

CONTROLE DE LEGALITE DE L'ETAT	MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU
<p>« Les parcs d'attractions » figurant aux articles 1 des zones UA et UB du règlement n'entrent pas dans la liste des destinations de bâtiments du code de l'urbanisme. Ils doivent donc être supprimés, ces dispositions étant illégales.</p>	<p>Le règlement a été modifié, page 7, 18 et 37.</p>
<p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux articles 8, 9 et 10. L'exemption de cette règle doit être justifiée dans le rapport de présentation.</p> <p>Il en va de même pour la zone UE, pour laquelle il convient de justifier l'absence de réglementation aux articles 2, 8, 9, 10, 11 et 16.</p>	<p>Contrairement à ce qui est indiqué, le rapport de présentation comporte bien des justifications pour les articles UE2, 8, 9, 10, 11 et 16.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété pour les articles UA8, 9 et 10 et UB8, 9 et 10, page 85 et 88.</p>
<p>Le PDUIF prévoit l'introduction de normes planchers à respecter en matière de réalisation de places de stationnement vélo.</p> <p>Pour les bureaux les normes minimales à prendre en compte pour la création de locaux à vélo sont de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Or, le rapport de présentation qui consacre un chapitre en p129 sur la compatibilité du PLU avec le PDUIF prévoit 1 m² pour 100 m² de SHON.</p> <p>En matière d'habitat collectif, les normes minimales à respecter sont de « 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ». Or le rapport de présentation prévoit « 1,5 m² par logement minimum et un local de 10 m² minimum, cette norme ne s'applique qu'aux opérations de logements de plus de 100 m² de SHON ».</p> <p>Il s'agit de mesures prescriptives du PDUIF, qui doivent donc obligatoirement être traduites dans le PLU.</p> <p>Enfin, ces articles font référence à la surface hors œuvre nette (SHON). Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la Loi Grenelle II, la surface de plancher (SP) est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme depuis le 1^{er} mars 2012.</p> <p>Ces dispositions prévues dans le rapport de présentation, non compatibles avec les prescriptions du PDUIF doivent être corrigées.</p>	<p>Le rapport de présentation a été modifié, page 112 et 113.</p>
<p>En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels,</p>	<p>Il n'est pas fait application de l'article L151-15 dans le règlement écrit et graphique de la zone Np.</p>

<p>en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Or, la commune a pour objectif, dans la zone Np faisant l'objet de l'OAP 3, la construction de 4 logements minimum, dont 50 % du programme affecté à la production de logements sociaux.</p>	<p>La règle est inscrite dans l'OAP.</p>
<p>Les OAP 2 et 6 présentent un maillage viaire qui pourrait être optimisé. Il serait judicieux de revoir le schéma de desserte en raccordant par exemple ces OAP à une voie communale existante.</p>	<p>Les OAP ne seront pas modifiées. L'OAP 2 est constituée d'un accès direct sur la RD10, il n'est pas prévu de voies de circulation interne au projet. L'OAP 6 ne dispose que d'un unique accès à la RD10, l'extrémité de la ruelle Binette n'est pas accessible aux véhicules.</p>
<p>Le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le PLH de Marne-et-Gondoire. Conformément à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit fixer un objectif quantitatif de production de LLS sur le territoire des communes concernées par un arrêté de carence. La part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) doit être de 30 % maximum et des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) doit être de 30 % minimum. En l'espèce, le rapport de présentation prévoit 20 % de PLAI minimum et 25 % de PLS maximum. Le PLU doit par conséquent être corrigé en revoyant quantitativement la production de LLS.</p>	<p>Le rapport de présentation ne prévoit rien, il fait simplement référence aux documents supra-communaux en vigueur. Il ne s'agit pas d'une disposition du PLH comme mentionné, mais du SCoT Marne, Brosse et Gondoire (orientation 1 : la mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire). Le rapport a été complété en indiquant que la disposition du SCoT est contraire au code de la construction et de l'habitation, page 100.</p>
<p>Le rapport de présentation n'aborde pas le stationnement vélo.</p>	<p>Le rapport de présentation a été complété, page 32.</p>
<p>Le plan des servitudes doit être annexé au PLU.</p>	<p>La collecte et la conservation des servitudes d'utilité publique sont des missions régaliennes de l'Etat et qu'en vertu de l'article L133-3 du Code de l'urbanisme, il incombe au gestionnaire d'une servitude d'utilité publique de fournir, sous format électronique réalisée suivant le standard CNIG, la servitude dont il assure la gestion. Le dossier pourra utilement être complété en fonction des éléments communiqués à la commune.</p>
<p>Les documents fournis en annexe ne présentent pas de plan de zonage eaux pluviales et assainissement. La commune doit par conséquent annexer ces pièces au PLU.</p>	<p>Les documents fournis en annexe comportaient bien le plan du zonage et du réseau d'assainissement. Le plan du réseau d'eau potable a été ajouté au dossier. Le plan de zonage eaux pluviales ne figure pas sur la liste des annexes mentionnées au R151-53 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Le STECAL Ne ayant été supprimé, il convient d'actualiser les différentes pièces du PLU.</p>	<p>Le rapport de présentation a été corrigé, page 109. Le règlement a été corrigé, page 54. Le PADD a été modifié, page 5.</p>
<p>La lisière de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha mériterait d'être spécifiée dans la légende du document graphique.</p>	<p>La légende a été mise à jour.</p>

