'objectif du PADD visant à l'imiter l'imperméabilisation des sols. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, et le code de la construction et de l'habitation. |
| <i>C-1-1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité. |
| <i>C-1-2 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i> | Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE. |
| <i>C-2-2 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i> | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail. |

Zone UB

Délimitation des zones

La zone UB est vouée à accueillir les constructions destinées à l'habitation, ainsi que les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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.

La zone couvre les deux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) du village.

| Titre de l'article | Justification |
|---|---|
| <i>Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics</i> | La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur...) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte. |
| <i>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i> <i>A-1-2 Les affectations des sols interdites</i> <i>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i> <i>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</i> | Pour ne pas générer de nuisances ou de modification du caractère résidentiel de la zone, seules y sont autorisées les constructions à vocation d'habitat, ainsi que les équipements, le bureau ou les activités de service sans nuisances pour le voisinage, n'occupant qu'une partie d'un bâtiment résidentiel. L'installation de panneaux photovoltaïques au sol non visibles depuis l'espace public a été autorisée afin de favoriser la réduction de la consommation en énergie inscrite en objectif du PADD. |
| <i>A-2-1 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</i> | L'objectif de construction de logements sociaux formulé dans le PADD est reconduit au règlement, en cas de construction d'un programme de plus de 2 logements. |
| <i>B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</i> | La règle d'emprise au sol reconduite dans la zone UB a pour objectif de maintenir la physionomie du tissu urbain, relativement dense, et de permettre des extensions tout en conservant des espaces de jardins en pleine-terre. |
| <i>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</i> | La hauteur maximale autorisée est reconduite à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale au faîtage est précisée en cohérence avec les pentes de toiture imposées. Les règles de hauteur reconduites et précisées correspondent au gabarit des pavillons existants, à un étage sur rez-de-chaussée avec combles (aménagées ou non). Ce gabarit permet également de construire de petites unités collectives, dans les secteurs d'OAP notamment, en réponse à l'objectif de diversification de l'offre de logements formulé par le PADD, tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le tissu pavillonnaire environnant. |
| <i>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</i> | Le bâti existant dans la zone est généralement implanté en recul de l'alignement sur rue. Cette disposition est reconduite pour maintenir l'harmonie du tissu urbain dans cette zone. L'implantation en limite des annexes est en revanche autorisée par mesure d'économie d'espace. Dans le cadre de la révision du PLU, la formulation de la règle a été clarifiée et simplifiée sans en modifier la nature. |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <i>B-1-4 Implantation par rapport aux limites séparatives</i> | <p>Le long de la rue du Fort du Bois dans sa partie située au nord de la ruelle Binette, afin de favoriser la continuité du front urbain le long de la rue du Fort du Bois, les constructions et extensions pourront être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives selon que la largeur de l'unité foncière est inférieure ou supérieure à 12 mètres.</p> <p>Dans le reste de la zone, pour assurer la cohérence des formes architecturales et l'unité d'ensemble, les constructions et extensions ne pourront s'implanter en limite parcellaire que dans la continuité d'un volume bâti sur la parcelle voisine.</p> <p>En cas de retrait, la nouvelle construction doit s'implanter avec un recul minimal afin de préserver l'intimité des vues sur ou depuis les unités foncières voisines. Ces règles d'implantation sont reconduites dans le règlement révisé. La formulation des conditions de retrait a été simplifiée et harmonisée entre les différentes zones, sans en modifier la nature.</p> <p>Le recul minimal imposé aux piscines vise à préserver les constructions voisines des nuisances potentielles.</p> |
| <i>B-1-4 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</i> | <p>Plusieurs bâtiments pouvant être construits sur une même propriété, la distance minimale imposée entre deux bâtiments principaux non contigus sur une même parcelle vise à conserver un bon niveau d'ensoleillement à l'échelle architecturale et à conserver une lisibilité des volumes bâtis à l'échelle urbaine.</p> |
| <i>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i> | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle du village et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Des exceptions à certaines règles peuvent être faites à l'endroit de projets d'architecture contemporaine ou favorables à l'objectif de réduction de la consommation en énergie énoncé au PADD (habitat solaire, architecture bioclimatique, matériaux bio-sourcés...), sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, et pour les extensions et les structures vitrées (vérandas, serres,...).</p> <p>Les différentes caractéristiques fixées pour les clôtures visent à intégrer d'éventuelles modifications aux alignements existants et à préserver la hiérarchie des voies.</p> <p>Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est précisée en cohérence avec les caractéristiques des clôtures observées dans la zone.</p> |
| <i>B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i> | <p>En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les règles concernant les éléments de paysage (alignements d'arbre, murs de clôture, bâtiments d'intérêt) repérés au règlement graphique visent à les conserver, à préserver les qualités paysagères et/ou environnementales et à inciter à leur mise en valeur.</p> |
| <i>B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i> | <p>Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie.</p> |
| <i>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</i> | <p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <p><i>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i></p> <p><i>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i></p> | <p>Ces dispositions visent à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.</p> <p>Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue.</p> |
| <p><i>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i></p> <p><i>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</i></p> | <p>La commune étant relativement éloignée de la gare la plus proche, les Conchois restent dépendant de la voiture pour de nombreux motifs de déplacements, à commencer par les trajets domicile-travail. Des places de stationnement en rapport avec les usages des nouvelles constructions doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Elles sont déterminées en tenant compte des prescriptions et recommandations du PDUIF.</p> <p>Leur revêtement devra être perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en accord l'objectif du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <p><i>C-1-1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i></p> | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p> |
| <p><i>C-2-1 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i></p> | <p>Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.</p> <p>L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.</p> |
| <p><i>C-2-2 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i></p> | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p> |

La zone UC

Délimitation des zones

La zone UC matérialise le pôle urbain occupant le sommet du coteau sud du village. Le bâti y est principalement constitué d'habitations individuelles de la deuxième moitié du siècle dernier, construit sous forme de lotissements. Elle est divisée en 2 sous-zones :

- Uca correspondant au quartier pavillonnaire du Val Guermantes, au sud et à l'est du centre ancien, voué à accueillir les extensions et annexes des constructions existantes ainsi que les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics
- Ucb correspondant au quartier pavillonnaire du hameau du Laurençon, au sud de la ferme du Laurençon, voué à accueillir les extensions et annexes des constructions existantes ainsi que les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics

| Titre de l'article | Justification |
|---|--|
| <i>Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics</i> | La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur...) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte. |
| <i>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i> <i>A-1-2 Les affectations des sols interdites</i> <i>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i> <i>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</i> | <p>La densité du tissu existant et son unité architecturale ne permettent pas d'y intégrer de nouvelles constructions. Pour ne pas générer de nuisances ou de modification du caractère résidentiel de la zone, seules y sont autorisées des modifications de l'habitat existant s'intégrant dans leur environnement bâti.</p> <p>L'installation de panneaux photovoltaïques au sol non visibles depuis l'espace public a été autorisée afin de favoriser la réduction de la consommation en énergie inscrite en objectif du PADD.</p> |
| <i>B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</i> | <p>La règle d'emprise au sol reconduite dans le règlement révisé a pour objectif de maintenir la physionomie du tissu urbain, dans lequel les jardins prennent une grande part, et de préserver les espaces non imperméabilisés tout en permettant la construction d'extensions et d'annexes.</p> <p>Dans la zone UCa, les maisons souvent accolées forment des ensembles denses et compacts, dont il convient de conserver l'unité. Les extensions ne sont donc permises que sur une surface limitée pour les intégrer aux formes architecturales existantes.</p> <p>La surface autorisée est plus importante dans la zone UCb où la disposition des maisons séparées facilite l'insertion et la lisibilité d'un volume ajouté.</p> |
| <i>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</i> | La hauteur maximale reconduite dans le règlement révisé correspond au gabarit des pavillons existants pour conserver l'unité architecturale du quartier, en limitant celle des annexes pour hiérarchiser les volumes. |
| <i>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</i> | Dans chacune de ces zones, le bâti est implanté avec un recul à la voie constant. Cette disposition doit être reprise pour maintenir l'harmonie du tissu urbain. L'implantation des annexes et extension n'est donc autorisée qu'avec un recul similaire à celui des constructions existantes. Dans la zone UCb où le bâti est plus aéré, une exception est faite pour les annexes en bois de moins de 10 m ² qui peuvent abriter les poubelles, les cycles ... |

| Titre de l'article | Justification |
|---|--|
| <i>B-1-4 Implantation par rapport aux limites séparatives</i> | <p>Afin de conserver l'unité des volumes bâtis, les extensions et annexes peuvent s'implanter en limite de parcelle dans la continuité d'un volume similaire sur la parcelle voisine. La marge de recul en cas de retrait est adaptée aux dimensions des parcelles et à la densité de l'habitat.</p> <p>Dans la zone UCa où certaines maisons sont reliées par un garage au rez-de-chaussée, toute surélévation du garage doit être réalisée jusqu'en limite de parcelle afin de favoriser la symétrie des volumes dans une même unité architecturale. Ces dispositions sont reconduites dans le règlement révisé.</p> |
| <i>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i> | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle du village et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications. .</p> <p>Des exceptions à certaines règles peuvent être faites à l'endroit de projets d'architecture contemporaine ou favorables à l'objectif de réduction de la consommation en énergie énoncé au PADD (habitat solaire, architecture bioclimatique, matériaux bio-sourcés...), sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, et pour les extensions et les structures vitrées (vérandas, serres,...).</p> <p>Les dispositifs architecturaux découlant de l'unité de construction des ensembles de logements assurent toujours une apparente cohérence aux rues, tels que les murs en briques dans la zone UCa, doivent être préservés.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés en toiture dans l'objectif de réduction de la consommation d'énergie portée par le PADD, mais ne doivent pas dénaturer l'aspect des constructions.</p> <p>Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est précisée en cohérence avec les caractéristiques des clôtures observées dans la zone.</p> <p>Les clôtures sont majoritairement constituées de haies, qui en font un élément constitutif du paysage des rues dans cette zone. Cette qualité des interfaces public-privé doit être préservée et reconduite.</p> |
| <i>B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i> | <p>En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les règles concernant les éléments de paysage (murs de clôture) repérés au règlement graphique visent à les conserver, à préserver les qualités paysagères et/ou environnementales et à inciter à leur mise en valeur.</p> |
| <i>B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i> | <p>Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie.</p> |
| <i>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</i> | <p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Ils ont été établis en fonction de la densité du bâti existant et sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p> |
| <i>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i> <i>B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i> | <p>Ces dispositions visent à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.</p> <p>Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <i>B-3-3 Eléments de paysage à protéger</i> | Les venelles végétalisées en cœur d'îlots sont un élément important de circulation des espèces, de liaisons piétonne inter-quartier, de qualité paysagère... elles sont donc protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. |
| <i>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</i> | La commune étant relativement éloignée de la gare la plus proche, les Conchois restent dépendant de la voiture pour de nombreux motifs de déplacements, à commencer par les trajets domicile-travail. Des places de stationnement en rapport avec les usages des nouvelles constructions doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Elles sont déterminées en tenant compte des prescriptions et recommandations du PDUIF. Leur revêtement devra être perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en accord l'objectif du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, et le code de la construction et de l'habitation. |
| <i>C-1-1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité. |
| <i>C-2-1 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i> | Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE. |
| <i>C-2-2 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i> | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail. |

Les zones UE et UE1

Délimitation des zones

La zone UE comprend plusieurs pôles d'équipements, dont deux sont et resteront destinés aux équipements et services publics :

- Au sud du village, le centre bourg historique regroupant l'école, le cimetière, la mairie et l'église ainsi que le jardin les entourant,
- Au nord-est du village, les terrains de tennis

Le règlement ne fixe de règles d'emprise au sol, de hauteur, ou d'aspect extérieur, tenant compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte. Cette approche est reconduite dans le règlement révisé.

La zone UE1, qui couvre l'emplacement de l'actuel groupe scolaire Gustave Ribaud au nord du village, est destinée à pouvoir évoluer dans ses usages pour s'adapter à l'évolution et au potentiel déplacement du groupe scolaire. Le secteur est intégré à la réflexion actuellement menée pour la ré-organisation des polarités structurant le Cœur de village. Son règlement est ainsi délibérément ouvert de manière à faciliter la mutation de ce foncier communal dont les orientations programmatiques n'ont pas encore été arrêtées.

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <p><i>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i> <i>A-1-2 Les affectations des sols interdites</i> <i>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i> <i>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</i></p> | <p>La zone UE, par sa vocation et sa destination reste dédiée aux équipements publics, qui sont la seule activité possible. Dans la zone UE1, en anticipation d'un potentiel déplacement du groupe scolaire, la possibilité d'une mixité d'usage est envisagée pour permettre la réaffectation de cet espace, sous condition d'intégrer les activités dans le contexte résidentiel de la zone d'habitat individuel UB qui entoure l'école.</p> |
| <p><i>B-1-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i> <i>B-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives</i></p> | <p>Le bâti existant, qui se distingue du tissu résidentiel par des volumes plus imposants, est implanté en recul des voies et limites parcellaires. Cette disposition doit être reprise pour ne pas générer de nuisances envers les parcelles voisines (par exemple d'ensoleillement), maintenir des espaces de seuils ou parvis qui peuvent être nécessaires au regard des usages et du volume architectural attendu d'équipements publics ou de services.</p> |
| <p><i>B-2-1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i></p> | <p>Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie.</p> |
| <p><i>B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i></p> | <p>En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les règles concernant les éléments de paysage (alignement d'arbres) repérés au règlement graphique visent à les conserver, à préserver les qualités paysagères et/ou environnementales et à inciter à leur mise en valeur.</p> |
| <p><i>B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i> <i>B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i></p> | <p>Ces dispositions visent à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal. Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| B-4-1 <i>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i> B-4-2 <i>Caractéristiques des aires de stationnement</i> | La commune étant relativement éloignée de la gare la plus proche, les Conchois restent dépendant de la voiture pour de nombreux motifs de déplacements, à commencer par les trajets domicile-travail. Des places de stationnement en rapport avec les usages des nouvelles constructions doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Elles sont déterminées en tenant compte des prescriptions et recommandations du PDUIF. Leur revêtement devra être perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en accord l'objectif du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, et le code de la construction et de l'habitation. |
| C-1-1 <i>Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité. |
| C-2-1 <i>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i> | Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE. |
| C-2-2 <i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i> | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail. |

La zone UP

Délimitation des zones

La zone UP est vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics.

Elle couvre principalement l'extension de la zone pavillonnaire entre le quartier pavillonnaire nord du village et le ru de la Gondaire, quelques parcelles de l'autre côté du ru le long de la rue du Fort du Bois, ainsi qu'au sud rue des Cèdres.

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <i>Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics</i> | La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur...) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte. |
| <p><i>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i></p> <p><i>A-1-2 Les affectations des sols interdites</i></p> <p><i>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i></p> <p><i>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</i></p> | <p>Le tissu bâti, peu dense, permet d'y intégrer des annexes ou extension à l'habitat individuel pourvu que celles-ci s'intègrent dans leur environnement bâti.</p> <p>L'installation de panneaux photovoltaïques au sol non visibles depuis l'espace public a été autorisée afin de favoriser la réduction de la consommation en énergie inscrite en objectif du PADD.</p> |
| <i>B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</i> | La règle d'emprise au sol a pour objectif de maintenir la physionomie de ces zones formant tampon entre les espaces urbanisés du village et les espaces naturels et ruraux. La préservation des espaces naturels et non imperméabilisés est particulièrement importante pour la circulation des espèces et l'infiltration de l'eau dans ces espaces proches de zones naturelles sensibles, c'est pourquoi l'emprise au sol des extensions et annexes autorisés est limitée. |
| <i>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</i> | La hauteur maximale est limitée à celle des maisons existantes afin de limiter l'impact sur le paysage de la vallée du ru de la Gondaire. La hauteur maximale fixe des annexes distingue visuellement leur fonction. |
| <i>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</i> | Le bâti de ces zones, peu dense, est implanté en recul des voies de circulations. Cette disposition est reprise pour insérer discrètement les nouvelles constructions et conserver le caractère naturel et ouvert des rues. |
| <i>B-1-4 Implantation par rapport aux limites séparatives</i> | Afin de favoriser la compacité et l'économie de terrain, les extensions et annexes peuvent s'implanter en limite de parcelle dans la continuité d'un volume similaire sur la parcelle voisine. La marge de recul en cas de retrait permet de garantir l'intimité des constructions. |
| <i>B-1-5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</i> | Par mesure d'économie de terrain et pour préserver des jardins les plus vastes possibles en fond de parcelles, la distance entre la construction principale et une annexe est limitée à 20m. |

| Titre de l'article | Justification |
|---|--|
| <p><i>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i> (suite)</p> | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle du village et l'unité architecturale à l'échelle d'un quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Des exceptions à certaines règles peuvent être faites à l'endroit de projets d'architecture contemporaine ou favorables à l'objectif de réduction de la consommation en énergie énoncé au PADD (habitat solaire, architecture bioclimatique, matériaux biosourcés...), sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, et pour les extensions et les structures vitrées (vérandas, serres,...).</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés en toiture dans l'objectif de réduction de la consommation d'énergie portée par le PADD, mais ne doivent pas dénaturer l'aspect des constructions.</p> <p>Afin de préserver le caractère naturel et la circulation des espaces aux franges des espaces naturels, les clôtures entre parcelles et vers les zones naturelles doivent être constituées de haies. Un retrait par rapport à la berge du ru et une hauteur limitée est imposée pour limiter les obstacles entourant le ru.</p> |
| <p><i>B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i></p> | <p>Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie.</p> |
| <p><i>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</i></p> | <p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Ils ont été établis en fonction de la densité du bâti existant et sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions. Le règlement révisé renforce les exigences en la matière en introduisant la notion de surface minimale de pleine-terre.</p> |
| <p><i>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i> <i>B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i></p> | <p>Ces dispositions visent à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.</p> <p>Elles permettent également de limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue.</p> |
| <p><i>B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i> <i>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</i></p> | <p>La commune étant relativement éloignée de la gare la plus proche, les Conchois restent dépendant de la voiture pour de nombreux motifs de déplacements, à commencer par les trajets domicile-travail. Des places de stationnement en rapport avec les usages des nouvelles constructions doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Elles sont déterminées en tenant compte des prescriptions et recommandations du PDUIF.</p> <p>Leur revêtement devra être perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en accord l'objectif du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, et le code de la construction et de l'habitation.</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <i>C-1-1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité. |
| <i>C-2-1 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i> | Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder. L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE. |
| <i>C-2-2 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i> | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail. |

Les zones agricoles : A

Délimitation des zones

La zone A englobe les terres de culture et de pâture de la vallée de la Gondaire, dans lesquelles seuls les équipements d'intérêt collectif et de services publics compatibles avec la vocation de la zone et la qualité paysagère du site sont autorisés. A Conches-sur-Gondaire, elle s'étend dans le fond de la vallée du ru, et sur les coteaux non urbanisés à l'est du village.

La zone Ac est une zone d'équipements agricoles, sur laquelle les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions. Elle concerne le haras des Sources et le haras du Grand Clos.

La zone Azh protège une zone humide avérée identifiée par la DRIEAT, dans un espace agricole, à Conches-sur-Gondaire elle ne concerne qu'une mince bande de terrain le long du ru, à l'est du territoire de la commune.

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <p>A-1-1 <i>Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i> A-1-2 <i>Les affectations des sols interdites</i> A-1-3 <i>Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i> A-1-4 <i>Les affectations des sols autorisées à condition</i></p> | <p>La valeur agricole et écologique des terres cultivées, inscrites dans le PPEANP, impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations des sols de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique de la zone. C'est pourquoi aucune construction n'est autorisée en zone Aa, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tenant compte des équipements existants dans la zone agricole.</p> <p>La construction de bâtiments agricoles ou nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits cultivés est circonscrite sous conditions aux zones Ac en vue de permettre le développement et la diversification des activités agricoles.</p> <p>Dans la zone Azh, tout aménagement pouvant porter atteinte au milieu humide est interdit.</p> |
| <p>B-1-1 <i>Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</i></p> | <p>L'emprise au sol est limitée de façon à protéger le caractère de la zone tout en permettant le développement des activités équestres</p> |
| <p>B-1-2 <i>Règles maximales de hauteur des constructions</i></p> | <p>La hauteur maximale a été fixée en fonction des impératifs techniques connus et avec l'objectif de limiter l'impact d'éventuelles nouvelles constructions sur le paysage de la vallée.</p> |
| <p>B-1-3 <i>Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</i> B-1-4 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i></p> | <p>Les règles d'implantation du bâti, basées sur les exploitations existantes, visent à limiter l'impact sur le paysage urbain d'un bâtiment d'échelle non domestique, et les nuisances causées aux parcelles voisines, en l'écartant de la voie de desserte et des limites séparatives.</p> |
| <p>B-2-1 <i>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i></p> | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité des paysages ruraux en imposant des matériaux, formes et couleurs en adéquation avec leur cadre.</p> <p>Les panneaux solaires ne sont autorisés, pour favoriser les mesures d'économie d'énergie en accord avec le PADD, qu'intégrés par leur couleur et leur position à l'ensemble.</p> |
| <p>B-2-2 <i>Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i></p> | <p>En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les règles concernant les éléments de paysage (murs de clôture) repérés au règlement graphique visent à les conserver, à préserver les qualités paysagères et/ou environnementales et à inciter à leur mise en valeur</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|--|
| <i>B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i> | Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie. |
| <i>B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> <i>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i> | Ces dispositions visent à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, et à limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue. Elles permettent également de valoriser le paysage agricole de la commune en employant des espèces variées implantées de façon non uniforme. Les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacle à l'écoulement de l'eau ou au passage de la biodiversité. |
| <i>B-3-2 Élément de paysage</i> | La mare identifiée à l'est de la vallée du ru de la Gondaire doit être préservée conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour ses qualités écologiques et paysagères. |
| <i>A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.</i> | Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions. |
| <i>C-1-1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité. |
| <i>C-2-1 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i> | Là où la zone est équipée et desservie, il est obligatoire de se raccorder aux réseaux notamment pour l'assainissement collectif. L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE. |
| <i>C-2-2 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i> | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail. |

Les zones naturelles : N

Délimitation des zones

La zone N protège les espaces naturels en fond de vallée de la Gondaire, 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 et UCb, et l'est du fond de vallée du ru de la Gondaire. La zone N est destinée à préserver les espaces naturels ; les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics y sont autorisées sous condition.

La zone Nj protège les fonds de parcelles formant une bordure de jardins à la limite entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles, ainsi que plusieurs poches de jardins en cœur d'îlot au nord du village.

La zone Nr correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), autour du château des Cèdres et de ses dépendances, destiné aux constructions et installations nécessaires aux activités du pôle d'activité et de soins adaptés (PASA).

La zone Nzh protège les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT ou aménagées par la CA Marne-et-Gondaire accompagnant le parcours du ru en fond de vallée.

L'emplacement réservé n°1 est intégré à la zone N au nord du village, à la limite de la zone UP.

L'emplacement réservé n°2 est intégré à la zone Nzh au sud-est du village.

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <p>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>La valeur écologique et paysagère des espaces naturels impose de les préserver de toute activité, construction ou occupation des sols de nature à porter atteinte aux qualités des milieux et des paysages. En conséquence, aucune construction n'est autorisée en zone N hormis les locaux techniques d'administrations publiques ou assimilées dans les conditions prévues à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ainsi que les extensions limitées des habitations existantes.</p> <p>En zone Nj, les extensions et annexes limitées des bâtiments d'habitations existants en zone Nj sont autorisés en cohérence avec le caractère résidentiel environnant.</p> <p>Les aménagements nécessaires au développement des activités du PASA dans la zone Nr</p> <p>Les zones Nzh sont particulièrement protégées du fait de leur caractère écologique sensible. Tout aménagement susceptible de porter atteinte aux milieux humides y est interdit.</p> |
| <p>B-1-1 Emprise au sol</p> | <p>Dans les zones N et Nj, les extensions sont limitées afin de conserver le caractère naturel du secteur. De la même manière, les annexes de dimensions réduites de type abris de jardin, sont possibles dans la zone Nj qui couvre des secteurs de jardins.</p> |
| <p>B-1-2 Hauteur des constructions</p> | <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à celle du bâti existant pour favoriser l'intégration, et à une hauteur correspondant à un niveau pour les annexes.</p> |
| <p>B-1-3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> | <p>Les règles d'implantation du bâti, basées sur les exploitations existantes, visent à limiter l'impact sur le paysage. Par ailleurs, les berges du ru de la Gondaire doivent être préservées de toute imperméabilisation conformément aux orientations du SCoT Marne-et-Gondaire.</p> |
| <p>B-1-4 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> | <p>Afin de faciliter les extensions ou les constructions annexes dans les zones où elles sont autorisées, le règlement n'empêche pas l'implantation sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, un retrait minimal de 3m est imposé afin de préserver l'intimité des constructions.</p> |
| <p>B-1-4 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> | <p>Un recul maximum est imposé pour la construction d'annexes, pour limiter la dispersion du bâti qui pourrait atténuer la lisibilité du caractère résidentiel de la zone Nj</p> |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <i>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i> | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité des paysages naturels de la commune en imposant des matériaux, formes et couleurs en adéquation avec leur cadre.</p> <p>Les clôtures doivent être conçues en harmonie avec leur environnement bâti, les haies d'essences locale seront donc privilégiées.</p> |
| <i>B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i> | <p>En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les règles concernant les éléments de paysage (murs de clôture, bâtiments d'intérêt) repérés au règlement graphique visent à les conserver, à préserver les qualités paysagères et/ou environnementales et à inciter à leur mise en valeur.</p> |
| <i>B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i> | <p>Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent être compensés par une réinjection afin de préserver la ressource, conformément aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie.</p> |
| <i>B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> <i>B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i> | <p>Ces dispositions visent à profiter du rôle écologique des haies, à favoriser la biodiversité, et à limiter les obstacles à la circulation des espèces, en préservant les continuités écologiques à l'échelle communale, en accord avec les documents supra-communaux et l'orientation du PADD relative à la trame verte et bleue.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacle à l'écoulement de l'eau ou au passage de la biodiversité.</p> |
| <i>B-3-2 Eléments de paysage à protéger</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés situés dans le parc des Cèdres, le long du ru et dans la zone humide à l'est du village sont protégés au titre de l'article 113-1 du code de l'urbanisme pour leur intérêt dans la préservation et la conservation des espèces et le maintien des corridors écologiques associés. - Les haies - Le reste du parc des Cèdres et les venelles piétonnes en cœur d'îlots UCa et UCb, sont protégés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme en tant qu'élément constitutif des ambiances paysagères de la commune. - La bande de 7 mètres inconstructible de part et d'autre du ru protège le lit naturel participant à la régulation du cours d'eau, et la ripisylve formant un corridor écologique à l'échelle de la vallée. - Les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire de la SEMEA sont protégées au titre de l'article L.151-23 en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent pour la biodiversité, la qualité des eaux, la prévention du risque d'inondation. - Les mares identifiées dans le parc du château des Cèdres doivent être préservées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leurs qualités écologiques et paysagères. |

| Titre de l'article | Justification |
|--|---|
| <i>B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement</i> <i>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</i> | <p>La commune étant relativement éloignée de la gare la plus proche, les Conchois restent dépendant de la voiture pour de nombreux motifs de déplacements, à commencer par les trajets domicile-travail. Des places de stationnement en rapport avec les usages des nouvelles constructions doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Elles sont déterminées en tenant compte des prescriptions et recommandations du PDUIF.</p> <p>Leur revêtement devra être perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en accord l'objectif du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <i>C-1-1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p> |
| <i>C-2-1 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i> | <p>Là où la zone est équipée et desservie, il est obligatoire de se raccorder aux réseaux notamment pour l'assainissement collectif.</p> <p>L'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est reconduite conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.</p> |
| <i>C-2-2 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques</i> | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p> |

IV.3 c - Superficie des zones

| PLU | Superficie (en ha) | Proportion du territoire | Superficie totale dans le précédent PLU approuvé en 2019 | Proportion du territoire dans le précédent PLU approuvé en 2019 |
|--|--------------------|--------------------------|--|---|
| ZONES URBAINES | | | ZONES URBAINES | |
| UA | 2,8 | | | |
| UAa | 0,6 | | | |
| UB | 19,6 | | | |
| UCa | 11,3 | | | |
| UCb | 6,5 | | | |
| UP | 7,8 | | | |
| UE | 4,1 | | | |
| UE1 | 0,2 | | | |
| TOTAL | 52,9 | 34,9 % | 55,8 | 36,8 % |
| ZONES AGRICOLES | | | ZONES AGRICOLES | |
| A | 46,9 | | | |
| Ac | 1,7 | | | |
| Azh | 0,03 | | | |
| TOTAL | 48,7 | 32,1 % | 49,6 | 32,7 % |
| ZONES NATURELLES | | | ZONES NATURELLES | |
| N | 43,2 | | | |
| Nr | 1,4 | | | |
| Nzh | 2,4 | | | |
| Nj | 3,1 | | | |
| TOTAL | 50,1 | 33,0 % | 46,2 | 30,5 % |
| TOTAL DES ZONES 151,6 hectares | | | | |

La zone naturelle représente 32,1 % de la superficie de la commune et la zone agricole 33%.

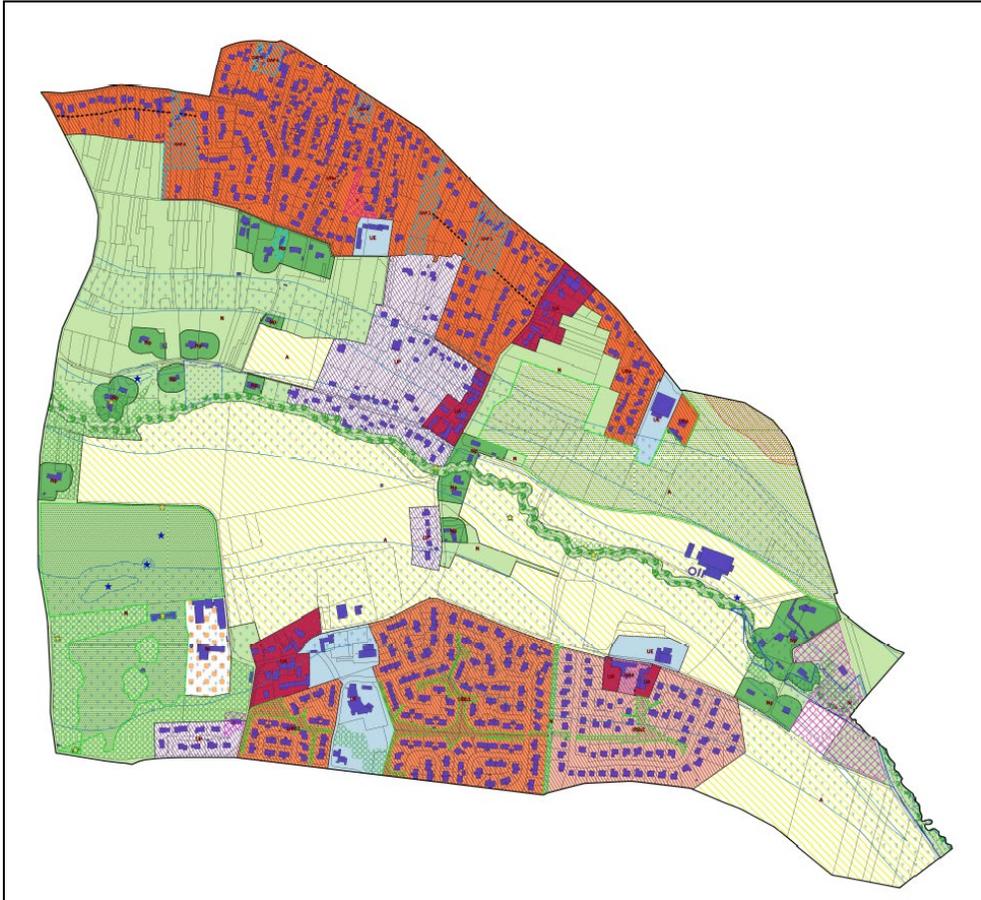
En comparaison avec le PLU approuvé en 2020, la zone urbaine du PLU révisé est réduite d'environ 3 ha, principalement au profit des espaces naturels (zone Nj notamment). Environ 4000m² d'espaces versés en zone agricole dans le PLU approuvé en 2020 ont quant à eux été versés en zone naturelle dans le PLU révisé, en cohérence avec l'occupation du sol observée (zones Nzh aménagées notamment).

Le référentiel territorial (source IPR) l'évalue la superficie du territoire communal à 151,53 ha, ce qui est cohérent avec la mesure du territoire communal réalisée sur le fond de plan cadastral.

IV.3 d - Analyse de la consommation des espaces

Aucune consommation d'espace n'est prévue dans le cadre de la présente révision.

Plan de zonage du PLU approuvé le 10 décembre 2019, modifié le 12 novembre 2020



Projet de plan de zonage du PLU révisé



IV.3 e - Les espaces boisés classés (EBC)



Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité. On recense notamment les ensembles localisés dans la carte ci-dessous qui sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

Les espaces boisés classés n'ont pas été modifiés par rapport au précédent PLU (approuvé le 10 décembre 2019 et modifié par modification simplifiée le 12 novembre 2020)

Ils couvrent :

- Les boisements du parc des Cèdres (3,6 ha)
- Les boisements bordant la zone humide à l'est au droit du Moulin Bourcier (0,7 ha)
- Certains boisements accompagnant les milieux humides longeant le ru de la Gondaire (0,1 ha + 0,4ha)
- Boisement au sud de l'école (0,4 ha)

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de 12,4 hectares soit 8,1% du territoire communal

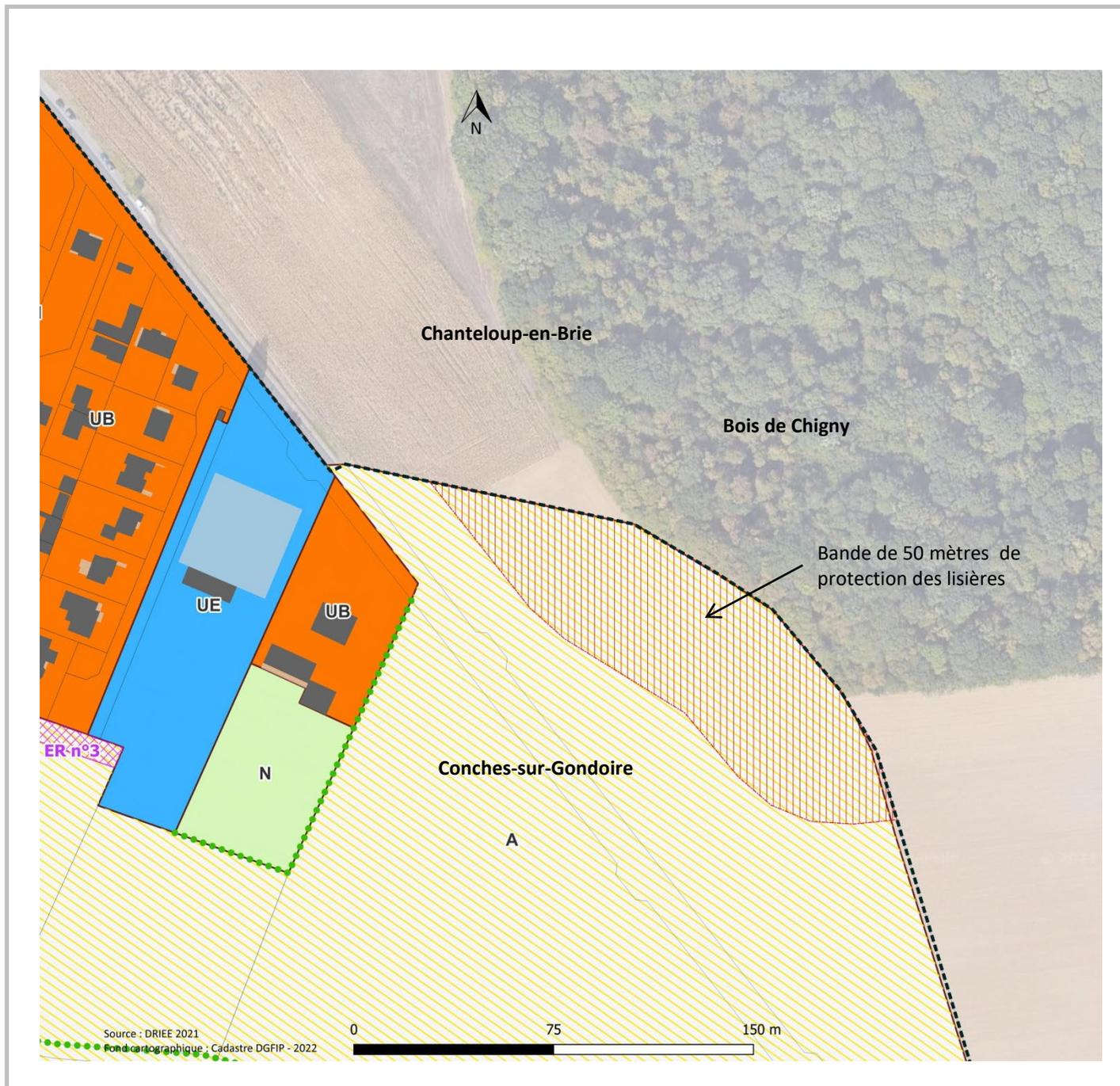
IV.3 f - Protection des lisières des bois de plus de 100 ha

En application du SCoT, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Sur le territoire de Conches-sur-Gondroire aucun boisement répond à ces critères, mais une bande de terrain à l'est est impactée par la protection de la lisière du bois de Chigny situé sur le territoire de Chanteloup-en-Brie. Cette protection de 50 m de large est reportée au document graphique.

Cet espace est classé zone agricole, sans aucune extension de l'urbanisation prévue en sa direction.



IV.3 g - Emplacements réservés

Extrait de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »

Le PLU révisé inscrit trois emplacements réservés :

- ER n°1 (1,3 ha) : destiné à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement en préservant les surfaces désimperméabilisées, au bénéfice de la commune.
- ER n°2 (0,3 ha) : destiné à l'aménagement et la valorisation des milieux humides bordant la Gondaire au sud du Moulin Bourcier. L'objectif est de disposer de la maîtrise foncière sur ce secteur afin de le protéger. Par rapport au PLU approuvé en 2019, la délimitation de cet emplacement réservé est réduite à l'emprise des surfaces boisées.
- ER n°3 (0,20 ha) : destiné à l'aménagement d'une circulation dédiée aux liaisons douces

Par ailleurs, deux emplacements réservés inscrits au PLU approuvé en 2019 ne sont pas reconduits dans le PLU révisé : les projets les motivant n'étant plus d'actualité.



IV.3 h - Les éléments de paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le règlement peut au titre de l'article R 151-41 du code de l'urbanisme :

« 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique aux articles intitulés:

- Patrimoine bâti et paysagé à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- Éléments de paysage à protéger

A Conches-sur-Gondaire, des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ont été identifiés :

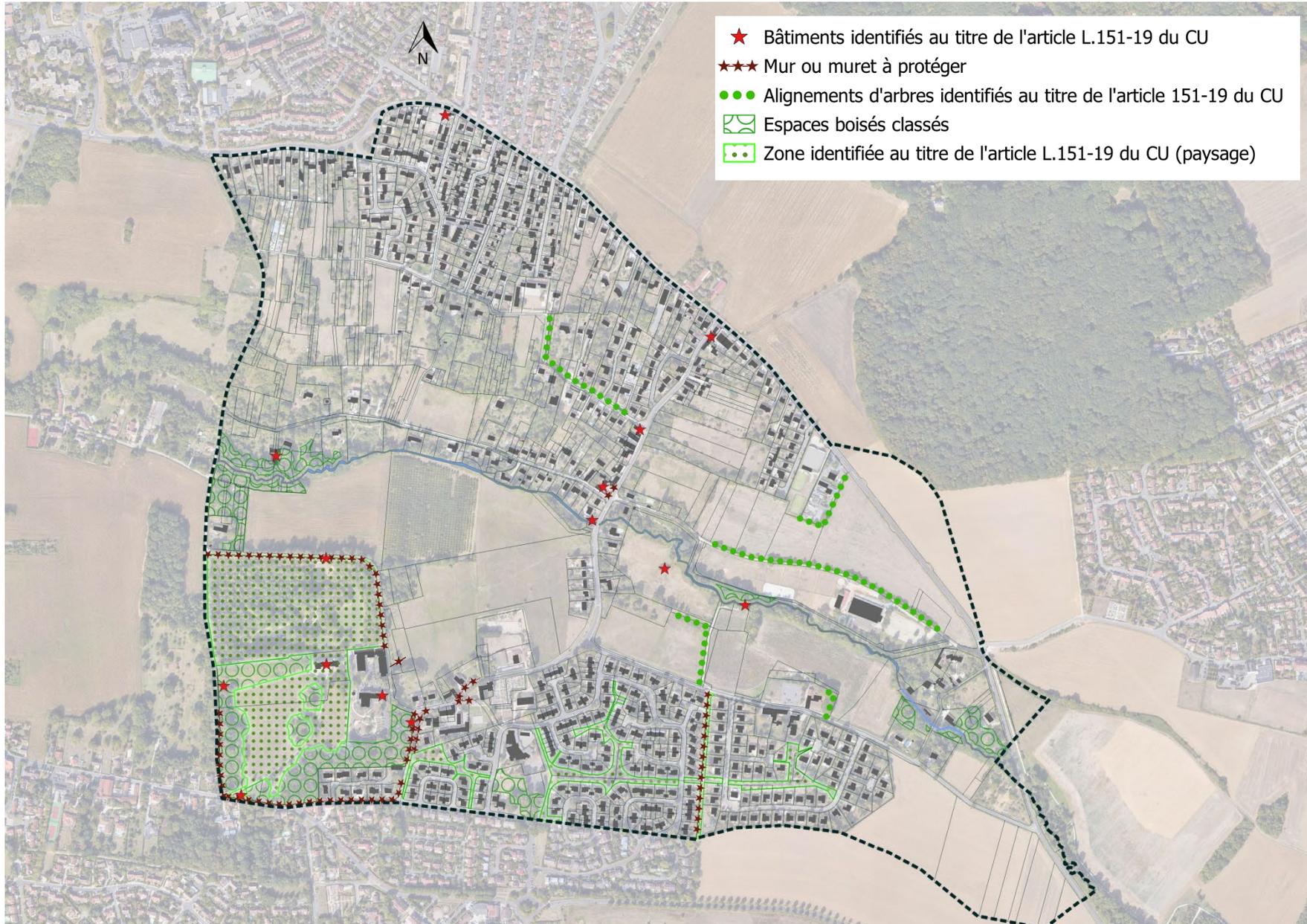
Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les murs de clôture à protéger
- Les bâtiments à protéger
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les éléments paysagers remarquables à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les mares et mouillères à protéger
- La ripisylve bordant le ru de la Gondaire

IV.3 h - Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du CU





Le château et une partie de son parc



Ferme du Laurençon



Murs de clôture en pierre et bâti ancien



Pigeonnier



Liaisons douces en cœur d'îlot



Alignement d'arbres rle Binette



Habitation rue du Fort du Bois

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage

Dans le règlement des zones accueillant des éléments de paysage identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU, il est stipulé :

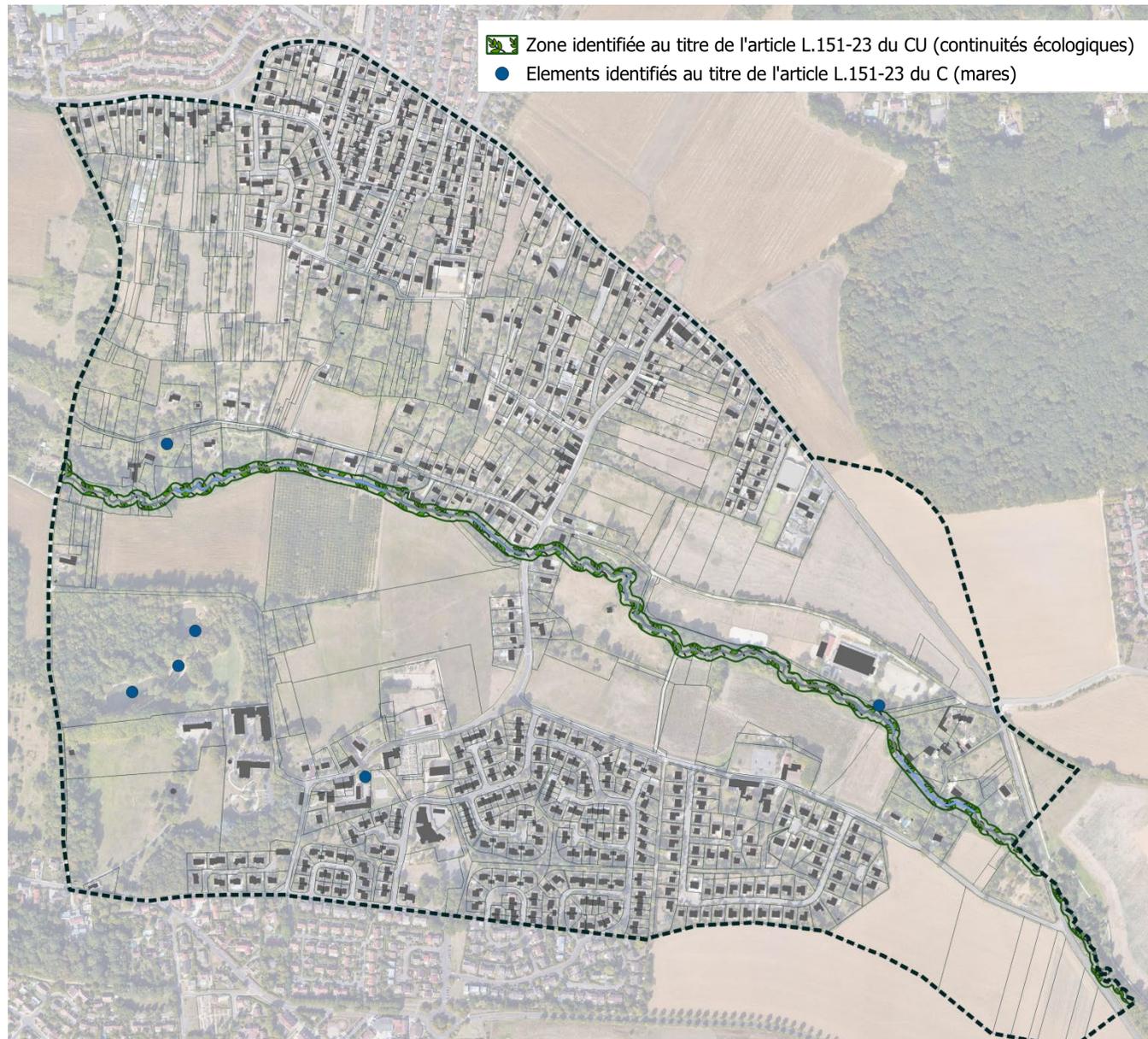
- A l'article intitulé « Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier » :
 - Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
 - Les murs de clôture à protéger repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. La construction sera soit implantée juste derrière le mur, soit en recul de l'alignement.
- A l'article intitulé « Eléments de paysage à protéger » :
 - Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé.

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU

Les éléments identifiés et localisés sur le règlement graphique sont :

- les nombreux murs de clôture à pierres vives soulignant le tracé du réseau viaire et participant à la structuration du paysage urbain identitaire du bourg et du hameau. Les murs de clôture identifiés comme remarquables sont essentiellement présents au sud du territoire, le long de la rue du Fort du Bois, autour du parc du château et de la venelle piétonne entre les quartiers du Val Guermantes et du Laurençon.
- Les édifices non protégés au titre des monuments historiques, présentant des qualités architecturales qui marquent l'ancrage d'un riche patrimoine historique sur la commune : le château, le Laurençon et des ensembles bâtis, ainsi que les dépendances et édifices liés au château ou non (lavoir, pigeonnier...).
- Les alignements d'arbres qui marquent l'espace public ruelle Binette, autour du Laurençon
- Les espaces paysagers constitutifs du tissu urbain de la commune, qui lui apportent une qualité propre : le parc du château des Cèdres et les venelles arborées en cœur d'îlots dans les quartiers du val Guermantes et du Laurençon.

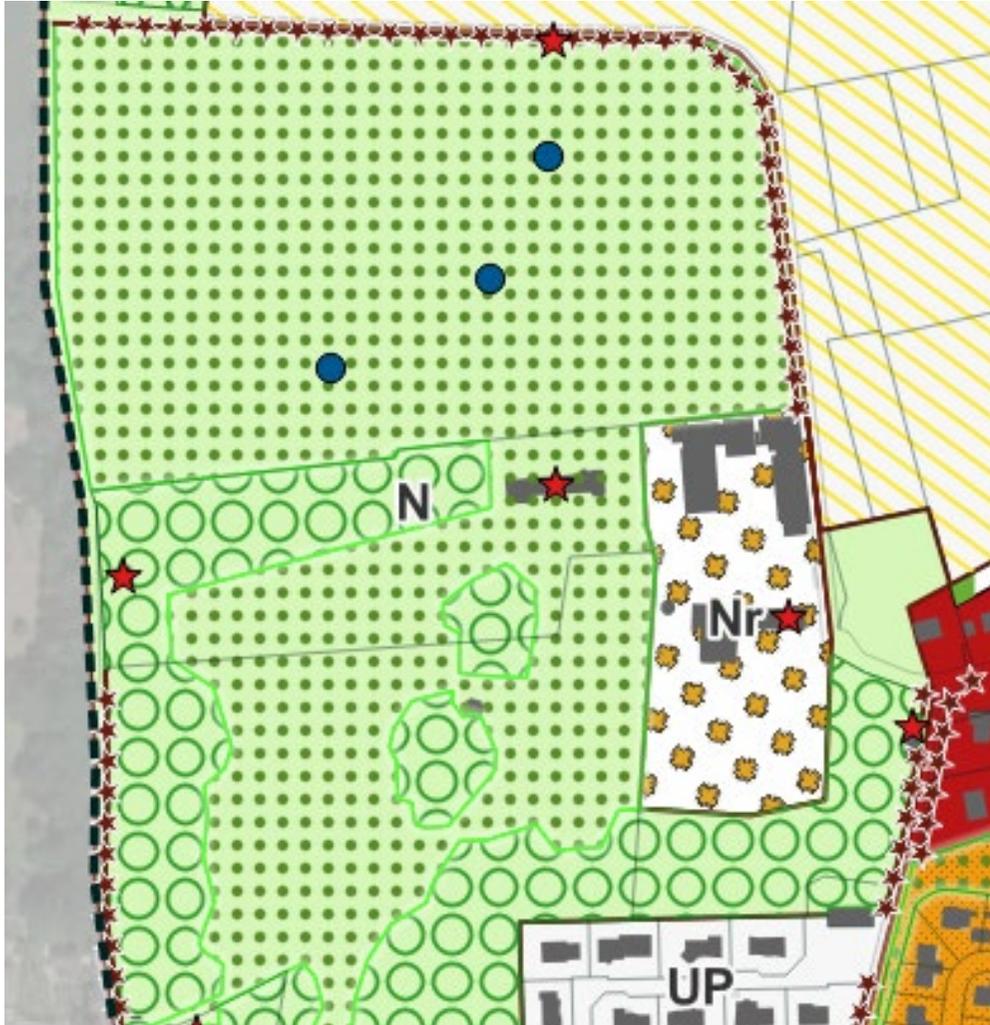
IV.3 h - Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du CU



A l'article intitulé « Eléments de paysage » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage identifiés, il est stipulé :

- Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
- 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. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes;
 - l'inefficacité de l'auto-curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

IV.3 i – Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)



Article L151-13 (extrait)

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions (...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions (...) doivent satisfaire. »

Le secteur Nr, délimité dans le PLU approuvé en 2019 et reconduit dans le PLU révisé 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 est toujours à l'étude.

Le règlement y autorise les extensions et constructions annexes des bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux besoins des activités du Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA).

IV.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

On trouvera ci-dessous une synthèse des éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU de Conches-sur-Gondaire avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale :

| Document | Principaux enjeux et objectifs | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|----------|---|---|
| Le SCoT | <p>Le SCoT définit de grands objectifs d'évolution pour le territoire, et fixe dans ce cadre le rôle de chaque commune selon ses caractéristiques propres. Les orientations concernant la commune sont détaillées pages 8 à 10 du rapport de présentation – partie 1.</p> <p>Conches-sur-Gondaire est désignée comme « pôle rural de respiration », avec pour vocation d'assurer un niveau de services et d'équipements répondant aux besoins des locaux, et un service de transports en commun suffisant pour offrir une alternative à l'automobile.</p> <p>Les objectifs du SCoT qui impactent le PLU de Conches-sur-Gondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain : Le SCoT fixe pour la période 2018-2030 un objectif de production de 85 logements dans les espaces d'habitat existants. Tel que démontré dans le SCoT (cf page 32 du rapport de présentation – partie 1), cette production permet notamment de répondre à l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat inscrit au SDRIF. - Favoriser la mixité d'usages et des formes urbaines compactes : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une densité minimale de 30 logements par hectare est requise. - Garantir la qualité du cadre de vie : les richesses naturelles et paysagères, notamment les espaces agricoles, doivent être protégées, les paysages naturels dans leur diversité doivent être pris en compte dans les PLU, en lien avec la trame verte et bleue | <p>Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT de diversification des typologies d'habitat, de valorisation des ressources naturelles et des services locaux, et de préservation du cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour rappel, entre 2018 et 2021 35 logements dont 26 LLS ont été réalisés, l'étude des capacités de densification (cf page 80 du rapport de présentation – partie 1) a permis d'identifier un potentiel global restant de 60 logements permettant de répondre aux objectifs supra-communaux. - Les OAP n°1 et 2 fixent des densités respectives de 40 et presque 100 logements par hectare, dépassant l'objectif de densité et introduisant de l'habitat groupé dans un quartier d'habitat individuel. Ces OAP concourent à atteindre l'objectif de construction de logements dans la commune. Elles encadrent au total la production de 40 logements. - Le règlement favorise la mixité d'usages dans les zones UA et UB, en permettant aux bureaux et activités de services de s'implanter dans un quartier résidentiel et les activités artisanales et commerciales dans les zones UAa et UE1 vouée à constituer les polarités structurant le cœur de village. - Aucune extension des espaces urbanisés n'est prévue. Le règlement valorise les espaces de nature en milieu habité en limitant les possibilités d'imperméabilisation et en imposant des ratio minimum de pleine-terre dans les différentes zones, en protégeant les éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parc du château des Cèdres, sentes boisées traversant les lotissements de Val Guermantes et du Laurençon, alignements d'arbres, etc.), ainsi que les ensembles de jardins en fonds de parcelles ou en cœur d'îlot en cohérence avec les composantes de la trame verte identifiée par le SCoT, en favorisant la circulation des espèces par l'imposition de clôtures permettant le passage de la petite faune... - En accord avec les orientations du PADD relatives à la <i>protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et de préservation des ressources naturelles</i>, le PLU identifie dans son zonage et protège les éléments paysagers ponctuels au titre de l.151-23 du code de l'urbanisme ; et les éléments structurants identifiées à l'échelle inter-communale. Les espaces couverts par le PPEANP sont versés en zone agricole ou naturelle. Les zones humides sont préservées par un zonage Azh ou Nzh interdisant tout aménagement susceptible de leur porter atteinte. Le corridor écologique constitué par le ru de la Gondaire et sa ripisylve est protégé au titre de l'article L.1512-3 du code de l'urbanisme. Le règlement reconduit également l'interdiction d'imperméabiliser les berges du ru dans une bande de 7 mètres, conformément aux prescriptions du SCoT. |

| Document | Principaux enjeux et objectifs | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|--|---|--|
| <p>Le Plan Local de l'Habitat de Marne-et-Gondaire</p> | <p>Le PLH fixe des objectifs en termes de quantité, de typologies, de localisation, pour que la production de logements sur le territoire corresponde le mieux possible aux besoins de la population en prenant en compte son évolution, et qu'elle se conforme aux politiques nationale et régionale.</p> <p>Parmi les 15 actions regroupées en 4 grandes orientations listées par le PLH, les suivantes s'appliquent plus particulièrement aux PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la production de logements abordables Favoriser la production de logements abordables et de petites typologies, dans le parc social et privé, locatif et en accession, afin d'accompagner les ménages en début de parcours résidentiel ; • Développer des produits de logement diversifiés pour faciliter les parcours résidentiels • Renforcer l'offre à destination des personnes âgées et handicapées ; <p>Le PLH fixe un objectif de production de 43 logements à l'horizon 2024, dont 30 logements locatifs sociaux. Ce dernier est détaillé page 12 du rapport de présentation – partie - 1.</p> | <p>Le PLU répond aux orientations du PLH en permettant la mixité de typologies d'habitat dans certaines zones pour favoriser le développement d'habitat groupé inséré dans les zones d'habitat individuel, et en planifiant la construction de logements locatifs sociaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comme évoqué page précédente, entre 2018 et 2021 35 logements dont 26 LLS ont été réalisés, tandis que l'étude des capacités de densification (cf page 80 du rapport de présentation – partie 1) a permis d'identifier un potentiel global restant de 60 logements dont 41 LLS permettant de répondre aux objectifs du PLH et de la loi SRU. • Les OAP prévoient la construction de 40 logements, dont 33 LLS en petits collectifs insérés dans la trame d'habitat individuel le long de la route départementale. L'OAP n°1 qui prévoit la production de 25 logements sociaux fait actuellement d'un programme d'aménagement dont la première tranche de travaux doit débiter avant la fin de l'année 2023. La concrétisation de ce programme permet de répondre aux objectifs du PLH à l'horizon 2024. • Le règlement fixe par ailleurs un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle opération de plus de deux logements dans les zones UA et UB, afin de garantir la bonne atteinte des objectifs de la loi SRU et en vue du maintien du stock de 25% de LLS au regard du potentiel d'augmentation du nombre de résidences principales. • Le règlement instaure pour le pôle d'activités et de soins adaptés, situé en zone naturelle au cœur du bourg historique, un zonage spécifique lui permettant de faire évoluer ses locaux en fonction de ses besoins. |

| Document | Principaux enjeux et objectifs | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|---|--|---|
| <p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (P.D.U.I.F.)</p> | <p>Il s'agit principalement de renforcer les actions pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds par l'accroissement de l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.</p> <p>Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ; 2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ; 3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ; 4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux. <p>Les objectifs du PDUIF sont détaillés page 13 du rapport de présentation – partie 1.</p> | <p>Le PLU répond aux orientations du PDUIF et du PLD en incitant à la limitation de l'emploi de la voiture particulière par la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables.</p> <p>-Le règlement rappelle le nombre minimal à prévoir de places de stationnement destinées aux vélos et aux véhicules hybrides.</p> <p>-Le règlement offre la possibilité de mutualiser les places de stationnement afin d'économiser l'espace dédié.</p> <p>-Les règles en matière de stationnement s'appliquant aux logements et aux bureaux tiennent compte des normes plancher préconisées par le PDUIF.</p> <p>-Les venelles paysagées au sud de la commune, permettant de relier les différents quartiers à pied ou en vélo, sont protégées en tant qu'élément remarquable du paysage.</p> <p>-Les OAP intègrent des orientations visant à sécuriser les circulations piétonnes au droit de la route de Tournan et l'OAP n°1 contribue au développement du maillage des circulations douces inter-quartiers en imposant une liaison piétons-cycles entre la route de Tournan et la rue du Clos Binette.</p> |
| <p>Plan local des Déplacements de Marne-la-Vallée</p> | <p>Le plan local vise à décliner localement et concrètement le PDUIF, en se concentrant sur plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les transports collectifs - Développer les alternatives à la voiture individuelle - Adapter la voirie pour réduire les nuisances - Intégrer les objectifs aux projets d'aménagement <p>Les objectifs du PLM sont détaillés page 14 du rapport de présentation – partie 1.</p> | <p>Le développement des transports collectifs ne relève pas du champ d'action du PLU.</p> |

| Document | Principaux enjeux et objectifs | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|---|--|--|
| <p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie</p> | <p>Les objectifs du SDAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants - Protéger et restaurer la mer et le littoral - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides - Gérer la rareté de la ressource en eau - Limiter et prévenir le risque inondation <p>Ils sont détaillés page 15 du rapport de présentation – partie 1.</p> | <p>Le PLU répond aux orientations du SDAGE de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement demande dans toutes les zones constructibles que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération, que les places de stationnement soient perméables, et impose qu'une superficie minimale du terrain reste non imperméabilisée, et en espaces verts de pleine terre. - Afin de contribuer à l'économie de la ressource en eau, le règlement encourage la récupération des eaux pluviales et impose une compensation par réinjection des prélèvements opérés dans la nappe pour usage géothermique. - Les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT ainsi que les zones humides aménagées par la CA Marne-et-Gondaire sont préservées par leur versement en zone Nzh ou Azh dont le règlement interdit tout aménagement susceptible de leur porter atteinte. L'emplacement réservé couvrant les milieux humides au droit du Moulin Bourcier vise à maintenir une maîtrise du foncier sur ce secteur afin de garantir sa préservation. - Les mares et mouillères sont préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - Les berges du ru de la Gondaire traversant la commune sont préservées par une bande inconstructible de 7 mètres et sa ripisylve est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - les cartographies du risque d'inondation par débordement et par remontées de nappes ou de caves sont présentées dans le diagnostic et la présence de ces risques ainsi que la réglementation applicable pour s'en prémunir sont rappelés dans le règlement. |
| <p>Le Plan de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)</p> | <p>Le PPEANP vise à protéger et valoriser les espaces agricoles et forestiers qui pourraient être menacés par l'urbanisation.</p> <p>Le PPEANP Marne-et-Gondaire est présenté page 17 du rapport de présentation – partie 1.</p> | <p>L'emprise du PPEANP est entièrement classée N ou A.</p> <p>La constructibilité en zones N et A, dans lesquelles se situent les corridors écologiques, a été fortement réduite, les constructions liées à l'exploitation agricole ayant été circonscrites aux zones Ac et les annexes aux habitations étant interdites en zone N.</p> |

| Document | Principaux enjeux et objectifs | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|---|--|---|
| <p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France (S.R.C.E.)</p> | <p>Le rôle du territoire de la commune en ce qui concerne la trame verte et bleue est essentiel pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurer le corridor de la sous-trame arborée en lisière du ru et dans le parc des Cèdres. • Préserver le corridor de la sous-trame herbacée accompagnant les prairies en fond de vallée. • Préserver le corridor de la sous-trame bleue formé par le ru de la Gondaire, et limiter l'impact de l'extension d'urbanisation sur son cours. • Préserver les milieux humides (mares et mouillères identifiés dans le parc des Cèdres et le long du ru) | <p>Le S.R.C.E. d'Ile-de-France identifie les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité pour les préserver et/ou les restaurer suivant les cas. Ce document a été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU, ainsi que des mesures proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ru et ses berges sont classés zone naturelle et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et préservés de toute imperméabilisation. - Les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT ou aménagées par la CA Marne-et-Gondaire sont classées en zones NzH ou AzH. - Les mares sont identifiées et protégées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - Le parc des Cèdres et les boisements entourant le ru et ses milieux humides sont protégés en tant qu'espace boisé classé. Une partie du parc des Cèdres est quant à elle protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont les prescriptions visent à garantir le maintien des fonctionnalités écologiques du site. - Les autres espaces supports des continuités écologiques sont protégés par le zonage qui classe en zone N ou A non constructibles : le parc des Cèdres, le fond de vallée, les coteaux agricoles, mais également les fonds de jardins et cœurs d'îlots verts qui constituent des espaces relais de la sous-trame herbacée dans le tissu bâti. <p>La constructibilité en zones N et A, dans lesquelles se situent les corridors écologiques, a été fortement restreinte, les constructions liées à l'exploitation agricole ayant été circonscrite aux zones Ac et les annexes à l'habitation étant interdites en zone N afin de limiter la dispersion du bâti sur les unités foncières concernées.</p> |

| Document | Principaux enjeux et objectifs | Evaluation de la compatibilité du PLU |
|--|---|--|
| Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Marne-et-Gondaire | <p>La communauté d'agglomération a fixé un objectif de réduction de -88% des émissions de GES à l'horizon de 2050 sur son territoire.</p> <p>Entre 2015 et 2030, l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre est de -74%, l'objectif de réduction des consommations d'énergie finale est de -56%, et l'objectif de production d'énergie renouvelable est de 322 GWh</p> | <p>Le PLU prend en compte les orientations du PCAET de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière par la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables. • en intégrant des orientations liées à la sécurisation des circulations piétonnes au droit de la route de Tournan dans les OAP n°1 et n°2 et liée à la création d'une liaison piétons – cycles entre la route de Tournan et la rue du Clos Binette dans l'OAP n° 1. • en obligeant toute opération d'aménagement à prévoir du stationnement dédié aux véhicules électriques et aux cycles. • en protégeant les espaces naturels, les espaces boisés et les espaces de jardins . • en limitant les constructions dans les zones naturelles et agricoles et en privilégiant des formes d'habitat compact dans les zones urbaines. • en encourageant la récupération d'eau pluviale à l'échelle individuelle. • en permettant réglementairement la rénovation énergétique, l'isolation par l'extérieur, le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur) pour les maisons individuelles et en tolérant des écarts au règlement pour les projets bioclimatiques, ou ayant recours à des matériaux biosourcés... |
| Le Schéma Départemental des Carrières | <p>Aucune autorisation d'exploitation de carrière n'est identifiée sur le territoire communal.</p> | <p>Le PLU prend en compte le SDC.</p> |



V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU

V. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU

Aux vues de l'état des lieux du territoire étudié, le précédent PLU semble avoir été plutôt favorables à la préservation des milieux et des espèces.

En effet, la majeure partie des boisements présents sur la commune a permis le maintien des espèces associées. Les milieux humides identifiés dans le précédent PLU ont également pu être préservés. Si elles sont identifiées par le PLU approuvé en 2019, les mares ne font l'objet d'aucune prescriptions spécifiques. La mise en œuvre d'une gestion adaptée à ces milieux est cependant une nécessité pour permettre leur préservation.

Par ailleurs les aménagements liés à la valorisation des berges du ru et des milieux associés réalisés depuis sont classés en zone agricole du PLU approuvé en 2019 qui autorise des aménagements susceptibles de leur porter atteinte.

Malgré la bande de constructibilité de 20 mètres ponctuellement inscrite au droit de la route de Tournan, Le PLU approuvé en 2019 autorise les constructions dans certains fonds de jardins ou cœurs d'îlots verts, qui constituent des espaces relais de la sous-trame herbacée dans le tissu urbains.

L'abandon de l'entretien des prairies et friches herbacées peut conduire à une fermeture des milieux, peu favorable aux espèces de milieux ouverts que sont notamment les Lépidoptères. L'existence d'activités pastorales non intensives sur ces milieux contribue donc positivement à leur entretien. Leur classement en zone A ou N du Plu approuvé en 2019 permet leur maintien. En revanche, la possibilité offerte d'édifier des constructions agricoles dans toute la zone A est susceptible de leur nuire.



**VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND
EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA
MISE EN VALEUR**

VI.1 Rappel des enjeux du territoire

✓ Milieux aquatiques et humides

Le ru de la Gondoire, affluent de la Marne, est le principal milieu humide du territoire ainsi que le principal corridor écologique du territoire.

Le ru, ses berges, les zones humides l'entourant, ainsi que le réseau de mares et mouillères situé à proximité représentent des enjeux majeurs pour les zones humides et la trame bleue.

✓ Trame arborée

Les petits massifs boisés présents sur la commune sont ponctuellement présents dans le prolongement de la ripisylve du ru, ainsi que dans le parc du Château (Parc des Cèdres) qui constitue une continuité boisée prolongeant la ripisylve du ru en direction de la forêt de Ferrières.

✓ Sous-trame herbacée

Les prairies humides ou mésophiles et friches herbacées sont nombreuses dans la vallée et sur les coteaux car une grande partie des espaces agricoles ouverts y est consacrée au pâturage.

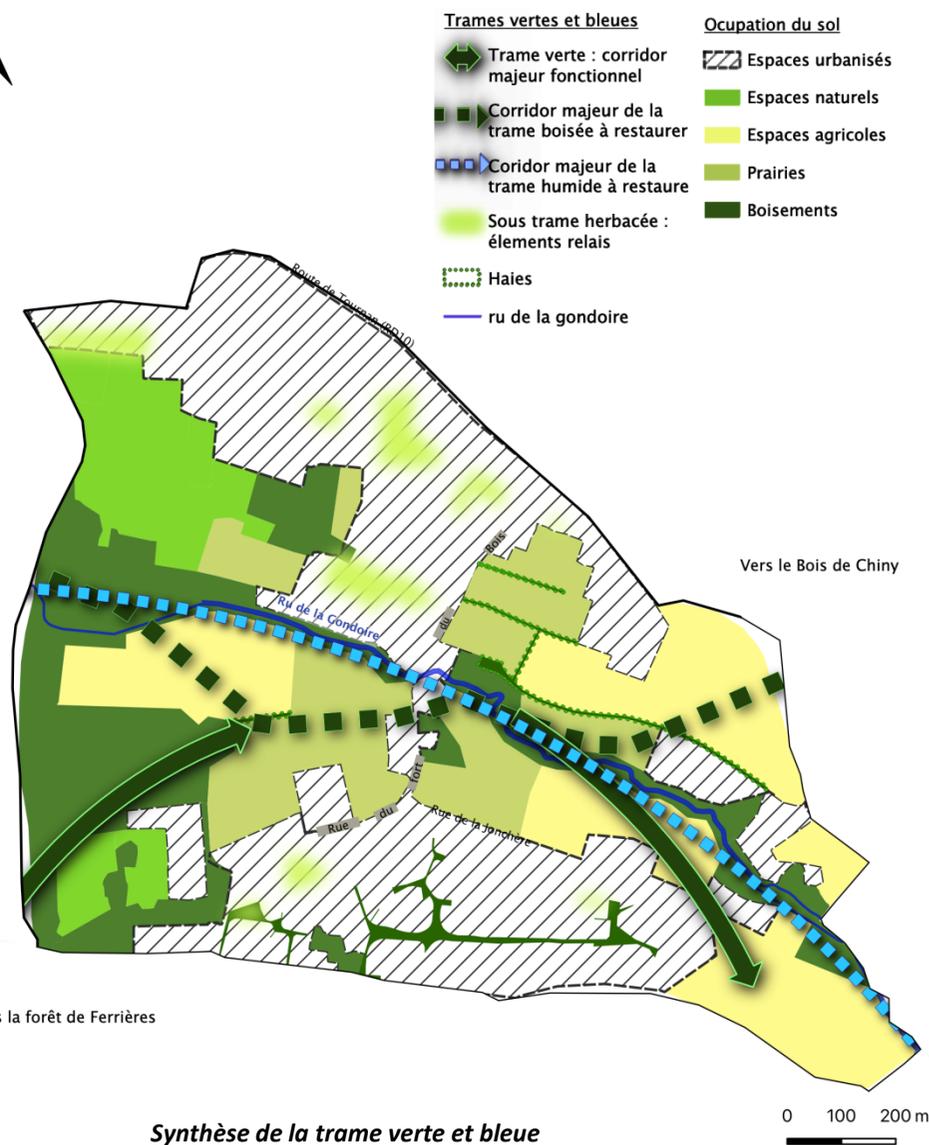
A l'Est, ces espaces sont identifiés par le SCoT Marne-et-Gondoire comme des « réservoirs » pour la conservation des espaces animales et végétales caractéristiques de la trame herbacée, reliés aux autres réservoirs par des espaces « relais » de moindre qualité, dans le tissu bâti ou sur les coteaux Ouest, mais contribuant au maillage écologique du territoire.

✓ Terres agricoles et paysages artificiels

Les coteaux agricoles et les prairies herbacées participent au bon fonctionnement des écosystèmes présents sur la commune, en offrant à de nombreuses espèces une zone de chasse et un réservoir de nourriture. Son maintien, associé à l'incitation à des pratiques d'agriculture extensive et la diminution de l'utilisation des produits phytosanitaires doit être une priorité.

✓ Zone Urbaine

Les zones urbanisées ne sont pas à négliger dans leur capacité à accueillir une flore et une faune intéressantes. Le maintien d'espaces verts et la mise en place au sein de la collectivité et des particuliers d'une politique de type « zéro phyto » est un enjeu important.



Synthèse de la trame verte et bleue

VI.2 Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les continuités écologiques et la biodiversité

L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'intérêt écologique majeur que représentent les milieux humides et la trame arborée de la vallée de la Gondaire.

L'objectif est donc de protéger les éléments constitutifs des continuités écologiques et de valoriser les éléments de biodiversité dans la vallée mais également de valoriser les composantes de la sous-trame herbacée dans les espaces agricoles et ses espaces relais dans le tissu urbain.

La carte extraite du PADD met en évidence la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur la commune et la volonté des élus de concilier l'accueil d'une population nouvelle en renouvellement urbain avec la préservation de son patrimoine naturel.

Ainsi, le PLU n'autorise aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le PLU renforce ses objectifs de préservation de la trame verte et bleue par des mesures de limitation de la constructibilité, de réduction de la consommation d'énergie, de traitement des eaux usées et pluviales, de maintien espaces de pleine terre, et d'intégration paysagère.

La préservation et le développement de la biodiversité au sein des espaces anthropisés du bourg et des interfaces entre les espaces construits et les milieux naturels font également partie du projet communal qui veille à conserver leur rôle de supports de continuités écologiques.

Les continuités écologiques et supports de biodiversité sont ainsi identifiées au PADD et la préservation de ces espaces est ainsi intégrée à ces objectifs qui visent notamment à « Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue » et « Préserver les ressources naturelles ».

Carte des objectifs du PADD



Préserver, valoriser :

- Arbres d'alignement
- ▲▲▲ Silhouette des espaces urbanisés
- Entrées de ville
- < Point de vue
- Espaces pittoresques
- ▲▲▲ Silhouette des boisements
- ➔ Trame verte - Corridor majeur fonctionnel

- Sous trame herbacée : Elements relais et autres éléments
- Haies
- ★ Bâti patrimonial remarquable
- ☆ Bâti patrimonial d'intérêt
- Espaces naturels
- Espaces agricoles
- Prairies
- Boisements

Restaurer :

- ➔ Corridor majeur de la trame boisée
- ➔ Corridor majeur de la trame humide
- ⚠ Point de fragilité du corridor arboré de la Gondaire
- Voies principales
- Plan d'eau et réseau hydrographique
- Espaces urbanisés

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité (suite)

Les milieux aquatiques et humides

Traversant la commune d'Est et Ouest, le ru de la Gondoire et sa ripisylve constituent le principal milieu humide du territoire d'étude. La commune compte également un certain nombre de mares, à proximité du ru de la Gondoire ou dans le parc du château. Malgré leur petite surface, les mares constituent des habitats riches en espèces aquatiques inféodées aux zones humides.

L'objectif de préservation de ces milieux est précisé : « Le ru de la Gondoire et les zones humides, continuité écologique et paysagère assurant une continuité avec les cours d'eau et les milieux humides à l'échelle de la vallée....»

Les milieux boisés et les prairies et friches herbacées

Les principaux boisements de la commune concernent le parc du château des Cèdres et les abords du ru de la Gondoire. Les prairies humides ou mésophiles et friches herbacées sont nombreuses dans la vallée et sur les coteaux car une grande partie des espaces agricoles ouverts y est consacrée au pâturage.

Le PADD veille à la conservation de ces écosystèmes riches en préservant les composantes de la trame arborée : « les boisements, les prairies, les terres cultivées qui assurent des fonctions de continuités écologiques à l'échelle de la vallée de la Gondoire, et à plus grande échelle entre la forêt de Vaires sur Marne et la Marne (au niveau de Thorigny-sur-Marne),

Les paysages artificiels

Bien que ces milieux ne soient pas à proprement parler des espaces « naturels », ils hébergent parfois des espèces rares, inféodées à ces milieux anthropisés.

La ville et son patrimoine bâti sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles. Une faune particulière s'est adaptée aux constructions. Des espèces y nichent presque exclusivement, utilisant surtout le bâti traditionnel préservé. Là encore la préservation des éléments supports de continuités s'appuie sur le développement des espaces de nature dans le tissu urbain et leur préservation au sein de l'espace agricole. Le PADD inscrit ainsi l'objectif de « dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques en s'appuyant sur les espaces de nature publics et des quartiers résidentiels (terrains de sports enherbés, alignements d'arbres, parcs et jardins publics et privés en cœurs d'îlots.....). Il prévoit également de « Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique »

Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PLU pose la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au cœur de son projet. La protection des boisements, des milieux humides et des supports des continuités écologiques dans le tissu urbain, des espaces naturels de la vallée de la Gondoire et du coteau, ainsi que de l'espace agricole participent de cet enjeu. Le PLU circonscrit l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et préserve l'intégrité des espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire communal.

Les principales incidences sur les paysages

Les boisements et milieux humides de la vallée de la Gondaire

Le PADD prévoit de « Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles et notamment celles qui qualifient

- la continuité des masses boisées accompagnant le ru de la Gondaire, repère géographique et empreinte majeure marquant le fond de vallée,
- le parc du château,
- d'une manière générale la transition entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert agricole »

Les prairies et les espaces agricoles

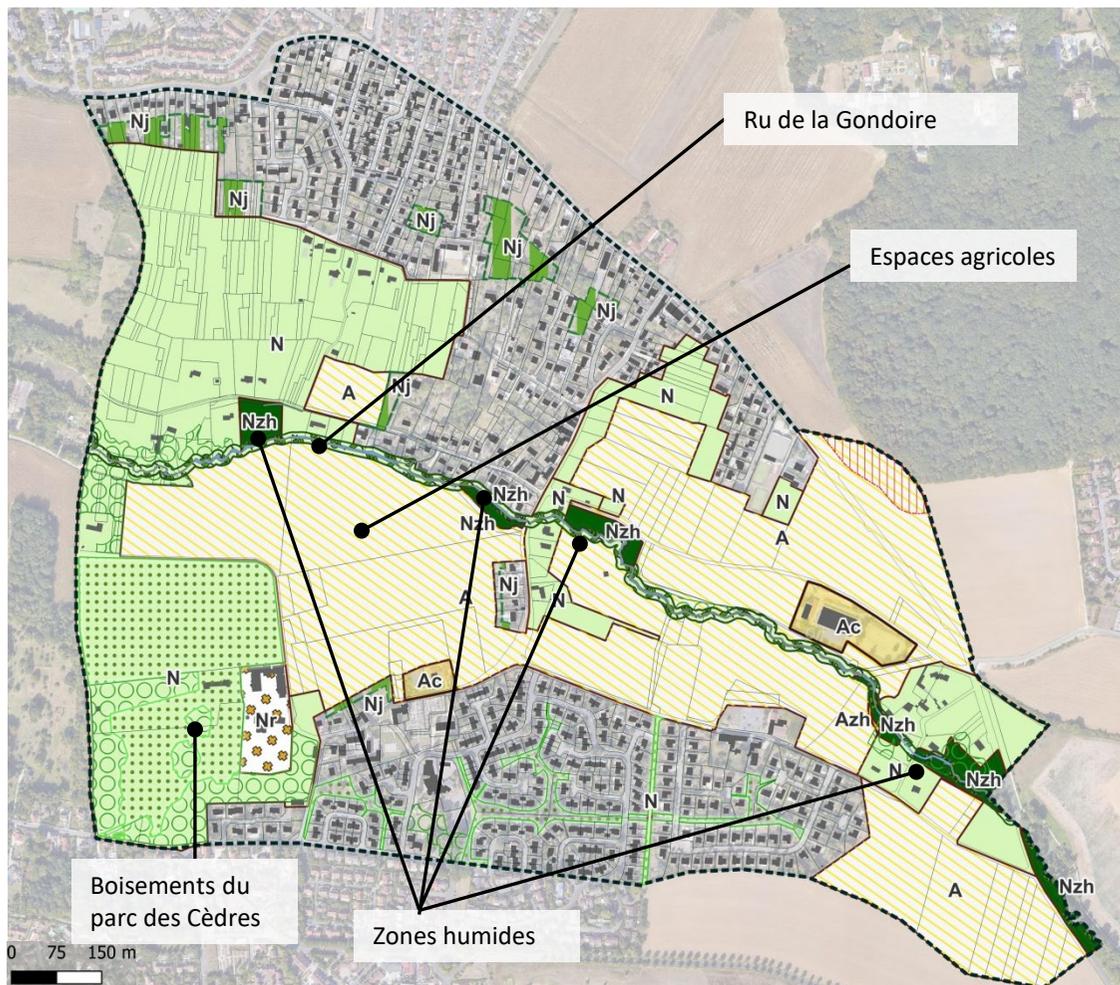
Ils sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune.

Le PADD précise que « Des paysages « pittoresques », de plus petite échelle, doivent également être préservés comme les prairies sur les coteaux au nord ou bien encore les espaces agricoles ou naturels en continuité du parc du château. »

Les paysages urbains

•Le PADD prévoit de « Préserver, maintenir l'intégrité des silhouettes des grandes entités urbaines », de «Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain » et de « Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé ».

Le PLU encadre ainsi l'intégration de nouveaux projets en densification des espaces urbanisés, et identifie les éléments de paysage bâtis et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19.



Synthèse des incidences sur les paysages

Le PLU renforce les protections paysagères, par le développement des espaces de nature et l'identification des composantes végétales à préserver à l'intérieur du village, dont le paysage et le patrimoine sont valorisés, par la maîtrise des paysages agricoles, la préservation des espaces boisés et globalement par une exigence d'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le territoire de la commune présente des caractéristiques géomorphologiques, topographiques et hydrologiques variés et de qualité, qui s'articulent autour du ru de la Gondaire : boisements, milieux urbains, prairies et grandes cultures, zones humides... Le projet prévoit la préservation de ce cadre et sa mise en valeur.

Le sol et le sous-sol

Incidences sur le risque de pollution des sols :

Le développement potentiel des activités dans le cadre de la restructuration des polarités du cœur de village ainsi que le renforcement des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti correspondent au projet de développement des espaces habités et des activités économiques de la commune. Ainsi de fait le projet d'aménagement engendre une augmentation du risque potentiel de pollution des sols. Ce risque est pris en compte à travers l'orientation suivante « La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier [...] des nuisances liées au bruit et à la pollution de la RD10 » .

Incidences sur les terres agricoles :

Le PADD prévoit de préserver le paysage et la ressource agricole. Aucune extension du village n'est prévue, et le PADD inscrit l'objectif de préserver les terres agricoles du mitage par les constructions et ainsi de restreindre sa constructibilité tenant compte des enjeux paysagers mais également de préservation des prairies et de activités pastorales associées.

L'eau

Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. L'incitation à la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage des jardins,...) et l'obligation de compenser les prélèvements opérés dans la nappe pour usage géothermique seront inscrites dans le règlement. Le projet de PLU prévoit de « Préserver les ressources naturelles qui proviennent [...] de la nappe phréatique qui doit être protégée en tant que depositaire de la ressource en eau au travers de la politique de gestion des milieux naturels (cultures, espaces verts communaux, assainissement) et des mesures en faveur de l'économie de la ressource ».

Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement ou par les dispositifs d'assainissement individuel afin de respecter les normes en vigueur, le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. Le règlement interdira toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées. Le PADD précise que « Pour ce qui concerne les équipements d'infrastructures l'attention est portée principalement sur [...] - l'amélioration des capacités du réseau d'assainissement au nord qui conditionne le développement des programmes de logement notamment. »

Les déchets

L'augmentation de la population devrait engendrer une augmentation du volume à collecter. Les actions au niveau intercommunal participeront à la maîtrise de la production des déchets. Le PADD inscrit l'objectif de « 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 »

Les principales incidences sur le milieu physique (suite)

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le PADD vise à «développer l'utilisation des modes actifs de déplacements, des transports collectifs, du partage de la voiture» et) « Réduire les consommations d'énergies et par effet les émissions de gaz à effet de serre »

Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en encourageant le recours aux mobilités actives au sein de la commune en densifiant le maillage de liaisons douces inter-quartiers, vers les équipements, les transports en commun, et les activités, en connexion avec les parcours intercommunaux.

Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur. Par ailleurs, le développement du parc de véhicules électriques contribuera à limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière.

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les bâtiments

Le parc de logements individuel de la commune, vieillissant, peut contribuer à la dégradation de la qualité de l'air par la consommation énergétique nécessaire à son entretien et sa rénovation. Le PADD précise que « Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) seront encouragés. »

Le PLU incite ainsi à la mise en place des moyens pour la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (amélioration de l'isolation, utilisation d'éco-matériaux, incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, à l'application des principes du bio-climatisme...).

L'environnement sonore

Le développement résidentiel prévu ne sera pas susceptible d'entraîner une hausse significative des niveaux de bruits actuels à proximité des zones résidentielles. Le PADD prend en compte le risque de nuisance sonore pour l'habitat riverain de la RD10, bien que l'infrastructure ne soit pas identifiée comme bruyante aux échelles supra-communales.

Emissions lumineuses

Les projets de développement devront notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse. Sur le reste du territoire, du fait que l'urbanisation restera contenue dans les périmètres bâtis actuels, le PLU limitera les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses. Le PADD prévoit par ailleurs de « Lutter contre la pollution lumineuse notamment en optimisant la gestion de l'éclairage public (intensité, durée, orientation des sources d'éclairage...) »

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le PADD précise que « La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier du risque lié au retrait-gonflement des argiles, une grande partie du territoire communal étant concernée par une « exposition forte », du risque lié à l'inondation des caves (limité au fond de la vallée) ... ». Le PLU prendra en compte les divers risques qui concernent le territoire communal en informant la population de leur existence et de la réglementation applicable.

Synthèse des incidences sur le milieu physique

L'impact du PLU est faible du fait de l'absence d'extension urbaine. D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement (incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, développement des liaisons douces, à l'économie et à la protection de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments...) contribueront à limiter les incidences du PLU sur le milieu physique. Les protections visant les espaces boisés et les milieux humides sont confortées et celles visant les zones naturelles et agricoles renforcées. Il en résulte que le PLU n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large dans laquelle il s'inscrit.

Les principales incidences sur la santé humaine

La sécurité des biens et des personnes

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes d'utilité publique relatives à ce sujet (dont les mesures relatives à la présence d'une canalisation publique d'assainissement, et les protections liées aux canalisations de transport de gaz). Le projet permet d'actualiser l'information du public et des pétitionnaires sur les risques de pollution des sols, de retrait-gonflement des argiles et d'inondation par remontées de nappe, ainsi que sur la réglementation et les bonnes pratiques permettant de s'en prémunir.

D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles.

La qualité de l'air

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques et à la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments, tout en confortant les espaces naturels et couverts végétaux, devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

La qualité de l'eau

Le projet augmente très peu les besoins prévisibles en matière de consommation d'eau potable. La mise à niveau du réseau d'assainissement qui sera nécessaire à l'objectif de densification de la zone urbanisée nord est prévue par le PADD. Par ailleurs, le renforcement des mesures de limitation de l'imperméabilisation des sols par la promotion des surfaces de pleine terre devraient contribuer à la gestion de l'infiltration des eaux en surface.

L'environnement sonore

Aucunes des infrastructures traversant le territoire n'est classé en infrastructure bruyante par arrêté préfectoral ou identifiée comme telle dans les Plans de prévention des bruits du département ou de la communauté d'agglomération. Le PLU prend en compte le risque de nuisance sonore pour les constructions d'habitations nouvelles à proximité de la RD10. Le PLU n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement sonore.

Emissions lumineuses

L'urbanisation étant contenue dans les périmètres bâtis actuels, le PLU limitera les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses.

Synthèse des incidences sur la santé humaine

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.

VI.3 Les impacts des orientations d'aménagement et de programmation sur l'environnement

OAP n°1

Le potentiel constructible de ce site en partie construit et la localisation de ce secteur dans un tissu résidentiel d'habitat individuel desservi par un axe structurant (RD10) justifient la mise en place de cette OAP programmant au minimum 25 logements sociaux sur 0,64 ha d'espaces artificialisés.

- **Incidences sur les paysages**

Les terrains s'insèrent dans un tissu résidentiel d'habitat individuel. Il est occupé par des constructions en bordure de la RD10 et par des espaces de jardins en fond de parcelle. On note la présence d'un petit lieu de culte sur la parcelle limitrophe à l'ouest. Dans la mesure où le gabarit des constructions autorisé par le règlement écrit correspond à celui des constructions limitrophes et que l'OAP prévoit des mesures liées à la végétalisation des franges de l'opération et à la préservation des arbres de haute-tige remarquables, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage.

- **Incidences sur le milieu physique**

Les terrains sont desservis par les réseaux auxquels les constructions futures devront se raccorder. Ils sont concernés par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Dans la mesure où le règlement rappelle l'existence de ce risque et la réglementation en vigueur permettant de s'en prémunir, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur le milieu physique.

- **Incidences sur la santé humaine**

Les terrains ne sont pas concernés par un risque de pollution des sols. A proximité de la RD10, l'OAP intègre des orientations visant à prendre en compte les nuisances sonores potentielles induites par le trafic routier. Le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la santé humaine.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Les terrains de l'opération sont concernés par un « corridor potentiel des milieux ouverts à restaurer » identifié par le SCoT Marne-et-Gondaire, il est donc susceptible d'avoir des incidences sur les milieux naturels ou la biodiversité.

Reconnecter les espaces de nature pour une trame verte et bleue fonctionnelle

Tracés de principe, à localiser précisément à l'échelle communale en fonction du contexte et des enjeux locaux

Corridors écologiques de la sous-trame boisée :

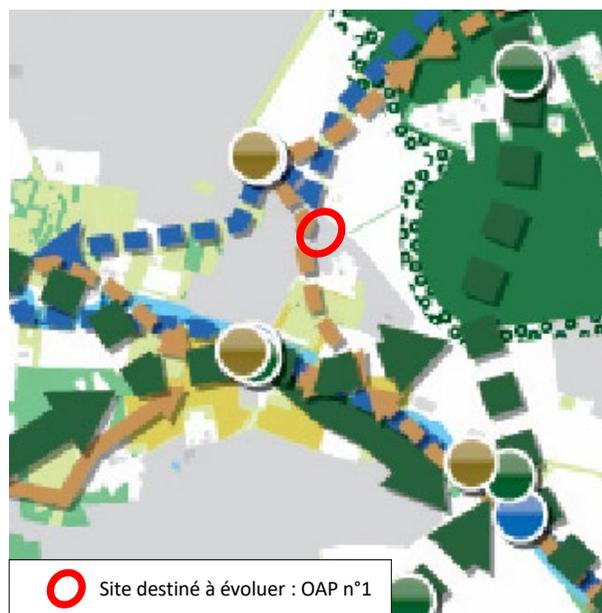
←→ Fonctionnel à préserver

←.....→ À restaurer

Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts :

— Fonctionnel à préserver

—.....— À restaurer



Extrait de la Carte de la Trame Verte et Bleue du DOO du SCoT

○ Site destiné à évoluer : OAP n°1

VI.3 Les impacts des orientations d'aménagement et de programmation sur l'environnement

- Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité (suite)

Une visite de site a été effectuée le 26 avril 2023 par le BET AGEDE pour estimer les enjeux de biodiversité du site de l'OAP n°1. Elle a permis d'identifier 92 espèces végétales. Il s'agit en grande partie d'espèces communes, voire d'ornement.

Aucune espèce n'est concernée par un statut de protection.

Le site se présente sous l'aspect de jardin ornementaux, avec un sol totalement artificiel, des zones bétonné ou goudronnée, des espèces végétales d'ornements, souvent exotiques.

La valeur intrinsèque du secteur d'étude est donc très limitée, voire nulle, en dehors des quelques points listés ci-après.

La caractérisation des habitats ne révèle aucun habitat prioritaire, les parcelles étant en majorité caractérisées par de la végétation de jardin d'ornement.

Les visites dans les caves des bâtiments n'ont pas révélé de présence de chiroptère. Les deux caves des habitations ne révèlent aucun potentiel d'hébergement : elles ne sont pas accessibles aux chiroptères. Seul la cave de l'ancien café peut présenter un refuge estival. Cependant aucun individu n'y a été observé.

Le site d'étude :

- . Ne comporte aucun habitat ciblé par les objectifs du site Natura 2000
- . N'est un élément clefs d'aucune fonctionnalité écologiques Aucune espèces cibles N2000 ou réglementés n'a été inventoriés
- . Est enclavé dans un espace urbain dense
- . Ne comporte aucune connections avec les fonctionnalités Natura 200 des sites voisins

En conséquence, le projet n'a aucun impact sur les fonctionnalités des sites Natura 2000.

Les prospections confirment par ailleurs l'absence de zones humides sur le secteur concerné.

| Synthèse des prospections ZH | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Localisation | Sondage Pédologique | | | | | Prospection | | Conclusion |
| Ref, Sondage | Nombre de sondage | Profondeur de sondage | Présence horizons histiques | Présence horizons réductiques | Présence horizons rédoxiques | Habitats ZH | Espèces ZH | Zone Humide |
| 1 | 1 | 50 | / | / | / | / | / | NON |
| 2 | 1 | 60 | / | / | / | / | / | NON |
| 3 | 1 | 90 | / | / | / | / | / | NON |

Synthèse des prospections Zones Humides (Source AGEDE, Avril 2023)

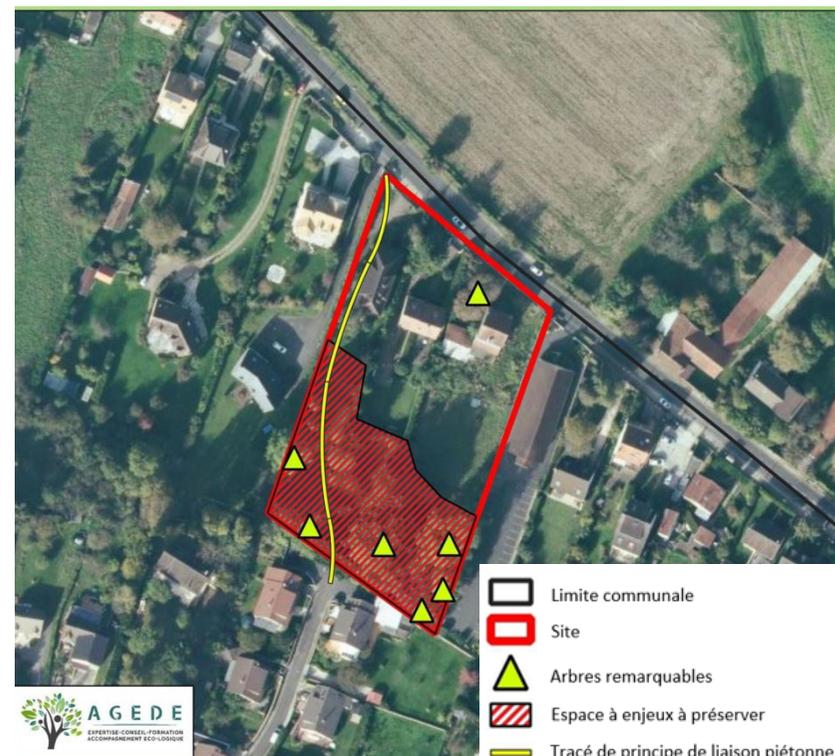
Plusieurs arbres remarquables sont identifiés sur le site (cf. photos ci-dessous) :

- Un marronnier en façade
- Plusieurs arbres de haut-jet en fond de parcelle

Il conviendra de conserver ces individus lors de la réalisation des aménagements.



Carte de synthèse des enjeux identifiés



Réalisation BE AGEDE, Antoine Giffault, Mai 2023

Le projet devra ainsi tenir compte de la présence d'un espace semi-naturel au fond des parcelles. Il est préconisé de conserver un espace le plus large possible sans aménagements.

Afin d'adapter la préservation de la biodiversité dans le secteur à enjeux à préserver, les mesures suivantes sont préconisées :

- Réaliser un inventaire écologique exhaustif sur une année complète
- Mettre en place, en fonction de cet inventaire, un document de gestion fixant les modalités d'interventions techniques (fauche, entretien...)
- Réaliser une liaison douce évitant les abattages d'arbres remarquables et préservant une large part de quiétude dans le boisement/prairie
- Réaliser une surveillance de l'apparition de plantes invasives/exotiques
- Communiquer (panneau pédagogique, animation...) sur la pertinence des espaces naturels en ville et pour faire connaître les actions de préservations réalisées.

OAP n°2

Le potentiel constructible de ce site intégralement imperméabilisé et la localisation de ce secteur dans un tissu résidentiel d'habitat individuel desservi par un axe structurant (RD10) justifient la mise en place de cette OAP programmant au minimum 15 logements dont 50% de logements sociaux sur 0,15 ha.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le secteur est totalement imperméabilisé et n'accueille aucune végétation. Dans la mesure où l'OAP prévoit de renaturer une partie des terrains situés en fond de parcelle. Le projet est susceptible d'avoir des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

- **Incidences sur les paysages**

Les terrains s'insèrent dans un tissu résidentiel d'habitat individuel. Il est occupé par des activités d'entreposage de matériaux et contribue à la disqualification du paysage du secteur. Dans la mesure où le gabarit des constructions autorisé par le règlement écrit correspond à celui des constructions limitrophes et que l'OAP prévoit la dés-imperméabilisation et la végétalisation du fond de parcelle, le projet aura des incidences positives sur le paysage.

- **Incidences sur le milieu physique**

Les terrains sont desservis par les réseaux auxquels les constructions futures devront se raccorder. Ils sont concernés par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Dans la mesure où le règlement rappelle l'existence de ce risque et la réglementation en vigueur permettant de s'en prémunir, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur le milieu physique. En imposant la dés-imperméabilisation d'une partie des terrains, il contribue à permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

- **Incidences sur la santé humaine**

Le site était occupé par une activité industrielle de négociation de combustible, répertoriée sur la base de données Casias (IDF 7701364) et aujourd'hui terminée, sur lequel existe une suspicion de pollution. L'OAP informe de l'existence de ce risque et conditionne l'aménagement du site à la mise en œuvre, par l'aménageur, des moyens nécessaires à sa gestion afin de ne pas exposer la population et de ne pas nuire à la qualité des sols au regard de l'objectif de dés-imperméabilisation d'une partie des terrains.

A proximité de la RD10, l'OAP intègre des orientations visant à prendre en compte les nuisances sonores potentielles induites par le trafic routier. Le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la santé humaine.

VI.4 Les effets des dispositions réglementaires sur l'environnement

III-1 L'impact des dispositions prévues en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement fixe les obligations à respecter en ce qui concerne le bâti patrimonial identifié comme élément de paysage. Par ailleurs, selon les caractéristiques des zones, il incite à l'installation des ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales afin d'économiser la ressource et limiter les ruissellements. En cohérence avec les objectifs du PCAET, il incite à l'optimisation des performances énergétiques et environnementales des constructions nouvelles afin de favoriser une gestion plus économe de l'espace et de l'énergie. Il incite, par exemple, à l'implantation contigüe du bâti sur une même propriété contribuant à améliorer la performance énergétique des constructions.

III-2 L'impact des dispositions prévues en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de surfaces de pleine terre et de plantations à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Il impose dans toutes les zones urbaines et à urbaniser une surface minimale d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts plantés afin de garantir un minimum d'espaces paysagers favorisant l'infiltration de eaux pluviales à la parcelle, le renforcement de la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

En fonction des caractéristiques des zones, les obligations fixées visent à assurer un traitement paysager de qualité, mais les dispositions concernent également :

- une superficie minimale de surface de pleine terre
- la préservation des éléments de paysages existants
- la préservation des berges des cours d'eau
- le traitement paysager des espaces libres,
- le choix des essences à utiliser parmi les différentes strates végétales afin de renforcer l'impact positif des aménagements sur la biodiversité,
- le traitement des clôtures permettant de laisser passer la petite faune et de faciliter l'écoulement des eaux, dans les zones naturelles et agricoles.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement grâce à la préservation des cœurs d'îlot, la qualification des franges entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles, le renforcement de la présence végétale en ville, ainsi que des capacités de gestion des eaux pluviales à la parcelle .

III-3 L'impact des dispositions prévues en matière de stationnement

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de place de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.

Le règlement impose des normes minimales de stationnement, compatibles avec les objectifs du PDUIF, pour les voitures, ainsi que pour les vélos et les véhicules hybrides. Les nouvelles dispositions visent à limiter les obligations aux réels besoins pour les voitures et développer les aires de stationnement pour les vélos pour toutes les catégories de constructions..

Par ailleurs, le règlement incite à la création d'aires de stationnement mutualisées, afin d'une part de réduire l'espace dédié au stationnement dans les nouvelles opérations. De même, il impose dans toutes les zones des aires de stationnement extérieures soient perméables.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des liaisons douces, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière respectueux de l'environnement.

Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

| Type de milieu | Intérêt écologique | Mesures PADD | Incidences sur les milieux |
|--|--------------------|---|---|
| Milieux aquatiques et humides | Fort | <p><i>PRÉSERVER VOIRE RESTAURER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE</i></p> <p><i>La biodiversité et les continuités écologiques doivent être préservées. Il s'agit donc de reconduire voire de renforcer les protections de ses composantes représentées à Conches-sur-Gondoire par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Le ru de la Gondoire, ses berges et les milieux humides associés, ainsi que les mares et mouillères notamment dans le parc des Cèdres</i> ➤ <i>Les prairies herbacées qui participent à la qualité écologiques des milieux agricoles et aux paysages</i> ➤ <i>Les boisements le long du ru et dans le parc des Cèdres, qui forment une continuité boisée accompagnant les autres corridors écologiques sur le territoire de la commune</i> | <p>Sur le territoire communal, les zones humides identifiées se trouvent en dehors des zones urbaines, au bord du ru ou dans le parc des Cèdres. Elles ne seront pas impactées par les projets.</p> <p>Les investigations de terrain n'ont pas permis de détecter de zone humide sur le terrain de l'OAP n°1, et celui de l'OAP n°2 est artificialisé.</p> |
| | | | <p>Les prairies et les zones ouvertes naturelles ne sont pas modifiées par le PLU. De plus, le PADD renforce leur protection en les identifiant comme élément essentiel de la biodiversité et du paysage.</p> <p>Le projet est susceptible d'avoir des incidences sur la strate arborée et herbacée située au fond du terrain couvert par l'OAP n°1. Ils ne forment pas une continuité écologique fonctionnelle, mais constituent un corridor potentiel identifié par le SCOT Marne-et-Gondoire. La préservation de ces composantes figure parmi les orientations de l'OAP afin d'éviter toute incidence négative sur ces milieux.</p> |
| | | | <p>Les protections des boisements du parc des Cèdres ainsi que ceux qui accompagnent les milieux humides de la vallée de la Gondoire sont reconduites dans le PLU révisé. Ces milieux ne seront pas impactés par le projet.</p> |
| | | | <p>Les terrains susceptibles d'évoluer sont actuellement occupés par de l'habitat individuel, de l'activité ou des jardins de l'habitat individuel. Leur modification n'aura pas d'incidence sur les espaces agricoles. Les mesures prises pour éviter le mitage des terres exploitées contribuent à leur préservation.</p> <p>Les projets se situent sur des terrains en friche, occupés par une végétation ne présentant pas d'enjeux écologiques significatifs, voire imperméabilisés pour l'OAP n°2. En préservant les fonds de parcelle et cœurs d'îlots végétalisés ou en dés-imperméabilisant en partie le sol, les projets auront un impact positif inscrivant les terrains dans la trame de jardins domestiques favorisant la circulation des espèces.</p> |
| Prairies et Friches herbacées | Moyen à Fort | | |
| Boisement | Fort | <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Les interfaces entre les milieux construits et les espaces naturels qui favorisent les passages pour la faune et la flore.</i> | |
| Terres agricoles et paysages artificiels | Faible à Moyen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Les jardins, parcs, boisements, bosquets, vergers et bandes herbeuses ou plantées des bords de route et chemins ruraux qui participent à la constitution de continuités écologiques locales. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs en particulier dans les espaces publics.</i> | |

Le projet est compatible avec les objectifs du PADD et la préservation des milieux naturels.



**VII. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR
EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU
PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

VII.1 Justification du programme et alternatives

1. Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Il ne s'agit pas ici de lister l'ensemble de la législation existante mais de présenter les éléments majeurs de la législation et/ou de la réglementation nationale et internationale et les documents « cadres » qui permettent de justifier les choix effectués dans le projet de PLU de Conches-sur-Gondaire

➤ Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013.

Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents sur la région Ile-de-France et définit les objectifs à atteindre pour leur préservation ou leur restauration.

La commune de Conches-sur-Gondaire est traversée par la trame verte et bleue d'intérêt régional et national.

Ces éléments ont été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU. Des mesures concrètes ont été prises dans le règlement et dans les OAP afin de préserver voire de renforcer les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.

➤ La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » votée le 23 juillet 2009.

La loi Grenelle 1 prévoit, en premier lieu, de contenir l'étalement urbain, de densifier les villes, d'articuler urbanisation et transports collectifs structurants (en conditionnant la création de nouveaux quartiers à l'existence d'infrastructures de transport), de conserver, de restaurer et créer des continuités écologiques et de développer les éco-bâtiments et les éco-quartiers.

Les principes de densification au sein de la zone urbaine et de préservation des continuités écologiques sont appliqués dans le projet de PLU de Conches-sur-Gondaire.

➤ La loi « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

•Le projet de loi Grenelle 2 « transition environnementale » a été promulguée le 12 juillet 2010. Le code de l'urbanisme a été modifié ainsi :

•Le remplacement de l'article L. 121-1 par des dispositions qui incitent tous les documents d'urbanisme (dont les PLU) à avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et des services (Article 6).

•Les articles 6, 9 et 10 réforment les documents d'urbanisme SCOT et PLU pour répondre aux nouveaux objectifs du Grenelle (comme annoncé dans l'article 8 du projet de loi Grenelle 1) l'article 6 du projet de loi impose de "nouveaux" objectifs aux documents et opérations d'urbanisme, notamment pour :

- réduire la consommation d'espace,
- améliorer les performances énergétiques,
- diminuer les obligations de déplacements (et non plus seulement maîtriser),
- réduire les émissions de gaz à effet de serre.

•Les articles 9 et 10 précisent que les SCOT et PLU devront prendre en compte les différents plans territoriaux pour le climat (voir aussi article 26) ainsi que les nouveaux schémas de cohérence écologique.

•L'article 11 incite à la construction de bâtiments performants en matière énergétique en autorisant par l'intermédiaire du conseil municipal un dépassement de COS jusqu'à 30% pour ces constructions.

La loi « Grenelle 2 » a été prise en compte lors de la définition du règlement proposé dans le PLU.

➤ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (S.R.U.) et principes d'évaluation environnementale.

•La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), instauratrice du P.L.U., introduit dans le Code de l'Urbanisme le principe de l'évaluation environnementale.

•L'enjeu majeur du développement durable est de trouver un équilibre entre développement économique et social, urbanisation et préservation des espaces naturels ou agricoles.

•Les collectivités sont ainsi engagées aux côtés de l'Etat, pour mener une réflexion sur le développement qualitatif du territoire dont elles ont la charge.

•Ainsi, l'environnement, par sa prise en compte actuelle et future, devient un élément fondamental dans le Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Conches-sur-Gondaire intègre ces enjeux environnementaux forts liés à la présence de milieux patrimoniaux sur le territoire en réalisant une évaluation environnementale de son nouveau PLU. Cependant, les points soulevés dans la rubrique « impact » de la présente étude devront donner lieu à des attentions particulières concernant leur mise en action.

➤ La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Art. 1er :

“La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent sont d'intérêt général.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit. Les activités publiques ou privées d'aménagement, d'équipement et de production doivent se conformer aux mêmes exigences.

La réalisation de ces objectifs doit également assurer l'équilibre harmonieux de la population résidant dans les milieux urbains et ruraux.”

Art. 2 :

Les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation ainsi que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement.

Bien que la préservation des espaces naturels et des paysages ait été prise en compte tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU de Conches-sur-Gondaire, les projets présentés dans le dossier d'OAP pourraient impacter les milieux naturels. Cependant, les OAP sont en cohérence avec l'objectif de densification de l'habitat.

2. Justification du choix opéré

Dans le domaine des milieux et de la biodiversité, la présence de milieux riches et variés ont conduit les urbanistes à intégrer, dès le début de la démarche de renouvellement du PLU, les enjeux de préservation des espaces naturels, des espèces et des continuités écologiques de la commune, au projet.

Les protections existantes dans le PLU approuvé en 2019 ont été conservées et renforcées sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les milieux associés. Le projet de développement urbain de Conches-sur-Gondaire tient compte de ces paramètres et reste limité à la zone urbaine.

VI.3 Les mesures correctrices et compensatoires

OAP n°1

L'OAP intègre des mesures afin d'éviter les incidences négatives sur la santé humaine :

- Prise en considération les contraintes liées à l'environnement sonore du site en relation avec les émissions sonores de la RD10 : les façades ou pignons orientés 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 ».
- Orientations relatives à l'utilisation de matériaux renouvelables et procédés limitant les émissions de GES.

L'OAP intègre des mesures afin d'éviter les incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité, ainsi que les paysages :

Préservation de l'arbre remarquable (Marronnier) identifié en façade.

Plantation de franges végétales d'une épaisseur minimale de 5 mètres composées d'essences locales et variées.

Préservation de la trame arborée et herbacée occupant le fond de la parcelle, sur une largeur d'au minimum 30 mètres à l'Est et 40 mètres à l'Ouest.

L'aménagement de la liaison douce ne devra être conçu de manière à éviter l'abattage des arbres de haut-jet situé en fond de parcelles.

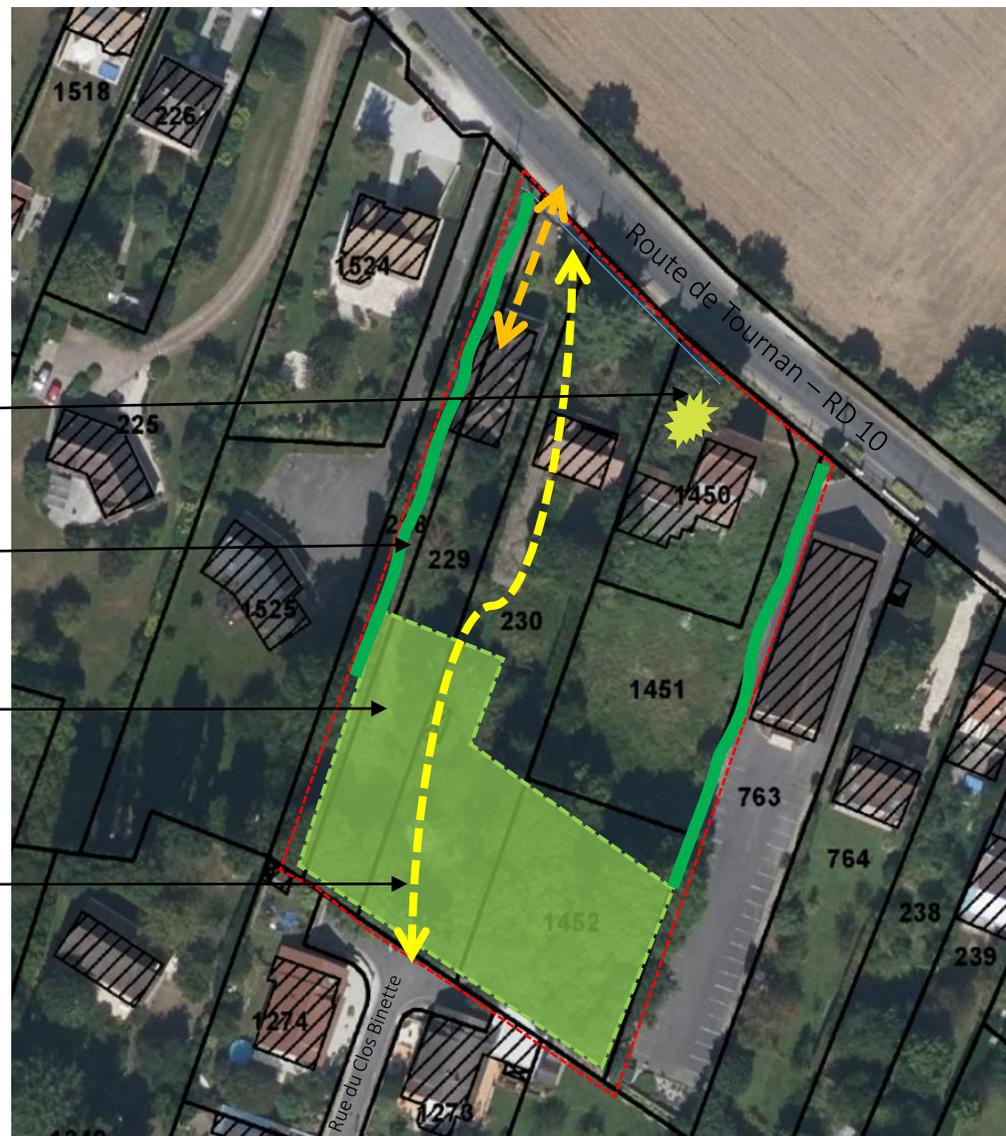


Tableau récapitulatif des enjeux sur les sites destinés à évoluer

| | SCoT | Natura2000, RNR, APB, ENS, ZNIEFF | SRCE | Enveloppe d'alerte Zone Humide (DRIEAT, CA Marne-et-Gondoire) | Paysage, patrimoine | Captage d'eau potable | Risques – nuisances | Milieus naturels (source CBNBP) |
|--|--|-----------------------------------|------|---|---|-----------------------|--|---------------------------------|
| Zone UB / OAP n°1 | Corridor potentiel des milieux ouverts à restaurer | / | / | / | / | / | <ul style="list-style-type: none"> - Argiles : aléa moyen - Nuisance sonore potentielle liée au trafic de la RD10 | / |
| Zone UB / OAP n°2 | / | / | / | / | / | / | <ul style="list-style-type: none"> - Argiles : aléa moyen - Site répertorié Casias : suspicion de pollution des sols - Nuisance sonore potentielle liée au trafic de la RD10 | / |
| Diffus et zones UAa (« Cœur de village ») | / | / | / | / | Protection au titre des abords de l'église Notre-Dame inscrite MH | / | <ul style="list-style-type: none"> - Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves (fond de vallée du ru) - Argiles : aléa fort à moyen - Nuisance sonore potentielle liée au trafic de la RD10 | / |

Tableau récapitulatif des incidences environnementales et mesures d'évitements de réduction ou de compensation sur les sites destinés à évoluer

| | Incidences | Mesures d'évitement ou de réduction |
|--|---|--|
| UB / OAP n°1 | Programme de 25 logements sociaux sur un terrain de 6 400 m ² occupé par une épaisse couverture boisée en fond de parcelle. | Corridor potentiel des milieux ouverts (SCoT Marne-et-Gondoire) : Prescriptions de l'OAP n°1 (cf page 84) |
| | | Nuisances potentielles liées au trafic de la RD10 : Prescriptions de l'OAP n°1 (cf page 84) |
| | | Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit. |
| UB / OAP n°2 | Programme de 15 logements sur un terrain de 1 500 m ² intégralement imperméabilisé et ayant accueilli une activité industrielle potentiellement polluante et aujourd'hui terminée. | Site répertorié dans la base de données Casias, potentiellement pollué : Prescriptions de l'OAP n°2 (cf page 85) |
| | | Nuisances potentielles liées au trafic de la RD10 : Prescriptions de l'OAP n°1 (cf page 84) |
| | | Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit. |
| Diffus et zones UAa (« Cœur de village ») | Potentiel d'environ 20 logements en densification | Corridor potentiel des milieux ouverts (SCoT Marne-et-Gondoire) : - mesures réglementaires visant au maintien d'espaces de pleine terre dans le tissu bâti - zones Nj en cœurs d'îlots et en franges des espaces bâtis et naturels ou agricoles. |
| | | Nuisances potentielles liées au trafic de la RD10 (Zone UB) : obligation de recul (4m) par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB. |
| | | Périmètre de protection Monument Historique : rappel des prescriptions applicables, plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF. |
| | | Risque d'inondation (remontée de nappe ou de cave) : rappel de l'existence de ce risque dans le règlement écrit et recommandation d'études en cas d'aménagement de sous-sol. |
| | | Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit. |

VII.3 Méthodologie

L'ensemble des espaces remarquables pour la biodiversité concernés par le projet de PLU, c'est à dire ceux situés sur le territoire-même de la commune et ceux qui lui seraient liés fonctionnellement, notamment au travers du réseau hydrographique, ont été recensés.

Les inventaires et protections qui s'appliquent à la biodiversité et aux milieux de la commune, ont été présentés par grands types d'espaces et de milieux cohérents.

La valeur patrimoniale, les fonctionnalités (continuités biologiques, morcellement des espaces naturels...) et potentialités des différents milieux ont été décrites et analysées dans le rapport. Elles ont permis de déterminer les principaux enjeux pour la préservation de la biodiversité et des milieux naturels de la commune.

L'état de conservation de ces espaces et leur évolution prévisible en l'absence de PLU ont été évalués.

✓ **Les sites consultés**

<http://inpn.mnhn.fr/inpn/fr/>

<http://cbnbp.mnhn.fr/>

<http://www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr>

<http://www.europe-centre.eu/fr/>

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.drie.e-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.natura2000.fr/>

<http://www.geoportail.fr>

<http://www.biosphere-fontainebleau-gatinais.fr>

<http://seine-et-marne.n2000.fr/accueil>

<http://www.fdc77.fr/>

✓ **Bibliographie**

- Statut de la faune de France métropolitaine, MNHN, Paris, 1997.
- SRCE d'Ile-de-France, 2013, DRIEE
- SIC FR1100795 et ZPS FR 1110795 dénommés « Massif de Fontainebleau », 2007, Office National des Forêts



VIII.1 Indicateurs du cadre physique, des milieux naturels et de la biodiversité

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#). »

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD :

PRÉSERVER VOIRE RESTAURER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE

PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

| Zone concernée | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Sources de données potentielles |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Boisements | Surface EBC | 12,4 ha (approbation du PLU) | 5 ans | Cartographie PLU |
| Territoire communal | Nombre d'espèces animales | 100 (2017) | 5 ans | Associations naturalistes |
| Territoire communal | Nombre d'espèces végétales | 321 (2017) | 5 ans | Associations naturalistes |

VIII.2 Autres indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi des autres grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivants :

PRESERVER VOIRE RENFORCER L'INTEGRITE DE LA SILHOUETTE DES GRANDES FORMES PAYSAGERES NATURELLES

RENFORCER LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI PUBLIC ET PRIVE

PRESERVER, VALORISER LES PARCOURS D'ENTREE ET DE TRAVERSEE DU TISSU URBAIN

| Secteur/domaine | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale (2018) | Périodicité | Sources de données potentielles |
|--|--|--|-------------|---|
| Éléments remarquables singuliers | Élément de paysage protégé au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme | Se reporter au document graphique (pièces n°4.1 et 4.2) | 10 ans | PLU |
| Points de vue et respect du caractère ouvert | Éléments recensés dans le PADD «Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles » | Se reporter au document graphique du PADD | 5 ans | Commune, visite de terrain, photo aérienne |
| Silhouette et frange de l'espace urbanisé | Zone Nj | Se reporter au document graphique (pièces n°4.1 et 4.2) | 5 ans | Commune, visite de terrain, photo aérienne |
| Jardins, vergers, bande boisée | Zone Nj, espaces boisés classés, éléments de paysage, OAP | Se reporter au document graphique (pièces n°4.1 et 4.2) et au document OAP (pièce n°3) | 5 ans | Commune, visite de terrain, photo aérienne |
| Patrimoine - Monument historique | Monuments historiques | Se reporter au plan des servitudes d'utilité publique (pièce n° 6.A.1) | | UDAP |
| Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments | Typologie des constructions | Se reporter au document graphique (pièces n°4.1 et 4.2), Cadastre | 5 ans | Permis de construire, déclarations préalables, cadastre |

ENCADRER LA CONSTRUCTION D E NOUVEAUX LOGEMENTS DEFINIE PAR LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

| Secteur/domaine | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale (2019) | Périodicité | Valeur-cible (2030) | Sources de données potentielles |
|---|---|---|-------------|---------------------|--|
| Caractéristiques du parc de logement | Nombre total de logements | 701 | 3 ans | 761 | Recensement INSEE |
| | Nombre de résidences principales | 652 | 3 ans | 706 | Recensement INSEE |
| | Nombre de logements vacants | 35 | 3 ans | 39 (5%) | Recensement INSEE |
| | Nombre de logements sociaux | 135 | 3 ans | 176 | Ministère de la Cohésion des Territoires (http://www.transparence-logement-social.gouv.fr) |
| | Nombre de PC délivrés | | annuel | | Commune |
| Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes | Nombre de logements créés/an | | annuel | 23 | Commune |
| Consommation de l'espace pour construction de logement | Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation et extension) | Nombre ha logt/an | annuel | | Commune |
| Diversification du parc de logements | Typologie des logements | ... T1 ... T2 ... T3 ... T4 ... T5 ... T6 ... | annuel | | Commune |

ANTICIPER LES BESOINS FUTURS, REMETTRE A NIVEAU ET ADAPTER CERTAINS EQUIPEMENTS

MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER LES SERVICES A LA POPULATION

PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE DANS SES FONCTIONS DE PRODUCTION, D'ELEMENTS PAYSAGER ET DE CONTINUITE BIOLOGIQUE

| Secteur/domaine | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale | Périodicité | Sources de données potentielles |
|---|---|-----------------|-------------|--|
| Agriculture | Nombre total de sièges d'exploitation | 1 (2020) | 3 ans | Recensement agricole – AGRESTE - INSEE - commune |
| | Espaces agricoles | 58 ha (2020) | 3 ans | Mode d'occupation des sols (Institut Paris region) |
| | Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée) | 15 ha (2020) | 3 ans | Recensement agricole – AGRESTE - INSEE |
| Petit artisanat Commerce- services | Nombre d'établissements | 105 | 3 ans | INSEE |

DEVELOPPER L'UTILISATION DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENT, DES TRANSPORTS COLLECTIFS, DU PARTAGE DE LA VOITURE

AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION DES PIETONS ET DE CYCLES

| Secteur/domaine | Nom de l'Indicateur | Valeur initiale (2019) | Périodicité | Sources de données potentielles |
|-----------------------------|---|---|-------------|---------------------------------|
| Modes actifs | Part des personnes utilisant les transports en commun, la marche ou le vélo pour se rendre au travail | TP : 20,7% Vélo : 0,7 % Marche à pied : 0,5 % | 3 ans | Concessionnaire INSEE |
| Covoiturage | Nombre de personnes utilisant le covoiturage | | 5 ans | Conseil Départemental - Commune |
| Aménagement cyclable | Piste ou bande cyclable sur la commune | km | 5 ans | CAMG - Commune |

IX. ANNEXE

Liste des espèces identifiées sur le secteur d'OAP n°1

| Nom valide | Nom vernaculaire |
|---|--|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753 | Érable sycomore, Grand Érable, Érable faux platane |
| <i>Achillea millefolium</i> L., 1753 | Achillée millefeuille |
| <i>Allium schoenoprasum</i> L., 1753 | Civette, Ciboulette, Ciboule, Ail civette |
| <i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski, 1934 | Brome stérile, Anisanthe stérile |
| <i>Anthriscus sylvestris</i> (L.) Hoffm., 1814 | Anthrisque sylvestre, Cerfeuil des bois, Persil des bois |
| <i>Arctium lappa</i> L., 1753 | Grande bardane |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl, 1819 | Fromental élevé* |
| <i>Artemisia vulgaris</i> L., 1753 | Armoise commune, Herbe de feu |
| <i>Atriplex hortensis</i> L., 1753 [nom. et typ. cons.] | Arroche des jardins, Bonne-Dame |
| <i>Bellis perennis</i> L., 1753 | Pâquerette vivace, Pâquerette |
| <i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814 | Mahonia à feuilles de houx* |
| <i>Borago officinalis</i> L., 1753 | Bourrache officinale |
| <i>Brachypodium pinnatum</i> (L.) P.Beauv., 1812 | Brachypode penné |
| <i>Bromus hordeaceus</i> L., 1753 | Brome mou, Brome orge |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887 | Buddleia de David |
| <i>Carduus crispus</i> L., 1753 | Chardon crépu |
| <i>Carex spicata</i> Huds., 1762 | Laïche en épi |
| <i>Carpinus betulus</i> L., 1753 | Charme commun, Charme, Charmille |
| <i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten., 1838 | Cirse commun |
| <i>Clematis vitalba</i> L., 1753 | Clématite des haies |
| <i>Colchicum autumnale</i> L., 1753 | Colchique d'automne, Safran des prés |
| <i>Convolvulus sepium</i> L., 1753 | Liseron des haies, Liset, Calystégie des haies |
| <i>Cornus sanguinea</i> L., 1753 | Cornouiller sanguin, Sanguine, Cornouiller femelle |
| <i>Corylus avellana</i> L., 1753 | Noisetier commun, Noisetier, Coudrier, Avelinier |
| <i>Cosmos bipinnatus</i> Cav., 1791 | Cosmos bipenné, Cosmos |
| <i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775 | Aubépine à un style |
| <i>Datura stramonium</i> L., 1753 | Datura, stramoine |
| <i>Daucus carota</i> L., 1753 | Carotte sauvage, Carotte commune, Daucus carotte |
| <i>Elytrigia repens</i> (L.) Desv. ex Nevski, 1934 | Chiendent rampant, Chiendent commun, Élytrigie rampante |
| <i>Euphorbia peplus</i> L., 1753 | Euphorbe péplus |
| <i>Ficus carica</i> L., 1753 | Figuier d'Europe |
| <i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753 | Frêne élevé, Frêne commun, Frêne, Frêne d'Europe |
| <i>Galium aparine</i> L., 1753 | Gaillet gratteron, Herbe collante, Gratteron |
| <i>Glechoma hederacea</i> L., 1753 | Gléchome Lierre terrestre, Lierre terrestre, Gléchome lierre |
| <i>Hedera helix</i> L., 1753 | Lierre grimpant, Herbe de saint Jean, Lierre commun |
| <i>Helminthotheca echioides</i> (L.) Holub, 1973 | Picride fausse vipérine |
| <i>Hordeum murinum</i> L., 1753 | Orge sauvage, Orge queue-de-rat, Orge des rats |
| <i>Hyacinthus orientalis</i> L., 1753 | Jacinthe d'Orient, Jacinthe, Muguet bleu |
| <i>Hypericum perforatum</i> L., 1753 | Millepertuis perforé, Herbe de la Saint-Jean |
| <i>Jacobaea erucifolia</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801 | Jacobée à feuilles de roquette, Sénéçon à feuilles de roquette |
| <i>Leucanthemum vulgare</i> Lam., 1779 | Marguerite commune |
| <i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753 | Troène commun, Troène, Raisin de chien |
| <i>Linaria vulgaris</i> Mill., 1768 | Linaire commune |
| <i>Lolium perenne</i> L., 1753 | Ivraie vivace, Ray-grass anglais |
| <i>Lotus corniculatus</i> L., 1753 | Lotier corniculé, Pied-de-poule, Sabot-de-la-mariée |
| <i>Malus domestica</i> (Suckow) Borkh., 1803 [nom. cons.] | Pommier nain, Pommier, Pomme, Pommier 'Paradis' |
| <i>Medicago sativa</i> L., 1753 | Luzerne cultivée |

| Nom valide | Nom vernaculaire |
|---|--|
| <i>Melissa officinalis</i> L., 1753 | Mélisse officinale, Mélisse citronnelle, Citronnelle |
| <i>Narcissus pseudonarcissus</i> L., 1753 | Narcisse faux narcisse |
| <i>Phleum pratense</i> L., 1753 | Fléole des prés |
| <i>Plantago lanceolata</i> L., 1753 | Plantain lancéolé, Petit plantain, Herbe Caroline, Ti-plantain |
| <i>Poa annua</i> L., 1753 | Pâturin annuel |
| <i>Poa nemoralis</i> L., 1753 | Pâturin des bois, Pâturin des forêts |
| <i>Poa pratensis</i> L., 1753 [nom. et typ. cons.] | Pâturin des prés |
| <i>Potentilla reptans</i> L., 1753 | Potentille rampante, Quintefeuille |
| <i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755 | Prunier merisier, Cerisier |
| <i>Ranunculus repens</i> L., 1753 | Renoncule rampante, Bouton-d'or rampant |
| <i>Rhus typhina</i> L., 1756 | Sumac vinaigrier |
| <i>Ribes rubrum</i> L., 1753 | Groseillier rouge, Groseillier à grappes |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753 | Robinier faux-acacia, Acacia blanc, Robinier, Robinier faux acacia |
| <i>Rosa canina</i> L., 1753 | Rosier des chiens, Rosier des haies, Églantier, Églantier des chiens |
| <i>Rubus fruticosus</i> L., 1753 [nom. et typ. cons.] | Ronce ligneuse, Ronce de Bertram, Ronce commune |
| <i>Rumex acetosa</i> L., 1753 [nom. et typ. cons.] | Patience oseille |
| <i>Rumex crispus</i> L., 1753 | Rumex crépu |
| <i>Sambucus nigra</i> L., 1753 | Sureau noir, Sampéquier |
| <i>Senecio vulgaris</i> L., 1753 | Séneçon commun, Séneçon vulgaire |
| <i>Sinapis arvensis</i> L., 1753 | Moutarde des champs, Raveluche |
| <i>Sonchus arvensis</i> L., 1753 | Laiteron des champs |
| <i>Sonchus oleraceus</i> L., 1753 | Laiteron potager, Laiteron lisse, Laiteron maraîcher |
| <i>Symphytum officinale</i> L., 1753 | Consoude officinale, Grande consoude |
| <i>Taxus baccata</i> L., 1753 | If à baies, if commun |
| <i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771 [nom. et typ. cons.] | Tilleul à grandes feuilles |
| <i>Trifolium pratense</i> L., 1753 | Trèfle des prés, Trèfle violet |
| <i>Urtica dioica</i> L., 1753 | Ortie dioïque, Grande ortie |
| <i>Verbena officinalis</i> L., 1753 | Verveine officinale, verveine sauvage |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl, 1819 subsp. <i>elatius</i> | Fromental élevé, Avoine élevée, Fromental, Fénasse, Ray-grass français |
| <i>Asplenium ruta-muraria</i> L., 1753 subsp. <i>ruta-muraria</i> | Doradille rue-des-murailles, Rue-des-murailles |
| <i>Asplenium trichomanes</i> subsp. <i>quadrivalens</i> D.E.Mey., 1964 | Doradille fausse capillaire |
| <i>Dactylis glomerata</i> L., 1753 subsp. <i>glomerata</i> | Dactyle aggloméré, Pied-de-poule |
| <i>Daucus carota</i> L., 1753 subsp. <i>carota</i> | Carotte sauvage, Carotte commune, Daucus carotte |
| <i>Eupatorium cannabinum</i> L., 1753 subsp. <i>cannabinum</i> | Eupatoire chanvrine, Eupatoire à feuilles de chanvre, Chanvre d'eau |
| <i>Lotus corniculatus</i> L., 1753 subsp. <i>corniculatus</i> | Lotier corniculé, Pied-de-poule, Sabot-de-la-mariée |
| <i>Mentha suaveolens</i> Ehrh., 1792 subsp. <i>suaveolens</i> | Menthe odorante, Menthe à feuilles rondes |
| <i>Pimpinella saxifraga</i> L., 1753 subsp. <i>saxifraga</i> | Boucage saxifrage, Petit boucage, Persil de Bouc, Petite pimpinelle |
| <i>Primula elatior</i> (L.) Hill, 1765 subsp. <i>elatior</i> | Primevère élevée, Coucou des bois, Primevère des bois |
| <i>Silene vulgaris</i> (Moench) Garcke, 1869 subsp. <i>vulgaris</i> | Silène commun, Silène enflé, Tapotte |
| <i>Sinapis arvensis</i> L., 1753 subsp. <i>arvensis</i> | Moutarde des champs, Raveluche |
| <i>Sonchus arvensis</i> L., 1753 subsp. <i>arvensis</i> | Laiteron des champs |
| <i>Symphytum officinale</i> L., 1753 subsp. <i>officinale</i> | Consoude officinale, Grande consoude |
| <i>Euonymus europaeus</i> L., 1753 | Fusain d'Europe, Bonnet-d'évêque |
| <i>Taraxacum officinale</i> F.H.Wigg., 1780 | Pissenlit officinal, Pissenlit commun |
| <i>Poa annua</i> L., 1753 subsp. <i>annua</i> | Pâturin annuel |