

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



### 1.3. Résumé non technique

*DOCUMENT APPROUVE*  
*le 16 05 2024*

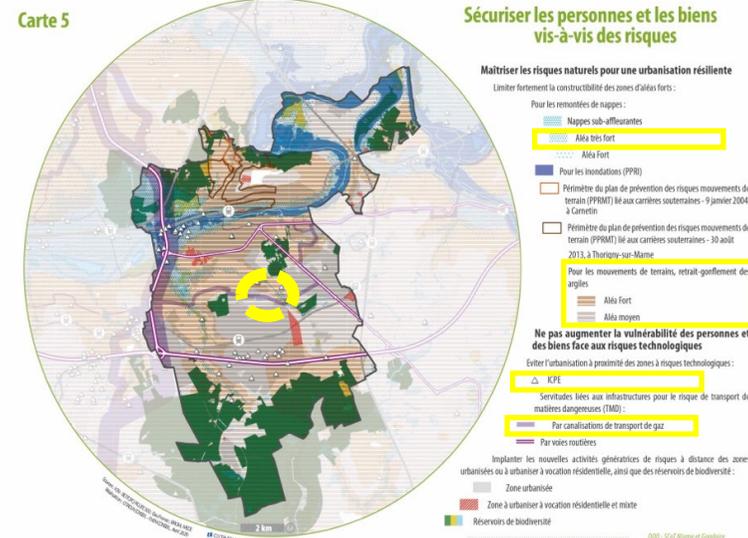
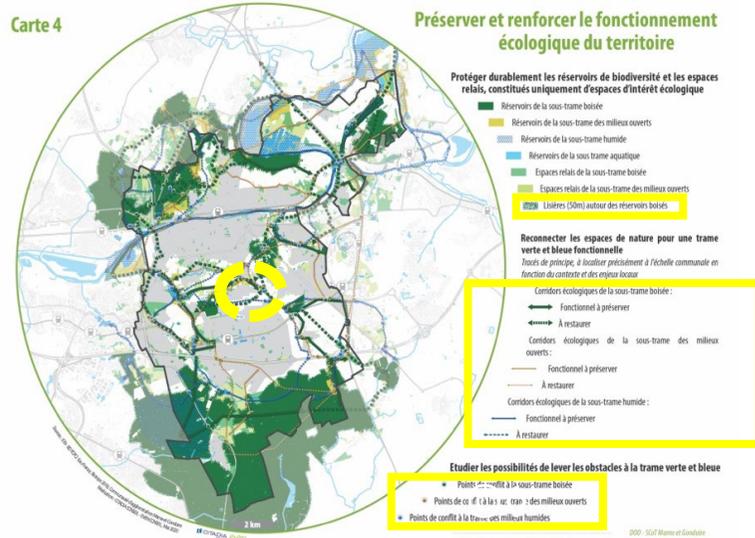
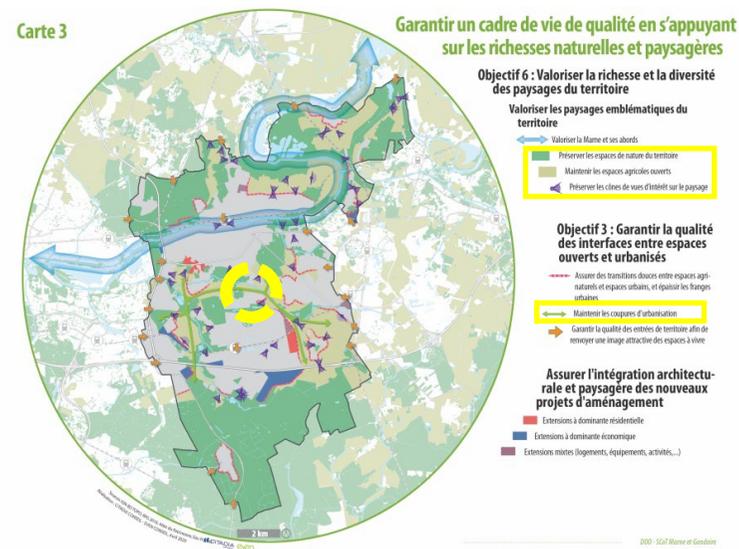
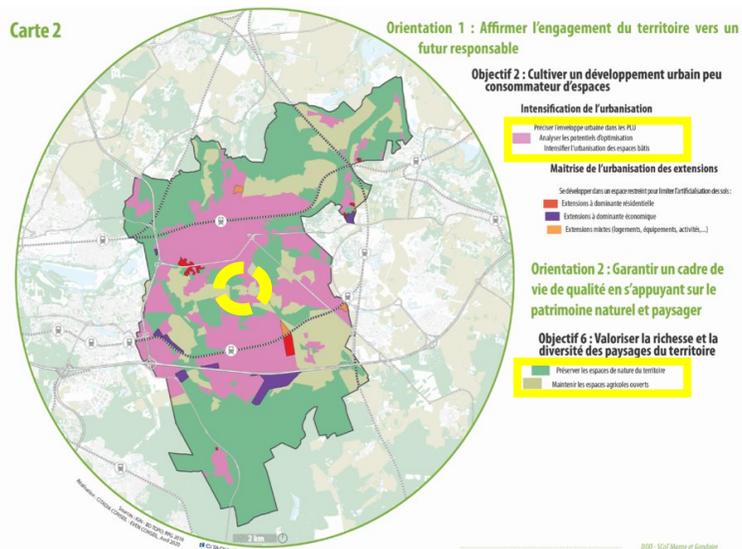
**I. Éléments de cadrage du projet communal**

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

Le SCoT de Marne et Gondaire révisé a été approuvé par délibération de la Communauté d'agglomération le 7 décembre 2020.

Le territoire est désigné comme un « pôle rural de respiration ». Les objectifs, dans ce territoire, sont donc de maintenir les services, équipements et transports nécessaires pour les populations, et de proposer les logements nécessaires au maintien de la population sans étendre l'enveloppe urbanisée. La qualité des paysages et de la ressource agricole et écologique doivent être préservés.

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



### *Le Plan Local de l'Habitat (PLH) Marne-et-Gondaire*

Le Programme Local de l'Habitat est le document cadre qui définit la politique locale de l'Habitat de l'Agglomération Marne et Gondaire. Il a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 décembre 2020.

Le PLH se fixe pour objectif la production de 1 175 logements par an, soit un total de 7050 logements à l'horizon 2024, dont 2845 Logements Locatifs Sociaux (LLS). S'il prévoit une part minimale de 30% de production de LLS dans les opérations d'ensemble à l'échelle des pôles ruraux de respiration du SCoT, il vise également à permettre aux communes concernées de répondre aux objectifs de productions définis par la loi SRU.

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

### *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie*

Le SDAGE du Bassin Seine Normandie, en vigueur depuis le 24 mars 2022, intègre les objectifs environnementaux la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (directive 2000/60/CE dite DCE) et fixe notamment les objectifs du bassin à l'horizon 2027 en matière de protection et de reconquête de la qualité des cours d'eau, nappes, zones humides, captages destinés à l'eau potable (art L.212-1 du code de l'Environnement). Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE

### *Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)*

#### *Le Plan local des Déplacements (PLD) des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et des communes environnantes*

Le PDUIF et le PLD préconisent d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes de stationnement pour les opérations de logement. La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le PDUIF préconise notamment de réserver de l'espace pour le stationnement des vélos sur l'espace public en particulier dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des PLU .

### *Les servitudes d'utilité publique (SUP)*

Le territoire est concerné par 10 types de servitudes d'utilité publique référencées, soumises aux dispositions de l'article L151-43 du Code de l'urbanisme :

- Servitude relative à la protection d'un Monument Historique (église Notre-Dame) et son périmètre de 500 m
- Servitude relative à la protection du site classé « Vallées des rus de la Brosse et de la Gondaire »
- Protection de canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- Alignement des voies nationales, départementales et communales
- Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles électromagnétiques
- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques
- Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières
- Servitudes liées aux canalisations de transport de gaz.

### *Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)*

Le PPEANP impose le classement en tant qu'espace naturel ou agricole d'une partie du territoire, dans lequel l'ouverture à l'urbanisation n'est plus possible. Le plan de zonage du PLU traduit ces prescriptions.

## II. Les principaux enseignements de l'état initial de l'environnement



### 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

### Evaluation patrimoniale des milieux naturels et des espèces

- Les habitats humides présentent une forte valeur écologique à préserver
- Les boisements présentent ponctuellement un intérêt écologique fort du fait de la diversité d'essences qui les composent
- Les autres habitats ont une valeur moyenne à faible
- La présence de quelques espèces animales d'intérêt communautaire sur le territoire et notamment dans les milieux forestiers et humides conforte la nécessité de préserver ces milieux.

### Enjeux et objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels

- ✓ Conservation des Habitats et des espèces remarquables identifiées sur le territoire :
  - Conserver les boisements et zones humides, sources de refuge et de nourriture pour nombre d'espèces
  - Conserver les prairies favorables aux arthropodes et lieu de nourrissage de l'avifaune.
- ✓ Conservation des continuités écologiques
  - Préserver les milieux naturels anthropisés (haies, friches, vergers, jachères).

### *Les enjeux pour la préservation des terres agricoles*

Outre leur fonction productive essentielle, les espaces agricoles remplissent de nombreuses fonctions en tant qu'espaces ouverts entretenus (identité du territoire, qualité du paysage et cadre de vie, protection contre les inondations, ...). Les prairies sont des éléments importants pour la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

Les chemins ruraux et réseaux de haies qui parcourent les terres agricoles sont des supports de continuités écologiques et de déplacement des espèces.

### *Les enjeux pour la préservation et la valorisation du grand paysage*

Le paysage se structure autour du ru et par l'articulation de massifs boisés et d'espaces agricoles ouverts, qui cadrent et situent le tissu urbain. Deux entités bâties distinctes se détachent sur le coteau nord et sur le coteau sud de la commune. Les espaces naturels les séparant sont la composante majeure du paysage communal, qu'il convient de préserver.

### *Les enjeux pour la préservation et la valorisation des paysages bâtis, de l'armature urbaine*

La rue du Fort du Bois, qui traverse le village en liant ses quartiers nord et sud, offre des vue à travers la vallée du ru tenues par les murs en pierre et un habitat ancien caractéristiques. Plusieurs pôles bâtis structurent le village : le château et son parc, le centre bourg, la ferme du Laurençon. Cette organisation doit être confortée.

Le tissu urbain est majoritairement constitué d'habitat individuel. Il se regroupe en deux ensembles cohérents au sud, reliés par des porosités piétonnes. Au nord il est plus varié, dense à proximité de la route départementale et extensif près du ru. Il offre des possibilités d'évolution du bâti, mais les extensions urbaines proches du ru et des zones naturelles doivent être stoppées.

Les jardins privés et venelles paysagées sont à préserver.

### *Les enjeux liés au caractère du milieu physique*

On retiendra l'aléa retrait-gonflement des argiles et de remontées de nappes qui sont forts ou moyens sur la majeure partie de la commune, plus particulièrement en fond de vallon du ru.

### III. Les principaux enseignements du diagnostic

#### *L'évolution démographique et du parc de logements*

Le parc de logements à Conches-sur-Gondaire est majoritairement composé de maisons individuelles construites avant les premières réglementations en matière d'économie d'énergie. Les objectifs de production de logement proposés par le SCoT visent à assurer un renouvellement maîtrisé et équilibré de la population en diversifiant l'offre pour faciliter le parcours résidentiel des Conchois et répondre aux besoins des diverses catégories socioprofessionnelles. Aucune consommation d'espace n'étant autorisée, les espaces urbanisés existants devront être densifiés, tout en respectant le tissu existant et les objectifs environnementaux.

#### *Le niveau d'équipements*

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.

#### *Les activités économiques*

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.

#### *Les mobilités*

Le constat d'une forte dépendance des Conchois à la voiture individuelle donne la mesure des enjeux inhérents aux transports collectifs et plus largement aux modes de déplacements économes en CO2 (train, déplacements piétonniers et cyclables, co-voiturage).

Les orientations pour un développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière et à l'autosolisme (voiture occupée uniquement par le conducteur) concernent :

- Le maintien des conditions de déplacements par le réseau de transport collectif interurbain, avec un développement de la fréquence des bus et l'élargissement des plages horaires
- le développement, l'encadrement et la promotion des lieux et outils de co-voiturage et des systèmes de partage des trajets en lien avec Marne et Gondaire
- à l'échelle communale le renforcement du réseau des liaisons douces dans l'aménagement des espaces publics et leur prise en compte dans les opérations d'ensemble en ce qu'elles peuvent participer au développement du maillage des liaisons interquartiers.

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

## Constats et enjeux à l'issue de l'état initial de l'environnement et du diagnostic

- 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 coeur 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 Gondoire.
- Une population qui reste très fortement tributaires 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 Gondoire, 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 Gondoire 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.

## IV. Les grands traits du projet d'aménagement et de développement durables

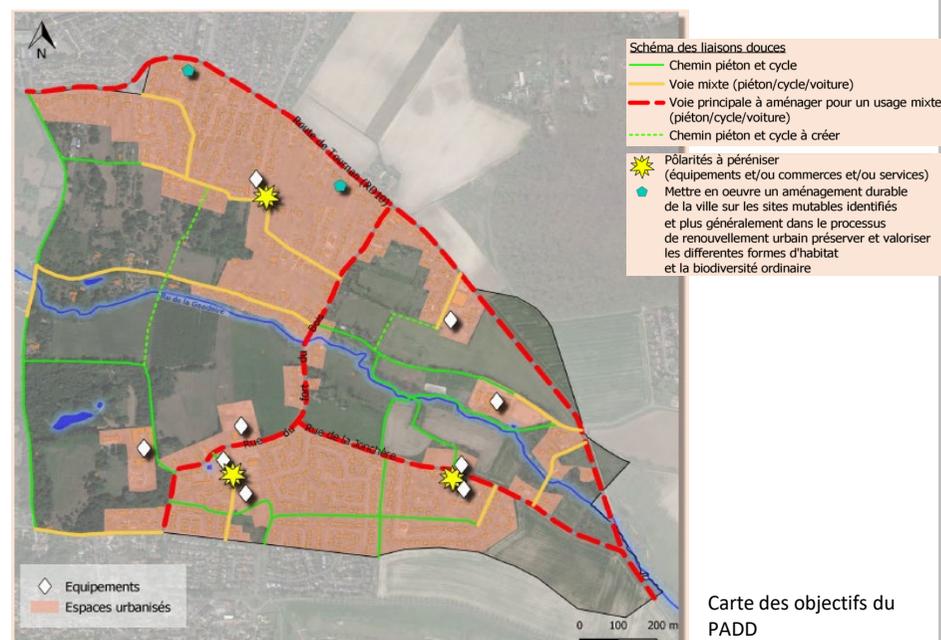
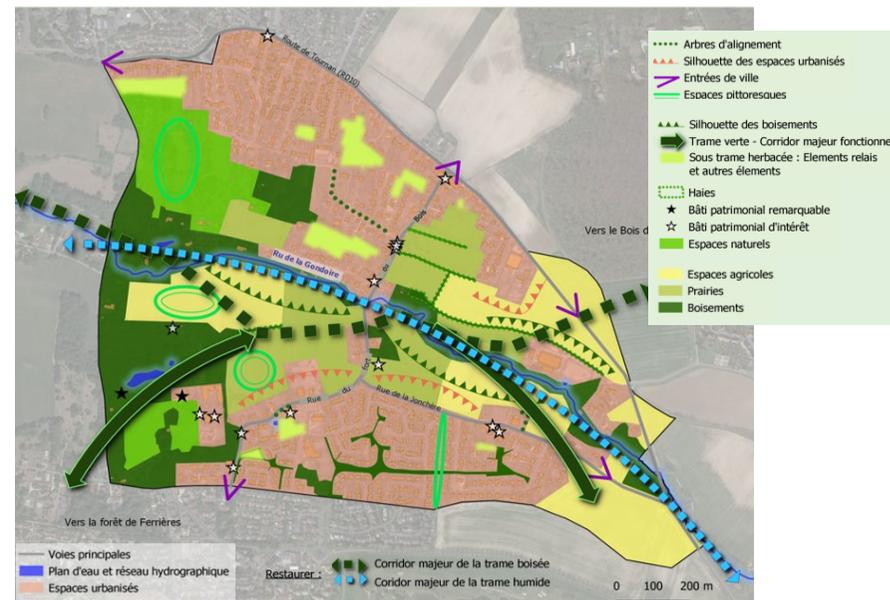
### LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD sont :

- Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire
- Lutter contre la pollution lumineuse
- Préserver les ressources naturelles
- Réduire les consommations d'énergie et par effet les émissions de gazs à effet de serre
- Poursuivre la politique d'incitation au tri pour le recyclage, la réduction à la source des déchets et l'optimisation de leur collecte
- 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
- Encadrer la construction des nouveaux logements définie par les objectifs supra-communaux
- Anticiper les besoins futurs, remettre à niveau et adapter certains équipements
- Améliorer les équipements d'infrastructures (circulations piétons-cycles rue du Fort du Bois et réseau d'assainissement au nord)
- Poursuivre l'aménagement de l'espace public
- Permettre le développement des réseaux d'énergie
- Maintenir voire développer les services à la population
- Pérenniser l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique
- Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cycles
- Développer l'utilisation des modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), des transports collectifs, du partage de la voiture
- Prendre en compte les risques et les nuisances

### OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN :

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu (« dents creuses ») sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées ou à la parcelle.

La lutte contre l'étalement urbain s'opère ainsi par une constructibilité qui ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, et qui devra favoriser le renforcement de la biodiversité tout en permettant de répondre aux objectifs fixés par le SCoT Marne et Gondoire et le Programme Local de l'Habitat.



## V. Les grandes lignes de la traduction règlementaire du projet d'aménagement et de développement durables

- Préserver voire restaurer les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire
- Préserver, maintenir l'intégrité de la silhouette des grandes formes paysagères naturelles
- Lutter contre la pollution lumineuse notamment en optimisant la gestion de l'éclairage public

Prescriptions au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme préservant les mares et la ripisylve du ru de la Gondaire, classement des bois en EBC et en zone N, protection du ru et de ses berges en zone N, classement des franges des espaces bâtis et cœurs d'îlot en zone Nj. Préservation des zones humides en zones NzH ou Azh.

Protection au titre de l'article L.151-19 des composantes paysagères remarquables de la commune. La préservation de la trame noire consiste principalement à contenir la tâche lumineuse via l'absence d'extension de l'urbanisation.

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

- Préserver les ressources naturelles

Classement de la majeure partie des parcelles agricoles en zone A, où les constructions sont restreintes aux zones Ac (constructions agricoles autorisées autour ou dans la continuité des activités existantes).

- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain

- Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Zones spécifiques AU et UAa, UB, UP, Uca et Ucd, en fonction des différentes formes d'urbanisation de la commune de manière à proposer une réglementation en accord avec les caractéristiques des quartiers. Classement en élément de paysage des murs de clôture, du bâti d'intérêt et des éléments paysagers contribuant à la qualité du cadre urbain.

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

Programmes de logements ou d'activités autorisées en zones urbaines, développement de l'offre de logements sociaux prévue dans les OAP.

- Anticiper les besoins futurs, remettre à niveau et adapter certains équipements

- Maintenir voire développer les services à la population

- 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, des transports collectifs, du partage de la voiture.

Intégration des terrains communaux faisant l'objet de l'étude « Cœur de village » en zone UAa ou UE1 dont le règlement est adapté afin de faciliter leur future évolution. OAP intégrant des orientations liées à la sécurisations des circulations douces.



Règlement graphique

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**

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

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

Les zones **Uca** et **Ucb** situées au sud de la commune couvrent deux quartiers résidentiels formant des unités homogènes distinctes, le laurençon et le val Guermantes.

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

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

- La zone **UE1** couvre l'école Gustave Ribaud appelée à évoluer.

#### **La zone agricole**

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

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

La zone **Azh** protège une zone humide avérée identifiée par la DRIEAT, dans un espace agricole.

#### **La zone naturelle**

- La zone **N** protège les espaces naturels en fond de vallée de la 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 **Nj** correspond aux jardins particuliers en frange du tissu bâti ou en cœur d'îlot

- La zone **Nr** correspond au STECAL dédié au pôle de santé du château des Cèdres

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

## VI. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



### 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-communautaires 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

## VII. Les impacts et les mesures pour pallier les conséquences du projet d'aménagement sur l'environnement.

### *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 Gondaire 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.

### *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.

### *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.

### *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.

**Tableau récapitulatif enjeux environnementaux 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	Milieux naturels (source CBNBP)
<b>Zone UB / OAP n°1</b>	Corridor potentiel des milieux ouverts à restaurer	/	/	/	/	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Argiles : aléa moyen</li> <li>- Nuisance sonore potentielle liée au trafic de la RD10</li> </ul>	/
<b>Zone UB / OAP n°2</b>	/	/	/	/	/	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Argiles : aléa moyen</li> <li>- Site répertorié Casias : suspicion de pollution des sols</li> <li>- Nuisance sonore potentielle liée au trafic de la RD10</li> </ul>	/
<b>Diffus et zones UAa (« Cœur de village »)</b>	/	/	/	/	Protection au titre des abords de l'église Notre-Dame inscrite MH	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves (fond de vallée du ru)</li> <li>- Argiles : aléa fort à moyen</li> <li>- Nuisance sonore potentielle liée au trafic de la RD10</li> </ul>	/

**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
<b>UB / OAP n°1</b>	Programme de 25 logements sociaux sur un terrain de 6 400 m <sup>2</sup> occupé par une épaisse couverture boisée en fond de parcelle.	<p>Corridor potentiel des milieux ouverts (SCoT Marne-et-Gondaire) : Prescriptions de l'OAP n°1 (cf page 84)</p> <p>Nuisances potentielles liées au trafic de la RD10 : Prescriptions de l'OAP n°1 (cf page 84)</p> <p>Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit.</p>
<b>UB / OAP n°2</b>	Programme de 15 logements sur un terrain de 1 500 m <sup>2</sup> intégralement imperméabilisé et ayant accueilli une activité industrielle potentiellement polluante et aujourd'hui terminée.	<p>Site répertorié dans la base de données Casias, potentiellement pollué : Prescriptions de l'OAP n°2 (cf page 85)</p> <p>Nuisances potentielles liées au trafic de la RD10 : Prescriptions de l'OAP n°1 (cf page 84)</p> <p>Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit.</p>
<b>Diffus et zones UAa (« Cœur de village »)</b>	Potentiel d'environ 20 logements en densification	<p>Corridor potentiel des milieux ouverts (SCoT Marne-et-Gondaire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mesures réglementaires visant au maintien d'espaces de pleine terre dans le tissu bâti</li> <li>- zones Nj en cœurs d'îlots et en franges des espaces bâtis et naturels ou agricoles.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Périmètre de protection Monument Historique : rappel des prescriptions applicables, plan des servitudes d'utilité publique, consultation de l'ABF.</p> <p>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.</p> <p>Retrait – gonflement des argiles : rappel de la réglementation en vigueur et des bonnes pratiques dans le règlement écrit.</p>

*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.

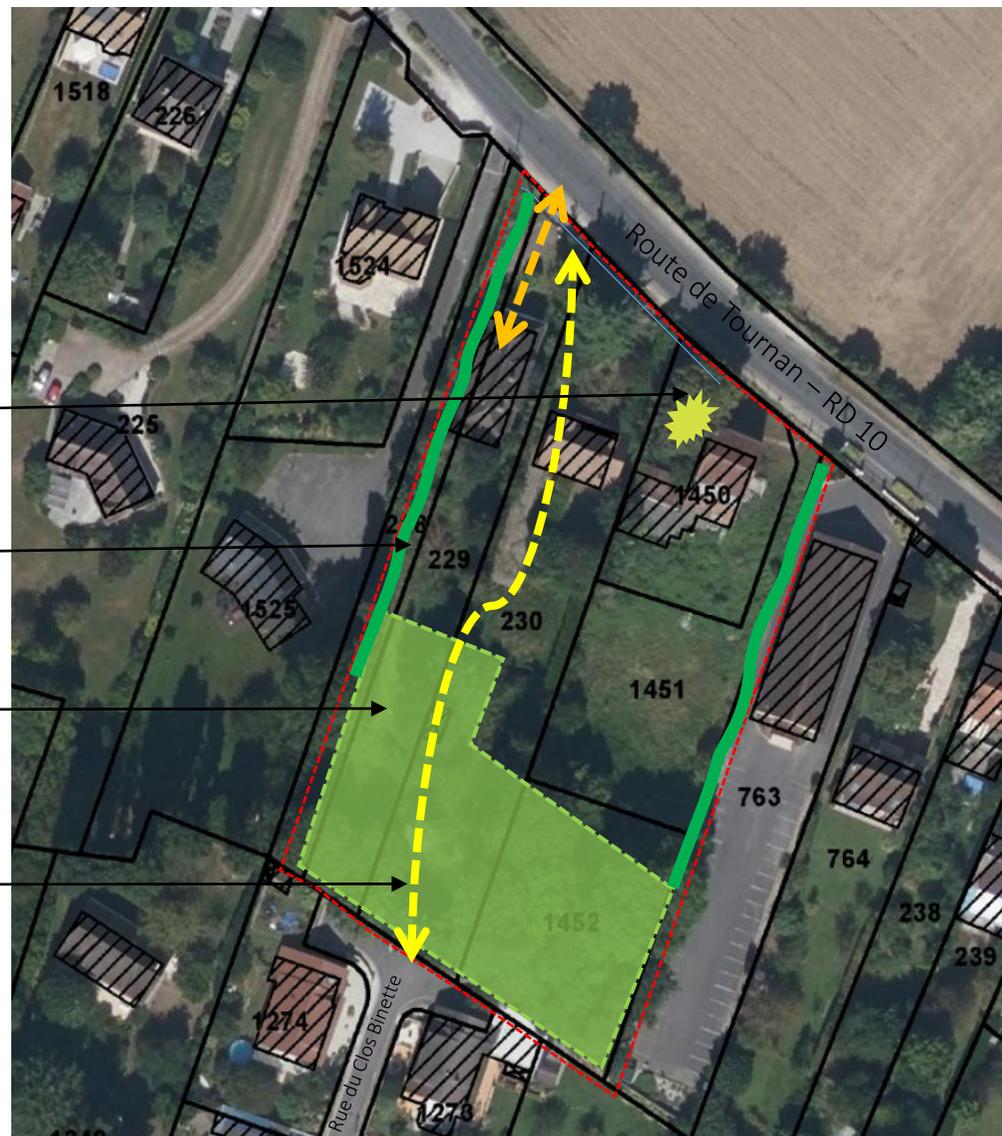
L'OAP intègre des mesures afin d'éviter les incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité, ainsi que les paysages :

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.



**OAP n°2**

**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 dispositifs de production d'énergies renouvelables, de matériaux renouvelables et de procédés limitant les émissions de GES.
- Orientation rappelant l'existence du risque de pollution des sols lié aux activités passées et conditionnant l'aménagement du site à la mise en œuvre de mesures de gestion par l'aménageur permettant de purger ce risque.
- Objectif de dés-imperméabilisation d'une partie du terrain, en fond de parcelle et en continuité des espaces jardinés des parcelles limitrophes, afin de favoriser la réintroduction du végétal sur le site.





AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
52, RUE Saint Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---



Aménagement et Gestion Durable  
des Espaces  
468 Chemin du Hamars – 14140  
LIVAROT PAYS D'AUGE  
Tél. : 07.61.21.19.03