



Département de Seine-et-Marne

Commune de **CONCHES-SUR-GONDOIRE**

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°1

NOTE DE PRESENTATION

PLU approuvé le :	10/12/2019
-------------------	------------

Sommaire

A- PREAMBULE 3

B- CHOIX DE LA PROCEDURE 3

C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 4

1. Compléter la règle relative aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à destination de bureaux
2. Clarifier la définition du terme « Annexe »
3. Corriger une erreur matérielle relative à l'utilisation du terme « espaces de pleine terre » au sein de l'article 13
4. Simplifier la méthode de calcul pour la hauteur maximale des constructions dans certaines zones, et la compléter dans d'autres zones
5. Corriger une erreur matérielle relative à l'emplacement du cheminement doux au sein de l'OAP n° 2
6. Insérer une nouvelle annexe dans le PLU : zonage des eaux pluviales
7. Compléter la liste des Servitudes d'Utilité Publique en ajoutant une cartographie correspondante

A- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Conches-sur-Gondaire a été approuvé le 10 décembre 2019.

La Commune envisage de procéder à un ajustement de son règlement et de son Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2, de compléter la liste des Servitudes d'Utilité Publique par une cartographie correspondante et d'ajouter une annexe à son Plan Local d'Urbanisme.

B- CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Code de l'urbanisme, depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015 offre aux Communes la possibilité de mettre en place différentes procédures :

- la révision générale ;
- la révision simple ;
- la mise en compatibilité du PLU (avec une déclaration d'utilité publique, une déclaration de projet ou un document hiérarchiquement supérieur qui s'impose au PLU) ;
- la modification de droit commun;
- la modification simplifiée.

La Commune de Conches-sur-Gondaire souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme sur les éléments suivants :

Modification du règlement :

1. Compléter la règle relative aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à destination de bureaux
2. Clarifier la définition du terme « Annexe »
3. Corriger une erreur matérielle relative à l'utilisation du terme «espaces de pleine terre» au sein de l'article 13
4. Simplifier la méthode de calcul pour la hauteur maximale des constructions dans certaines zones, et la compléter dans d'autres zones

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2:

5. Corriger une erreur matérielle relative à l'emplacement du cheminement doux au sein de l'OAP n° 2

Modification des annexes :

6. Insérer une nouvelle annexe dans le PLU : zonage des eaux pluviales
7. Compléter la liste des Servitudes d'Utilité Publique en ajoutant une cartographie correspondante

L'objet de la présente procédure consiste notamment à modifier certaines dispositions au sein du règlement et de l'OAP. Ces modifications n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. (article L153-31 du CU).

Les modifications envisagées n'entraînent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, conformément à l'article L153-41 du CU, ni une diminution des possibilités de construire, ni une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, et conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, les adaptations souhaitées par la Commune de Conches-sur-Gondroire ont conduit cette dernière à privilégier la procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée du PLU, approuvé le 10 décembre 2019, est menée selon les articles L153-36 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

Article L153-47

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.*

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Compléter la règle relative aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à destination de bureaux

Exposé des motifs et justification de la modification

Le PLU actuel, dans l'article 12, ne spécifie pas de norme plancher concernant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à destination de bureaux. Seule une norme plafond, conforme aux exigences du Plan de Déplacements Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF), a été prévue (au maximum 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher). Il s'agit donc de compléter la règle en imposant au minimum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Cette règle reste conforme aux prescriptions du PDUIF. Ce complément concerne les zones UA, UB, UP et N.

Modifications apportées au règlement

Rédaction actuelle (pages 16, 29, 45 et 63) :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

(...)

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être :

(...)

> supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ;

Il est proposé la modification ci-dessous :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

(...)

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être :

(...)

> inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux;

2. Clarifier la définition du terme « Annexe »

Exposé des motifs et justification de la modification

Le PLU actuel, en ses définitions, définit le terme « Annexe » comme : « *Terme couvrant les annexes isolées et les annexes accolées* ».

Cette définition floue et imprécise n'apporte aucune plus-value à l'application du règlement. Il est nécessaire de la compléter afin d'en clarifier son application.

Modifications apportées au règlement

Rédaction actuelle (page 65) :

Annexes

(...)

Annexe (ou construction annexe)

Terme couvrant les annexes isolées et les annexes accolées.

Il est proposé la rédaction suivante :

Annexes

(...)

Annexe (ou construction annexe)

~~*Terme couvrant les annexes isolées et les annexes accolées.*~~

Sont considérées comme des annexes les constructions isolées ou accolées à la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- a) ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;***
- b) être affectées à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;***

3. Corriger une erreur matérielle relative à l'utilisation du terme « espaces de pleine terre » au sein de l'article 13

Exposé des motifs et justification de la modification

L'article 13 dans sa rédaction actuelle, pour les zones UB et UP, fait référence à un pourcentage d' « espaces de pleine terre », alors que les définitions en annexe (page 67) font référence à un pourcentage d' « espaces non imperméabilisés » pour l'application de ce même article 13.

Il s'agit d'une erreur matérielle dans la terminologie qu'il convient de corriger pour les zones UB et UP.

De plus, en UBa, les paliers sont mieux explicités pour éviter les erreurs d'interprétation.

Modifications apportées au règlement

Rédaction actuelle (page 30) :

Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
(...)

Dans la zone UBa :

4. Les espaces de pleine terre doivent être entretenus et doivent occuper une superficie minimale de :

- > 50 % de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est comprise entre 0 et 300 mètres carrés ;
- > 70 % de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est comprise entre 301 et 600 mètres carrés ;
- > 80 % de l'unité foncière pour les autres cas.

Dans la zone UBb1 :

5. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Dans la zone UBb2 :

6. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Il est proposé la rédaction suivante :

Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
(...)

Dans la zone UBa :

4. Les ~~espaces de pleine terre~~ **espaces non imperméabilisés** doivent être entretenus et doivent occuper une superficie minimale de :

- > 50 % de l'unité foncière **pour les 300 premiers mètres carrés** ;
- > 70 % de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est comprise entre 301 et 600 mètres carrés ;
- > 80 % de l'unité foncière pour **la partie supérieure à 601 mètres carrés**.

Dans la zone UBb1 :

5. Les ~~espaces de pleine terre~~ **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Dans la zone UBb2 :

6. Les ~~espaces de pleine terre~~ **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Rédaction actuelle (page 46) :

Article UP13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

(...)

4. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

Il est proposé la rédaction suivante :

Article UP13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

(...)

4. Les ~~espaces de pleine terre~~ **espaces non imperméabilisés** doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être entretenus.

4. Simplifier la méthode de calcul pour la hauteur maximale des constructions dans certaines zones, et la compléter dans d'autres zones

Exposé des motifs et justification de la modification

Le règlement du PLU actuel, dans l'article 10 des zones UA et UB, définit la méthode de calcul de la hauteur comme devant être : « *calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère ou jusqu'au niveau supérieur des baies formant saillie sur la toiture.* ». La multitude de cas envisagée dans la définition peut porter à confusion et est sujette à interprétation. Il s'agit donc de simplifier la définition en supprimant la référence au niveau supérieur des baies formant saillie sur la toiture.

De plus, la rédaction concernant la méthode de calcul de la hauteur pour les zones UP, A et N n'est pas complète. Il s'agit d'une erreur matérielle par omission qu'il convient de corriger, en reprenant la même définition que pour les autres zones.

Modifications apportées au règlement

Rédaction actuelle (pages 13 et 26, correspondant aux zones UA et UB) :

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après :

cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère ou jusqu'au niveau supérieur des baies formant saillie sur la toiture.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

Il est proposé la rédaction suivante :

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après :

cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture :
chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère. **ou jusqu'au niveau supérieur des baies formant saillie sur la toiture.**

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

Rédaction actuelle (pages 42, 51 et 60, correspondant aux zones UP, A et N) :

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après :

cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture :
chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

Il est proposé la rédaction suivante :

Méthode de calcul :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après :

cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture :
chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

La hauteur de façade doit être calculée verticalement du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

5. Corriger une erreur matérielle relative à l'emplacement du cheminement doux au sein de l'OAP n° 2

Exposé des motifs et justification de la modification

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 est située sur un secteur à enjeux par la collectivité, de par sa localisation par rapport aux équipements collectifs (notamment l'école), qui en fait un secteur privilégié pour l'urbanisation.

Le schéma de cette OAP prévoit un principe de cheminement doux pour rejoindre l'école, élément repris par les principes d'aménagement (point 8).

Il se trouve que le positionnement de ce cheminement est erroné puisqu'il s'agit de rejoindre la voirie communale existante. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en décalant le principe de cheminement doux plus au Sud.

Modifications apportées à l'OAP n°2

Schéma de principe de l'OAP (page 8) :



Il est proposé la modification suivante :



6. Insérer une nouvelle annexe dans le PLU : zonage des eaux pluviales

Exposé des motifs et justification de la modification

Le zonage des eaux pluviales a été approuvé en conseil communautaire le 27 mai 2019. Ce zonage doit être annexé au PLU de chaque commune, afin que les modalités d'application du zonage soient mises en œuvre dans les autorisations d'urbanisme.

Modifications apportées dans les annexes

Sera insérée comme nouvelle annexe du PLU :

▶ Zonage des eaux pluviales

- Délibération n°2019/051 de la CA de Marne et Gondoire concernant la validation du zonage des eaux pluviales
- Zonage des eaux pluviales sur la commune de Conches-sur-Gondoire
- Rapport de la 3^{ème} phase de l'Elaboration du zonage des eaux pluviales sur le territoire de la CAMG, définissant notamment les modalités d'application.

7. Compléter la liste des Servitudes d'Utilité Publique en ajoutant une cartographie correspondante

Exposé des motifs et justification de la modification

Le PLU actuel en ses annexes, comprend une liste des servitudes d'utilité publique établie par la DDT de Seine-et-Marne en date du 27/11/2017.

Cependant, aucune cartographie ne vient compléter cette liste.

Pour une meilleure compréhension, des servitudes d'utilité publique opposables, il est proposé d'ajouter la cartographie correspondante.

Modifications apportées dans les annexes

Ajout de la cartographie correspondante :

